



Алгоритм выбора лучшего решения

ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды": применение сторонами договоров аренды и лизинга

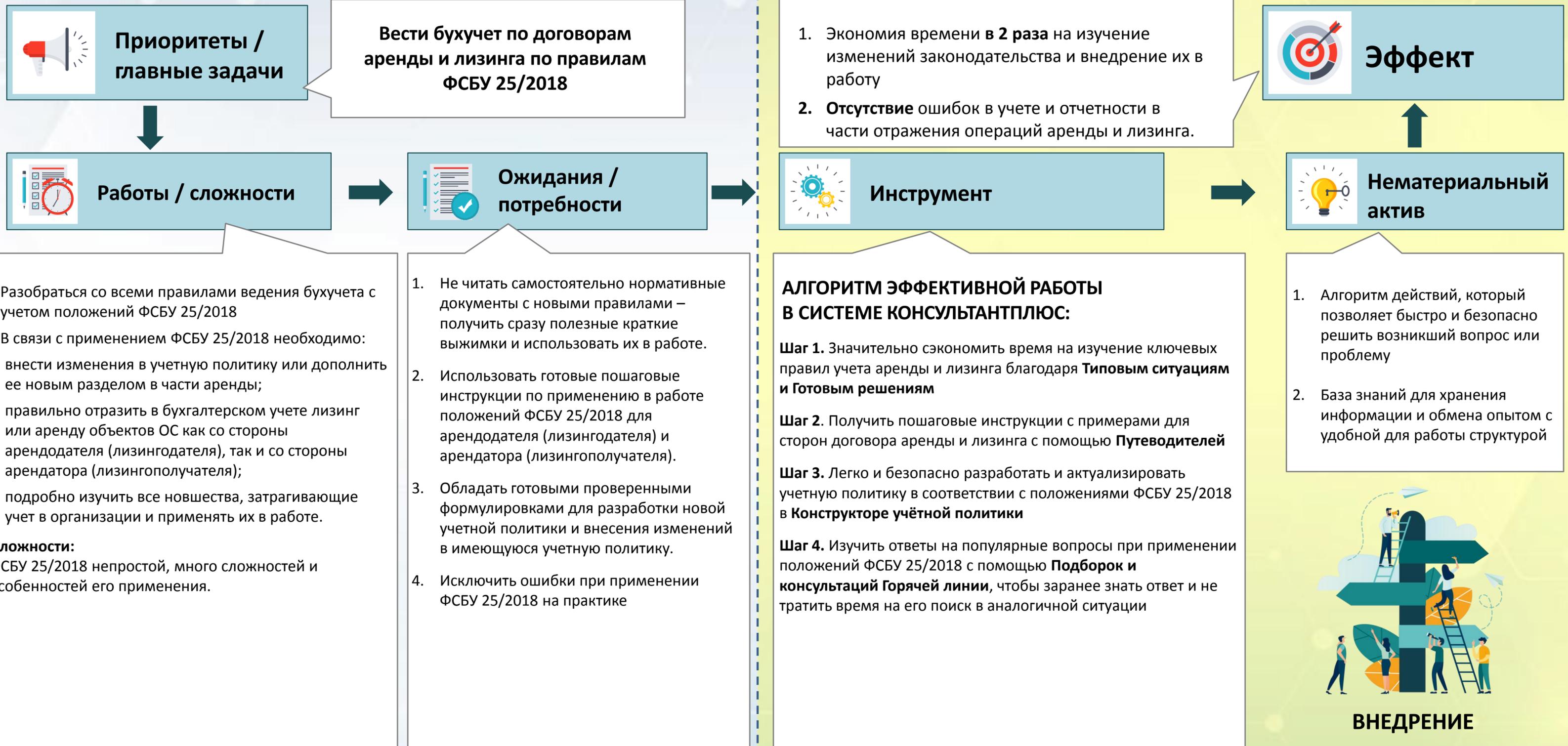
ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО СЕЙЧАС:

С 1 января 2022 года ФСБУ 25/2018 должны применять большинство коммерческих организаций, у которых заключены договоры аренды или лизинга. Это ФСБУ считается одним из самых сложных для применения – в нем много специальных терминов, установлен разный порядок учета в зависимости от условий договора, требуются непростые расчеты обязательств и процентов по аренде, но при этом установлены и послабления – при выполнении ряда условий арендаторы могут вести учет в упрощенном порядке.

Алгоритм поможет разобраться с правилами учета аренда (лизинга) у обеих сторон договора и решить сложные вопросы, возникающие при применении ФСБУ 25/2018.



ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды": применение сторонами договоров аренды и лизинга

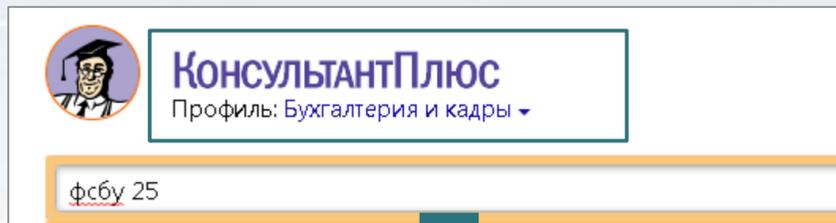




Шаг 1. Значительно сэкономить время на изучение ключевых правил учета аренды и лизинга

благодаря **Типовым ситуациям** и **Готовым решениям**

Инструменты шага: Быстрый поиск → Типовая ситуация → Пометка маркером



1

Выбор профиля настраивает работу с системой под задачи конкретного специалиста и позволяет быстрее находить и анализировать информацию

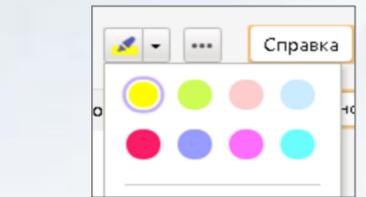


3 **Готовое решение:**
Как организации перейти на учет аренды (лизинга) по **ФСБУ 25/2018** (КонсультантПлюс, 2023)

4 **Типовая ситуация:**
ФСБУ 25/2018: учет аренды и лизинга с 2022 г. (Издательство "Главная книга", 2023)

2

Создаем запрос, переходим к Типовой ситуации



Выделяем маркером важные элементы материала



ТОЛЬКО В КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС!
При работе с правовой информацией Вы сохраняете не только важные документы, но и результаты их анализа, используя Маркеры. При этом выделенные фрагменты не исчезают как между сеансами работы в системе, так и при экспорте документа в Word.

Дата	Платеж	Дисконтиров. платеж	Процентный расход	Уменьшение обязательства	Остаток задолженности
28.02.2021					1 252 700,92
31.03.2021	75 000,00	74 395,70	10 175,38	64 824,62	1 187 876,30
30.04.2021	75 000,00	73 815,53	9 336,36	65 663,64	1 122 212,66
31.05.2021	75 000,00	73 220,78	9 115,46	65 884,54	1 056 328,12
30.06.2021	75 000,00	72 649,77	8 302,43	66 697,57	989 630,55
31.07.2021	75 000,00	72 064,41	8 038,53	66 961,47	922 669,08

4

Издательство "Главная книга" | Актуально на 26.05.2023

ФСБУ 25/2018: учет аренды и лизинга с 2022 г.

Аренда у арендатора

Аренду на срок не больше 12 месяцев можно учитывать как раньше - списывать арендную плату в расходы. Но такой порядок надо закрепить в учетной политике. При аренде на срок больше 12 месяцев надо отразить право пользования активом и обязательство по аренде (п. 10 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом (ШПА) учитывайте на **счете 01** и амортизируйте. Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, перечисленных до получения недвижимости в аренду. Срок полезного использования равен сроку аренды (п. п. 13, 17 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде покажите на **счете 76** по приведенной стоимости арендных платежей. Она равна номинальной сумме платежей, дисконтированной по ставке, по которой вы можете получить заем на сопоставимый срок. По этой ставке ежемесячно начисляйте проценты на остаток обязательства и уменьшайте его на текущий платеж (п. п. 14, 15, 18 ФСБУ 25/2018).

Калькулятор обязательства и процентов по аренде.

Расчет ШПА, ставки дисконтирования, обязательства и процентов по аренде в Excel

Пример. Учет долгосрочной аренды недвижимости у арендатора

Материалы Типовых ситуаций регулярно обновляются

3

В Типовой ситуации есть не только краткая выжимка учетных новшеств, но и:

1. переход в Калькулятор, который поможет рассчитать обязательство и проценты по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018
2. таблица в Excel, которая позволяет подставить свои значения для расчета обязательства и процентов по аренде
3. пример учета аренды недвижимости

ТОЛЬКО В КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС!

Калькулятор **РАСЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО АРЕНДЕ ПО ФСБУ 25/2018**

Калькулятор поможет рассчитать обязательство и проценты по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018. Калькулятор рассчитывает приведенную стоимость арендных платежей, начисляет проценты на остаток обязательства и уменьшает его на текущий платеж.

Укажите дату получения предмета аренды:

Укажите годовую ставку в %:

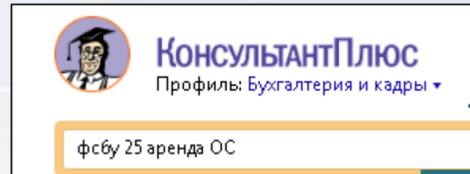
С помощью калькулятора вы получите первоначальное обязательство перед арендодателем, суммы ежемесячного процентного расхода и уменьшения обязательства. Проводки такие:

Проводка	Операция
Д 08.04 – К 76.07.1	Отражено первоначальное обязательство перед арендодателем
Д 01.03 – К 08.04	Отражено право пользования активом
<i>ежемесячно</i>	
Д 76.07.1 – К 76.07.2	Начислен платеж в части уменьшения первоначального обязательства по аренде
Д 19 – К 76.07.2	Начислен платеж в части НДС
Д 91.02 – К 76.07.2	Начислены проценты
Д 76.07.2 – К 51	Перечислен арендный платеж
Д 26 – К 02.03	Начислена амортизация по праву пользования активом



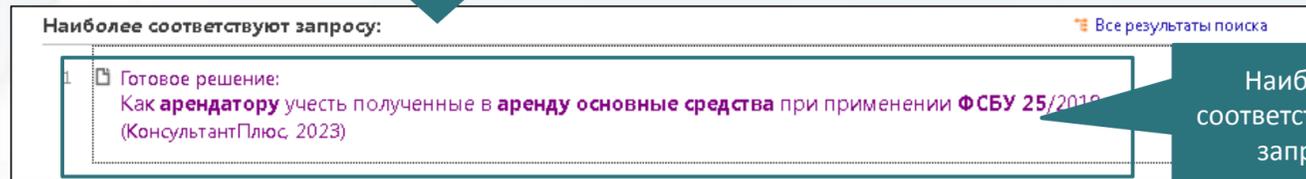
Шаг 1. Значительно сэкономить время на изучение ключевых правил учета аренды и лизинга благодаря **Типовым ситуациям** и **Готовым решениям**

Инструменты шага: Быстрый поиск → Готовое решение → Избранное Закладки и Документы



Вводим поисковый запрос в быстром поиске, выбрав нужный профиль

1



Наиболее соответствующие запросу документы-первые в списке

2

КонсультантПлюс | Готовое решение | Актуально на 27.03.2025

Как арендатору учесть полученные в аренду основные средства при применении **ФСБУ 25/2018**

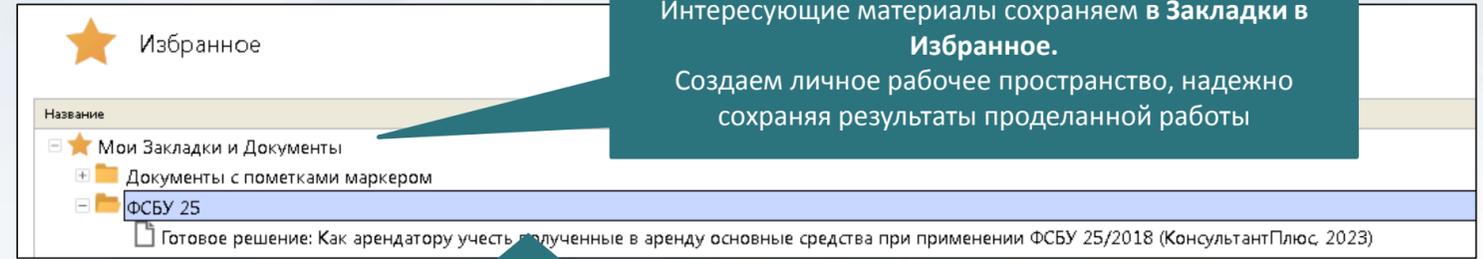
Полученное в аренду ОС в определенных случаях вы можете учитывать на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства". Это касается ситуаций, когда договором не предусмотрены ни переход права собственности, ни возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости и вы не предполагаете сдавать ОС в субаренду. Арендные платежи в зависимости от цели использования ОС признавайте расходами по обычным видам деятельности или прочими расходами.

Оглавление:

- 1. В каких случаях арендованные основные средства арендатор может учитывать на забалансовом счете
- 2. Как оформить получение основных средств в аренду
- 3. Как арендатору отразить в бухучете операции по аренде основных средств

3

Клиентский опыт
Готовое решение всегда поможет выбрать и реализовать оптимальный вариант действий, а также не упустить предусмотренных законодательством упрощений. Например, возможности учитывать арендованные ОС на забалансовом счете.



Интересующие материалы сохраняем в **Закладки** в **Избранное**.
Создаем личное рабочее пространство, надежно сохраняя результаты проделанной работы

4

1. В каких случаях арендованные основные средства арендатор может учитывать на забалансовом счете

На забалансовом счете можно учитывать полученные в аренду основные средства, если договором не предусмотрены ни переход права собственности, ни возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости и вы не предполагаете передавать ОС в субаренду (п. 12 **ФСБУ 25/2018**, **Инструкция** по применению Плана счетов). При этом арендованный объект вы вправе учесть на забалансовом счете в любом из случаев, указанных в п. 11 **ФСБУ 25/2018**:

- 1) срок аренды - 12 месяцев или меньше. Если вы несколько раз перезаключаете краткосрочный договор на один и тот же объект, то нужно признать право пользования активом (ПША) и обязательство по аренде (п. п. 9, 10 **ФСБУ 25/2018**);
- 2) стоимость аналогичного нового ОС не превышает 300 000 руб., вы можете получать от арендованного ОС экономические выгоды независимо от других активов;
- 3) вы вправе применять упрощенные способы ведения бухучета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В первом случае решение о забалансовом учете арендованных ОС должно быть принято в отношении группы однородных по характеру и способу использования ОС. В остальных случаях решение можете принять по каждому ОС в отдельности. Порядок учета зафиксируйте в учетной политике (п. п. 4, 7 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации").

Если полученное в аренду имущество вы не учитываете на забалансовом счете, отражайте его в качестве права пользования активом.

3. Как арендатору отразить в бухучете операции по аренде основных средств

3.1. Как отразить в бухучете получение основных средств в аренду

Арендованное ОС отразите в учете на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства" по стоимости арендованного имущества, указанной в договоре, на дату его получения по акту приема-передачи (**Инструкция** по применению Плана счетов).

Такой порядок учета применяется только в определенных случаях.

3.2. Как арендатору учесть расходы в виде арендной платы

Арендные платежи признавайте расходами равномерно, например, вправе применить и другой подход, отражающий характер использования арендованного ОС (п. 11 **ФСБУ 25/2018**, п. п. 16, 18 ПБУ 10/99 "Расходы организации").

Основанием для признания расходов по аренде является акт об осмотре имущества по акту приема-передачи, составленный в соответствии с договором аренды. В ином случае составьте бухгалтерскую справку об использовании имущества в аренду.

Арендную плату отразите в учете следующими проводками:

Готовые решения – это всегда актуальные пошаговые инструкции, которые помогают решить конкретную задачу. Содержат не только порядок действий, но и числовые примеры, образцы документов, а также ссылки на смежные вопросы.
ТОЛЬКО В КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС!



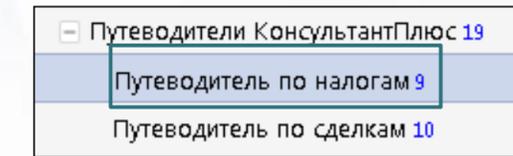


Шаг 2. Получить пошаговые инструкции с примерами для сторон договора аренды и лизинга с помощью Путеводителей

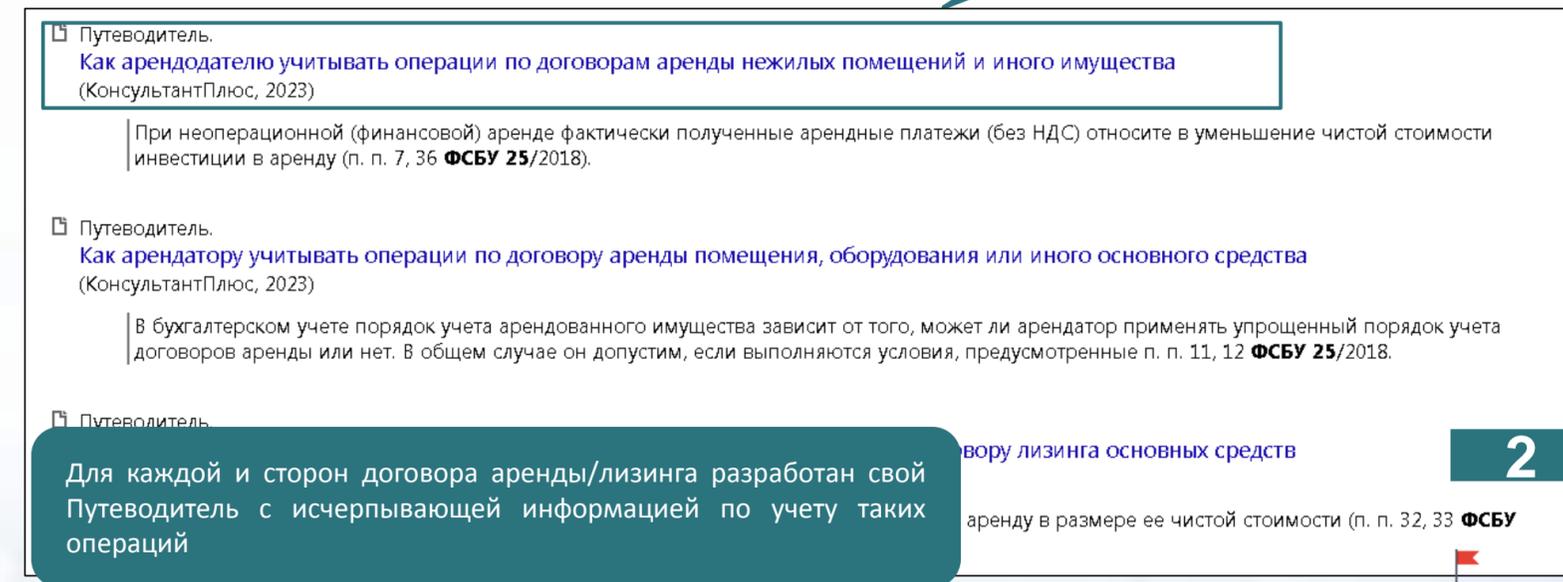
Инструменты шага: Быстрый поиск → Все результаты поиска → Путеводитель по налогам



Возвращаемся к результатам быстрого поиска и переходим во Все результаты поиска



Рассмотрим на примере арендодателя



Для каждой и сторон договора аренды/лизинга разработан свой Путеводитель с исчерпывающей информацией по учету таких операций



Клиентский опыт
Арендодателям для определения порядка учета, очень важно определить относится ли аренда к операционной или финансовой. Путеводитель по налогам поможет разобраться, чем отличаются эти виды аренды, какая аренда у организации и как ее учитывать.

ТОЛЬКО В КОНСУЛЬТАНТПЛЮС!
Путеводители учитывают все изменения и позволяют изучить необходимую процедуру от начала до конца, что обеспечивает безопасное ее проведение с точки зрения правовых и финансовых последствий

- См. также:
- Как оформить передачу основных средств в аренду
 - Как отразить в бухучете арендодателя операции по сдаче в операционную аренду основных средств
 - Как отражать неоперационную (финансовую) аренду в бухгалтерском учете

Помимо самой полезной информации, содержащейся в Путеводителе, в нем есть ссылки на материалы по смежным темам



Как арендодателю учитывать операции по договорам аренды нежилых помещений и иного имущества

Оглавление:

1. Как арендодателю отражать в учете переданные в аренду основные средства
2. Как арендодателю учитывать арендные платежи
3. Как арендодателю учитывать пени по договору аренды
4. Как арендодателю учитывать неотделимые улучшения переданного в аренду помещения и иного имущества
5. Как арендодателю учитывать расходы на текущий и капитальный ремонт переданных в аренду основных средств

Готовое решение: Как арендодателю учесть основные средства, переданные в операционную аренду

1. Как арендодателю отражать в учете переданные в аренду основные средства

В бухгалтерском учете порядок отражения операций, связанных с передачей основного средства (ОС) в аренду, зависит от того, классифицирована аренда в качестве **операционной** или **неоперационной (финансовой)**.

При операционной аренде передачу в аренду ОС, независимо от их вида, отразите записями в аналитическом учете по **счету 01 "Основные средства"** (**счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности"**) и **счету 02 "Амортизация основных средств"**.



Шаг 3. Легко и безопасно разработать и актуализировать учетную политику в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018 в Конструкторе учётной политики

Инструменты шага: Стартовая страница → Конструктор учетной политики → Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Со Стартовой страницы перейдем в Конструктор учетной политики

Конструктор договоров
 Конструктор учетной политики

1

Учетная политика для коммерческих организаций, бухгалтерский учет
 NEW Учетная политика для целей бухгалтерского учета (2023 год)
 Учетная политика для целей бухгалтерского учета (2022 год)

2

Сохранить Предупреждения

актуально по состоянию на 28.03.2023

Разделы

- Организационные положения
- Основные средства и капитальные вложения
- Нематериальные активы
- Расходы на НИОКР
- Сырье и материалы
- Учет затрат. Незавершенное производство
- Резервы под обесценение запасов
- Финансовые вложения
- Резервы по сомнительным долгам
- Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам
- Оценочные обязательства
- Аренда (лизинг)**
 - Учет у арендатора
 - Учет у арендодателя
 - Переходные положения
- Доходы и расходы

Условия

Аренда (лизинг)

Учет у арендатора

Организация является арендатором

О том, как арендатору учесть полученные в аренду основные средства, см. [готовое решение](#). О том, как лизингополучателю отражать в бухучете операции по договору лизинга, см. [готовое решение](#).

Зафиксировать порядок учета при получении имущества в аренду

Арендатор должен применять единую учетную политику в отношении права пользования активом и сходных по характеру использования активов (например, незавершенных капитальных вложений и ОС) с учетом особенностей, установленных ФСБУ 25/2018 (п. 10 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом отражается на отдельном субсчете к счету 01
 Право пользования активом отражается на ином

Конструктор автоматически добавляет в учетную политику раздел «Аренда (лизинг)» и формирует его по новым правилам

3

ТОЛЬКО В КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС!

С помощью Конструктора учетной политики можно как создать учетную политику организации с нуля так и актуализировать действующую, проверив её на актуальность и соответствие законодательству.

Учетная политики, подготовленная с помощью Конструктора, позволяет учитывать особенности конкретной организации, просчитывать возможные риски.

О том, как арендатору учесть полученные в аренду основные средства в упрощенном порядке, см. [готовое решение](#).

Учет у арендодателя

Организация является арендодателем

О том, как лизингодателю отражать в бухучете операции по договору лизинга, см. [готовое решение](#).

Все объекты классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды

Зафиксировать порядок учета при предоставлении имущества в аренду

О том, чем отличается операционная аренда от неоперационной (финансовой) в целях применения [ФСБУ 25/2018](#), см. [готовое решение](#).

Закрепить порядок определения справедливой стоимости предмета лизинга

Закрепить порядок учета авансовых платежей по неоперационной (финансовой) аренде

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

12.2. Учет при передаче имущества в аренду

12.2.1. Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением любого из следующих случаев:

- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды,
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права.

(Основание: п. 28 ФСБУ 25/2018)

12.2.2. В указанных выше случаях объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду за исключением изменения оценочных значений.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Клиентский опыт!

Конструктор не позволит упустить важное в Учетной политике и предложит полезные материалы. Например, чем отличается операционная аренда от неоперационной (финансовой) наглядно поможет сравнить таблица в Готовом решении.

Отдельные условия предусмотрены для арендатора и арендодателя. Можно выбрать также упрощенный порядок и другие показатели под специфику деятельности организации

Экспорт в Word

Вы хотите экспортировать в Word текст документа с предупреждениями?

Легко сохраняем на ПК или экспортируем в Word для последующей работы.

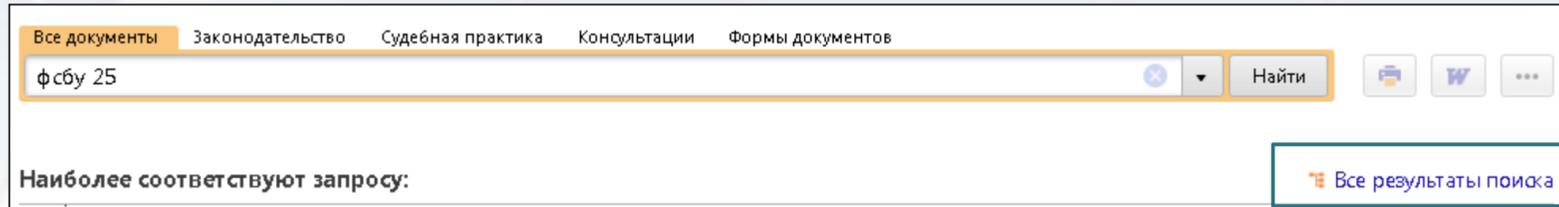
5

СПС К+ предложит варианты экспорта: с комментариями или без.



Шаг 4. Изучить ответы на популярные вопросы при применении положений ФСБУ 25/2018 с помощью Подборок и консультаций Горячей линии, чтобы заранее знать ответ и не тратить время на его поиск в аналогичной ситуации

Инструменты шага: Быстрый поиск → Все результаты поиска → Подборки и консультации Горячей линии



1

- + Путеводители КонсультантПлюс 18
- Изменения по налогам и кадрам 7
- Разъясняющие письма органов власти 57
- Вопросы-ответы (Финансист) 86
- Бухгалтерская пресса и книги 582
- Корреспонденция счетов 106
- Подборки и консультации Горячей линии 201**

Возвращаемся к результатам быстрого поиска и переходим во Все результаты поиска

Переходим в раздел Подборки и консультации Горячей линии

2

- ❏ Вопрос:
В п. 17 **ФСБУ 25/2018** указано, что право пользования активом погашается посредством амортизации. Какой способ начисления амортизации надо применить?
(Подборки и консультации Горячей линии, 2023)
- ❏ Вопрос:
Для получения финансирования наша организация заключила договор возвратного лизинга - продажи оборудования, учтенного как ОС, с последующей его арендой. Можно ли рассматривать эту сделку для бухучета как кредитование под выданное нами обеспечение и не применять **ФСБУ 25/2018**? Как правильно отразить в учете?
(Подборки и консультации Горячей линии, 2023)
- ❏ Вопрос:
У организации имеется арендованный автомобиль. В результате технического осмотра данного автомобиля комиссией было дано заключение, что данному автомобилю требуется капитальный ремонт. Организация применяет **ФСБУ 25/2018** "Бухгалтерский учет аренды". Как учесть в бухгалтерском учете затраты на ремонт?
(Подборки и консультации Горячей линии, 2023)
- ❏ Вопрос:
ООО применяет ЕСХН. В 2023 г. приобретен автомобиль по договору лизинга с правом выкупа в конце срока. Нужно ли применять для учета операций нормы **ФСБУ 25/2018**?
(Подборки и консультации Горячей линии, 2023)

3

Подборки и консультации Горячей линии

Актуально на 29.03.2023

Вопрос по ситуации

Вопрос: У организации имеется арендованный автомобиль. В результате технического осмотра данного автомобиля комиссией было дано заключение, что данному автомобилю требуется капитальный ремонт. Организация применяет **ФСБУ 25/2018** "Бухгалтерский учет аренды". Как учесть в бухгалтерском учете затраты на ремонт?

Ответ: Если вы отремонтировали арендованный автомобиль, то можете учесть затраты на капремонт в качестве отдельного объекта ОС или в качестве ИПА. Выбранный порядок учета закрепите в учетной политике (п. 7.1 ПБУ 1/2008). Если вы выбрали учет в качестве ИПА, то отразите в учетной политике порядок такого учета. Например, можно предусмотреть, что в зависимости от того, какой период межремонтный период и оставшийся срок полезного использования ИПА, будет либо увеличение фактической стоимости, либо признание отдельного ИПА.

Ответ, содержащий ключевые аспекты рассматриваемого вопроса

Затраты на ремонт, произведенные до начала использования предмета аренды, который будет учитываться в фактическую стоимость (пп. "в" п. 13 **ФСБУ 25/2018**).

- Полезные документы:**
- ❏ Как учесть затраты на ремонт автомобиля при применении **ФСБУ 6/2020**, **ФСБУ 26/2020** и **ФСБУ 25/2018**
 - ❏ Подпункт "в" п. 13 **ФСБУ 25/2018**, утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н

Актуально на 29.03.2023

При оценке ситуации на другую дату требуется дополнительный анализ вопроса и просмотр цитируемых материалов.

Подборка полезных материалов из системы

ТОЛЬКО В КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС!
Подборки и консультации Горячей линии – это ответы на реальные вопросы практикующих специалистов, которые чаще всего возникают в работе. Их использование поможет избежать ошибок и быстро найти ответ на свой аналогичный вопрос.

Условные обозначения



Безопасность
применения
или принятия
решения



Экономия
денег



Экономия
времени



Разобраться в
незнакомой
или сложной
ситуации



Развитие или
новые
возможности



Клиентский
опыт



КонсультантПлюс



PRO.ЭЛКОД