**Аренда/лизинг – ФСБУ 25/2018, 635-П**

Ломбарды не имеют право на упрощенный БУ, поэтому должны с 01.01.2022 применять ФСБУ 25/2018 и Положение ЦБ РФ № 635-П.

**Арендатор при переходе на ФСБУ 25/2018 ведет учёт аренды всегда одинаково, не разделяя её на операционную и финансовую (то есть не применяет эти понятия).**

Порождаемые предметом договора аренды объекты бухгалтерского учета определяются как **объекты учета аренды**, если единовременно выполняются условия (п. 5 ФСБУ 25/2018, ст. 5 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ):

 определен срок аренды. Наиболее вероятный с точки зрения организации, то есть не всегда тот, который указан в договоре, например, 11 месяцев или неопределенный;

 предмет аренды идентифицируется и определен в договоре аренды. Арендодатель не может принять единоличное решение о замене объекта;

 арендатор вправе получать экономическую выгоду от использования предмета аренды;

 арендатор имеет право определять, как именно и для какой цели используется предмет аренды. То есть когда это не ограничено техническими характеристиками последнего.

Исходя из вышеизложенного полагаем, что арендатор должен применять ФСБУ 25/2018, если стороны в договоре определили, для каких целей используется актив, и арендатор сам принимает решение, какую именно продукцию/услугу и когда будет продавать/выполнять на объекте. В свою очередь, арендодатель не устанавливает никаких ограничений на этот счет и не участвует в принятии значимых решений.

Традиционно [основные средства](https://www.klerk.ru/blogs/moedelo/502866/) при сдаче в аренду в России отражались одним из двух альтернативных вариантов:

1. На [балансе](https://www.klerk.ru/blogs/moedelo/506452/) арендодателя. Собственник продолжал учитывать сданные в аренду объекты на счете 01 «Основные средства», а чтобы понимать, что их сейчас контролирует арендатор, переводил на специальный [субсчёт](https://www.klerk.ru/blogs/moedelo/514504/). Арендатор же отражал арендованные объекты на забалансовом счёте 001 «Арендованные основные средства»
2. На балансе арендатора. Собственник списывал с баланса переданные в аренду основные средства и учитывал их стоимость на забалансовом счёте 011 «Основные средства, сданные в аренду». Арендатор же принимал объекты на счёт 01 «Основные средства»

Напомню определение актива - Активы – это ресурсы, контроль за которыми компания получила в результате прошлых событий, и способные приносить ей экономические выгоды.

* По сути арендатор получает по договору аренды актив, который приносит ему экономические выгоды и на период действия договора аренды получает контроль над объектом аренды (активом). Он может использовать арендованное имущество в своей деятельности и извлекать из этого экономические выгоды. Например, арендуя помещение под ломбард, выдавая займы и получая проценты с заемщиков.
* Арендодатель в это же время, также получает экономические выгоды – в виде арендной платы.

Поэтому актив должен признаваться у обоих.

Но при старом бухучете аренды до 01.01.2022:

* В первом случае у арендатора на балансе не появлялся актив.
* Во втором – актив пропадал с баланса арендодателя.
* И та, и другая ситуация приводили к искажению [финансовой отчётности](https://www.klerk.ru/blogs/moedelo/535841/).

В 2018 году Минфин утвердил [ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды»](https://www.moedelo.org/Pro/View/Legals/97-425972780683?utm_source=klerk-pr&utm_medium=referral&utm_campaign=article&utm_content=blogs-moedelo-25112022) (ЦБ - 635-П), которые с 1 января 2022 года вступили в силу для обязательного применения.

Новые стандарты объясняют, что не нужно смешивать активы с имуществом.

В бухучёте отражаются именно активы, а их при аренде два:

1. У **арендодателя** - Объект основных средств. Его оценивают по балансовой стоимости и учитывают по правилам [ФСБУ 6/2020 «Основные средства»](https://www.moedelo.org/Pro/View/Legals/97-425772890878?utm_source=klerk-pr&utm_medium=referral&utm_campaign=article&utm_content=blogs-moedelo-25112022).
2. У **арендатора** - Право пользования этим объектом. В ФСБУ его назвали не очень удачно – «право пользования активом» (ППА). Такая формулировка как бы намекает, что это не настоящий актив. В МСФО используется более корректная конструкция «актив в форме права пользования» (Right-of-Use Asset). Такое же название и вводит ЦБ РФ.

Рассмотрим порядок учета у арендатора (так как это наиболее актуальная для ломбардов ситуация).

Согласно новому стандарту арендатор признает объект аренды через следующие счета и действия:

* **Право пользования активом (сокращенно - ППА).** Под этим названием понимается собственно объект, которые достался предприятию по договору аренды. Учет ведется по счетам 60807/60804. Учет ППА аналогичен учету основных средств. На учет ставиться объект аренды как и объект ОС, определяем срок для амортизации, равный сроку аренды. Затем, как и по ОС, производим начисление амортизации. В конце срока аренды производим выбытие объекта аренды, действия аналогичны учету, как и по ОС (то есть делаем выбытие через счет 61209).
* счет N 60807 "Вложения в приобретение активов в форме права пользования"
* счет N [60804](https://base.garant.ru/71176854/7c0a81bfd7ca56da16c4048c27bc2f13/#block_60804) "Имущество, полученное в финансовую аренду"
* **Обязательство по аренде (сокращенно - ОА).** Это сумма всех арендных платежей в период действия договора (то есть тот объем денежных средств, которые нужно заплатить арендатору за весь срок аренды). Учет ведется на счете 60806. Сложность заключается в том, что нельзя просто сложить все платежи по графику. Необходимо определить приведенную стоимость, для этого придется дисконтировать платежи. После постановки на учет по остатку на счете 60806 начисляются проценты, и происходит уменьшение остатка за счет проведения оплаты по аренде. К дате окончания договора аренды на счете 60806 будет нулевой остаток (если не будет досрочного расторжения договора).

счет N [60806](https://base.garant.ru/71176854/7c0a81bfd7ca56da16c4048c27bc2f13/#block_60806) "Арендные обязательства".

**Давайте рассмотрим понятия ППА и ОА на конкретном примере.**

У Вас юридически заключен договор аренды на 11 месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации.

К данному договору на 11 месяцев нельзя применить упрощенный вариант учета аренды, тк впункте 24 ФСБУ 25/2018 подчеркнуто, что классификация объектов учета аренды производится с учетом требования приоритета содержания перед формой. Также, согласно параграфу B37 МСФО (IFRS) 16, при определении срока аренды следует учитывать все уместные факты и обстоятельства, которые обусловливают наличие у арендатора экономического стимула для исполнения или неисполнения опциона на продление аренды или неисполнения опциона на прекращение аренды.

Таким образом, при классификации объектов учета аренды и арендатору, и арендодателю необходимо учитывать всю совокупность факторов, а не только непосредственно условия договора.

Как указано в письме Минфина России от 04.10.2021 N 07-01-09/80036 (приведено в конце материала), при определении срока аренды для целей бухгалтерского учета следует принимать во внимание наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды, уместные факты и обстоятельства, которые приводят к возникновению экономического стимула для продления или прекращения аренды, в том числе прошлую практику организации в отношении периода, в течение которого обычно используются определенные виды активов (предоставленные в аренду или находящиеся в собственности), а также экономические причины такой практики.

Минфин России в комментируемом письме отметил, что при определении срока аренды для целей бухгалтерского учета следует также принимать во внимание существующую практику заключения таких договоров организацией, а также иные факторы, которые могут свидетельствовать о том, что арендные отношения не закончатся с окончанием срока договора.

**Иными словами, срок аренды может не совпадать со сроком договора аренды (юридической его частью)**.

Самыми распространенными примерами такого несовпадения могут быть договоры аренды зданий (нежилых помещений в них) или сооружений, заключаемые на 11 месяцев (чтобы избежать государственной регистрации согласно [п. 2 ст. 651 ГК РФ](https://its.1c.ru/db/garant/content/10064072/hdoc/6512)) с возможностью пролонгации, либо договоры аренды, заключаемые на неопределенный срок.

Соответственно, по таким договорам следует определить наиболее вероятный срок аренды и уже на основании этого срока с учетом всех остальных положений [ФСБУ 25/2018](https://its.1c.ru/db/garant/content/72038328/hdoc/1000) (в частности, [п. 11 – п. 12](https://its.1c.ru/db/garant/content/72038328/hdoc/1011), [п. 24 – п. 28](https://its.1c.ru/db/garant/content/72038328/hdoc/1024)).

Такое определение срока предполагаемой аренды делается на основании профсуждения. В профсуждении определяем срок предполагаемой аренды исходя из Ваших планов – к примеру 24 месяца. (это может быть 36/60 месяцев и тп)

**Таким образом для БУ условия договора аренды будут такими:**

* Заключен договор аренды на 24 месяца, сумма аренды 10 000 рублей в месяц.
* Авансовых платежей нет
* По условиям договора по окончании срока аренды недвижимость не переходит в собственность арендатору.
* Общая сумма арендных платежей за 24 месяца составит 240 000 рублей (24\*10 000). 240 000 рублей это номинальное значение суммы арендных обязательств.

На данном примере бухгалтерский учет будет следующим:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Без расчета дисконтированной (приведенной стоимости) – ведения учета при упрощенном способе **– так ломбарды не могут вести учет** | Мы должны произвести отражение по дисконтированной (приведенной стоимости от номинальной величины – 240 000 рублей) согласно МСФО и 635-П | Что делаем в программе для первоначального отражения в БУ по договору аренды | Бухгалтерские проводки по итогу всех действий в программе |
| ППА | 240 000 рублей | 200 000 рублей  (в данном примере - значение приведенной стоимости является не расчетным, а просто взято мною для пояснений).  Применяем ставку дисконтирования равную 10% | * Отражение первоначальной оценки обязательства по аренде на счете **60807 (Вложения в приобретение активов в форме права пользования)** – [документ Поступление в аренду (лизинг)](#_Поступление_в_аренду) * Постановка **ППА** на учет в составе основных средств по счету **60804 (Имущество, полученное в финансовую аренду)** – [документ Принятие к учету ОС](#_Принятие_к_учету) (вид операции Предметы аренды) | **1-я проводка - Дт 60807 Кт 60806 на сумму 200 000 рублей**  Счет 60807 используется как при учете ОС по учету капитальных вложений (60415)  **2-я проводка (в дату начала аренды или в дату передачи объекта аренды) -**  **Дт 60804 Кт 60807 на сумму 200 000 рублей**  Счет 60804 используется как при учете объектов ОС (60401) |
| ОА | 240 000 рублей | 200 000 рублей  (в данном примере - значение приведенной стоимости является не расчетным, а просто взято мною для пояснений)  Применяем ставку дисконтирования равную 10% | * Отражение первоначальной стоимости **ОА**, равной приведенной стоимости будущих арендных платежей, которая определяется путем дисконтирования их номинальных величин на счете **60806 (Арендные обязательства)** – [документ Поступление в аренду (лизинг)](#_Поступление_в_аренду). |

Разберем на конкретных цифрах понятие дисконтирования (расчет приведенной стоимости)

К примеру: Вы, как организация планируете у банка сейчас взять кредит на год и определяете, что через год у Вас будут свободные средства только в объеме 107 000 рублей.

Возникает вопрос, какую сумму кредита Вам надо взять у банка сейчас, чтобы Вы смогли вернуть обратно через год сумму кредита с учетом всех начисленных процентов в размере 107 000 рублей (учитывая, что ставка по кредиту в банке 10 %)?

Расчет делается по ниже изложенной формуле:

107 000 = Х + Х\*10%

107 000 = Х (1+0,1)

107 000= 1,1Х

Х = 107 000/ 1,1

Х = 97 272,73 (округляем до двух знаков после запятой)

**По итогам расчета получаем, что сегодня организация должна взять кредит на год в размере 97 272,73 рубля под 10%. (и через год ломбард вернет 107 000 рублей с учетом всех процентов).**

**97 272,73 рубля - это и будет дисконтированная стоимость будущего денежного потока (приведенная стоимость денежного потока).**

**Применительно к аренде - дисконтирование, это расчет сегодняшней стоимости арендных платежей**. Причем рассчитать их стоимость нужно так, чтобы к концу срока аренды были выполнены все обязательства по оплате согласно цены, указанной в договоре.

Иными словами, вам надо рассчитать, какую сумму следует получить на срок действия договора аренды под определенную процентную ставку, чтобы заемные средства вместе с процентами равнялись сумме арендных обязательств.

**На практике для расчета приведенной стоимости обязательства применяют ставку, по которой арендатор мог бы привлечь заемные средства на срок, аналогичный периоду аренды. Это право у нас есть согласно**[**п. 14, 15**](http://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=428646&cwi=178)**ФСБУ 25/2018. Эта ставка и называется** **ставка дисконтирования, применяемая для расчета приведенной стоимости.** Поэтому в примере про договор аренды на 24 месяца, мною и был указан показатель – ставка дисконтирования 10%.

Исходя из примера - Сумма заемных средств — «тело» долга — и будет являться приведенной стоимостью.

Остальная часть обязательств по аренде — процентами. Их нужно распределить между периодами.

* **Важно:**когда мы дисконтируем, мы идем от будущего к сегодняшнему дню.

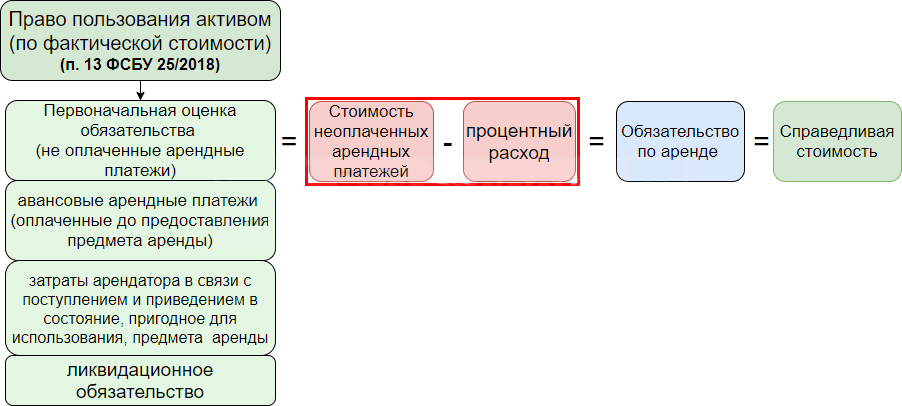
**Дисконтированная стоимость** — это текущая стоимость будущего денежного потока, ее еще называют приведенной стоимостью, от глагола «приводить». Говоря простыми словами, приведенная стоимость — это будущая денежная сумма, приведенная к текущему моменту.

Дальнейшие действия в учете аренды после постановки на учет объекта аренды:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Перечень дальнейших действий в учете аренды после постановки на учет объекта аренды** | **Действия в программе** | **Бухгалтерские проводки по итогу действий в программе** |
| ППА | 1. сумма ППА ежемесячно амортизируется 2. амортизация отражается на счете 60805. Остаток на сч 60804 остается прежним с даты постановки на учет. То есть весь учет по сч 60804 и 60805 аналогичен учету по ОС | 1. Ежемесячное начисление амортизации ППА по БУ по счету **60805 (Амортизация основных средств, полученных в финансовую аренду)** – [регламентная операция Амортизация ОС и ИИ](#_Начисление_амортизации_ППА) | 1.Начисление амортизации (ежемесячно)   * Дебет счета N [71802](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71802) "Расходы, связанные с обеспечением деятельности" **по символу**[**55302**](https://base.garant.ru/71833444/f7ee959fd36b5699076b35abf4f52c5c/#block_255302)**"Амортизация по активам в форме права пользования"** ОФР в соответствии с приложением 2 к Положению Банка России N 612-П * Кредит счета N [60805](https://base.garant.ru/71176854/7c0a81bfd7ca56da16c4048c27bc2f13/#block_60805) "Амортизация основных средств, полученных в финансовую аренду".   **Символ ОФР 55302 - единый для всех операций по начислению амортизации по объектам аренды** |
| ОА | 1. в ПК начисляются проценты на остаток ОА (ежемесячно). 2. затем в дату оплаты аренды делаем начисление (то есть уменьшаем остаток по сч 60806 на сумму платежа, проводкой Дт 60806 Кт 60311). Перечисление платежа Дт 60311 Кт 20501. 3. На дату окончания аренды на сч 60806 будет нулевой остаток, но дебетовый оборот по счету будет равен сумме 240 000 руб за счет начисленных процентов. | 1. Начисление арендной (лизинговой) платы на дату, установленную графиком платежей по договору – **документ Поступление товаров и услуг (вид операции Услуги аренды (лизинга)).** 2. Перечисление денежных средств арендодателю (лизингодателю) на уплату арендного (лизингового платежа) – **документ Списание с расчетного счета** 3. Ежемесячное начисление процентных расходов по счету 71101 (Процентные расходы) – **регламентная операция Начисление процентных расходов** | 1. Начисление арендной (лизинговой) платы на дату, установленную графиком платежей по договору  * Дебет счета N 60806 "Арендные обязательства" * Кредит счета N 60311 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" или счета N 60313 "Расчеты с организациями-нерезидентами по хозяйственным операциям".  1. Перечисление денежных средств арендодателю (лизингодателю) на уплату арендного (лизингового платежа)  * Дебет счета N 60311 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" или счета N 60313 "Расчеты с организациями-нерезидентами по хозяйственным операциям" * Кредит счета N 20501 "Расчетные счета в кредитных организациях" или счета N 20502 "Расчетные счета в банках-нерезидентах" (далее - счета по учету денежных средств).  1. Ежемесячное начисление процентных расходов по счету 71101 (Процентные расходы)  * Дебет счета N 71101 "Процентные расходы" (в **ОФР по символам раздела 4 "Процентные расходы" части 4 "Расходы по операциям с финансовыми инструментами и драгоценными металлами**") * Кредит счета N 60806 "Арендные обязательства"   **Символ ОФР - в зависимости от формы собственности арендодателя по договору аренды- см ниже таблицу** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  | **1. Процентные расходы** |  |  |
| 1 | по кредитам, полученным от кредитных организаций | 44101 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 2 | по кредитам, полученным от банков-нерезидентов | 44102 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 3 | по привлеченным средствам финансовых органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления | 44103 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 4 | по привлеченным средствам государственных внебюджетных фондов Российской Федерации | 44104 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 5 | по привлеченным средствам внебюджетных фондов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления | 44105 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 6 | по привлеченным средствам финансовых организаций, находящихся в федеральной собственности | 44106 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 7 | по привлеченным средствам коммерческих организаций, находящихся в федеральной собственности | 44107 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 8 | по привлеченным средствам некоммерческих организаций, находящихся в федеральной собственности | 44108 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 9 | по привлеченным средствам финансовых организаций, находящихся в государственной (кроме федеральной) собственности | 44109 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 10 | по привлеченным средствам коммерческих организаций, находящихся в государственной (кроме федеральной) собственности | 44110 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 11 | по привлеченным средствам некоммерческих организаций, находящихся в государственной (кроме федеральной) собственности | 44111 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 12 | по привлеченным средствам негосударственных финансовых организаций | 44112 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 13 | по привлеченным средствам негосударственных коммерческих организаций – (АО, ООО, ПАО) | 44113 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 14 | по привлеченным средствам негосударственных некоммерческих организаций ((НКО) | 44114 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 15 | по привлеченным средствам юридических лиц - нерезидентов | 44115 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 16 | по привлеченным средствам кредитных организаций | 44116 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 17 | по привлеченным средствам банков-нерезидентов | 44117 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 18 | по привлеченным средствам физических лиц (по договорам аренды с ФЛ) | 44118 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 19 | по привлеченным средствам физических лиц - нерезидентов | 44119 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 20 | по выпущенным облигациям | 44120 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 21 | по выпущенным векселям | 44121 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 22 | по выпущенным прочим долговым ценным бумагам | 44122 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |
| 23 | по привлеченным средствам физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями (по договорам аренды с ИП) | 44123 | [71101](https://base.garant.ru/71176854/633c8d9ec733cd744ee6055e0203c99f/#block_71101) |

Схематично ППА/ОА.



Рассмотрим варианты отражения по аренде, остатки по ППА/ОА при различных вариантах (первоначальное отражение).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Срок аренды 24 мес.**  **Сумма аренды в месяц – 10 000 руб** | **Аванс – наличие/отсутствие** | **Обеспечительный платеж\*\*** | **Остаток ППА, руб.** | **Остаток ОА, руб. по приведенной стоимости** |
| 1-й вариант - когда ППА равен ОА | нет | нет | 200 000 | 200 000 |
| 2-й вариант - когда при первоначальном учете ППА не будет равен ОА | 10 000 руб.  (оплачен до начала аренды) | нет | 180 000   1. Первоначальная проводка Дт 60807 Кт 60806 – 180 000 рублей 2. Второй проводкой будет перенесение аванса на сч 60807 (Дт 60807 Кт 60312- 10 000) 3. Переносим остаток со сч 60807 на сч 60804 4. Остаток на сч 60804 = 190 000 руб   Аналогично отражаются все первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором в связи с заключением договора аренды, то есть включаются в первоначальную стоимость актива в форме права пользования и отражаются бухгалтерской записью:  Дебет счета N 60807 "Вложения в приобретение активов в форме права пользования"  Кредит счета N [60312](https://base.garant.ru/71176854/7c0a81bfd7ca56da16c4048c27bc2f13/#block_60312) "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" или счета N [60314](https://base.garant.ru/71176854/7c0a81bfd7ca56da16c4048c27bc2f13/#block_60314) "Расчеты с организациями-нерезидентами по хозяйственным операциям". | 180 000  (оставшиеся платежи за 23 месяца, тк за 1-й месяц заплатили до начала аренды) Приведенную стоимость считаем от величины 23\*10 000 руб = 230 000 руб.  Остаток на сч 60806 – 180 000 руб. |
| 3-й вариант - когда при первоначальном учете ППА будет равен ОА, но появится дополнительны счет учета | нет | 15 000 руб.  (не будет зачтен в счет последнего платежа, будет возвращен по окончании аренды)  В договорах может иметь название как обеспечительный платеж/гарантийный платеж или как депозит.  Смотрим основание его возврата! (засчитывается в счет последнего платежа, либо нет)  Учитываем на счетах 455-473 (в случае, если обеспечительный платеж по своему экономическому содержанию являлся **прочими предоставленными средствами, размещаемыми на возвратной основе** по договорам, отличным от договоров займа или банковского вклада).  Проводка Дт 455-473 Кт 60312.  Важно – данный актив оцениваем по амортизированной стоимости и на обесценение | 200 000 | 200 000 |
| 4-й вариант - когда при первоначальном учете ППА будет равен ОА | нет | 10 000 руб.  (будет зачтен в счет последнего платежа, то есть не возвращается, при этом обеспечительный платеж произведен после начала аренды)  В договорах может иметь название как обеспечительный платеж/гарантийный платеж или как депозит.  Смотрим основание его возврата! (засчитывается в счет последнего платежа, либо нет)  Производим оплату после начисления со счета № 60806 «Арендные обязательства» (в случае зачета обеспечительного платежа в счет арендного платежа за последний месяц аренды) – Дт 60806 Кт 60311 – 10 000 рублей, перечисление Дт 60311 Кт 20501 – 10 000 руб. | 200 000 | 200 000  Обращаю внимание, что при первоначальном признании ППА и ОА равны, но после проведения обеспечительного платежа остаток по сч 60806 будет уменьшен на его сумму.  Признание в НУ будет произведено в том месяце, когда данный платеж будет учитываться в качестве арендной платы (последний платеж по аренде). |
| 5-й вариант - когда при первоначальном учете ППА не будет равен ОА | нет | 10 000 руб.  (оплачиваем до даты начала аренды, но его сумма засчитывается в счет последнего платежа)  То есть по экономической сущности данный вариант обеспечительного платежа является авансом за последний месяц аренды | 180 000  1.Первоначальная проводка Дт 60807 Кт 60806 – 180 000 рублей  2.Второй проводкой будет перенесение аванса на сч 60807 (Дт 60807 Кт 60312 - 10 000)  3.Переносим остаток со сч 60807 на сч 60804  4.Остаток на сч 60804 = 190 000 руб | 180 000  (оставшиеся платежи за 23 месяца, тк за последний месяц заплатили до начала аренды-заплатили обеспечительный платеж) Приведенную стоимость считаем от величины 23\*10 000 руб = 230 000 руб.  Остаток на сч 60806 – 180 000 руб. |

\*\*

С 1 января 2023 года обеспечительный платеж внесут в перечень доходов и расходов, не учитываемых по налогу на прибыль (п. 4, 5 ст. 1 Федерального закона от 16.04.2022 № 96-ФЗ).

То есть арендатор, который перечислил обеспечительный платеж, не станет учитывать его в расходах. А арендодатель, который получил эту сумму, не будет признавать ее в доходах. Сейчас в кодексе нет правил для учета обеспечительного платежа. Хотя на практике его приравнивают к залогу и также не включают в доходы и расходы (п. 1 ст. 329 ГК, подп. 2 п. 1 ст. 251, п. 32 ст. 270 НК).

Правомерность такой позиции подтверждает Минфин (письма от 31.05.2016 № 03-03-06/1/31325, от 24.03.2017 № 03-03-07/17197). Если засчитываете обеспечительный платеж в счет арендной платы, возмещения убытка или неустойки по договору, то в доходы и расходы его также не включайте. В доходах и расходах отражайте только сумму арендной платы, убытка или неустойки, в счет которых проводите зачет.

**Письмо Минфина России от 4 октября 2021 г. № 07-01-09/80036 О расчете срока аренды для целей бухгалтерского учета**

**22 ноября 2021**

В связи с обращением сообщаем, что в соответствии с Регламентом Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 14 сентября 2018 г. N 194н, Министерством не осуществляется разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, практики применения приказов Министерства, а также толкование норм, терминов и понятий по обращениям, не рассматриваются по существу обращения по проведению экспертиз договоров и иных документов организаций, а также по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Вместе с тем обращаем внимание, что в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Учет аренды", утвержденным приказом Минфина России от 16 октября 2018 года N 208н, срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные срока и условия, и намерения реализации таких возможностей.

Помимо указанного, при определении срока аренды для целей бухгалтерского учета, по нашему мнению, следует принимать во внимание наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды, уместные факты и обстоятельства, которые приводят к возникновению экономического стимула для продления или прекращения аренды, в том числе прошлую практику организации в отношении периода, в течение которого обычно используются определенные виды активов (предоставленные в аренду или находящиеся в собственности), а также экономические причины такой практики.

Директор Департамента регулирования бухгалтерского учета, финансовой отчетности и аудиторской Л.З. Шнейдман

**Подведем итог по перечню действий для применения ФСБУ 25/2018 и 635-П по договорам аренды:**

1. Оцениваем договора на предмет относятся они к аренде или нет,

2. Оцениваем срок аренды, определяем его для необходимости согласно профсуждения

3. Определяемся со ставкой дисконтирования

4. Определяем дисконтированную (приведенную) стоимость номинальной величины обязательств по аренде

5. Проверяем, были ли по договору авансы, обеспечительные платежи, при необходимости отражаем

6. Заводим в программу ППА/ОА

7. Ежемесячно начисляем амортизацию, процентные расходы, делаем перечисления арендной платы, отражаем акты в налоговом учете

8. По окончанию срока аренды, списываем остатки по сч 60804/60805 через 61209

**Отчетность по 613-П по условиям аренды/доходам/расходам/по учету**

**Арендатор заполняет таблицы (27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2) в составе годовой отчетности.**

Таблица 27.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер строки | Наименование показателя | \_\_\_\_20\_\_г. | \_\_\_\_20\_\_г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Доходы от сдачи имущества в аренду, кроме аренды инвестиционного имущества |  |  |
| 2 | Доходы от восстановления (уменьшения) сумм резервов под обесценение прочих активов |  |  |
| 3 | Неустойки (штрафы, пени), поступления в возмещение убытков |  |  |
| 4 | Доходы по операциям с основными средствами, капитальными вложениями в них и нематериальными активами |  |  |
| 5 | Доходы от восстановления сумм резервов - оценочных обязательств |  |  |
| 6 | Признание поступивших целевых средств в качестве доходов текущего отчетного периода |  |  |
| 7 | Прочие доходы |  |  |
| 8 | Итого |  |  |

**Порядок составления таблицы 27.1 и пояснений к ней**

 1. В [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271) раскрывается состав [статьи](https://base.garant.ru/71833440/f7ee959fd36b5699076b35abf4f52c5c/#block_2010) "Прочие доходы" отчета о финансовых результатах.

2. По [строке 6](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100189) раскрывается информация о поступивших целевых средствах, в отношении которых выполняются критерии признания в качестве доходов текущего отчетного периода.

3. По [строкам 1-7](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100190) отражаются остатки на счетах по символам отчета о финансовых результатах в соответствии с [приложением 20](https://base.garant.ru/71833440/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#block_20000) к настоящему Положению.

4. По [строке 8](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100191) отражается сумма значений показателей по [строкам 1-7](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100190).

5. В пояснениях к [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271) раскрывается состав [строки](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100190) "Доходы от сдачи имущества в аренду, кроме аренды инвестиционного имущества" по видам договоров.

6. В пояснениях к [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271) раскрывается сумма доходов от выбытия объектов основных средств и капитальных вложений в них за отчетный период.

7. В пояснениях к [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271) раскрывается сумма дохода от возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленного отдельной некредитной финансовой организации другими лицами за отчетный период.

8. В пояснениях к [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271) раскрывается сумма доходов, относящихся к переменным арендным платежам, не включенным в оценку чистой инвестиции в аренду.

**Прочие расходы**

 Таблица 27.2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер строки | Наименование показателя | \_\_\_\_20\_\_г. | \_\_\_\_20\_\_г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Расходы по созданию резервов под обесценение прочих активов |  |  |
| 2 | Прочие расходы |  |  |
| 3 | Итого |  |  |

**Порядок составления таблицы 27.2 и пояснений к ней**

1. В [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_272) раскрывается состав [статьи](https://base.garant.ru/71833440/f7ee959fd36b5699076b35abf4f52c5c/#block_2011) "Прочие расходы" отчета о финансовых результатах.

2. По [строкам 1](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100192) и [2](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100193) отражаются остатки на счетах по символам отчета о финансовых результатах в соответствии с [приложением 20](https://base.garant.ru/71833440/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#block_20000) к настоящему Положению.

3. По [строке 3](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100194) отражается сумма значений показателей по [строкам 1](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100192) и [2](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_100193).

**Примечание 27.1. Аренда**

**Информация по договорам аренды, в соответствии с условиями которых отдельная некредитная финансовая организация является арендатором**

**Таблица 27.1.1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер строки | Требования к раскрытию информации | Описание |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Характер арендной деятельности арендатора |  |
| 2 | Будущие денежные потоки, которым потенциально подвержен арендатор, не отражаемые при оценке обязательств по договорам аренды |  |
| 3 | Ограничения или особые условия, связанные с договорами аренды |  |
| 4 | Операции продажи с обратной арендой |  |
| 5 | Сумма договорных обязательств по договорам краткосрочной аренды, если портфель договоров краткосрочной аренды, по которому у арендатора есть договорные обязательства на конец отчетного периода, отличается от портфеля договоров краткосрочной аренды, к которому относится расход по договорам краткосрочной аренды |  |
| 6 | Затраты арендатора, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации |  |
| 7 | Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях |  |
| 8 | Информация о пересмотре фактической стоимости активов в форме права пользования и обязательства по аренде |  |

**Активы и обязательства по договорам аренды, в соответствии с условиями которых отдельная некредитная финансовая организация является арендатором**

**Таблица 27.1.2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер строки | Статья бухгалтерского баланса | Примечание | Балансовая стоимость | |
| на \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. | на \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Основные средства и капитальные вложения в них | [10](https://ivo.garant.ru/#/document/77306908/block/1010) |  |  |
| 2 | Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него | [8](https://ivo.garant.ru/#/document/77306908/block/1008) |  |  |
| 3 | Долговые финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости | [15](https://ivo.garant.ru/#/document/77306908/block/1015) |  |  |

**Потоки денежных средств по договорам аренды, в соответствии с условиями которых отдельная некредитная финансовая организация является арендатором**

**Таблица 27.1.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер строки | Наименование показателя | \_\_\_\_\_ 20\_\_г. | \_\_\_\_\_ 20\_г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Денежные потоки от операционной деятельности, в том числе: |  |  |
| 2 | проценты уплаченные |  |  |
| 3 | платежи по договорам аренды, в отношении которых арендатор не признает активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды |  |  |
| 4 | переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательств по аренде |  |  |
| 5 | Денежные потоки от финансовой деятельности, в том числе: |  |  |
| 6 | платежи в погашение обязательств по договорам аренды |  |  |
| 7 | Итого отток денежных средств |  |  |

**Порядок составления таблицы 27.1.3**

1. В таблице раскрывается общая сумма оттока денежных средств по договорам аренды, в соответствии с условиями которых отдельная некредитная финансовая организация является арендатором, отраженная по статьям ["Уплаченные проценты"](https://base.garant.ru/71833440/172a6d689833ce3e42dc0a8a7b3cddf9/#block_4002), ["Платежи, связанные с оплатой общих и административных расходов"](https://base.garant.ru/71833440/172a6d689833ce3e42dc0a8a7b3cddf9/#block_4007) раздела I "Денежные потоки от операционной деятельности" и по [статье](https://base.garant.ru/71833440/172a6d689833ce3e42dc0a8a7b3cddf9/#block_4026) "Платежи в погашение обязательств по договорам аренды" раздела III "Денежные потоки от финансовой деятельности" отчета о денежных потоках микрокредитной компании в форме хозяйственного общества или товарищества, ломбарда, страхового брокера, бюро кредитных историй, кредитного рейтингового агентства, инвестиционного советника, отчета о денежных потоках кредитного потребительского кооператива, сельскохозяйственного кредитного потребительского кооператива, микрокредитной компании в форме фонда, автономной некоммерческой организации, жилищного накопительного кооператива.

2. По [строке 1](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27131) таблицы отражается сумма значений показателей по [строкам 2-4](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27132) таблицы.

3. По [строке 7](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27137) таблицы отражается сумма значений показателей по [строкам 1](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27131) и [5](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27135) таблицы.

**Информация по договорам аренды, в соответствии с условиями которых отдельная некредитная финансовая организация является арендодателем**

**Таблица 27.1.4**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер строки | Требования к раскрытию информации | Описание |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Характер арендной деятельности арендодателя |  |
| 2 | Описание того, каким образом осуществляется управление риском, связанным с правами, которые арендодатель сохраняет в базовых активах, включая любые средства, с помощью которых арендодатель снижает такие риски |  |
| 3 | Качественная и количественная информация, объясняющая значительные изменения балансовой стоимости чистой инвестиции в финансовую аренду |  |
| 4 | Ограничения или особые условия, связанные с договорами аренды |  |
| 5 | Затраты арендодателя, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации |  |
| 6 | Потенциальные денежные потоки, обусловленные гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды |  |

**Анализ недисконтированных арендных платежей по срокам погашения и сверка недисконтированных арендных платежей с чистой инвестицией в аренду**

**Таблица 27.1.5**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер строки | Наименование показателя | \_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. | \_\_\_\_\_\_ 20\_г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Платежи к получению по финансовой аренде, в том числе: |  |  |
| 2 | менее 1 года |  |  |
| 3 | от 1 года до 2 лет |  |  |
| 4 | от 2 до 3 лет |  |  |
| 5 | от 3 до 4 лет |  |  |
| 6 | от 4 до 5 лет |  |  |
| 7 | более 5 лет |  |  |
| 8 | Незаработанный финансовый доход |  |  |
| 9 | Дисконтированная негарантированная ликвидационная стоимость |  |  |
| 10 | Чистая инвестиция в аренду |  |  |
| 11 | Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки |  |  |
| 12 | Дебиторская задолженность по финансовой аренде |  |  |

**Порядок составления таблицы 27.1.5 и пояснений к ней**

 1. В [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_2715) раскрывается анализ недисконтированных арендных платежей по срокам погашения и сверка недисконтированных арендных платежей с чистой инвестицией в аренду, дисконтированная негарантированная ликвидационная стоимость.

2. По [строке 1](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27151) таблицы отражается сумма значений показателей по [строкам 2-7](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27152) таблицы.

3. По [строке 10](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271510) таблицы отражается сумма значений показателей по [строкам 1](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27151), [8](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27158) и [9](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27159) таблицы.

4. По [строкам 8](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27158) и [11](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271511) таблицы отражаются значения со знаком "минус".

5. По [строке 12](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271512) таблицы отражается сумма значений показателей по [строкам 10](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271510) и [11](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_271511) таблицы.

6. В пояснениях к [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_2715) раскрывается информация о негарантированной остаточной стоимости.

**Минимальные суммы будущих арендных платежей, получаемых по операционной аренде, не подлежащей отмене, в случаях, когда отдельная некредитная финансовая организация является арендодателем**

**Таблица 27.1.6**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер строки | Наименование показателя | \_\_\_\_\_  20\_г. | \_\_\_\_\_  20\_г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Менее 1 года |  |  |
| 2 | От 1 года до 2 лет |  |  |
| 3 | От 2 лет до 3 лет |  |  |
| 4 | От 3 лет до 4 лет |  |  |
| 5 | От 4 лет до 5 лет |  |  |
| 6 | Более 5 лет |  |  |
| 7 | Итого |  |  |

**Порядок составления таблицы 27.1.6**

1. В [таблице](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_2716) раскрываются минимальные суммы будущих арендных платежей по операционной аренде, не подлежащей отмене, в случаях, когда отдельная некредитная финансовая организация является арендодателем.

2. По [строке 7](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27167) таблицы отражается сумма значений показателей по [строкам 1-6](https://base.garant.ru/71833440/b89690251be5277812a78962f6302560/#block_27161) таблицы.

**Налоговый учет арендных платежей**

В расходах по БУ будут амортизация и процентные расходы, но в НУ – сумма арендных платежей.

Документальным подтверждением расходов в виде арендных платежей могут являться: договор аренды, график арендных платежей, акт приема-передачи арендованного имущества, документы, подтверждающие уплату арендных платежей ([письмо](http://base.garant.ru/70649520/) Минфина России от 24.03.2014 N 03-03-06/1/12764).

**Акт** об оказании услуг для учета **расходов** на **аренду** не **нужен**, требуется только договор и **акт** приема-передачи имущества в **аренду** (Письмо Минфина от 25.03.2019 N 03-03-06/1/20067).

**НДС - по отражению в бухгалтерском учете договоров аренды (ППА/ОА)**

|  |  |
| --- | --- |
| **В 2022 году** | **С 01.01.2023** |
| **Из пояснений ЦБ** - До даты вступления в силу норм пункта 7 ФСБУ 25/2018 в новой редакции при оценке обязательства по аренде НФО4 , применяющая пункт 2 статьи 170 НК РФ5 , руководствуется действующей редакцией пункта 7 ФСБУ 25/2018 и разъяснениями, приведенными на официальном сайте Банка России в разделе «Документы и данные – Статистика – Информация для отчитывающихся организаций – Бухгалтерский учет и отчетность – Бухгалтерский учет и отчетность в некредитных финансовых организациях – Правовые акты – Положение Банка России № 635-П6» (Бухгалтерский учет арендатора, вопросы № 11 и 12).  ВЫВОД  До даты вступления изменений Минфина – НДС не выделяется м включается в сумму арендных обязательств. Так указано в письмах ЦБ с сайта № 11 и № 12 (письма приложила – в письме № 11 выделила цветом главное, Письмо № 12 нам не подходит). | С 01.01.2023 согласно обновленному пункту 7 ФСБУ 25/2018, в состав арендных платежей не включаются как возмещаемые, так и не возмещаемые суммы НДС, обусловленные договором аренды.  Значит, невозмещаемый НДС тоже не должен включаться в бухучете у арендатора в стоимость ППА.  А чтобы невозмещаемый НДС не попал в стоимость ППА, **он не должен включаться в номинальную сумму будущих арендных платежей, а значит, и в сумму арендных обязательств.**    Необходимо внести изменения в бухгалтерскую учетную политику на 2023 год (п. 11 ПБУ 1/2008).  **О порядке учета НДС (выделения НДС, о сроках отнесения в расходы) есть много вопросов, поэтому отправили запрос в ЦБ – при получении ответа в ПК будут внесены изменения и будет подготовлено информационное письмо с пояснениями по учету.** |

**Рассмотрение примеров по договорам аренды**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер договора, дата** | **Объект аренды** | **Обеспечительный платеж** | **Аванс на 01.01.2022** | **Срок договора** | **Вывод, порядок отражения** |
| Договор № 1 от 01.02.2021  (ранее был подобный договор от 2019 до 31.01.2021) | 6-ть объектов  (приложение № 1 к договору) | Есть по каждому объекту, возвращается по окончании договора – если это не досрочное расторжение по инициативе арендатора  (в течении 10 раб. Дней)  (п. 4.5 и п. 4.9) | нет | 11 месяцев с возможностью пролонгации  (п. 8.1) | 1. Вести учет в рамках нормативки по 635-П/ФСБУ 25/2018 2. Вести учет по ППА/ОА отдельно по каждому объекту 3. Обеспечительный платеж вести по каждому объекту отдельно на сч 455-473 4. Установить профсуждением срок в целях учета по 635-П – сколько примерно планируют находиться там офисы ломбарда – 24/36/60 мес (если ОП не были закрыты в 2022/2023) |
| Договор № 2 от 12.03.2021 | Один объект  (п. 1.1) | Есть – 50 000 рублей, засчитывается в счет последнего платежа  (п. 4.4 и п. 4.5) | нет | 7 лет с дальнейшей пролонгацией  (п. 1.6 и п. 2.3) | 1. Вести учет в рамках нормативки по 635-П/ФСБУ 25/2018, отразить ППА/ОА  2. Обеспечительный платеж включить в сумму 60806, тк будет зачтен в счет последнего платежа по аренде  3. Установить профсуждением срок в целях учета по 635-П – сколько примерно планируют находиться там офисы ломбарда (если это более срока договора). |
| Договор № 3 от 01.07.2021, | Один объект  (п. 1.1) | нет | нет | 6 мес с дальнейшей пролонгацией на 11 мес (дальнейшие пролонгации также возможны)  (п. 1.7 и п. 1.9) | 1. Вести учет в рамках нормативки по 635-П/ФСБУ 25/2018, отразить ППА/ОА  2. Установить профсуждением срок в целях учета по 635-П – сколько примерно планируют находиться там офисы ломбарда (24/36/60 мес). |