



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 20.03.2019 № 02-05/234

на № _____ от _____

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Директору Департамента регулирования бухгалтерского учета Банка России
М.С. Волошиной

Уважаемая Мария Сергеевна!

Ассоциация «Россия» совместно с членами Рабочей группы по учету, отчетности и налогам в рамках подготовки к заседанию 22 марта 2019 сформулировала список актуальных вопросов, в том числе в части бухгалтерского учета кредитных организаций.

Представители кредитных организаций проявляют высокую активность в обсуждении вопросов по бухгалтерскому учету в части применения МСФО, в том числе особенностей отражения в учете финансовых активов и обязательств, возникающих при работе банка с застройщиками, привлекающими средства дольщиков на счета эскроу, а также договоров аренды при переходе на МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 01.01.2020.

В целях корректного применения кредитными организациями как действующих, так и новых нормативных актов Банка России по бухгалтерскому учету, Ассоциация «Россия» просит Банк России рассмотреть и разъяснить приведенные в Приложении к настоящему письму вопросы.

Приложение: вопросы по порядку отражения операций на счетах бухгалтерского учета на 5 л. в 1 экз.

с уважением,

Г.И. Лунтовский

Вопросы по порядку отражения операций на счетах бухгалтерского учета

<u>ВОПРОСЫ ПО ПРОГРАММАМ КРЕДИТОВАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ НА СЧЕТА ЭСКРОУ</u>	
Вопрос 1	Правильно ли мы понимаем, что по обязательствам в виде остатков денежных средств на счетах эскроу кредитным организациям не нужно рассчитывать и отражать на счетах бухгалтерского учета «корректировку на нерыночность» в связи с нулевой процентной ставкой, поскольку для этих счетов на законодательном уровне установлена нулевая процентная ставка?
Вопрос 2	Разрабатываемые банками программы кредитования застройщиков, привлекающих средства дольщиков на счета эскроу, предусматривают особый порядок расчета процентных ставок, исходя из степени «покрытия» ссудной задолженности остатками средств на счетах эскроу. В результате процентная ставка по таким кредитам может меняться практически каждый день. Какой методологический подход целесообразно выбрать к расчету ЭПС ¹ и АС ² по таким кредитам? Следует ли ежедневно пересматривать ЭПС и отражать корректировки? Допустим ли вариант пересмотра ЭПС по таким кредитам только один раз в месяц по состоянию на последний день месяца?
Вопрос 3	Просим высказать позицию Банка России касательно рыночности сделок кредитования застройщика при наличии счетов эскроу дольщиков.
<u>ВОПРОСЫ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ МСФО (IFRS) 16 «Аренда»³ и Положения № 659-П⁴</u>	
I. ВОПРОСЫ В ЧАСТИ ПЕРЕХОДНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ	
Вопрос 4	Просим сообщить порядок отражения операций в бухгалтерском учете при переходе кредитных организаций на новые требования с 01.01.2020, в том числе разъяснить следующее:
Вопрос 4.1.	Необходим ли перенос учета арендованного имущества, числящегося в учете по состоянию на 01.01.2020 на счетах 91507 «Основные средства, полученные по договорам аренды» и 91508 «Другое имущество, полученное по договорам аренды», на счет 60804 «Имущество, полученное в финансовую аренду (лизинг)», в какой оценке и в какой корреспонденции это будет необходимо сделать?
Вопрос 4.2.	Как определяется ставка для начисления процентного расхода по «переходящим» договорам аренды (банк-арендатор), то есть по договорам, фактически заключенным до 01.01.2020?

¹ ЭПС – эффективная процентная ставка.

² АС – амортизированная стоимость.

³ МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н).

⁴ Положение Банка России от 12.11.2018 № 659-П «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета договоров аренды кредитными организациями».

Вопрос 4.3.	Необходимо ли в первый рабочий день 2020 года отразить в балансе кредитной организации амортизацию по «переходящим» договорам аренды за период с даты заключения договора до 01.01.2020?
Вопрос 4.4	Требуется ли включить в стоимость затрат, произведенных банком в арендованное имущество до 01.01.2020 (как отдельных, так и неотделимых капитальных вложений) в первоначальную стоимость актива в форме права пользования, если данные затраты были произведены до 01.01.2020 и учтены либо в качестве расходов, либо учитываются как основное средство на балансовом счете 60401 «Основные средства (кроме земли)»?
II. КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – АРЕНДАТОР	
Вопрос 5	Каким образом следует отражать расходы банка по коммунальным платежам по арендуемым им объектам? Является ли оплата коммунальных платежей отдельным компонентом договора аренды или неотъемлемой частью арендной платы и подлежит включению в денежный поток для расчета дисконтированной стоимости?
Вопрос 6	<p>Банк заключил договор аренды на 2 года и заплатил арендодателю гарантийный платеж. По условиям договора аренды гарантийный платеж может быть использован арендодателем на покрытие последнего платежа по договору аренды или в качестве платежа в возмещение причиненных убытков по договору аренды. Через 2 года банк заключает новый договор аренды с тем же контрагентом и на тот же базовый актив, при этом такая возможность изначально указана в условиях договора аренды.</p> <p>Каким образом следует отражать в учете (в дату заключения нового договора аренды, в соответствии с договорными обязательствами) ранее признанное имущество, полученное в финансовую аренду (балансовый счет 60804 «Имущество, полученное в финансовую аренду (лизинг)») – полностью списывать и признавать новый актив или же увеличивать стоимость ранее признанного актива на сумму новых арендных платежей? Каким образом подлежит отражению гарантийный платеж в случае списания актива?</p>
Вопрос 7	<p>Согласно п. 2.12 Положения № 659-П «Базовый актив классифицируется для целей бухгалтерского учета договоров аренды в качестве актива с низкой стоимостью в соответствии с пунктами B5 - B8 МСФО (IFRS) 16».</p> <p>Согласно п. B5 МСФО (IFRS) 16 «Базовый актив может иметь низкую стоимость только в том случае, если:</p> <p>(а) арендатор может получить выгоду от использования базового актива либо в отдельности, либо вместе с другими ресурсами, к которым у арендатора имеется свободный доступ; и</p> <p>(б) базовый актив не находится в сильной зависимости от других активов или в тесной взаимосвязи с ними.»</p> <p>Согласно п. B8 МСФО (IFRS) 16 «Примерами базовых активов с низкой стоимостью могут быть планшеты и персональные компьютеры, небольшие предметы офисной мебели и телефоны».</p> <p>(а) Можно ли признавать договоры аренды места под размещение банкомата активами с низкой стоимостью на основании того, что для кредитных организаций – арендаторов базовый актив (место под банкомат) не находится в сильной зависимости от других активов, так как у кредитной организации отсутствуют как права на другие активы (остальную часть помещения), так и сами активы?</p>

	<p>(б) Возможно ли для классификации актива в качестве актива с низкой стоимостью применение к базовому активу стоимостного критерия существенности, установленного учетной политикой для признания основных средств, или признака закрепления/не закрепления в договоре конкретного места для размещения банкомата?</p> <p>(в) Вправе ли кредитная организация установить критерий существенности для признания в бухгалтерском учете актива в форме права пользования по аналогии с признанием основных средств и вести учет в соответствии с п. 2.12 Положения № 659-П?</p>
<p>Вопрос 8</p>	<p>В соответствии с пунктом 2.3. Положения № 659-П: (а) <i>«Арендные платежи дисконтируются с использованием предусмотренной в договоре процентной ставки.»</i> и (б) <i>«При невозможности расчета предусмотренной в договоре аренды процентной ставки используется процентная ставка по заемным средствам арендатора.»</i></p> <p>(а) Возможно ли предусмотреть в договоре аренды процентную ставку путем указания в нем справедливой стоимости базового актива, определяемой на основании кадастровой стоимости? Требуется ли какое-то документальное подтверждение справедливой стоимости от арендодателя в случае отражения ее в договоре аренды?</p> <p>(б) Правильно ли понимать, что <i>«при невозможности расчета предусмотренной в договоре аренды процентной ставки»</i> необходимо использовать ставку, по которой кредитная организация привлекает денежные средства в виде займов и кредитов? На какие виды займов и кредитов необходимо ориентироваться (межбанковские кредиты, займы Банка России, АСВ, ставка RUONIA, иное)? Можно ли использовать процентную ставку по привлеченным депозитам? Вопрос связан с отсутствием практики получения займов и кредитов на приобретение недвижимости, поэтому кредитная организация не имеет возможности ориентироваться на процентную ставку по таким договорам.</p>
<p>Вопрос 9</p>	<p>В соответствии с абз. 4 п. 2.12. Положения № 659-П: <i>«При классификации аренды в качестве краткосрочной арендатором учитывается планируемый срок аренды.»</i></p> <p>(а) Правильно ли понимать, что для договоров аренды, заключенных на срок менее 1 года и <i>имеющих условие неограниченного числа пролонгаций</i>, основанием для классификации в качестве краткосрочной/долгосрочной аренды будет являться профессиональное суждение с указанием намерений/планов банка по сроку аренды?</p> <p>(б) Каким образом следует определять срок действия договора аренды, если он юридически заключен на срок менее 1 года, однако <i>исторические данные свидетельствуют о пролонгации такого договора</i> на тот же срок? Какой срок аренды необходимо учитывать для расчета дисконтированного потока платежей в данном случае?</p> <p>(в) Может ли договор аренды, заключенный на срок 11 месяцев, по условиям которого <i>банк-арендатор не имеет преимущественных прав на заключение нового договора</i>, классифицироваться в качестве краткосрочной аренды? Верно ли понимание, что случае если <i>банк имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды</i> по истечении 11 месяцев, то такой договор аренды не может быть классифицирован в качестве краткосрочной аренды?</p>
<p>Вопрос 10</p>	<p>Может ли банк классифицировать неотделимые улучшения арендованного им помещения, произведенные после заключения договора аренды, в качестве основных средств?⁵</p>

⁵ Банк руководствуется следующим. Если банк произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя капитальные вложения в арендованное имущество, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право на возмещение стоимости этих капитальных вложений после прекращения договора, если иное не предусмотрено договором аренды. Если возмещение

Вопрос 11	Требуется ли ежегодный пересмотр оснований признания активов в форме права пользования, их существенных условий (сроки полезного использования, ставки дисконтирования), если Положение № 659-П этого не требует, но это предусмотрено МСФО (IFRS) 16.
III. КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – АРЕНДОДАТЕЛЬ	
Вопрос 12	<p>Банк сдает в финансовую аренду часть здания, принадлежащего ему на праве собственности. Учетной политикой банка установлен критерий существенности в целях признания/не признания объекта недвижимости, частично переданного в аренду, в качестве недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности. При этом часть здания, переданная в финансовую аренду, не может быть реализована независимо от всего здания.</p> <p>В связи с вышеизложенным возникает вопрос, каким образом в соответствии с п. 4.2 Положения № 659-П необходимо отражать в учете выбытие части здания в связи с его передачей в финансовую аренду, если реализация части здания отдельно от всего здания невозможна?</p> <p>Может ли банк в этом случае классифицировать аренду как операционную? Может ли быть введен в данном случае критерий существенности для признания вложений в операции финансовой аренды (в аренду передана существенная или несущественная площадь здания)?</p> <p>Верно ли будет отразить объект недвижимости, временно неиспользуемый в основной деятельности и частично переданный в финансовую аренду, следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в случае если в финансовую аренду передана существенная часть площади здания, в учете отражается выбытие здания со счета 61907⁶ и признается вложение в операции финансовой аренды по счету 47701⁷; - в случае если в аренду передана несущественная часть здания, то учет ведется на счете 61908⁸ (отражается перевод здания со счета 61907 на счет 61908) и вложения в операции финансовой аренды на счете 47701 не отражаются.
Вопрос 13	<p>По какой стоимости осуществляется отражение базового актива, возвращенного арендатором при досрочном расторжении договора финансовой аренды? (п. 4.7 Положения № 659-П)?</p> <p>В какой оценке должен быть отражен возврат основного средства, учитываемого по стоимости приобретения за вычетом амортизации, на счет, на котором учитывался базовый актив до передачи арендатору по договору финансовой аренды?</p> <p>Должна ли быть подтверждена на дату возврата оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, учитываемого по справедливой стоимости?</p>

стоимости капитальных вложений не предусмотрено договором аренды, неотделимые капитальные вложения могут учитываться в составе основных средств (ОС), при условии, что они соответствуют критериям признания для принятия к бухгалтерскому учету в составе ОС. В случае, если такие вложения не соответствуют критериям для признания ОС, они признаются в составе расходов банка по мере выполнения работ (оказания услуг). В силу того, что неотделимые капитальные вложения невозможно отделить от объекта аренды, они переходят к арендодателю по окончании либо срока аренды, либо работ по производству этих капитальных вложений (по соглашению сторон).

⁶ б/с 61907 – «Недвижимость (кроме земли), временно неиспользуемая в основной деятельности, учитываемая по справедливой стоимости».

⁷ б/с 47701 – «Вложения в операции финансовой аренды (лизинга)».

⁸ б/с 61908 – «Недвижимость (кроме земли), временно неиспользуемая в основной деятельности, учитываемая по справедливой стоимости, переданная в аренду».

Вопрос 14	<p>Банк передает в аренду имущество, учитываемое в качестве основного средства. При этом на дату заключения договора аренды остаточная стоимость переданного в аренду имущества может быть незначительной или равна нулю. Например, банк передал в аренду автомобиль, остаточная стоимость которого равна нулю, или передал в аренду ноутбук, остаточная стоимость которого менее 20 000 руб. (критерий существенности для основных средств, установленный учетной политикой банка). Может ли банк в учетной политике установить критерий существенности, в соответствии с которым вложения в операции финансовой аренды не признаются в случае, если остаточная стоимость переданного в аренду основного средства банка незначительна или равна нулю?</p>
Вопрос 15	<p>В соответствии с п. 4.2 Положения № 659-П, «В случае если у арендодателя возникает финансовый результат от передачи базового актива в финансовую аренду, данный финансовый результат отражается на счетах по учету доходов или расходов». Просьба разъяснить, какие символы ОФР необходимо использовать для учета финансового результата по операциям финансовой аренды.</p>
Вопрос 16	<p>Согласно Приложению А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Стимулирующие платежи по аренде - <u>платежи, осуществляемые арендодателем в пользу арендатора в связи с арендой, либо возмещение арендодателем затрат арендатора.</u>»; - «Арендные платежи - <u>платежи, осуществляемые арендатором в пользу арендодателя в связи с правом пользования базовым активом в течение срока аренды, которые включают в себя следующее: (а) фиксированные платежи (включая по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде;</u><...>». <p>Учитывается ли сумма «недополученных» арендных платежей за период «арендных каникул» при первоначальной оценке банком-арендодателем арендных платежей, включаемых в чистую инвестицию, если «арендные каникулы» предоставляются арендатору по условиям договора?</p>
IV. РАЗНОЕ	
Вопрос 17	<p>Возможно ли применять критерий существенности по ряду параметров, таких как, например, первоначальные прямые затраты?</p>
<u>ИНЫЕ ВОПРОСЫ БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ</u>	
Вопрос 18	<p>Просим разъяснить порядок отражения в бухгалтерском учете как приобретенных, так и созданных кредитной организацией активов, являющихся кредитно-обесцененными уже при первоначальном признании (РОСИ-активов⁹).</p>
Вопрос 19	<p>Просим высказать позицию Банка России по отражению в бухгалтерском учете структурных инструментов, например, ценных бумаг, в отношении которых у эмитента отсутствует обязанность по погашению номинала.</p>

⁹ РОСИ активы – purchased or originated credit-impaired financial assets.