



Какими документами оформлять учет аренды в ERP 2.5.7 по ФСБУ 25/2018? Учёт у арендатора.

В программе согласно ФСБУ 25/2018 встречаются понятия, которые стоит разобрать по определениям. Постараемся сделать это кратко и как можно понятнее и проще:

- Право пользования активом (ППА) – это принятие к бухгалтерскому учёту предмета аренды, что будет означать фиксацию права пользования активом.
- Приведенная стоимость – это общая сумма будущих (не оплаченных) арендных платежей, уменьшенная (дисконтированная) на процентные расходы, то есть текущая стоимость.
- Справедливая стоимость – это выходная цена предмета аренды, которая является суммой продажи или ценой при передаче обязательства предмета аренды.
- Негарантированная ликвидационная стоимость – это разница между справедливой стоимостью за вычетом сумм, подлежащим оплате по гарантиям выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.
- Ставка дисконтирования – процентная ставка, применяемая для пересчета денежных потоков в будущем. По сути – процент прибыли арендодателя.
- Обеспечительный платеж – это сумма, которая обеспечивает выполнение обязательства по аренде. То есть гарантия исполнения обязательств.
- Выкупная стоимость – сумма, по которой можно выкупить предмет аренды, когда истечет срок аренды.
- Затраты арендатора – затраты, связанные с поступлением предмета аренды (монтаж, транспорт и т. п.)
- Неамортизируемая часть стоимости в налоговом учете (НУ) - это сумма, которая учитывается на счете 01.К и является разницей между стоимостью договора (без НДС) и стоимостью предмета аренды в НУ.

В системе ERP 2.5.7 работа с арендой находится в разделе Внеоборотные активы – Аренда.



Демонстрационная база / 1С:ERP Управление предприятием 2 1С:Предприятие

Начальная страница | В 202

Главное

Бюджетирование и планирование

CRM и маркетинг

Продажи

Закупки

Склад и доставка

Производство

Кадры

Зарплата

Казначейство

Финансовый результат и контроллинг

Внеоборотные активы

Регламентированный учет

Международный финансовый учет

НСИ и администрирование

Отчеты по внеоборотным активам

Настройки и справочники

Настройка поддержания запасов

Состояние обеспечения заказов

Аренда

Документы по аренде

Договоры аренды (лизинга)

Обслуживание и ремонт

Заказы на ремонт

Документы по обслуживанию и ремонтам

Планирование ремонтных работ

Объекты эксплуатации

Узлы объектов эксплуатации

Виды ремонтов

См. также

Ввод остатков внеоборотных активов

Сервис

Дополнительные обработки

Настройка поддержания запасов

Печать этикеток узлов объектов эксплуатации

Ниже рассмотрим порядок отражения документов в учете и основные реквизиты, на которые особенно стоит обратить внимание.

1. Договор аренды.

Сначала должен быть заключен договор аренды.

Демонстрационная база / 1С:ERP Управление предприятием 2 1С:Предприятие

Начальная страница | В 202

Главное

Бюджетирование и планирование

CRM и маркетинг

Продажи

Закупки

Склад и доставка

Производство

Кадры

Зарплата

Казначейство

Финансовый результат и контроллинг

Внеоборотные активы

Регламентированный учет

Международный финансовый учет

НСИ и администрирование

Отчеты по внеоборотным активам

Настройки и справочники

Настройка поддержания запасов

Состояние обеспечения заказов

Аренда

Документы по аренде

Договоры аренды (лизинга)

Обслуживание и ремонт

Заказы на ремонт

Документы по обслуживанию и ремонтам

Планирование ремонтных работ

Объекты эксплуатации

Узлы объектов эксплуатации

Виды ремонтов

См. также

Ввод остатков внеоборотных активов

Сервис

Дополнительные обработки

Настройка поддержания запасов

Печать этикеток узлов объектов эксплуатации



В данном случае стоит обратить внимание на следующие реквизиты.

Важно отметить – это договор лизинга или аренды.

← → ☆ Договор аренды (создание)

Основное [Документы](#) [Задачи](#) [Мои заметки](#)

Записать и закрыть Записать Отчеты [Файлы](#)

Основное **Параметры договора** Расчеты по договору Учетная информация Комментарий

Цель договора: Аренда Лизинг

Номер: от:

Наименование: Действует с: по:

Наименование для печати: Статус: Действует

Стороны договора

Организация: Арендодатель:

Подразделение: Контрагент:

Счет организации: Счет арендодателя:

Ответственный: Орлов Александр Владимирович Контактное лицо:

Отметка Балансодержатель (Арендодатель или Арендатор) есть в договорах лизинга и определяется условиями, прописанными в договоре. Но нет в договоре аренды.

← → ☆ Лизинг-1 (имущество на балансе) (Договор лизинга)

Основное [Документы](#) [Задачи](#) [Мои заметки](#)

Записать и закрыть Записать Отчеты [Файлы](#)

Основное **Параметры договора** Расчеты по договору Учетная информация Комментарий

Балансодержатель: Арендодатель Арендатор

Валюта взаиморасчетов: RUB Оплата в иностранной валюте

По договору выполняются:

Обеспечительный платеж ?

Выкуп предметов аренды ?

Авансирование выкупной стоимости ?



Если учет ведется по стандарту, то стоит учитывать то, что неважно, какое значение будет выбрано: Арендодатель или Арендатор. В договоре лизинга данный объект учета после признания в качестве ППА всегда учитывается в бухгалтерском учете на балансе арендатора.

Если предусматривается выкуп предметов аренды по договору лизинга в виде авансовых платежей до фактического выкупа, тогда указываем флаг, как на скриншоте ниже:

← → ☆ Лизинг-1 (имущество на балансе) (Договор лизинга)

Основное [Документы](#) [Задачи](#) [Мои заметки](#)

Записать и закрыть Записать [Иконка] [Иконка] [Иконка] Отчеты [Иконка] [Файлы](#)

Основное **Параметры договора** Расчеты по договору Учетная информация Комментарий

Балансодержатель: Арендодатель Арендатор

Валюта взаиморасчетов: Оплата в иностранной валюте

По договору выполняются:

Обеспечительный платеж ?

Выкуп предметов аренды ?

Авансирование выкупной стоимости ?

Способ определения стоимости предметов аренды, что находится на закладке Параметры договора используется только для договора аренды, так как при аренде возможны два случая:

- Стоимость рассчитывается по ставке дисконтирования в случае, когда арендатору неизвестна стоимость активов.
- Или в случае, когда стоимость активов известна арендатору. Тогда рассчитывается ставка дисконтирования.

Для договоров лизинга всегда известна стоимость активов, и поэтому способ один: стоимость указывается в условиях договора.



← → ☆ Договор аренды (создание)

Основное [Документы](#) [Задачи](#) [Мои заметки](#)

Записать и закрыть Записать Отчеты [Файлы](#)

Основное **Параметры договора** Расчеты по договору Учетная информация Комментарий

Валюта взаиморасчетов: **USD** Оплата в иностранной валюте

По договору выполняются:

Обеспечительный платеж ?

Предметы аренды учитываются в:

- Управленческом и регламентированном учетах ?
- Регламентированном учете ?
- Управленческом учете ?

Способ определения стоимости предметов аренды:

- Путем дисконтирования планируемых платежей ?
- По фактической стоимости ?

2. Заключение договора аренды.

Данный документ можно оформить сразу из договора аренды.

← → ☆ Договор аренды (создание)

Основное [Документы](#) [Задачи](#) [Мои заметки](#)

Записать и закрыть Записать Отчеты [Файлы](#)

Основное **Параметры договора** Расчеты по договору Учетная информация Комментарий

Заключение договора: **оформить**



Основное, на что стоит обратить внимание - это на закладку Предметы аренды. Колонка Стоимость.

Заклучение договора аренды 00ML-000008 от 31.12.2021 22:00:00

Статус: Утвержден

Предметы аренды (1)

N	Инд. №	Основное средство	Стоимость (руб)			Капитализация стоимости	
			Справедливая (начальная) стоимость	Негарантированная (конечная) стоимость	Стоимость (без НДС)	Подразделение	Статья расходов
1	00-000328	Здание №1086, назначение...	7 943 249,99		7 943 249,99	Участок ДЦЗ (Чкаловск)	Формирование стоимости О...

Для договоров аренды нужно указать Справедливую (начальную) стоимость или Негарантированную стоимость, но в случае способа определения по фактической стоимости.

Приведенная стоимость рассчитывается автоматически, если способ определения стоимости выбран путем дисконтирования планируемых платежей.

В договорах лизинга стоит обратить внимание на Сумму вложений лизингодателя (без НДС). При этом, если балансодержателем является арендатор, то стоимость в налоговом учете, отражаемая на 08 счете, не указывается. Расчет производится по формуле: Стоимость БУ/Стоимость всех ОС по договору*Сумма договора.

Заклучение договора аренды ПР00-000001 от 26.01.2017 12:00:00

Основное: Мои заметки

Предметы аренды (1)

N	Инд. №	Основное средство	Сумма вложений лизингодателя (без НДС) (RUB)		Капитализация стоимости	
					Подразделение	Статья расходов
1	456785	Автопозушки АМКДОП 211 Инв. №456785	900 000,00		Участок сборки и упаковки	Поступление ОС

В договоре лизинга, если балансодержателем является арендодатель, тогда ОС в налоговом учете не учитывается.

На закладке Расчеты по договору стоит обратить внимание на то, что указываются итоговые суммы и, если есть отклонения от платежей, то индикатор оповестит об этом. Сумма НДС заполняется по графику.



← → ☆ Заключение договора аренды ПР00-000001 от 26.01.2017 12:00:00 *

Основное [Мои заметки](#)

Провести и закрыть



Основное Расчеты по договору Предметы аренды (1) Дополнительно

Расчеты по договору

Обеспечительный платеж:	<input type="text" value="0.00"/>	RUB	Первый платеж:	<input type="text" value="."/>
Сумма услуг по аренде:	<input type="text" value="1 444 320,00"/>	RUB	Первый платеж:	<input type="text" value="."/>
Выкупная стоимость:	<input type="text" value="0.00"/>	RUB	Дата выкупа:	<input type="text" value="."/>
Сумма НДС:	<input type="text" value="240 720,00"/>	RUB	Ставка НДС:	<input type="text" value="20%"/>

График оплат и начислений

Срок аренды: [<не указан>](#)

Периодичность оплат: [Открыть график оплат](#)

Периодичность начислений: [Открыть график начислений](#)

i Если платежи или начисления выполняются ежедневно, ежемесячно и т.п., то график оплат и начислений можно заполнить автоматически. Если платежи или начисления выполняются с произвольной периодичностью, то график оплат и начислений заполняется вручную или загружается из таблицы.

! График оплат и начислений не заполнен

На заполнении графика подробно мы останавливаться не будем, но стоит обратить внимание на график начисления процентов.

На основании графика оплат данный график заполняется автоматически при проведении документа Заключение договора аренды.

Важно для заполнения определить процентную ставку и приведенную стоимость. Процентная ставка рассчитывается автоматически для договоров аренды или лизинга в случае способа определения по фактической стоимости.

График может вводиться вручную путем, показанным на скриншоте ниже на примере договора аренды или лизинга при условии определения стоимости путем дисконтирования.



← → ★ Заключение договора аренды 00МЦ-000008 от 31.12.2021 22:00:00

Провести и закрыть | Расшифровка расчета процентов | Согласования | Выполнить контроль документа | Отчеты

Статус: Утвержден

Основное | Расчеты по договору | Предметы аренды (1) | Планирование | Дисконтирование | Дополнительно | Контроль документа

Приведенная стоимость: 7 943 249,99 руб.
Ставка: 0,0000 %
Сумма процентов: 0,00 руб.
[Расчитать ставку и проценты]

График оплат и начислений по договору "Договор аренды № 08-МР3/2017"

Завершить редактирование

График оплат (60) | График начислений (60) | График процентов

Добавить | Загрузить | Поиск (Ctrl+F) | Еще

Дата	Сумма начисленных процентов

Ввод графика вручную ?

Всего оплат (9 531 900 (руб.))
Сумма услуг по аренде: 9 531 900,00 руб.
НДС: 1 588 650,00 руб.

Всего начисления (9 531 900 (руб.))
Сумма услуг по аренде: 9 531 900,00 руб.
НДС: 1 588 650,00 руб.

Важно, что по договору расчеты должны совпадать с графиком оплат и начислений. В противном случае индикатор покажет расхождения и потребует перезаполнить график.

3. Принятие к учету.

Теперь можно принять к учету основное средство. Система позволяет это сделать на основании договора аренды или лизинга или на основании документа Заключение договора аренды.

Часть данных заполнится автоматически, но потребует указать сумму БУ и НУ на закладке Основные средства.

← → ★ Принятие к учету ОС ПР00-000005 от 27.01.2017 12:00:00

Провести и закрыть | ЭДО | Печать | Отчеты | Файлы

Основное | Основные средства (1) | Параметры учета | Отражение расходов | Комментарий

Добавить | Заполнить

N	Инв. №	Основное средство	Стоимость погл. (RUB)		Стоимость упр. (USD)	Ликвидационная стоимость (RUB)	Ликвидационная стоимость (USD)	Договор
			БУ	НУ				
1	466785	Автогрузчик АМКОДОР 211 Инв...	1 224 000,00	900 000,00	20 693,54			Лизинг-1 (имуществвенн...

Амортизация начисляется автоматически, как и раньше.

Стоит отметить, что Амортизация в бухгалтерском учете начисляется, начиная со следующего месяца после принятия ОС к учету, по аналогии с остальными объектами ОС.

В соответствии с п.10 стандарта: «Организация должна применять единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов (незавершенных капитальных вложений, основных средств и других)».

Информация с сайта <https://r-av.ru/>



4. Арендные платежи.

Чтобы начислить арендные платежи, требуется создать документ Поступление услуг по аренде.

Если по договору предметы аренды не принимаются к учету в либо в БУ, либо в НУ, то услуги относятся на расходы в этом учете.

Например, если в договоре указано, что предметы аренды принимаются к учету только в регламентированном учете, то услуги по аренде будут относиться на расходы в управленческом учете

С помощью кнопки Заполнить можно заполнить начисления по графику. Система в данном случае ориентируется на дату документа.

N	Содержание	Тип начисления	Сумма (RUB)	Ставка НДС	НДС	Сумма с НДС	Расчетный документ
1		Услуга по аренде	80 000,00	18%	16 200,00	106 200,00	<ты требуешь>
2		Зачет обеспечительного платежа	20 000,00	18%	3 600,00	23 600,00	Списание безналичных ДС ПР...

Если изменяются условия.

Во время аренды могут изменяться условия по аренде. Основное – это стоимость права пользования активами, величина обязательства по аренде, срок аренды, график оплат и начислений, ставка дисконтирования.

Для регистрации таких изменений в системе служит документ Изменение условий договора аренды. В одном документе можно использовать все возможности отражения изменений, перечисленных выше.

Документ Изменение условий договора аренды удобно создать на основании основного средства.



← → ☆ Лизинг-1 (имущество на балансе) (Договор лизинга)

Основное | [Документы](#) | [Задачи](#) | [Мои заметки](#)

Записать и закрыть | Записать | | | Отчеты | [Файлы](#)

Основное | Параметры договора | Расчеты по догово

Заключение договора: [оформлено 26.01.2017](#) (срок арен

Расчеты по договору

Обеспечительный платеж:	<input type="text" value="0,00"/>	RUB
Сумма услуг по аренде:	<input type="text" value="1 444 320,00"/>	RUB
Выкупная стоимость:	<input type="text" value="0,00"/>	RUB
Сумма НДС:	<input type="text" value="0,00"/>	RUB
Итого сумма договора:	<input type="text" value="1 444 320,00"/>	RUB

График оплат и начислений

Периодичность оплат: [Открыть график оплат](#)

Периодичность начислений: [Открыть график начислений](#)

Предметы аренды

Сумма вложений лизингодателя: RUB

- Принятие к учету ОС
- Поступление услуг по аренде
- Изменение условий договора аренды**
- Выкуп арендованных ОС
- Прекращение договора аренды
- Списание безналичных ДС
- Расходный кассовый ордер
- Заявка на расходование ДС
- Задание

Или договора аренды.

← → ☆ Лизинг-1 (имущество на балансе) (Договор лизинга)

Основное | [Документы](#) | [Задачи](#) | [Мои заметки](#)

Записать и закрыть | Записать | | | Отчеты | [Файлы](#)

Основное | Параметры договора | Расчеты по догово

Заключение договора: [оформлено 26.01.2017](#) (срок арен

Расчеты по договору

Обеспечительный платеж:	<input type="text" value="0,00"/>	RUB
Сумма услуг по аренде:	<input type="text" value="1 444 320,00"/>	RUB
Выкупная стоимость:	<input type="text" value="0,00"/>	RUB
Сумма НДС:	<input type="text" value="0,00"/>	RUB
Итого сумма договора:	<input type="text" value="1 444 320,00"/>	RUB

График оплат и начислений

Периодичность оплат: [Открыть график оплат](#)

Периодичность начислений: [Открыть график начислений](#)

Предметы аренды

Сумма вложений лизингодателя: RUB

- Принятие к учету ОС
- Поступление услуг по аренде
- Изменение условий договора аренды**
- Выкуп арендованных ОС
- Прекращение договора аренды
- Списание безналичных ДС
- Расходный кассовый ордер
- Заявка на расходование ДС
- Задание

Документ выглядит следующим образом:

Информация с сайта <https://r-av.ru/>



← → ☆ Изменение условий договора аренды (создание) *

Основное [Мои заметки](#)

Провести и закрыть Отчеты [Файлы](#)

Основное **Расчеты по договору** Предметы аренды (1)

Номер: от: 05.04.2022 14:31:42 Организация: Промресурс

Арендодатель: Ассоль Договор: Лизинг-1 (имущество на балансе)

Контрагент: Ассоль Ответственный: Орлов Александр Владимирович

Отражение доходов и расходов, связанных с изменением условий договора аренды

Статья доходов: Прочие доходы Статья расходов / активов: Прочие убытки

Аналитика доходов: Аналитика расходов:

Комментарий:

Часть полей созданного на основании документа заполняется автоматически. Обязательными являются поля заполнения статей доходов и расходов на закладке Основное. В нашем примере – это прочие доходы и расходы.

На остальных закладках нужно указать изменения, которые необходимы.

Важно отметить, что при **изменении стоимости предметов аренды** требуется указать Стоимость по договору (в валюте договора), чтобы рассчитать процентную ставку, и стоимость в УУ, БУ, НУ (в валютах учета) для изменения стоимости предметов аренды в учете.

Соответственно, стоимость начисленной амортизации пересчитывается. Если она увеличилась, то разница будет в расходах по статье, что мы указали и должна дать проводку Дт 91.02 Кт 02.03. Если стоимость уменьшилась, то разница будет отражена в доходах Дт 02 Кт 91.01.

При изменении процентов отражение в учете будет следующее. Если процент должны были начислить меньше, то разница отразится по Дт 76.07.5 Кт 91.01 в доходах по статье, указанной в документе. Если нужно начислить больше процентов, то разница отражается в расходах по Дт 91.02 Кт 76.07.5. В случае увеличения планируемой суммы процентов разница отразится Дт 76.07.5 Кт 76.07.1. Если планируемая сумма процентов уменьшилась, то разница отражается на счетах Дт 76.07.1 Кт 76.07.5.

Сумма для начисления процентов вычисляется по графику за предыдущие месяцы. Текущий месяц не учитывается, так как проценты начисляются при закрытии месяца, то есть они будут начислены по новому графику.

И пару слов **про регистрацию нового договора**. Если требуется перенести расчеты на новый договор, то нужно прекратить расчеты по старому договору.



Как прекратить расчеты по старому договору аренды для создания нового?

Документ Прекращение договора аренды можно создать на основании старого договора. Возвраты авансов и обеспечительного платежа оформляются документами Поступление безналичных денежных средств или Приходный кассовый ордер.

Важно, что прекращение договора аренды может быть оформлено только после принятия к учету основного средства.

При досрочном прекращении договора в документе существуют обязательные поля для заполнения статей доходов и расходов.

← → ☆ Прекращение договора аренды (создание)

Основное Мои заметки

Провести и закрыть Отчеты Файлы

Основное Предметы аренды (1) Дополнительно

Номер: от: 05.04.2022 0:00:00 Операция: Прекращение договора аренды

Арендодатель: Ассоль Организация: Промресурс

Контрагент: Ассоль Договор: Лизинг-1 (имущество на балансе)

Отражение доходов и расходов, связанных с досрочным прекращением договора

Статья доходов: ... Статья расходов: ...

Аналитика доходов: ... Аналитика расходов: ...

Комментарий:

И стоит добавить **по начислению процентов и имущественным налогам.**

При закрытии месяца формируется регламентный документ Начисление процентов по аренде по графику и условиям договора аренды.

Условия договора нужно изменить до закрытия месяца, если в месяце оплата услуг не соответствует данным условиям.

Проценты начисляются в том учете, в котором числятся предметы аренды.

Проценты отражаются в расходах по статье, указанной в договоре аренды. Изменение статьи не поддерживается.

Имущественные налоги могут начисляться по арендованным основным средствам.

В случае, если балансодержателем является арендатор, то начисляется **Налог на имущество.**

Информация с сайта <https://r-av.ru/>



Если предметом аренды является транспортное средство и оно зарегистрировано в системе, то начисляется **Транспортный налог**.

Если оформлена регистрация земельных участков, то на предмет аренды начисляется **Земельный налог**.

Мы рассмотрели перечень основных документов и обратили внимание на основные детали ведения учета в ERP 2.5.7 по регламенту ФСБУ 25/2018.



R-AV.RU