

На правах рукописи

Маркова Валерия Васильевна

Учет и отражение в отчетности операций аренды:
международный и отечественный опыт

08.00.12 – Бухгалтерский учет, статистика

Автореферат
диссертации на соискание ученой
степени кандидата экономических наук

Москва
2011

Работа выполнена на кафедре «Бухгалтерский учет» в ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Научный руководитель доктор экономических наук, профессор
Рожнова Ольга Владимировна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор,
Заслуженный экономист Российской Федерации,
Дардик Владимир Борисович

кандидат экономических наук, доцент
Антошина Ольга Александровна

Ведущая организация **ФГБОУ ВПО «Государственный университет
управления»**

Защита состоится «15» февраля 2012г. в 12-00 часов на заседании совета по защите докторских и кандидатских диссертаций Д 505.001.03 при ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125993, г. Москва, Ленинградский проспект, д.55, ауд. 213.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125993, г. Москва, Ленинградский проспект, д.49, комн. 203.

Автореферат разослан «12» января 2012г. Объявление о защите диссертации и автореферат диссертации «12» января 2012г. размещены на официальном сайте ФГОБУВПО «Финансовый университете при Правительстве Российской Федерации»: <http://www.fa.ru> и направлены для размещения в сети Интернет Министерством образования и науки Российской Федерации по адресу: referat_vak@mon.gov.ru

Ученый секретарь совета Д 505.001.03,
к.э.н., доцент

О.Ю. Городецкая

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования.

В современных условиях развития рыночной экономики арендные отношения в России получили существенное развитие и распространение. Большинство хозяйствующих субъектов нуждаются в модернизированных средствах производства для осуществления предпринимательской деятельности, для приобретения которых необходимо единовременно потратить немалые денежные средства. Арендные отношения являются весьма распространенными в хозяйственном обороте российских организаций, сделки по аренде встречаются в деятельности практически каждого юридического лица и индивидуального предпринимателя. В аренду сдаются и принимаются такие объекты как: здания и земля, транспортные средства и оборудование и даже целые предприятия. Операции аренды оказываются выгодными как для арендодателей, так и арендаторов. С одной стороны, при отсутствии собственных источников финансирования покупки средств труда, или высокой цене заемных средств, вариант аренды становится приоритетным. Он позволяет получить необходимый объект, который в некоторых случаях невозможно приобрести, либо его покупка требует значительных затрат времени и специальных знаний. Данный вариант также дает возможность при отсутствии необходимости в объекте аренды достаточно быстро и, как правило, менее затратно избавиться от него посредством невозобновления договора аренды. С другой стороны, у арендодателя не используемое в производстве имущество не простаивает, не переводится на консервацию, а сдается в аренду, что ведет к получению дохода.

Финансовая аренда (лизинг) является на современном этапе важными фактором привлечения иностранных инвестиций в развитие национального хозяйства России. Лизинг представляется также и наиболее реальной формой кредитования бизнеса в условиях нехватки необоротных активов, отвечающих современному научно-техническому уровню. Интеграция России в международную систему рыночных отношений позволяет быстрее осуществить развитие рынка лизинговых услуг, способствующего модернизации национальной экономики. Тем не менее, неверное понимание отдельных категорий в системе

арендных, вещных и лизинговых отношений и некорректное отражение в бухгалтерской отчетности арендных операций, может сдерживать их успешное распространение и, следовательно, отрицательно сказаться на таком важном показателе, как экономический рост.

Процесс интеграции экономики России в мировую хозяйственную систему в качестве ее органической составляющей обусловил необходимость построения системы бухгалтерского учета и отчетности, отвечающей международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) и потребностям реформируемой рыночной экономики. Этот процесс предопределяет необходимость переосмысления критериев формирования учетной и отчетной информации, более четкого определения элементов финансовой отчетности, установления взаимосвязи между ними, а также правил их признания и оценки. Проблема достоверного представления в отчетности операций аренды остро стоит и перед МСФО. Действующий порядок отражения операций аренды согласно МСФО уже не полностью отвечает современным информационным запросам пользователей, и требует изменений, направленных на повышение полезности отчетной информации. В тоже время российские правила учета аренды еще не адаптированы к соответствующим действующим международным.

В результате исследование возможностей совершенствования бухгалтерского учета и отчетности в сфере арендных операций на основе изучения экономических отношений, возникающих при различных формах аренды, а также международного опыта их представления в финансовых отчетах приобретает особую актуальность.

Степень научной разработанности темы. Вопросам учета и отражения в отчетности операций аренды посвящены работы отечественных ученых: Вахрушиной М.А., Гетьмана В.Г., Левковича А.О., Дмитриевой И.М., Прилуцкого Л.Н., Рожновой О.В., Антошиной О.А., Ефимовой О.В., Каспиной Р.Г., М.В. Мельник, В.Ф. Паляя, Дардик В.Б., Соколова Я.В., Рогуленко Т.М., Тереховой В.А., Семенихина В.В., Шнейдмана Л.З. и других; а так же зарубежных авторов : Майка Бонэма, Мэтью Кертиса, Питера Деккера, Ричарда Мура, Б. Нидлза, Ч. Хорнгрена, и других. Вопросы аренды рассматривались в их работах

с различных сторон. Однако операции аренды представляют собой многогранные и сложные сделки со значительным количеством различных условий, их учетное отражение связано с порядком учета многих других операций и учетных объектов. Мониторинг отражения в отчетности, подготовленной по МСФО, показывает наличие в отношении представления сделок аренды и их результатов значительное количество неясностей и трудностей, например: наличие определенной субъективности при классификации аренды; порядок учета ремонта арендованных объектов; правила представления операционной аренды, не учитывающие изменения в стоимости денег, определение ликвидационной стоимости, определение справедливой стоимости объектов аренды и пр. В РСБУ правила отражения аренды еще не адекватны соответствующим требованиям МСФО. До сих пор отсутствует Положение по бухгалтерскому учету (ПБУ) «Аренда». В апреле 2011 года только был предложен проект ПБУ «Аренда» в рамках Всероссийской конференции, организованной Подкомитетом по лизингу ТПП РФ.

Таким образом, несмотря на значительное количество научных публикаций и нормативных документов в области арендных операций, многие аспекты их учетного отражения остаются недостаточно разработанными и требуют дальнейшего исследования.

Целью исследования является разработка методики отражения операций аренды в отчетности в формате РСБУ на основе адаптации соответствующих правил, установленных в МСФО, и предложение новых, отвечающих российским экономическим реалиям.

Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи:

— систематизировать понятийный аппарат в области арендных отношений и проанализировать правовые аспекты договоров аренды в Российской Федерации, а также особенности налогообложения операций аренды, обосновать теоретические принципы классификации форм арендных отношений исходя из превалирования экономической сущности над формой;

- провести сравнительный анализ учета и отражения в отчетности операций аренды согласно МСФО и РСБУ;
- изучить операции продажи с обратной арендой и исследовать особенности отражения операций аренды в консолидированной отчетности;
- адаптировать существующие методики учета и отражения в отчетности операций аренды к условиям нестабильной экономической ситуации.
- выработать рекомендации по составу, содержанию и формам регистров аналитического учета операций аренды;

Объектом исследования являются содержание и показатели, характерные для операций аренды, осуществляемых коммерческими организациями.

Предметом исследования являются методические положения отражения в финансовом учете и отчетности операций аренды в коммерческих организациях.

Теоретической и методологической базой исследования послужили работы ведущих экономистов, законодательные акты Российской Федерации по вопросам арендных отношений, их бухгалтерского учета и налогообложения, международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) 2011 года. В процессе исследования применялись методы финансового, абстрактно-логического, монографического и статистического анализа, сравнение и обобщение, научная абстракция, анализ и синтез информации, метод исследования причинно-следственных связей, методы системного анализа.

Информационной базой исследования послужили законодательные и нормативные документы, монографии и учебные пособия, периодические издания, материалы научных и практических конференций, интернет-источники, затрагивающие вопросы аренды, а также отчетные данные коммерческих организаций.

Теоретическая значимость проведенного исследования заключается в уточнении определения аренды и лизинга с точки зрения их экономического содержания. Это дало возможность сделать предложения по корректировке отдельных статей Гражданского и Налогового кодексов РФ.

Практическая значимость полученных результатов. В диссертации широко представлены корреспонденции счетов по отражению в бухгалтерском учете различных форм арендных отношений. Это, в частности, касается отражения лизинговых операций у арендодателя и арендатора при операционном и финансовом лизинге; отражении хозяйственных операций по обратной аренде. Рекомендован учет арендных отношений только как финансовой аренды.

Научная новизна результатов исследования заключается в разработке теоретических и методических рекомендаций, связанных с учетом и отражением в отчетности операций аренды в коммерческих организациях.

В результате выполненного исследования сформулированы и обоснованы следующие положения, имеющие научную новизну и выносимые на защиту:

— на основе анализа современной нормативно-правовой базы арендных операций в Российской Федерации и приоритетных экономических задач уточнены категории аренды и лизинга применительно к правовым понятиям собственности — пользованию, владению и распоряжению, что позволило обосновать целесообразность использования терминов операционная аренда (операционный лизинг) и финансовая аренда (финансовый лизинг); предложено использовать для классификации аренды в качестве наиболее важных с позиции учета и отчетности 24 признака;

— разработана методика учета и отражения в отчетности операций аренды, позволяющая привести учет аренды в РСБУ в соответствие с МСФО, а также снизить энтропию отчетной информации в условиях нестабильности в экономике;

— разработаны рекомендации по организации синтетического и аналитического учета операций аренды, в частности разработаны корреспонденции счетов по отражению в бухгалтерском учете различных форм арендных отношений, в частности, операций при операционном и финансовом лизинге (по аренде зданий, сооружений и помещений);

— для приведения в соответствие налогового учета с финансовым предложено внести изменения в статьи Налогового кодекса РФ, связанные с операциями финансовой аренды, для признания объектов аренды только активами арендатора для целей налогообложения.

Апробация и внедрение результатов исследования.

Исследование выполнено в рамках научно-исследовательских работ ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», проводимых в соответствии с комплексной темой: «Пути развития финансово-экономического сектора России» по межкафедральной подтеме «Проблемы бухгалтерского учета в России в условиях глобализации экономики».

Результаты проведенного исследования используются в практической деятельности ООО «Карт-Моторс». В частности используются: классификация операций аренды; методика учета финансовой и операционной аренды в консолидированной отчетности. Внедрение вышеперечисленных материалов диссертации Марковой В.В. позволяет бухгалтерии ООО «Карт-Моторс» ускорить обработку информации отчетности. По мнению, руководства предприятия ООО «Карт-Моторс» экономический эффект от использования материалов диссертации уже может быть оценен в 300 т.р. В дальнейшем ожидаются экономические выгоды в размере 0,5-3 млн.руб.

Ряд положений исследования используются в учебном процессе кафедры «Бухгалтерский учет» ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в процессе преподавания дисциплины «Бухгалтерский учет и анализ», «МСФО».

Внедрение результатов исследования подтверждено соответствующими документами.

Публикации. Основные результаты исследования опубликованы в семи статьях общим объемом 2,92 п.л. (весь объем авторский), в том числе три статьи авторским объемом 1,6 п.л. в журналах, определенных ВАК Минобрнауки России.

Структура и объем диссертации определяются целями и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка из 104 наименований (списка использованной литературы). Основной текст диссертации изложен на 135 страницах компьютерного текста. Работа включает 21 таблицу и 4 приложения.

Основные положения и выводы диссертации

Во введении обоснована актуальность темы исследования, сформулированы цели задачи работы, отмечается степень разработанности проблемы, научная новизна и приведены сведения о практической значимости результатов исследования.

Научные результаты, основные положения и выводы диссертации можно условно разделить на ряд взаимосвязанных групп теоретических и организационно-методических проблем.

Первая группа проблем связана с экономическими, правовыми и налоговыми аспектами восприятия аренды, трактовки ее сущности, разработки ее классификаций и правил ее регулирования.

Операции аренды имеют многовековую историю, их актуальность с развитием рыночной экономики только возрастает. Информация о подобных операциях интересует практически всех пользователей финансовой отчетности. В процессе развития операций аренды произошло их разделение на операции финансовой и операционной аренды. Выделены экономические факторы, обусловившие выделение финансовой аренды в самостоятельный вид аренды, а также учетные факторы, обусловившие различные подходы к отражению финансовой и операционной аренды.

Существует множество подходов к выделению различных групп операций аренды. Нами предложено использовать для классификации аренды в качестве наиболее важных с позиции учета и отчетности 24 признака (табл.1). Только в совокупности всех рассмотренных признаков операция аренды может получить достоверное представление в отчетности.

Табл.1

Наиболее используемые классификации операций аренды

№№	Признак	Выделяемые виды
1.	Экономические условия (вид аренды)	-Текущая (операционная)
		-Лизинг (финансовая)
2.	Продолжительность арендных отношений	Долгосрочная (свыше одного года)
		Краткосрочная (до года)
3.	Характер объекта аренды	Недвижимое имущество:

		<p>Земля и здания (сооружения); земля; здания (сооружения); трубопроводы; дороги; морские пространства; недры; леса; сельскохозяйственные угодия; прочее недвижимое имущество.</p> <p>Выделение внутри данной группы:</p> <p>а) Объектов имеющих неограниченный срок службы.</p> <p>б) Объектов, имеющих ограниченный срок службы.</p>
		<p>Движимое имущество: самолеты; спутники, корабли; железнодорожные составы; прочий транспорт; оборудование; техника, прочие движимые объекты</p>
4.	Вид субъекта аренды (арендодатель, арендатор)	<p>Государственные органы;</p> <p>не государственные юридические лица – предприятия, относящиеся к бизнесу:</p> <p>крупному;</p> <p>среднему;</p> <p>малому.</p> <p>Физические лица</p>
5.	Область операции аренды	<p>Принадлежность арендодателя, арендатора и объекта аренды (его расположение) к одной и той же юрисдикции;</p> <p>принадлежность арендодателя, арендатора и объекта аренды (его расположение) к разным юрисдикциям.</p> <p>принадлежность арендодателя и арендатора к одной группе компаний;</p>
6.	Степень зависимости арендодателя и арендатора	<p>Принадлежность арендодателя и арендатора к связанным сторонам;</p> <p>Независимость арендодателя и арендатора</p>
7.	Форма оплаты арендатором	<p>Денежная</p> <p>Натуральная (товарами, работами, услугами)</p> <p>собственными акциями арендатора</p>
8.	Вид оплаты	<p>Условный</p> <p>безусловный</p>
9.	Класс аренды	<p>Аренда;</p> <p>субаренда</p>
10.	Возможность продления аренды	<p>С возможностью продления (возобновляемая);</p> <p>без возможности продления</p>
11.	Порядок оплаты	<p>С предоплатой;</p> <p>с оплатой после пользования</p>
12.	Направление аренды	<p>Прямая;</p> <p>обратная</p>
13.	Возможность расторжения договора аренды	<p>Расторгаемая;</p> <p>не расторгаемая</p>
14.	Переход права собственности по окончании аренды	<p>С переходом права собственности</p> <p>без перехода права собственности</p>
15.	Равномерность выплат	<p>С равномерными выплатами</p> <p>С не равномерными выплатами</p>
16.	Метод распределения процентов	<p>С актуарным методом</p> <p>Кумулятивный</p>

17.	Состояние объекта аренды	Новый объект
		использовавшийся ранее
18.	Сторона, обязанная нести расходы по ремонту объекта	Расходы по ремонту ложатся на арендодателя
		Расходы по ремонту ложатся на арендатора
19.	Сторона, обязанная нести расходы по страхованию объекта	Расходы по страхованию объекта аренды ложатся на арендодателя
		Расходы по страхованию объекта аренды ложатся на арендатора
20.	Возможности использования объекта другими арендаторами	Объект аренды носит на столько специализированный характер, что объект может использоваться только арендатором
		Объект аренды не носит специализированного характера
21.	Наличие у арендатора права на покупку актива в конце аренды по цене значительно ниже справедливой стоимости	С правом покупки арендатором по цене значительно ниже справедливой стоимости
		Без права покупки арендатором по цене значительно ниже справедливой стоимости
22.	Наличие остаточной стоимости, гарантированной арендодателю	Остаточная стоимость гарантируется арендатором
		Остаточная стоимость гарантируется стороной, связанной с арендатором; или
		Остаточная стоимость гарантируется третьим лицом, не связанным с арендодателем, которое в финансовом отношении способно выполнить обязательства по гарантии
23.	Инновационность объекта аренды	Объект аренды носит инновационный характер
		Объект аренды не носит инновационный характер
24.	Статус арендодателя	Производитель или дилер
		Не производитель или дилер

Арендная плата трактуется в законодательстве как форма экономических отношений равноправных партнеров (собственника и арендатора) по распределению вновь созданной стоимости в процессе использования арендованного имущества. Функциями арендной платы считаются: возмещение стоимости объекта недвижимости, стимулирования трудовой активности и предпринимательской деятельности. Законодательством разрешены различные варианты видов арендных платежей (или их сочетания), из которых стороны сделки аренды выбирают устраивающий их вариант и закрепляют его в договоре. При передаче имущества в аренду, необходимо как арендаторам, так и арендодателям грамотно и внимательно отнестись к составлению договора аренды, принимая во

внимание ГК РФ и НК РФ, четко прописывая сроки аренды, документы, предоставляемые арендодателем и сроки платежей.

Так как ни бухгалтерское законодательство, ни НК РФ не содержат исчерпывающего перечня первичных документов, которыми могут быть оформлены арендные правоотношения предприятиям необходимо в учетной политике отразить все первичные документы, которыми будут регламентироваться операции аренды.

Для более адекватного отражения экономической сущности аренды в правовом законодательстве, одинакового понимания последствий влияния операций аренды на финансовое положение предприятия и результаты его деятельности предлагается использовать в правовом законодательстве вместо термина «лизинг» термин «финансовая аренда». Полагаем весьма важным, чтобы в названии операции была отражена идея этой операции, состоящая в финансировании арендодателем арендатора.

В налоговом учете операций аренды имеются определенные отличия от правил бухгалтерского учета. Важным моментом является документальное подтверждение арендных платежей, которые принимаются для целей уменьшения налогооблагаемой прибыли. В отличие от бухгалтерского учета в налоговом учете по-прежнему можно создавать резерв на ремонт основных средств. В ряде случаев это позволяет уменьшать авансовые платежи по налогу на прибыль, даже в ситуации, когда ремонт не начинался, а только планируется к проведению. Важным обстоятельством является то, что учитываемые арендатором на забалансовых счетах основные средства не признаются объектом налогообложения на имущество, т.е. в налоговом учете не действует принцип превалирования экономической сущности над юридической формой, который хотя и провозглашен в РСБУ, но не всегда выполняется в нормативных документах. Полагаем целесообразным изменить налоговое законодательство в отношении арендных операций в направлении его соответствия реальному экономическому содержанию операций аренды, т.е. исходить из принципа

превалирования экономической сущности над юридической формой, прежде всего, это касается учета объекта аренды в качестве актива арендатора.

Вторая группа проблем посвящена основным положениям методики учетного отражения арендных операций в финансовой (бухгалтерской) отчетности организаций. Проведенный сравнительный анализ правил формирования отчетных показателей по арендным операциям в РСБУ и МСФО позволил сделать о необходимости изменения порядка признания, оценки и представления этих операций в РСБУ, что обусловлено, прежде всего, следующим. В российском бухгалтерском учете операции аренды подразделяют на операции лизинга и аренды. При операциях лизинга имущество отражается либо на балансе арендодателя, либо на балансе арендатора. Отражение имущества на балансе арендодателя не соответствует принципу превалирования экономической сущности над юридической формой и препятствует получению объективной картины финансового положения предприятия. Арендная плата признается доходом и расходом (соответственно для арендодателя и арендатора), хотя согласно экономической сущности не вся арендная плата является доходом (расходом), а только проценты, уплачиваемые арендатором за пользование, по сути, кредитом, которым является финансовая аренда, представляют собой доход для арендодателя и расход для арендатора.

Таким образом, в РСБУ финансовая аренда не отражается в качестве операции финансирования арендодателем арендатора, соответственно искажаются финансовые показатели, как арендодателя, так и арендатора.

Согласно МСФО аренда классифицируется на финансовую и операционную. Отражение финансовой аренды адекватно отражению операции финансирования арендодателем арендатора. В данной операции учитывается временная стоимость денег. Арендатор, пользуясь арендованным объектом, выплачивает арендодателю проценты за пользование полученным кредитом (предоставленного в виде арендованного объекта), и частями гасит основной долг. Сумма выплаты и процентная ставка представляют собой постоянные величины. Проценты начисляются на сумму долга. В отчетности арендодателя вместо

объекта, переданного в финансовую аренду, отражается задолженность арендатора. В отчет о финансовом положении арендатора в состав активов включается арендованный объект, который признается арендатором как собственный актив (полученный на условиях финансовой аренды) и кредиторская задолженность арендодателю. В отчете о совокупных доходах арендодатель показывает процентные доходы, а арендатор процентные расходы. Также арендатор производит все необходимые действия с арендованным объектом (согласно правилам соответствующих стандартов), например, начисляет амортизацию, проверяет его на обесценение (в случае необходимости) и т.п.

Таким образом, правила отражения финансовой аренды значительно отличаются от соответствующих правил РСБУ, где финансовая аренда не воспринимается в виде операции финансирования арендатора. Порядок представления в отчетности финансовой аренды, установленный в МСФО, позволяет пользователю получить гораздо более достоверную информацию о влиянии операций аренды на финансовое положение и результаты деятельности арендодателя и арендатора. Но даже при использовании правил МСФО возникает целый ряд проблем. Они начинаются уже при классификации аренды на финансовую и операционную, т.к. несмотря на достаточно подробные указания, иногда бывает довольно не просто определить все ли риски и выгоды, связанные с объектом аренды, переданы арендатору. Кроме того, договор операционной аренды может достаточно долго продляться, и в результате период аренды составит большую часть срока экономической службы объекта аренды или даже будет равен этому сроку, тем не менее, операция аренды будет представляться по правилам, применяемым к операционной аренде.

В условиях системного кризиса в экономике особенно важно представить пользователям все обязательства предприятия и не занижить их. Правила учета операционной аренды, соответствуя принципу начисления, не соответствуют принципу осмотрительности. Современная экономическая ситуация требует, на наш взгляд, акцента на принципе осмотрительности. Соответственно, правила представления операционной аренды в отчетности, целесообразно изменить. В

связи с этим предлагается один из двух вариантов, оба из которых предполагают введение в действие ПБУ «Аренда» в РСБУ.

Первый вариант состоит в включении в ПБУ следующего правила: операции операционной аренды, в которых срок аренды составляет меньше года и отсутствует их возможность его продления (намеренное продление при наличии возможности), отражать в порядке, предусмотренном МСФО 17 «Аренда», все остальные операции операционной аренды представлять в отчетности по правилам финансовой аренды (аналогичным МСФО 17 «Аренда»), делая соответствующие раскрытия. Второй вариант связан с тем, что в МСФО планируется изменение правил отражения операционной аренды, арендатор будет признавать в своей отчетности право аренды. Соответственно, принятие ПБУ «Аренда» может быть отложено до получения мониторинга практики применения (хотя бы годовой) обновленного МСФО 17 «Аренда».

Важную роль в обеспечении отражения реального финансового положения предприятия и достоверных результатов его деятельности в целом, и результатов операций аренды в частности, в отчетности в формате МСФО играет ликвидационная стоимость. В РСБУ ликвидационная стоимость не используется, что приводит к искажениям отчетных данных, а следовательно, недоверию инвесторов, неблагоприятному инвестиционному климату.

Особое внимание при определении ликвидационной стоимости для отражения операций аренды следует уделять выявлению связанных сторон с учетом изменений в МСФО 24 «Связанные стороны», вступивших в силу с 1.01. 2011. Эти изменения заставляют предприятия более внимательно относиться к сбору и анализу информации о связанных сторонах. С учетом склонности российских компаний к закрытости, получение целого ряда сведений о связанной стороне может вызвать трудности, план противодействия которым менеджмент предприятия должен разработать, не дожидаясь периода составления годовой отчетности за 2011 г.

В связи с тем, что как было показано ранее, отражение практически всех операций аренды, целесообразно осуществлять по правилам финансовой аренды,

предприятию потребуется информация о ликвидационной стоимости для арендованных активов. В управленческом учете даже без введения подобных правил, для более точного представления о затратах на финансирование, рекомендуется по каждой операции аренды определять ликвидационную стоимость.

Третья группа проблем связана с формированием отчетной информации об операциях аренды в условиях нестабильной экономики. Прежде всего, необходимым элементом снятия многих экономических рисков и неопределенностей выступает консолидированная отчетность. Консолидированные отчеты можно охарактеризовать и как информацию высшего порядка, и как инструмент, позволяющий получить достоверную картину состояния и результатов деятельности нескольких предприятий, объединенных отношениями контроля. История МСФО свидетельствует о многообразных способах и методах консолидации и о постоянном поиске среди них наиболее адекватных сложившимся экономическим реалиям и запросам пользователей.

В связи с относительно недавним принятием Закона «О консолидированной отчетности» (требующего подготовки такой отчетности в формате МСФО) в России еще не сложилась широкая практика его применения, т.е. опыт формирования единой отчетности о деятельности взаимосвязанных отношениями контроля компаний. При формировании консолидированной отчетности в области арендных операций (также как и в других областях учета) требуются соответствующие корректировки, позволяющие представить группу как единое предприятие. Такие корректировки связаны с исключением операций аренды между компаниями группы. В консолидированной отчетности должны быть показаны только результаты операций аренды с внешними по отношению к группе предприятиями.

В целях повышения эффективности процесса подготовки консолидированной отчетности предлагается все операции аренды разделить минимум на следующие три вида:

- компания группы, владея активом на правах финансовой аренды, передает его в субаренду другой компании группы
- компания группы, владея активом по праву собственности, сдает объект в финансовую аренду другой компании группы
- компания группы, владея активом по праву собственности, сдает объект в операционную аренду другой компании группы.

Во всех выделенных видах элиминирование внутригрупповых операций аренды будет требовать исключения доходов и расходов, связанных с передачей в аренду объектов от одной компании группы другой компании. Однако некоторые корректировки будут необходимы только для операций аренды определенного вида.

В целях элиминирования внутренней операции аренды предложено использовать аналитические счета, например для операций первого вида, такие как:

по счету «Доходы по операциям аренды» - Доход по операции аренды, полученный от материнской компании; Доход по операции аренды, полученный от дочерней компании; Доход по операции аренды, полученный от другой дочерней компании группы; Доход от операции аренды, полученный от совместной компании;

по счету «Инвестиционная недвижимость» - Инвестиционная недвижимость, признанная в результате передачи недвижимости в операционную аренду материнской компании; Инвестиционная недвижимость, признанная в результате передачи недвижимости в операционную аренду дочерней компании; Инвестиционная недвижимость, признанная в результате передачи недвижимости в операционную аренду другой дочерней компании группы; Инвестиционная недвижимость, признанная в результате передачи недвижимости в операционную аренду совместной компании.

Для различных видов операций аренды показаны необходимые консолидационные корректировки.

Предложена форма «Сведения по операциям аренды, совершенным между компаниями группы» (табл.2) для отражения всей информации, необходимой для корректного учета арендных операций в целях подготовки консолидированной отчетности. Эти сведения могут также использоваться менеджерами компании в целях принятия различных управленческих решений. Данная форма содержит 34 показателя, при необходимости количество показателей может быть расширено.

Табл. 2.

Сведения по операциям аренды, совершенным между компаниями группы

Дата начала договора аренды	Дата начала аренды	Наименование арендатора	Статус арендатора в группе	Наименование арендодателя	Статус арендодателя в группе	Сумма выплаты	Периодичность выплаты
1	2	3	4	5	6	7	8

Амортизируемая стоимость	Справедливая стоимость объекта аренды на начало аренды	Балансовая стоимость объекта аренды на начало аренды	Разница между справедливой и балансовой стоимостью объекта аренды на начало аренды
9	10	11	12

Сумма амортизации, начисленная арендатором за отчетный период по арендованному объекту	Сумма амортизации, начисленная по арендованному объекту за год арендодателем в случае не сдачи объекта в аренду	Разница в сумме амортизации, начисленной за год арендатором и суммой потенциальной амортизации, которую начислил бы арендодатель в случае не сдачи объекта в аренду
13	14	15 (13-14)

Сумма накопленной амортизации, начисленная арендатором к началу отчетного периода по арендованному объекту	Сумма накопленной амортизации, начисленная по арендованному объекту к началу отчетного периода арендодателем в случае не сдачи объекта в аренду	Разница в сумме амортизации, начисленной к началу отчетного периода арендатором и суммой потенциальной амортизации, которую начислил бы арендодатель в случае не сдачи объекта в аренду
16	17	18 (16-17)

Разница на отчетную дату между балансовой стоимостью объекта. Отраженной арендатором и балансовой стоимостью, которая была бы отражена арендодателем в случае не сдачи объекта в аренду	Процентный доход, начисленный арендодателем за отчетный период	Процентный доход, начисленный арендодателем к началу отчетного периода	Процентный расход, начисленный арендодателем за отчетный период	Процентный расход, начисленный арендодателем к началу отчетного периода
19	20	21	22	23

Долгосрочная дебиторская задолженность арендодателя на отчетную дату	Краткосрочная дебиторская задолженность арендодателя на отчетную дату	Долгосрочная кредиторская задолженность арендатора на отчетную дату	Краткосрочная кредиторская задолженность арендатора на отчетную дату	Процентная ставка по операции аренды
24	25	26	27	28

Валовые инвестиции в аренду арендодателя	Чистые инвестиции в аренду арендодателя	Незаработанный финансовый доход арендодателя	Ликвидационная стоимость объекта на отчетную дату	Гарантированная остаточная стоимость с позиции арендатора	Гарантированная остаточная стоимость с позиции арендодателя
29	30	31	32	33	34

Предложен перечень первоочередных мероприятий для формирования консолидированной отчетности в части арендных операций:

- выбор учетной политики группы для отражения операций аренды в консолидированной отчетности;
- определение недостающих данных для подготовки консолидированной отчетности, т.е. сбор и анализ информации по каждой компании группы в отношении операций аренды;
- введение единых форм внутренней отчетности по операциям аренды, в которых должны быть представлены все необходимые показатели по аренде;
- введение аналитических счетов (на стадии ведения учета в формате РСБУ) для отражения информации по внутренним операциям аренды (между предприятиями группы) каждой компанией группы;
- разработка процедур внутреннего контроля для подтверждения достоверности данных, представляемых компаниями группы по операциям аренды.

В условиях кризисов, когда многие предприятия остро нуждаются в денежных средствах, но не могут воспользоваться банковскими кредитами (по многим причинам) получают распространения операции продажи с обратной арендой. Сравнительный анализ порядка представления в отчетности операций аренды и продажи с обратной арендой, установленного в РСБУ и в МСФО, позволил констатировать наличие принципиальных отличий в рассматриваемом вопросе между этими двумя учетными системами.

Правила МСФО для отражения операций аренды и продажи с обратной арендой позволяют получить более верную картину экономического состояния предприятия, которая необходима как для внешних пользователей, так и для внутренних – менеджеров, принимающих различные управленческие решения.

Выявлены конкретные преимущества этих правил МСФО:

— экономически верно отражаются все последствия операции с обратной арендой – пользователь получает информацию о взятых на себя обязательствах (при финансовой аренде) продавцом актива, признание результата откладывается (в случае финансовой аренды полностью, в случае операционной – его соответствующей части), и он распределяется на весь срок аренды. Выдержаны принципы осмотрительности, начисления, соответствия доходов и расходов.

— необходимость производить соответствующие расчеты для подготовки отчетности, заставляет компанию продавца внимательно подходить к формированию подобных сделок, анализировать их последствия, просчитывать положительные и отрицательные стороны, правильно соотносить доходы и затраты, оценивать работу соответствующих менеджеров.

— возрастает доверие пользователя к отчетности, а соответственно увеличиваются возможности его дальнейшего партнерства с предприятием по всем направлениям.

В целях повышения прозрачности финансовой отчетности российских предприятий, а, следовательно, повышения их конкурентоспособности, необходимо применить в РСБУ правила отражения сделок аренды и продажи с обратной арендой, принятые в МСФО. В управленческом учете предприятиям рекомендуется делать расчеты по операциям продажи с обратной арендой на основе МСФО.

Также в условиях кризисного состояния экономики особую значимость приобретает своевременное отражение в отчетности будущих, еще не полученных убытков, сигнализирующих пользователю и менеджменту о проблемах компании. В МСФО одним из способов выявления подобных убытков является проверка активов на обесценение. При финансовой аренде именно арендатор обязан

производить проверку арендованного актива на обесценение. В РСБУ такая проверка не обязательна и может проводиться предприятием в соответствии с правилами МСФО.

Проведенный анализ методики проверки на обесценение активов (в т.ч., арендованных в рамках финансовой аренды) принятой в МСФО, позволил выделить ее основные составляющие:

- способы определения признаков обесценения;
- способы определения единицы, генерирующей денежные средства;
- методы расчета ценности использования, включая прогнозирование денежных потоков и расчет ставки дисконтирования;
- методы определения справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу;
- способы расчета и отражения убытка от обесценения в случаях:
 - отдельного актива;
 - ЕГДС (включающей деловую репутацию и не включающую деловую репутацию);
- способы отражения убытка от обесценения в случае не переоцениваемых активов и переоцениваемых активов;
- способы отражения возврата убытка от обесценения в случае не переоцениваемых активов и переоцениваемых активов;
- содержание раскрытий информации в отношении обесценения активов (ЕГДС).

В условиях кризисной экономики предлагается:

- особое внимание при проверке активов на обесценение уделить составлению прогноза потоков денежных средств. В кризисных условиях важно правильно определить допущения о будущих денежных потоках, которые будут существовать на протяжении оставшегося срока полезной службы актива;
- осторожно подходить при прогнозировании потоков денежных средств к оценке будущей экономической ситуации, исходить из пессимистичных оценок будущих доходов, т.е. ориентироваться на принцип осмотрительности, не

включать в прогнозы денежных потоков любые расчетные будущие притоки или оттоки денежных средств, которые ожидаются в связи с будущими реструктуризацией или модернизацией активов;

— составлять прогнозы потоков денежных средств, выходящие за пределы периода, охваченного самыми последними сметами/прогнозными оценками, посредством экстраполяции прогнозов, основанных на сметных оценках, с помощью стабильного или понижающегося темпа роста для последующих лет. Прогноз составлять на период не превышающий пять лет.

Основные положения диссертации изложены в следующих публикациях автора.

Публикации в журналах, определенных ВАК:

1.Маркова В.В. Ликвидационная стоимость в операциях аренды [текст] / В.В. Маркова // Бизнес в законе.– М., 2011. – № 3 - С. 317-319 (0,5 п.л.);

2.Маркова В.В. Методические и экономические аспекты отражения операций продажи с обратной арендой в международных стандартах финансовой отчетности и в российской системе бухгалтерского учета [текст] / В.В. Маркова // Мир экономики и права.– СПб., 2011. – № 3.- С. 38-43. (0,6 п.л.).

3.Маркова В.В. Аренда как финансовый инструмент [текст] / В.В. Маркова// Международный бухгалтерский учет. – М., 2011. – № 41 (191). – С. 54-58. (0,5 п.л.);

Публикации в других научных журналах и изданиях:

4.Маркова В.В. Отражение в отчетности операций аренды [текст] / В.В. Маркова // Сб. мат-лов I Межд. науч.-практ. конф. «Проблемы современной экономики» В 3-х частях. Часть 3/ Под общ.ред. Ж.А. Мингалева, С.С. Чернова. – Новосибирск: Издательство «СИБПРИНТ», 15 апреля 2010. - С. 68-70. (0,22 п.л.);

5. Маркова В.В. Отличия между операциями аренды в МСФО и РСБУ (IAS 17) [текст] / В.В. Маркова // Сб. статей IX Всероссийской науч.-практ. конф. «Социально-экономическое развитие России в XXI веке» – Пенза: АННОО «Приволжский дом знаний», июль 2010. - С. 70-73. (0,2 п.л.);

6. Маркова В.В. Принципы и методы организации консолидированной финансовой отчетности и отражение операций аренды [текст] / В.В. Маркова // Сб. статей IV Межд. науч.-практ. конф. «Международные и национальные особенности прикладной экономики» – Пенза: АННОО «Приволжский дом знаний», Российский университет Дружбы народов 25-26 ноября 2010. - С. 91-95. (0,3 п.л.);

7. Маркова В.В. Отражение операций продажи с обратной арендой: международный и отечественный опыт [текст] // В.В. Маркова // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. – М., 2011. – № 5 май. - С. 91-96. (0,6 п.л.).