



МСФО 16  
«Аренда»

# Спикеры



**Алексей Заноза**

**Старший менеджер**

**Аудит**

+380 (44) 490 9000

azanoza@deloitte.ua



**Андрей Полищук**

**Старший менеджер**

**Налогово-юридический департамент**

+380 (44) 490 9000

apolischuk@deloitte.ua



**Ольга Долгова**

**Менеджер**

**Консалтинг**

+380 (44) 490 9000

odolgova@deloitte.ua



**Вячеслав Мартынюк**

**Менеджер**

**Департамент корпоративных финансов**

+380 (44) 490 9000

vmartynyuk@deloitte.ua

# Содержание

Причины появления нового стандарта

Ключевые изменения

Основные практические проблемы внедрения:

- Инвентаризация информации и договоров
- Определение срока аренда
- Определение ставки дисконтирования
- Налоговые последствия применения МСФО 16

# МСФО 16: причины появления нового стандарта



В настоящий момент активно используется **вне балансовое финансирование**.



**Право использования арендованного актива** само по себе является **активом**.



**Один метод учета** у арендаторов – **меньше суждений**.



Инвесторы и рейтинговые агентства сейчас делают **корректировки** в связи с обязательствами по операционной аренде (в среднем, применяется коэффициент 8 к расходам по аренде) – упрощение оценки.



По исследованию СМСФО, такие **корректировки очень усреднены**, поэтому ведут к переоценке или недооценке долга для разных компаний – **признание всей аренды на балансе увеличит точность оценок**.

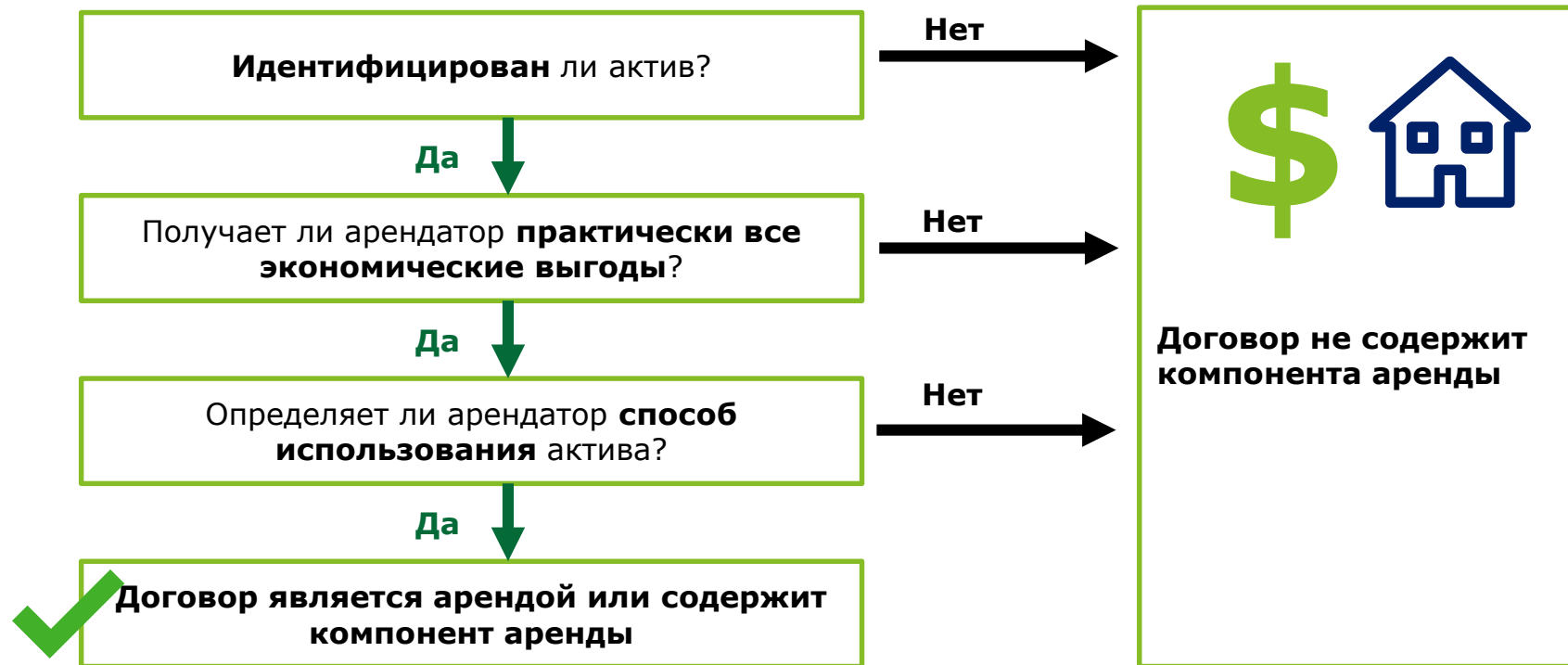
2,2 трлн. дол. США – непризнанные обязательства по договорам операционной аренды\*

«Одно из моих самых амбициозных стремлений, прежде чем я умру, – успеть полетать в самолете, который отражен в бухгалтерском балансе авиаперевозчика...»

Сэр Дэвид Твиди  
Апрель 2008 года

\* Данные IASB, подготовленные на основе выборки с 30,000 публичных компаний, которые готовят отчетность по МСФО или US GAAP

# МСФО 16: ключевые изменения



# МСФО 16: ключевые отличия

## Аренда

### Согласно МСФО (IFRS) 16:

**Договор в целом или отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается:**

- Право **контролировать** использование **идентифицированного** актива, а именно:
- Право получать практически все экономические выгоды от использования идентифицированного актива
  - И безусловное право определять способ использования идентифицированного актива
- в течение определенного **периода** в обмен на **возмещение**

### Согласно МСФО (IAS) 17:

**Аренда – это договор, согласно которому арендодатель передает арендатору:**

- Право на **использование** актива
  - **Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с использованием актива, выгод, связанных с владением активом (всего 8 критериев, соблюдения одного из которых достаточно для признания финансовой аренды);
  - **Право собственности** в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться.
- в течение **согласованного периода** времени в обмен на **платеж или ряд платежей**

# МСФО 16: ключевые отличия

## Аренда: классификация

### Согласно МСФО (IFRS) 16:

В основе классификации лежит **право на использование актива (объекта аренды)** (п. В9 МСФО (IFRS) 16)



- Разделение отсутствует. При выполнении критериев – АРЕНДА. Иначе – оказание услуг.
- **Есть исключения**

### Согласно МСФО (IAS) 17:

В основе классификации аренды лежит **распределение рисков и выгод, связанных с владением активом** (объектом аренды), между арендодателем и арендатором (п. 4 МСФО (IAS) 17)



- Разделение аренды на 2 вида:
  - **Финансовая аренда**
  - **Операционная аренда**

# МСФО 16: ключевые отличия

## Обязательство по аренде

---

**Приведенная стоимость** будущих арендных платежей, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды (или ставки привлечение дополнительных заемных средств арендатором).

Будущие платежи включают:

- **Фиксированные платежи** (включая по существу фиксированные платежи), за вычетом стимулирующих платежей к получению;
- **Переменные** арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки;
- **Гарантии** ликвидационной стоимости;
- **Цену исполнения опциона** на покупку (при наличии достаточной уверенности в том, что арендатор исполнит опцион);
- **Штрафы за прекращение аренды**, если срок аренды отражает исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

## Актив в форме права пользования

---

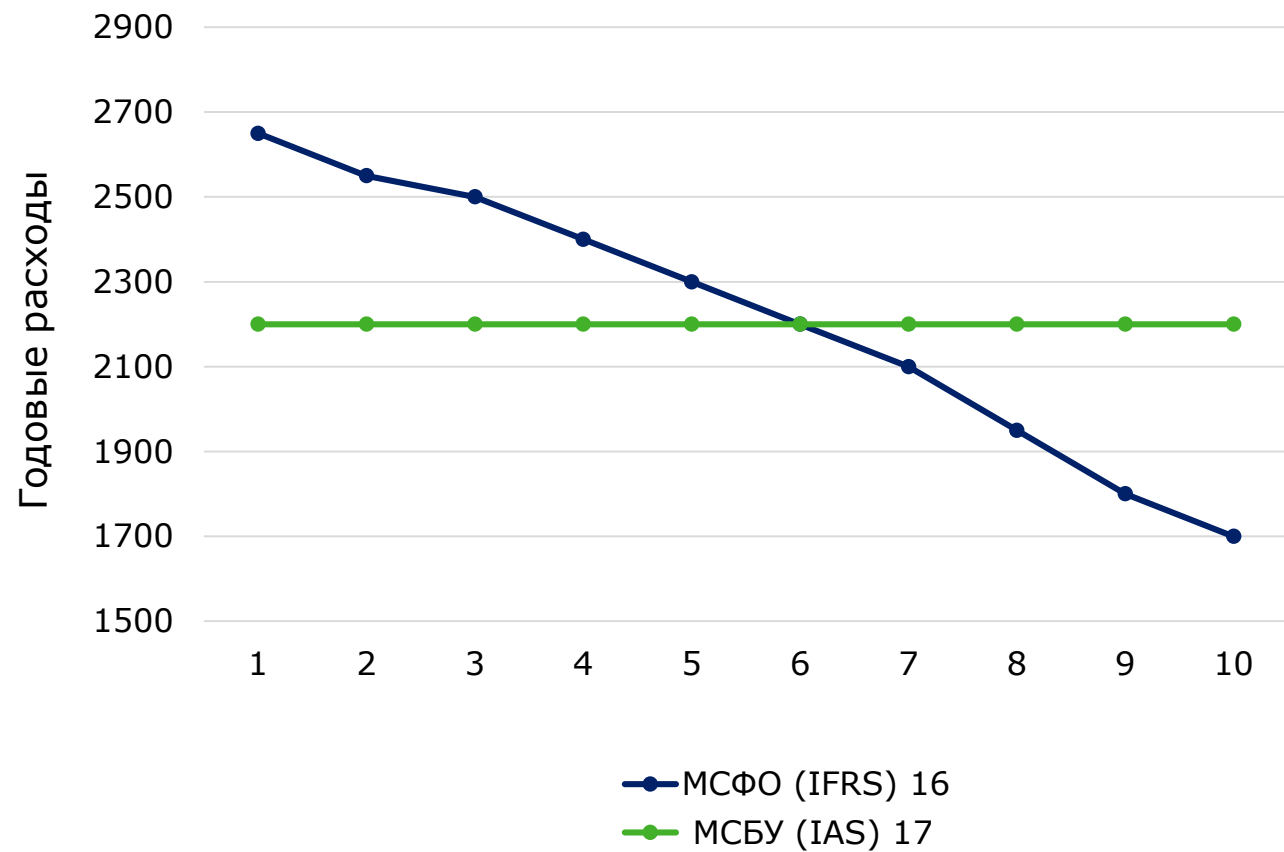
Оценивается по **первоначальной стоимости**, которая включает в себя:

- **Первоначальную оценку обязательства**;
- **Арендные платежи**, уже выплаченные на дату начала аренды или до нее, за вычетом уже полученных стимулирующих платежей;
- Первоначальные **прямые затраты**;
- Оценка **затрат по демонтажу** базового актива, восстановлению участка или базового актива, обязательство по которым возникает на дату начала аренды.



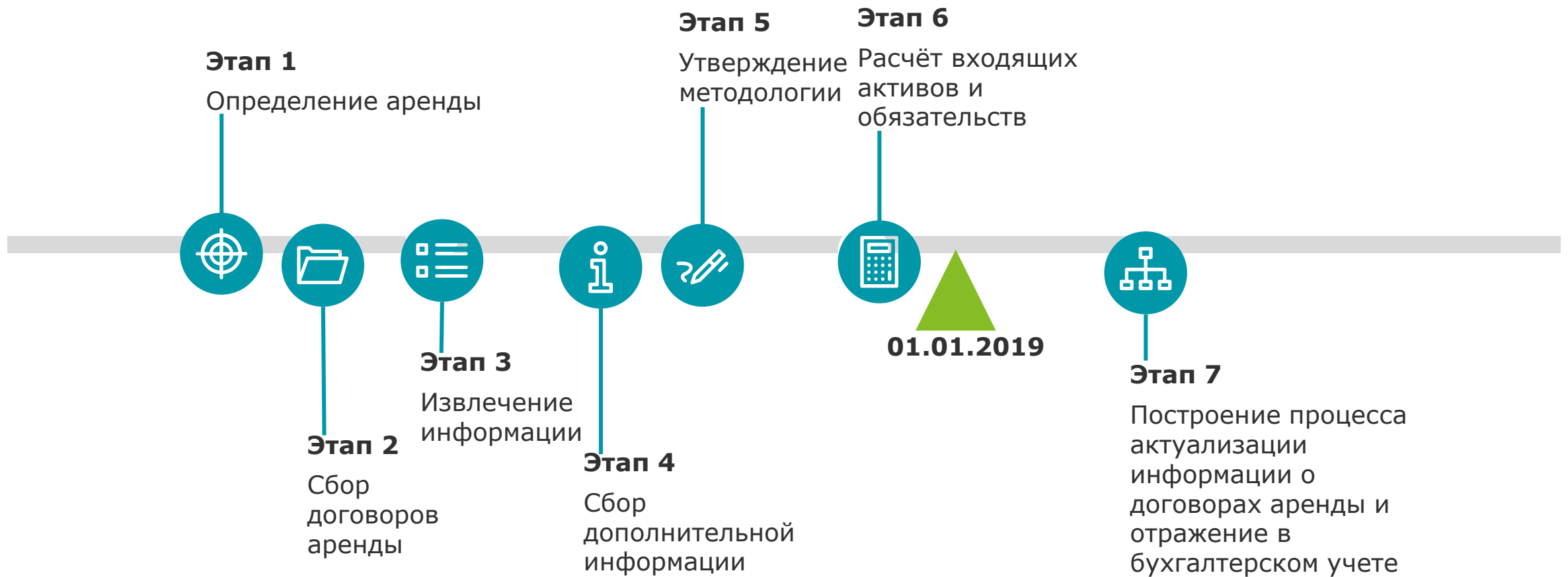
# МСФО 16: ключевые отличия

## Сравнение линейного метода и будущей модели «ускоренного признания» затрат



# МСФО 16: основные практические проблемы внедрения

## Инвентаризация информации

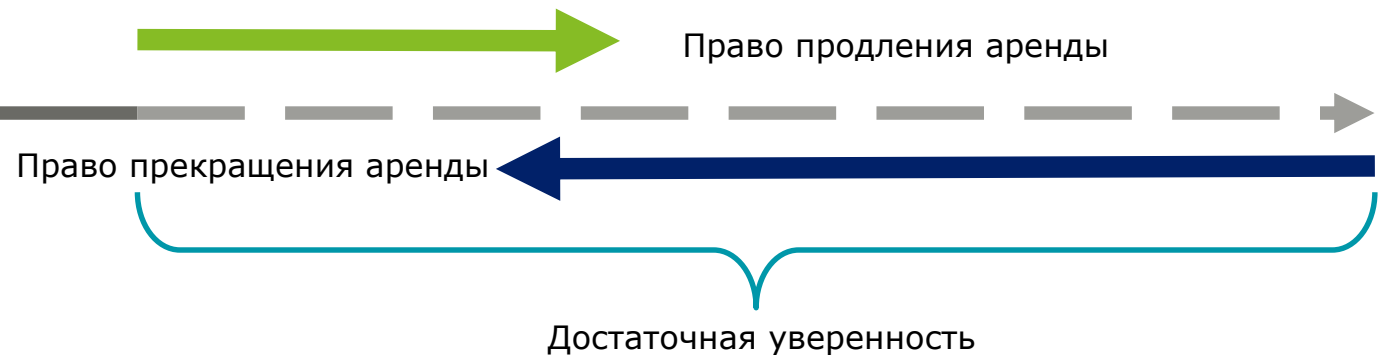


# МСФО 16: основные практические проблемы внедрения

## Определение срока аренды

Не подлежащий  
досрочному  
прекращению срок  
аренды

Начинается на дату  
начала аренды и  
включает периоды без  
арендной платы



**Факторы для рассмотрения** (все, что приводит к возникновению экономического стимула):

- предусмотренные договором условия для дополнительных периодов в сравнении с рыночными ставками;
- значительные усовершенствования арендованного имущества;
- затраты, связанные с прекращением аренды;
- значение базового актива для деятельности арендатора (специализированный, местоположение, наличие альтернатив);
- условности в связи с исполнением опциона и вероятность того, что такие условия будут иметь место.

**Дата начала аренды** - дата, на которую арендодатель делает базовый актив доступным для использования арендатором

# МСФО 16: основные практические проблемы внедрения

## Определение ставки дисконтирования

### Ставка дисконтирования

---

- Процентная ставка «предусмотренная» договором аренды или, если такая ставка не может быть определена (interest rate implicit in the lease), при которой приведенная стоимость лизинговых платежей и негарантированной остаточной стоимости будет приравнивается справедливой стоимости актива и первоначальным прямым затратам;
- Процентная ставка, под которую Компания в момент начала аренды может привлечь финансирование на аналогичный период, с аналогичным обеспечением, с целью приобретением аналогичного права на использование актива в данной экономической среде (incremental borrowing rate).

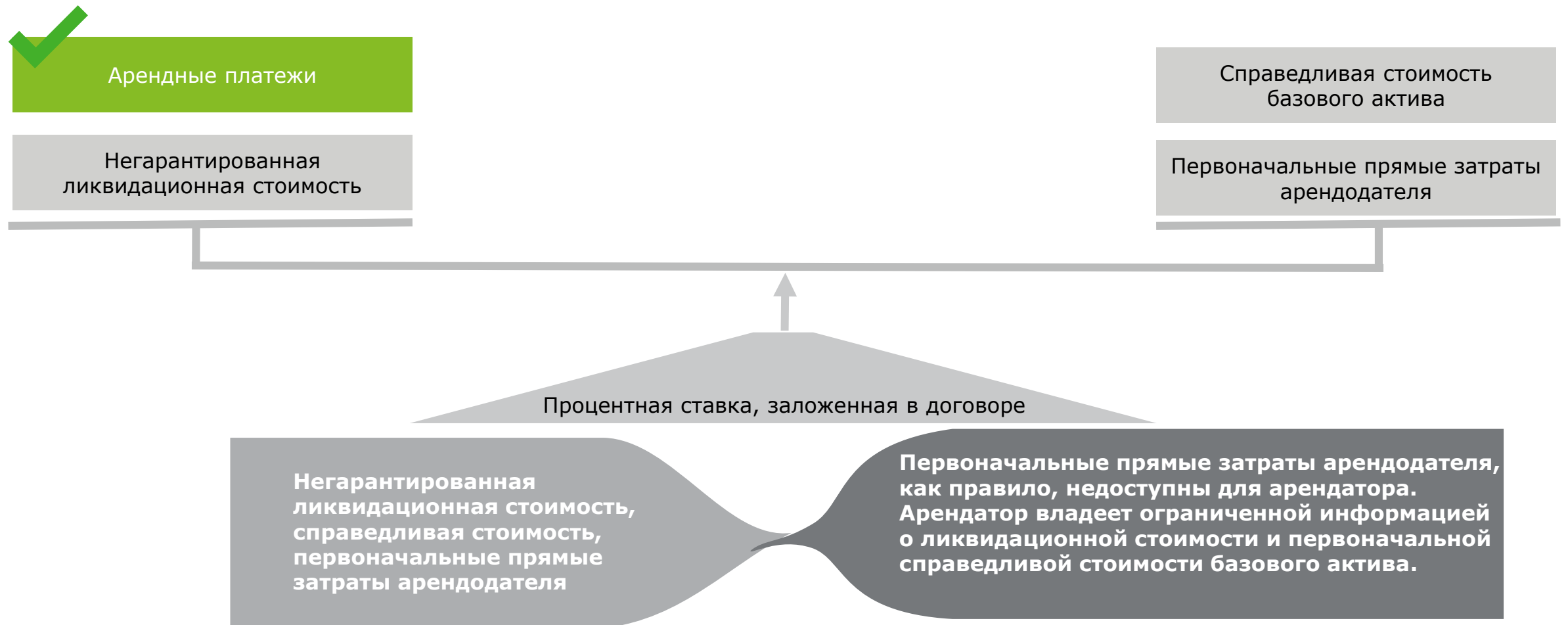
### Договора аренды в иностранной валюте

---

Применяется процентная ставка, по которой Компания может привлечь финансирование на приобретения аналогичного права на использование актива в данной валюте.

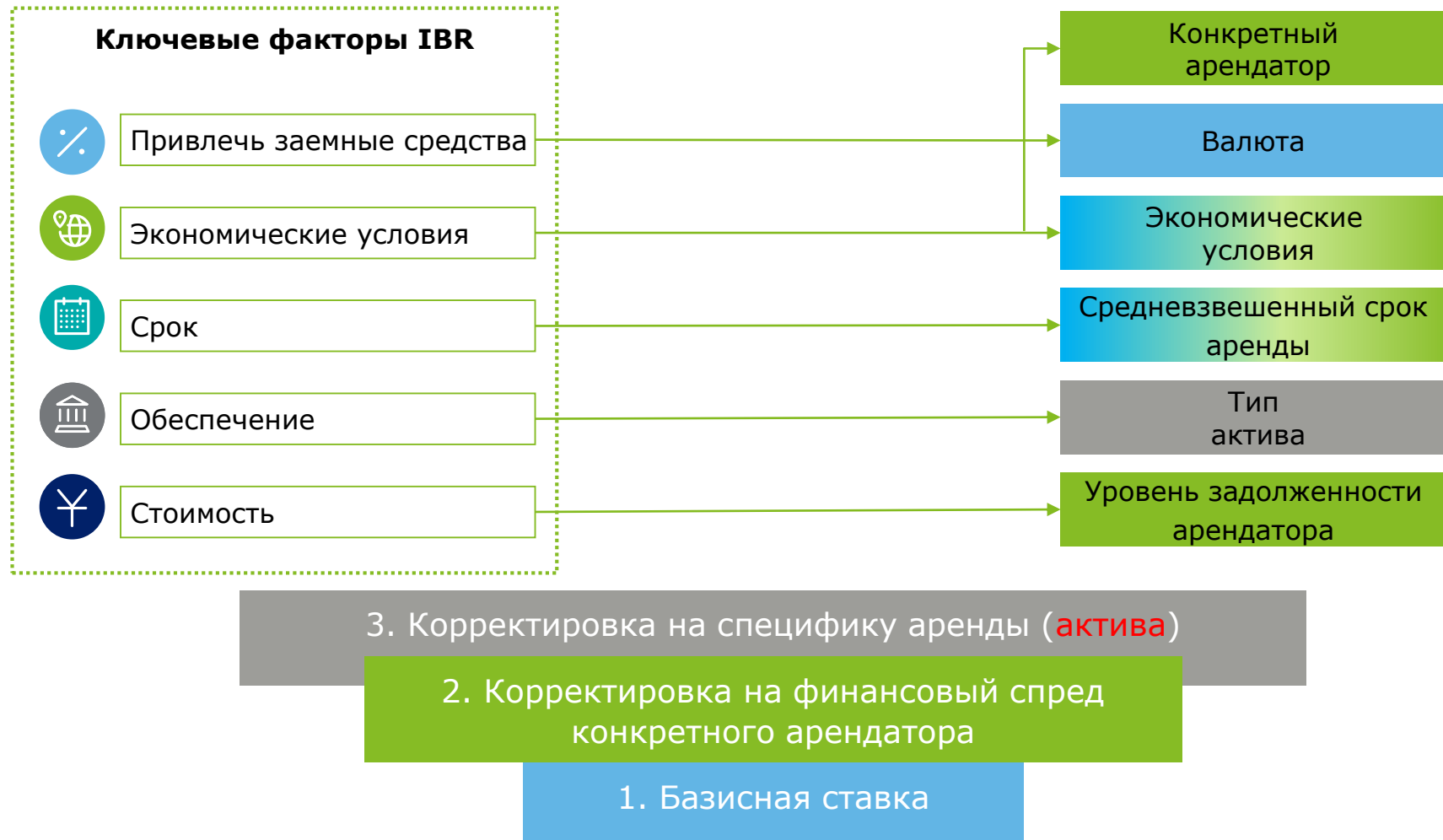
# МСФО 16: основные практические проблемы внедрения

## Процентная ставка заложенная в договоре (interest rate implicit in the lease)



# МСФО 16: основные практические проблемы внедрения

Ставка привлечения дополнительных заемных средств (incremental borrowing rate)



# МСФО 16: основные практические проблемы внедрения

## Подходы к расчету основных составляющих IBR

### 1. Базисная ставка

- **Безрисковая ставка** (Ставки LIBOR, YTM государственных облигаций)
- **Валюта** (безрисковая ставка выбирается в валюте договора аренды)
- **Экономические условия** (безрисковая ставка выбирается на дату начала аренды)
- **Срок** (сопоставлять дюрацию YTM облигаций с средневзвешенным сроком аренды)

### 2. Корректировка на финансовый спред

- **Срок** (сопоставлять дюрацию доступного финансирования и YTM гос. облигаций)
- **Уровень задолженности для конкретного арендатора** (EBITDA/Net Debt)
- **Экономические условия** (используются ставки заемного финансирования для отрасли, сектора экономики в которой работает арендатор)

### 3. Корректировка на специфику аренды

- **Тип конкретного актива** (Доступный уровень LTV ratio для данного типа базового актива, корректировка на предположение о 100% LTV ratio)

Ставка «all-in» арендатора (торгуемые публичные компании)		
Базисная ставка	Кредитный спред арендатора	
Базисная ставка	Кредитный спред Группы	Кредитный спред арендатора («+» или «-»)
Ставка «all-in» Группы		Кредитный спред арендатора

Если базовый актив аренды – недвижимость, **показатель рыночной доходности недвижимости (Property yield)** может использоваться как отправная точка для определения IBR или расчета корректировок на специфику аренды, в частности:

- на различия в типе недвижимости;
- На отличие в местоположении арендуемого объекта.

**Property yield чаще всего** является индикатором верхней границы возможного диапазона IBR

# **МСФО 16: основные практические проблемы внедрения**

Налоговые последствия применения МСФО 16



# IFRS 16: Податковий облік

## Визнання права використання орендованого активу

### Як основний засіб



#### Визнання

Як основний засіб тієї групи, до якої відноситься орендований об'єкт (або «інший» об'єкт ОЗ)

Встановити податковий СКВ активу згідно з положеннями ПКУ для такої групи ОЗ



#### Податковий облік після переходу на МСФЗ

**Коригувати** прибуток до оподаткування на суму бухгалтерської/податкової амортизації

**Не коригувати** прибуток до оподаткування на суму фінансових витрат від дисконтування зобов'язань

### Як нематеріальний актив



#### Визнання

Як нематеріальний актив 2-ї групи («право користування майном»)

Встановити податковий СКВ згідно з договором оренди



#### Податковий облік після переходу на МСФЗ

**Коригувати** прибуток до оподаткування на суму бухгалтерської/податкової амортизації

**Не коригувати** прибуток до оподаткування на суму фінансових витрат від дисконтування зобов'язань

### Як окремий актив



#### Визнання

Як окремий актив з визначеним СКВ

Прийняти для цілей податкового обліку, що актив не відповідає критеріям ПКУ для ОЗ або НМА (відповідно до МСФЗ)



#### Податковий облік після переходу на МСФЗ

**Не коригувати** прибуток до оподаткування на суму бухгалтерської амортизації та фінансових витрат від дисконтування зобов'язань



Згідно з коментарями ради по МСФЗ право на використання активу не є НМА, оскільки нематеріальний актив передбачає право доступу, а оренда є правом використання

# IFRS 16: Податковий облік

## Податкові ризики

### Як основний засіб



**Облік відповідно до первинних документів** (наприклад, перших періодах – коли амортизація + фінансові витрати – більші за загальну суму витрат, пов'язаних з договором оренди)



**Зниження ставки дисконтування** (наприклад, до ставки по «неризиковим» інструментам) та зменшення суми фінансових витрат



**Оскарження строку корисного використання** (наприклад, зменшення до строку договору без врахування строку можливого продовження оренди для цілей зменшення суми фінансових витрат).



**Збільшення строку корисного використання** для цілей розрахунку податкової амортизації об'єкта ОЗ / НМА



**Визнання активу, як не об'єкта ОЗ / НМА** та оскарження податкової амортизації

**!!! Строки позовної давності**



**Оскарження амортизації по строку договору** (якщо строк менше ніж строк корисного використання)

### Як нематеріальний актив

### Як окремий актив



**Визнання активу об'єктом ОЗ/НМА**, та коригування на податкові різниці на амортизацію

# IFRS 16: Податковий облік

## Інші питання – на що звернути увагу

### ПДВ

- Облік орендних послуг для податку на прибуток та ПДВ буде відрізнятися
- Для ПДВ – відповідно до нарахування/оплати послуг з оренди відповідно до договору

### Податкові втрати при переході

- При перерахунку витрат з дати початку оренди – частина втрат щодо існуючих орендних контрактів буде проведена через статті нерозподіленого прибутку та може бути втрачена для податкових цілей

### Нотаріальне посвідчення договору

- Оцінка строку корисного використання на термін понад три роки для договорів оренди нерухомості може викликати питання до відсутнього нотаріального підтвердження.
- При фіскальному підході, договір може бути визнаний нікчемним, що може призвести до:
  - **Оскарження ПДВ** кредиту та витрат, пов'язаних з таким договором
  - **Права орендаря** витребувати виселення з орендованого приміщення та сплати неустойки

# IFRS 16: Податковий облік

## Наступні дії

01

Очікувати змін до ПКУ і/або відповідних податкових роз'яснень

02

Розрахувати можливі варіанти та обрати зважений підхід для податкового обліку

03

Вести окремий облік витрат, пов'язаних з орендою, для цілей ПДВ

04

Прописати у обліковій політиці детальний опис бухгалтерського обліку оренди згідно з МСФЗ 16 та обраного підходу до податкового обліку таких операцій

05

Для цілей підтвердження розрахунку витрат по кожному активу / групам активів сформулювати детальну бухгалтерську довідку

06

Проаналізувати юридичні ризики, пов'язані із введенням МСФЗ 16 (наприклад, необхідність нотаріального підтвердження)

# Вопросы



**Спасибо за внимание!**



## deloitte.ua

### Про «Делойт»

Назва «Делойт» стосується однієї чи кількох юридичних осіб: «Делойт Туш Томацу Лімітед», приватної компанії з відповідальністю учасників в гарантованих ними межах, зареєстрованої за законодавством Великобританії (далі – «ДТТЛ»), мережі фірм-учасників ДТТЛ та пов'язаних з ними осіб. ДТТЛ і кожна з її фірм-учасників є самостійними та незалежними юридичними особами. ДТТЛ (також іменується як «Делойт Глобал») не надає послуги клієнтам. Докладну інформацію про ДТТЛ та її фірми-учасники розміщено за посиланням: [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

«Делойт» надає послуги у сфері аудиту, консалтингу, фінансового консультування, управління ризиками, оподаткування та супутні послуги клієнтам державного і приватного сектору, що здійснюють свою діяльність у різних галузях економіки. До числа клієнтів «Делойт» входять близько чотирьохсот з п'ятисот найбільших компаній світу за щорічним рейтингом журналу «Fortune». Наявність глобальної мережі фірм-учасників, що охоплює понад 150 країн світу, дозволяє «Делойт» надавати клієнтам можливості світового класу та високоякісні послуги, пропонуючи необхідні рішення найскладніших бізнес-завдань. Понад 264 000 фахівців «Делойт» спрямовують свої професійні зусилля на досягнення результатів, що мають значення.

Це повідомлення містить інформацію загального характеру, і ані «Делойт Туш Томацу Лімітед», ані жодна з фірм-учасників та пов'язаних з ними осіб (надалі разом – «Мережа «Делойт»») не надають професійні консультації або послуги за допомогою цього повідомлення. Перш ніж прийняти будь-яке рішення чи вдатися до будь-яких дій, які можуть зашкодити вашому фінансовому становищу або бізнесу, будь ласка, зверніться за консультацією до кваліфікованого фахівця. Жодна юридична особа, яка входить до Мережі «Делойт», не відповідає за будь-які збитки, яких зазнала будь-яка особа, що покладається на це повідомлення.