



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

от 19.03.2018 № 02-05/220

На № _____ от _____

**Главному бухгалтеру –
Директору Департамента
бухгалтерского учета и отчетности**

А.В. Кружалову

Уважаемый Андрей Васильевич!

В связи с размещением на сайте Банка России для публичного обсуждения проекта положения «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета договоров аренды кредитными организациями»¹ (далее – проект Положения, Проект), разработанного с целью реализации требований МСФО (IFRS) 16 «Аренда»², Ассоциация «Россия» провела опрос кредитных организаций и сообщает следующее.

По оценке кредитных организаций, проект Положения необходимо дополнить отдельными нормами, конкретизирующими порядок бухгалтерского учета, в том числе раскрытыми в МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Кроме того, представлены предложения по изменению периодичности расчета и корректировки величины оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки с «ежедневного» на «ежеквартальный», по аналогии с ранее предлагаемыми банковским сообществом, и предварительно поддержанными в выступлениях представителями Банка России, изменениями в периодичность расчета и корректировки величины оценочного резерва, рассчитываемого в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

При этом у кредитных организаций возникло множество вопросов, связанных с применением на практике требований разработанного Проекта, так, например, банкам неясно, каким образом с точки зрения проекта Положения и МСФО (IFRS) 16 квалифицировать многочисленные договоры аренды площади под установку банкомата (1-2 кв.м.). Фактически данные правоотношения оформляются двумя видами договоров – договором аренды или договором об оказании услуг, вид договора определяется по соглашению сторон.

Также, в связи с тем, что на практике банкам не в полной мере понятен порядок

¹ взамен приложения 7 к Положению Банка России от 27 февраля 2017 года № 579-П «О Плана счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения».

² введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.07.2016 № 111н

определения процентной ставки по договору аренды в соответствии с МСФО 16, предложено в Методических рекомендациях к Положению привести конкретные примеры ее расчета.

Дополнительно кредитные организации просят прокомментировать, планируется ли предусмотреть переходный период для учета договоров аренды, заключенных до момента вступления в силу Положения (до 1 января 2020 года), но со сроком действия таких договоров после 1 января 2020 года?

Подробная информация по замечаниям, предложениям и имеющимся вопросам по проекту Положения приведена в Приложении к настоящему письму.

Прошу Вас при доработке проектов нормативных документов принять во внимание мнение банковского сообщества и учесть представленные замечания и предложения, а также дать разъяснения по поставленным вопросам.

Приложение: замечания, предложения, вопросы по проекту Положения
на 8 л. в 1 экз.

с уважением,



Г.И. Лунтовский

Исп. Иванова Е.В.
8 (499) 678-30-16

Приложение к письму от 19.03.2018 № 02-05/220
 Замечания, предложения, вопросы к Положению Банка
 России «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета
 договоров аренды кредитными организациями» (далее -
 Проект, Положение).

№	Структурная единица проекта нормативного акта Банка России	Содержание замечания, предложения, вопроса	Пояснение
1	2	3	4
1	п. 2.3 Положения	<p>1. Просим пояснить, процентная ставка в обязательном порядке должна быть указана в договоре аренды, либо возможно (при возможности расчета) определять процентную ставку по договору аренды (при отсутствии прямого указания на ее величину в договоре аренды) в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении А МСФО 16?</p> <p>2. Также просим разъяснить, может ли процентная ставка по договору аренды принимать отрицательное значение, например, в случае аренды помещения по цене выше рыночной, т.е. когда справедливая стоимость меньше суммы приведенной стоимости арендных платежей и как в этом случае учитывается процентный расход по договору аренды.</p>	<p>В соответствии с п. 2.3 проекта Положения (далее по тексту Положения) арендные платежи у арендатора дисконтируются с использованием предусмотренной в договоре аренды процентной ставки. При невозможности расчета предусмотренной в договоре арендной ставки используется процентная ставка по заемным средствам арендатора.</p> <p>В настоящее время договоры аренды не содержат каких-либо условий о процентной ставке договора аренды, т.к. Гражданским кодексом РФ такое условие договора аренды не является обязательным.</p> <p>В соответствии с Приложением А МСФО 16 «Процентная ставка, заложенная в договоре аренды- Процентная ставка, при использовании которой приведенная стоимость (а) арендных платежей и (b) негарантированной ликвидационной стоимости становится равна сумме (i) справедливой стоимости базового актива и (ii) первоначальных прямых затрат арендодателя».</p> <p>Так как у банков нет понимания, как определять (рассчитывать на практике) процентную ставку по договору аренды при его заключении в соответствии с МСФО 16, кредитные организации просят в Методических рекомендациях к Положению привести конкретные примеры.</p>

2	п. 2.5 Положения	Предлагаем включить в п. 2.5 Положения право арендатора на выбор модели учета в порядке, предусмотренном МСФО 16.	<p>Пунктом 2.5 Положения установлено обязательное применение модели учета по переоцененной стоимости ко всем активам в форме права пользования, относящихся к группе основных средств, к которой применяется модель учета по переоцененной стоимости (п. 2.5 Положения «В случае если активы в форме права пользования относятся к группе основных средств, к которой применяется модель учета по переоцененной стоимости, данная модель учета по переоцененной стоимости применяется ко всем активам в форме права пользования, которые относятся к такой группе основных средств).</p> <p>Однако в соответствии с пунктом 29 МСФО 16 (IFRS) «Аренда» после даты начала аренды арендатор должен оценивать актив в форме права пользования с применением модели учета по первоначальной стоимости, за исключением случаев, когда он применяет модели оценки, описанные в пунктах 34 и 35. При этом согласно п. 35 МСФО 16 (IFRS) «Аренда» если активы в форме права пользования относятся к классу основных средств, к которому арендатор применяет модель учета по переоцененной стоимости в МСФО (IAS) 16 «Основные средства», <i>арендатор вправе принять решение о применении данной модели учета по переоцененной стоимости</i> в отношении всех активов в форме права пользования, которые относятся к такому классу основных средств.</p> <p>Таким образом, согласно МСФО 16 (IFRS) «Аренда» арендатору предоставляется право самостоятельно принимать решение о применении модели учета в отношении активов в форме права пользования, относящихся к классу основных средств, в т.ч. к которым применяется модель учета по переоцененной стоимости.</p>
3	п. 2.4 Положения	Предлагаем отразить порядок отражения в учете оценки затрат (оценочных обязательств) , которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды.	Положением (в частности, в п. 2.4) не определен порядок отражения в учете оценки затрат (оценочных обязательств), которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, принимая во внимание, что согласно п.

			24(d) МСФО 16 (IFRS) «Аренда» оценка указанных затрат должны быть включены в первоначальную стоимость актива в форме права пользования.
4	п. 2.6 Положения	Учитывая, что Главой 2 Положения № 448-П установлен порядок начисления амортизации основных средств, просим пояснить, подлежат ли амортизации активы в форме права пользования, удовлетворяющие критерию признания в качестве недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности (НВНОД), которые оцениваются с применением модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения?	Согласно п. 2.6 Положения порядок бухгалтерского учета начисления амортизации актива в форме права пользования устанавливается Главой 2 Положения Банка России № 448-П.
5	п. 2.8 Положения	Правильно ли банки понимают, что указанная в п. 2.8 Положения бухгалтерская запись не обязательно должна содержать сумму процентного расхода по договору аренды? Необходимо уточнить порядок не только начисления, но и списания процентного расхода со счета 60806 – в какие даты и по каким основаниям осуществляется списание.	Пунктом 2.8 Положения предусмотрено начисление процентного расхода не позднее последнего дня месяца, и отражение в дату уплаты текущего арендного платежа кредиторской задолженности по текущему арендному платежу с отражением бухгалтерской записью: Дт 60806 Кт 60311, 60313.
6	п. 2.9 Положения	1. Правильно ли банки понимают, что под переоценкой обязательства с учетом изменений арендных платежей в случае изменения срока аренды имеется в виду, в том числе, и переоценка обязательства в связи с уменьшением срока аренды в результате его истечения, и, таким образом, указанную в пункте корректировку обязательства: <i>уменьшение балансовой стоимости обязательства по договору аренды:</i> - Дебет счета № 60806 «Арендные обязательства» - Кредит счета № 60804 «Имущество, полученное в финансовую аренду». необходимо делать с периодичностью, предусмотренной договором для уплаты арендных платежей, после их очередной уплаты? 2. Просим пояснить, почему в Проекте предусмотрена переоценка счета 60804 с применением счетов 70601 или 70606, а не с применением счета 10601? Например, если по договору аренды право	

		собственности в конце срока аренды переходит к арендатору и актив принимается на счет 60401 (п. 2.10 Положения).	
7	п. 2.11 Положения	Поскольку банки не нашли подтверждение, что на счете 60804 учитывается базовый актив по балансовой стоимости, возможно опечатка. Необходима корректировка.	В п. 2.11 Положения отмечено, что выбытие базового актива в сумме балансовой стоимости отражается бухгалтерской записью: Дт 61209 Кт 60804
8	п. 2.12 Положения	<p>1. В целях признания краткосрочной арендой договора аренды помещения с предусмотренным опционом на продление аренды предлагаем в Положении предусмотреть отсылки к соответствующим пунктам МСФО 16, например, В34 –В41.</p> <p>2. В какой оценке отражается стоимость арендованных объектов по краткосрочной аренде на внебалансовых счетах 91507 и 91508?</p>	<p>1. Не ясен подход, предложенный в проекте Положения для признания договора краткосрочной арендой, который предполагает достаточность одного условия, указанного в п. 2.12 проекта Положения – если договор содержит опцион на заключение договора покупки базового актива.</p> <p>2. Согласно п. 2.12 Положения стоимость базовых активов, полученных в краткосрочную аренду, а также базовых активов, имеющих низкую стоимость, учитывается на внебалансовых счетах № 91507 «Основные средства, полученные по договорам аренды» и № 91508 «Другое имущество, полученное по договорам аренды».</p>
9	Глава 2 Положения	Необходимо уточнить порядок отражения расторжения договора аренды по любым основаниям.	Глава 2 проекта Положения содержит описание досрочного расторжения договора аренды, при этом нет описания расторжения договора аренды в срок, установленный договором.
10	Глава 2 Положения	<p>Просим уточнить, верна ли позиция банков, что порядок признания в учете актива в форме права пользования и обязательства по договору аренды, изложенный в главе 2 Положения, применим также и в отношении договоров операционной аренды, заключенных банком-арендатором на срок более 12 месяцев и согласно которым арендуемый актив не классифицируется в качестве актива с низкой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 16?</p> <p>В случае положительного ответа на данный вопрос, просим дополнительно уточнить, допустимо ли использование для арендных платежей (в составе которых отсутствуют процентные расходы) по указанным выше договорам порядок отнесения на расходы, предусмотренный п.2.12 Главы 2</p>	

		Положения?	
	Глава 2 Положения	<p>Вопросы по уточнению состава первоначальной стоимости актива кредитной организации – арендатора:</p> <p>1. Включаются ли в первоначальную стоимость расходы по доведению актива до состояния готовности: госпошлины, ремонты, перепланировки, затраты на подключение коммуникаций. Банки предлагают предусмотреть открытый список, или уточнить, что состав определяется кредитной организацией во внутренних документах.</p> <p>2. Неотделимые улучшения, производимые банком в момент подготовки помещения к эксплуатации, должны быть учтены как отдельное основное средство в виде неотделимых улучшений или должны войти в первоначальную стоимость актива?</p> <p>3. Каковы требования к порядку формирования первоначальной стоимости актива и по расчету суммы арендных платежей кредитной организации в том случае, если договор аренды заключен на неопределенный срок?</p>	
11	п. 4.2 Положения	Просим уточнить, по какой стоимости должен отражаться на внебалансовом счете № 91506 базовый актив, переданный арендатору, в соответствии с п. 4.2 Положения (Дт 91506 Кт 99999)?	
12	п. 4.3 Положения	Просим уточнить, какие суммы должны включаться в график для определения нормы доходности?	В соответствии с п.4.3 проекта Положения процентный доход по договору аренды признается арендодателем в течение срока аренды на основе графика, отражающего неизменную периодическую норму доходности по чистой инвестиции арендодателя в аренду.
13	п. 4.7 Положения	Просим уточнить, по какой стоимости осуществляется отражение базового актива, возвращенного арендатором при досрочном расторжении договора финансовой аренды, в соответствии с п. 4.7 Положения (Дт счета, на котором учитывался базовый актив до передачи арендатору Кт 61211).	При этом согласно п. 4.2 Положения с даты начала финансовой аренды при прекращении признания базового актива осуществляются бухгалтерские записи по списанию балансовой стоимости объекта со счета, на котором учитывался базовый актив до передачи арендатору, а также суммы накопленной амортизации со счета по учету накопленной амортизации (№№ 60414, 61909).
14	п. 5.4 Положения	Предлагаем уточнить порядок учета прямых затрат, понесенных арендодателем при подготовке и	Согласно п. 5.4 Положения первоначальные прямые затраты, понесенные арендодателем при подготовке и

		<p>заключении договора операционной аренды (например, в качестве отдельного объекта учета или путем увеличения балансовой стоимости актива), принимая во внимание, что срок полезного использования объекта, сданного в аренду, и срок аренды, в течение которого будут списываться вышеуказанные затраты, могут отличаться. Правильно ли понимают банки, что списание указанных затрат на расходы должно осуществляться посредством начисления амортизации?</p>	<p>заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость актива и признаются в качестве расходов на протяжении срока аренды равномерно, и отражаются бухгалтерской записью: Дт счета по учету имущества Кт 60311, 60313.</p>
15	п. 7.3.1 Положения	<p>Предлагаем изменить периодичность на ежеквартальную.</p>	<p>В п. 7.3.1 Проекта предусмотрен ежедневный расчет и корректировка величины оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки.</p>
16	п. 7.6.1 и 7.6.2 Положения	<p>Просим уточнить, в каких случаях применяется счет по учету выбытия (реализации), а в каких - счета доходов/расходов? Если применяется счет по учету выбытия (реализации), то каким образом далее отражается финансовый результат?</p>	
17	п. 7.7 Положения	<p>В пункте 7.7 допущена опечатка: 47404, 47405 необходимо заменить на 47704, 47705.</p>	
18	Глава 8 Положения	<p>Просим разъяснить, почему механизм переоценки не предусматривает списание или пересчет суммы накопленной амортизации по аналогии с механизмом переоценки основных средств согласно Главе 2 Положения Банка России № 448-П?</p>	
19	Положение	<p>Предлагаем включить в Положение ссылку на Положение Банка России № 448-П либо на пункты В43 и В44 МСФО (IFRS) «Аренда», которыми следует руководствоваться при отражении капитальных вложений в объекты аренды (затраты в связи со строительством или проектированием базового актива), произведенные арендатором.</p>	<p>В Положении не установлен порядок отражения капитальных вложений в объекты аренды (затраты в связи со строительством или проектированием базового актива), произведенные арендатором, определенные пунктом 1.4.4 Приложения 7 к Положению Банка России № 579-П (либо в составе объектов основных средств, либо в составе расходов, либо в составе дебиторской задолженности), которое утрачивает силу.</p>
20	Положение	<p>Необходимо внесение уточнения порядка определения срока полезного использования арендованного имущества.</p>	<p>В проекте Положения недостаточно информации о том, может ли кредитная организация самостоятельно определить и закрепить в Учетной политике срок полезного использования арендованной недвижимости, например, если</p>

			заклучен бессрочный договор аренды или краткосрочный договор с предусмотренным опционом на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион.
21	Положение	Предлагаем ввести в Проект Положения порядок бухгалтерского учета обеспечительных платежей.	Из проекта не ясно, какой должен быть порядок учета, если обеспечительный платеж может быть как зачтен в счет платежей по аренде, так и возвращен согласно условиям договора аренды.
22	Положение	Необходимо разъяснить, какие виды НМА кредитных организаций будут подлежать учету как договоры аренды согласно представленному Проекту Положения с даты вступления его в силу? Могут ли быть учтены в порядке договоров аренды неисключительные права на использование программного обеспечения и при каких условиях?	<p>Учет нематериальных активов кредитных организаций регулируется "Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 38 "Нематериальные активы" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) и Главой 3 Положения Банка России от 22.12.2014 № 448-П «О порядке бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, в кредитных организациях».</p> <p>Согласно МСФО (IAS) 38 "если какой-либо другой стандарт предписывает порядок учета конкретного вида нематериальных активов, организация применяет такой стандарт вместо настоящего стандарта. Например, настоящий стандарт не применяется к: ... (с) договорам аренды, входящим в сферу применения МСФО (IAS) 17 "Аренда";...".</p>
23	Положение	Предлагаем предусмотреть бухгалтерские проводки по учету налога на добавленную стоимость, включаемого в стоимость услуг по аренде и в случае, когда Банк – арендодатель и когда арендатор.	
23	Положение	<p>Вопросы для разъяснений и уточнений Банком России по применению требований Положения:</p> <p>1. Будет ли Банком России предусмотрен переходный период для учета договоров аренды, заключенных до момента вступления в силу Положения (до 1 января 2020 года), но со сроком действия таких договоров после 1 января 2020 года?</p> <p>2. Возможно ли выделить активы в форме права пользования (п. 2.3 Положения) в отдельную категорию или при их классификации необходимо руководствоваться классификацией основных средств в рамках 448-П? Например, по Положению 448-П бухгалтерский учет недвижимости осуществляется по переоцененной стоимости. Может ли кредитная организация выделить арендованные помещения в отдельную группу в целях учета по первоначальной стоимости за</p>	

вычетом амортизации и убытков от обесценения?

3. В какой момент осуществляется расчет ликвидационной стоимости по договорам аренды, в частности, осуществляется ли данный расчет арендатором (Банком) самостоятельно или на основании расчета, предоставленного арендодателем? Должна ли указываться ликвидационная стоимость в договоре аренды в обязательном порядке?

4. Кредитная организация по договорам отступного, залога получила недвижимое имущество, в том числе право аренды земельного участка, и классифицировала полученное недвижимое имущество как долгосрочные активы, предназначенные для продажи (счет 62001). Объект недвижимости и право аренды земельного участка под ним неразрывно связаны по законодательству и подлежат продаже. Правильно ли понимать, что право аренды земельного участка в таких случаях не подлежит выделению и учету согласно Проекту Положения на счете 60804, поскольку связан с долгосрочным активом?

Аналогичный вопрос по учету прав аренды земельных участков под объектами недвижимости, являющимися основными средствами (счет 60401), недвижимостью, временно неиспользуемой в основной деятельности (счет 619).

5. Просим уточнить порядок применения для долгосрочных арендных обязательств ставки дисконтирования: должен ли быть аналогичным подход для определения ставки дисконтирования в отношении долгосрочных обязательств при выплате вознаграждений и для долгосрочных обязательств по аренде?

6. Амортизируются ли арендованные земельные участки в случае, если срок аренды определен договором аренды, в частности, амортизируется ли долгосрочная аренда земельных участков, находящихся в государственной собственности?

7. Арендные обязательства на БС 60806 учитываются с учетом НДС уплаченного или без учета НДС, т.е. с учетом налогов или без учета налогов?

8. Каким образом кредитная организация должна квалифицировать и, соответственно, учитывать неотделимые улучшения объекта аренды, произведенные в течение срока аренды?

9. Каким образом квалифицировать многочисленные договоры аренды площади под установку банкомата – 1-2 кв.м.? На практике данные правоотношения оформляются двумя видами договоров – договором аренды или договором об оказании услуг, вид договора определяется по соглашению сторон. С точки зрения Проекта Положения и МСФО (IFRS) 16 данные договоры подлежат учету как договоры аренды или как договоры об оказании услуг? В случае признания договорами аренды, возможно ли признать такие договоры договорами с низкой стоимостью базового актива?