



**Экономический  
и Социальный Совет**

Distr.  
GENERAL

E/C.10/AC.3/1994/7  
14 January 1994

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

**КОМИССИЯ ПО ТРАНСНАЦИОНАЛЬНЫМ КОРПОРАЦИЯМ**

Межправительственная рабочая группа экспертов  
по международным стандартам учета и отчетности

Двенадцатая сессия

Женева, 7—15 марта 1994 года

Пункт 8 предварительной повестки дня\*

**УЧЕТ В ОБЛАСТИ ЛИЗИНГА**

Доклад секретариата ЮНКТАД

**РЕЗЮМЕ**

За последние годы значительно увеличилось применение предприятиями лизинга в качестве метода приобретения основных фондов и увеличения продаж. Финансовый лизинг имеет преимущества и недостатки по сравнению как с прямой покупкой за наличные средства, так и с финансированием какой-либо третьей стороной. В целом большинство стран либо приняли нормы международной отчетности (НМО) (НМО 17 — Учет в области лизинга) или имеют практику отчетности, которая в целом соответствует НМО 17. В НМО 17 содержатся относительно четкие требования, которые соответствующим образом интерпретируются и применяются во многих странах, обычно не вызывая необходимости в широких, субъективных комментариях. Разногласия касаются обоснованности различия между операционным и финансовым лизингом, метода разграничения операционных и финансовых лизингов, соглашений о продаже с обратным получением в аренду и более сложными финансовыми сделками в области аренды.

\* E/C.10/AC.3/1994/1.

## СОДЕРЖАНИЕ

	<i>Пункты</i>	<i>Стр.</i>
<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	1—4	3
<b>I. РЕЗЮМЕ ЗАКЛЮЧЕНИЙ</b> .....	7—18	4
<b>A. Значение учета в области лизинга</b> .....	7—9	4
<b>B. Учет в области лизинга: цели и понятия</b> .....	10—14	5
<b>C. Руководящие принципы учета в области лизинга</b> .....	15—18	6
<b>II. МЕТОДЫ УЧЕТА В ОБЛАСТИ ЛИЗИНГА</b> .....	19—52	7
<b>III. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ</b> .....	53—62	23

## ВВЕДЕНИЕ

1. Настоящий доклад подготовлен с целью представить Межправительственной рабочей группе экспертов по международным стандартам учета и отчетности обзор вопросов и практики учета в области лизинговых сделок (см. E/C.10/AC.3/1989/7).
2. Методы учета в области лизинга являются относительно четкими, причем большинство соответствующих требований ясно изложены в надлежащих международных и некоторых национальных стандартах в области учета. Во многих странах приняты единообразные методы, которые легко интерпретируются, что объясняет простоту сравнения финансовой отчетности, касающейся конкретных аспектов учета. Существует либо требование к капитализации арендуемого имущества и используемые методы при этом относительно единообразны, либо используются принципы учета, которые в большей степени ориентированы на правовые и налоговые аспекты, причем к лизинговым рассроченным платежам применяются такие же методы, как и к арендной плате.
3. В настоящем докладе обсуждаются соответствующие вопросы и рассматриваются методы учета в области лизинговых сделок в контексте задач и понятий, лежащих в основе финансовых ведомостей. В нем также на сравнительной основе рассматриваются некоторые используемые национальные методы с учетом соответствующих международных стандартов.
4. Учет в области лизинга фиксирует сделку, в которой владелец имущества (арендодатель) предоставляет другой стороне (арендатору) право распоряжаться и пользоваться преимуществами права собственности в обмен на периодические арендные платежи. В договоре аренды указываются сроки и условия этого соглашения.
5. Австралия, Ботсвана, Канада, Франция, Израиль, Кения, Малайзия, Мексика, Пакистан, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии и Соединенные Штаты Америки относятся к тем странам, которые либо непосредственно приняли международные стандарты, либо имеют стандарты и методы учета, которые соответствуют НМО 17. Значительное отличие от этой практики наблюдается в Австрии, Бразилии, Колумбии, Финляндии, Германии, Индии, Италии, Японии и Швейцарии. Соединенные Штаты Америки имеют наиболее широкие и четкие национальные руководящие принципы, в которых излагаются методы подхода к наиболее необычным и сложным лизинговым сделкам. Например, сделки по продаже с последующим получением в аренду, виды аренды с участием недвижимого имущества, изменения в условиях или сроках лизинга и отдельный лизинг должны рассматриваться в соответствии с конкретными положениями стандартов учета Соединенных Штатов Америки. Методы, изложенные в НМО 17, очень близки к методам, преобладающим в Соединенных Штатах, хотя они не могут считаться всеобъемлющими. Однако за многие годы в Соединенных Штатах Америки разработаны методы, которые касаются сложных финансовых сделок в высокоразвитой структуре рынка капиталов.
6. В разделе I, ниже, содержится резюме заключений; в разделе II описываются методы учета в области лизинга и рассматриваются соответствующие проблемы, а в разделе III содержатся выводы и рекомендации.

/...

## I. РЕЗЮМЕ ЗАКЛЮЧЕНИЙ

## A. Значение учета в области лизинга

7. В восьмидесятые годы объем и число лизинговых сделок возрастало по мере того, как компании финансировали все большую часть своих основных средств за счет арендных соглашений. Приводимая ниже таблица отражает расширяющееся использование лизинга в качестве средства финансирования (закупки и увеличение продаж) основных фондов.

Год	Миллиарды ЭКЮ	Рост или сокращение (в процентах) по сравнению с предыдущим годом
1982	15,8	—
1983	19,6	+24,1
1984	21,5	+9,7
1985	29,1	+35,4
1986	36,1	+24,1
1987	51,7	+43,2
1988	69,5	+34,4
1989	82,1	+18,1
1990	95,2	+16,0
1991	94,5	-0,7
1992	89,0	-5,8

Источник: Leaseurope, European Federation of Equipment Leasing Associations, "Annual Report 1992".

8. По сравнению с обычной закупкой лизинг основных фондов имеет ряд экономических преимуществ, а именно:

а) арендатор может приобрести современное оборудование без риска, связанного с собственностью, и впоследствии дополнить его современным оборудованием либо в период действия контракта, либо в момент его завершения;

/...

b) арендатор может получить оборудование без внесения залога или путем относительно небольшого предварительного платежа, что таким образом содействует четкому обороту наличности;

c) если арендованное имущество не приобретено в собственность, то задолженность не отражается в балансе (что известно как "забалансовое финансирование"), что на практике снижает соотношение собственных и заемных средств и обеспечивает более высокое соотношение оборотного капитала и активов;

d) арендодатель может получить возможность значительно увеличить продажи за счет предложения арендных/закупочных опционов;

e) арендодатель может сохранить право собственности на арендованное имущество при заключении контракта и таким образом использовать его остаточную стоимость для будущих арендных договоров или для последующей продажи;

f) как арендодатель, так и арендатор могут предусмотреть такие положения в договоре аренды, которые позволят добиться наибольших налоговых выгод;

g) если арендатор не имеет адекватного собственного оборотного капитала для покупки определенного имущества (либо за счет собственных наличных средств, либо за счет заемных средств коммерческих банков), какая-либо финансовая компания может выразить желание обеспечить такой оборотный капитал для такого приобретения.

9. Стандарты учета создаются для обеспечения соответствия и четкости подхода к сделкам и действиям, которые имеют материальные последствия для финансовых ведомостей. Как видно из приведенной таблицы, объем лизинговых операций в качестве средства финансирования приобретения капитального оборудования является значительным, что означает непреложную необходимость рассмотреть последствия для финансовой отчетности. А поскольку существует много преимуществ использования финансового лизинга для приобретения арендованного имущества, использование этого метода получило широкое распространение.

#### ***В. Учет в области лизинга: цели и понятия***

10. Широко признается, что цель финансовой отчетности заключается в обеспечении самых разнообразных пользователей полезной информации для принятия решений и для обеспечения распоряжения порученным им имуществом. Эта информация должна быть точной, надежной, сопоставимой и понятной.

11. Балансовый отчет предназначен для обеспечения информации о финансовых ресурсах, имеющихся у данной компании для получения дохода, о том, как эти ресурсы были получены, а также для определения финансовой стабильности какой-либо компании, с тем чтобы помочь пользователям судить о способности этой компании выполнять свои обязательства. Баланс

/...

прибылей и убытков должен давать определенное понятие об эффективности и той степени, в которой это имущество используется, а также содержать данные об используемом имуществе и ресурсах.

12. Ключевое понятие, регулирующее признание имущества, требует не только ожидания будущих экономических выгод, но и количественной оценки этого имущества с достаточной надежностью и с учетом необходимости проявления осторожности в оценке неопределенности будущих результатов (см. E/C.10/AC.3/1990/9). Обычно всегда требовалось, чтобы балансовый отчет отражал только имущество, на которое имеется законное право собственности.

13. Наиболее важным фактором, определяющим различные виды методов учета в области лизинга, является признание права собственности на имущество. Спорный момент заключается в том, включать ли активы в балансовый отчет независимо от того, что законные права на это имущество принадлежат другой стороне. Важнейшее значение имеет форма договора. Контракт на аренду во многих случаях предусматривает реальный переход права собственности с точки зрения выгод и преимуществ. По существу необходимо рассматривать суть конкретной сделки. Основным спорным моментом между создателями национальных стандартов заключается, при решении вопроса о приобретении арендованного имущества, в том, признавать ли теоретически распоряжение каким-либо имуществом несмотря на отсутствие законного права. Для определения намерения сторон огромное значение имеют условия договора аренды.

14. В прошлом лизинг рассматривался в качестве обычного арендного соглашения. В некоторых странах наблюдались случаи явных пробелов в финансовых отчетах в тех ситуациях, когда о значительных не подлежащих аннулированию обязательствах по аренде только вкратце упоминалось в примечаниях к финансовым ведомостям. Однако некоторые виды аренды по существу имеют такой же характер, как закупки под долгосрочные обязательства. Приобретение арендуемого имущества может устранить этот недостаток. Для подготовки правильных и точных финансовых ведомостей во многих странах составление отчетности касается скорее экономической и финансовой сути арендных соглашений, нежели их юридического оформления.

#### *С. Руководящие принципы учета в области лизинга*

15. Если аренда осуществляется на основе руководящих принципов, соответствующих НМО 17, то существует в основном два вида или категории, а именно финансовый лизинг и операционный лизинг. Финансовый лизинг заключается на условиях, которые нацелены на обеспечение арендодателю полного или практически полного возмещения закупочной цены имущества в дополнение к финансированию и другим издержкам. По существу все риски и преимущества собственности переходят от арендодателя к арендатору без реального юридического перехода права собственности. Все другие виды лизинга считаются операционным лизингом. В соответствии с операционным лизингом выгоды и издержки, связанные с собственностью, остаются у арендодателя, а арендатор просто выплачивает определенную сумму за возможность использования данного имущества в течение срока аренды. По истечении срока аренды владение имуществом переходит обратно к собственнику/арендодателю. Обычно арендодатель несет ответственность за ремонт и техническое обслуживание имущества в течение всего срока действия договора.

16. Однако если стандарты учета какой-либо конкретной страны не требуют капитализации арендованного имущества, то арендные платежи рассматриваются просто в качестве расходов в отчетности арендатора и в качестве прибыли для арендодателя, а информация об арендованном имуществе и обязательствах обычно не приводится. В некоторых странах предприятия могут пояснять в примечаниях к своим финансовым ведомостям объемы и результаты своих лизинговых сделок.

17. В любом случае рекомендуется, чтобы достаточная информация в отношении принятой практики учета позволяла пользователям этих финансовых отчетов проводить свой собственный анализ для оценки влияния альтернативных методов учета на лизинговые сделки. Этот подход, который заключается в предоставлении информации, соответствовал бы данным исследованиям рынков долгосрочного ссудного капитала, что предполагает, что инвесторы могут сделать поправки на различия в учете при условии, что предоставлена достаточная информация (см. E/C.10/AC.3/1990/9). Что более важно, пользователи в такой же степени заинтересованы во всестороннем и полном предоставлении информации, как и в отношении фактического содержания финансовых ведомостей. Принцип транспарентности очень важен, с тем чтобы пользователи могли интерпретировать финансовые отчеты при наличии более чем одного приемлемого метода анализа хозяйственной деятельности или при наличии определенной допустимой гибкости, поскольку при наличии достаточной исходной информации можно свести к минимуму потенциальную путаницу или неправильное понимание.

18. "Принцип соответствия", который бухгалтеры пытаются внедрить, в значительной степени проходит проверку на примерах лизинга и может привести к расхождениям в периодах отчетности, поскольку возможно, что стоимость аренды будет отличаться от объема собственных средств. Лизинговые сделки следует рассматривать в двух концептуальных рамках: аспект финансирования в сделках, который включает расходы по финансированию и соответствующие обязательства; и расходы на основные фонды и амортизацию, которые должны соответствовать политике амортизационных отчислений на другое неденежное имущество.

## II. МЕТОДЫ УЧЕТА В ОБЛАСТИ ЛИЗИНГА

### *Определение и оценка арендованного имущества*

19. Как было отмечено выше, существуют в основном два различных метода учета в области аренды, то есть с капитализацией имущества или без нее. В нормах международной отчетности определяется, что при финансовом лизинге имущество должно капитализироваться. Таблица 1 показывает, насколько различные страны соблюдают этот стандарт и существуют ли там национальные требования.

/...

**Таблица. Сравнительное национальное соответствие НМО 17**

Страна или территория	НМО, приняты в качестве национального требования	НМО, приняты в качестве основы для национального требования	Национальное требование разработано отдельно и во всех материальных аспектах соответствует НМО	Национальных требований не существует, однако национальная практика в целом соответствует НМО	Национальное требование разработано отдельно, но не соответствует НМО	Национальных требований не существует и национальная практика в целом не соответствует НМО
Австралия			X			
Австрия					X	
Багамские острова	X					
Барбадос	X					
Бельгия			X			
Ботсвана	X					
Бразилия						X
Болгария			X			
Канада			X			
Колумбия					X	
Кипр	X					
Чешская Республика						X
Дания						X
Египет				X		
Фиджи			X			
Финляндия					X	
Франция			X			
Германия					X	
Гана						X
Греция						X
Гонконг			X			
Венгрия					X	
Исландия			X			
Индия					X	
Израиль				X		
Италия						X
Ямайка						X
Япония						X
Иордания	X					
Кения			X			

Источник: Комитет по международным стандартам учета "Обзор использования и применения норм международной отчетности в 1993 году" (проект).

/...

**Таблица. Сравнительное национальное соответствие НМО 17**  
 (продолжение)

Страна или территория	НМО, принятая в качестве национального требования	НМО, принятая в качестве основы для национального требования	Национальное требование разработано отдельно и во всех материальных аспектах соответствует НМО	Национальных требований не существует, однако национальная практика в целом соответствует НМО	Национальное требование разработано отдельно, но не соответствует НМО	Национальных требований не существует и национальная практика в целом не соответствует НМО
Корейская Республика					X	
Малави	X					
Малайзия	X					
Мальта						X
Маврикий		X				
Мексика			X			
Нидерланды			X			
Новая Зеландия			X			
Нигерия			X			
Норвегия		X				
Пакистан	X					
Филиппины				X		
Польша						X
Португалия			X			
Саудовская Аравия				X		
Сингапур		X				
Южная Африка		X				
Шри-Ланка		X				
Свазиленд	X					
Швеция					X	
Швейцария				X		
Тайвань, провинция Китая			X			
Таиланд			X			
Тринидад и Тобаго				X		
Объединенные Арабские Эмираты				X		
Соединенное Королевство			X			
Соединенные Штаты Америки			X			
Уругвай				X		
Зимбабве	X					
<b>ИТОГО</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

20. Из 59 обследованных стран только в 18 используются процедуры, которые в целом не соответствуют НМО 17. Почти в 70 процентах стран существуют национальные требования, которые по крайней мере во всех материальных отношениях соответствуют НМО 17, или эти страны приняли НМО 17. Кроме того, около 25 процентов обследованных стран ввели НМО 17 в национальную практику или использовали эту международную норму в качестве основы для национального требования.

*Капитализация арендованного имущества при финансовом лизинге*

21. Аренда, в соответствии с которой риски и выгоды права собственности в отношении арендованного имущества в основном переходят от арендодателя к арендатору, относится к категории финансового лизинга. Утверждены методы проверки для определения понятия "переход рисков и выгод", и считается, что это происходит, если реализуется каждый из следующих критериев:

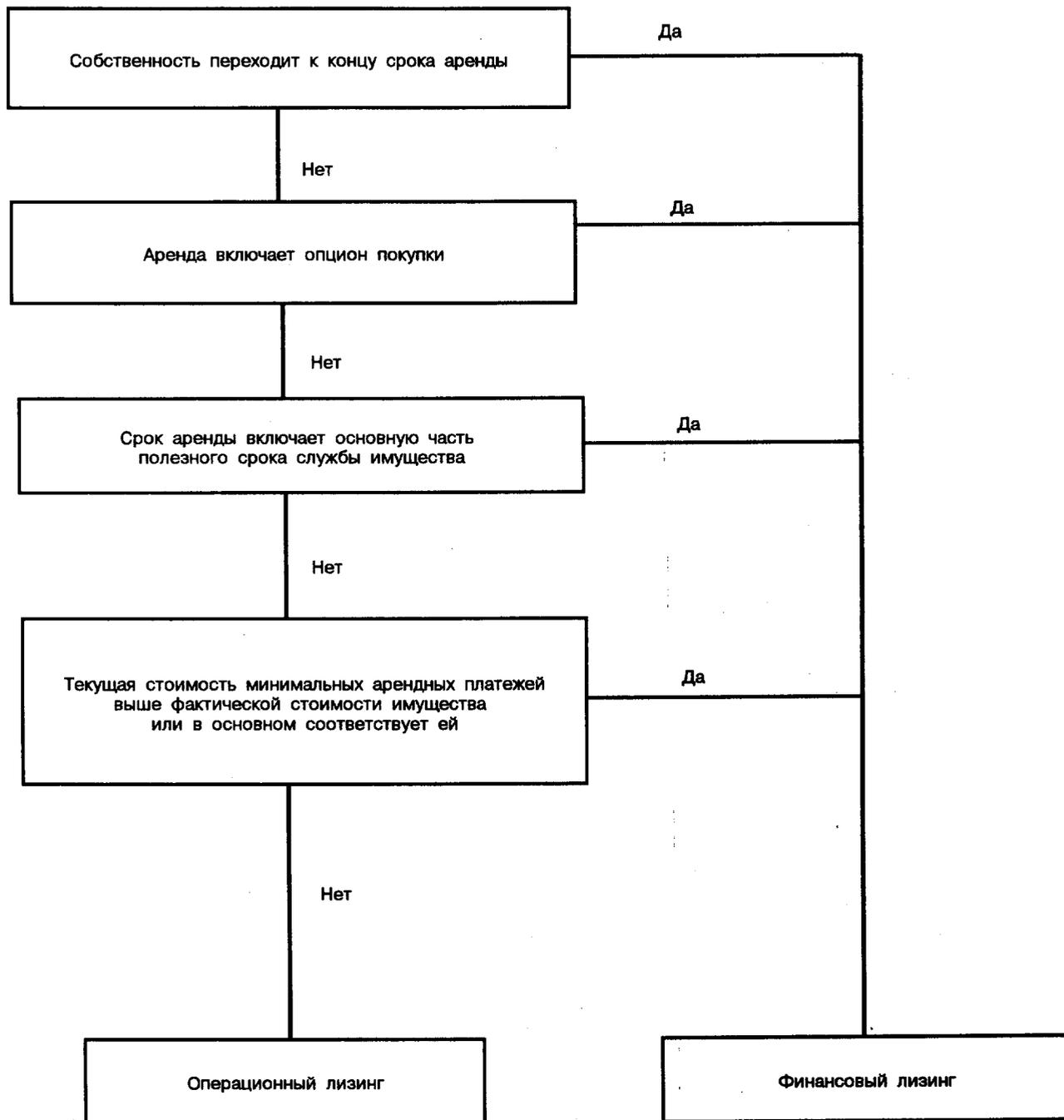
а) по истечении срока аренды для арендатора существует опцион покупки, если такой опцион вообще предусмотрен;

б) срок аренды включает значительную часть полезного, продуктивного срока службы имущества (например, 75 процентов);

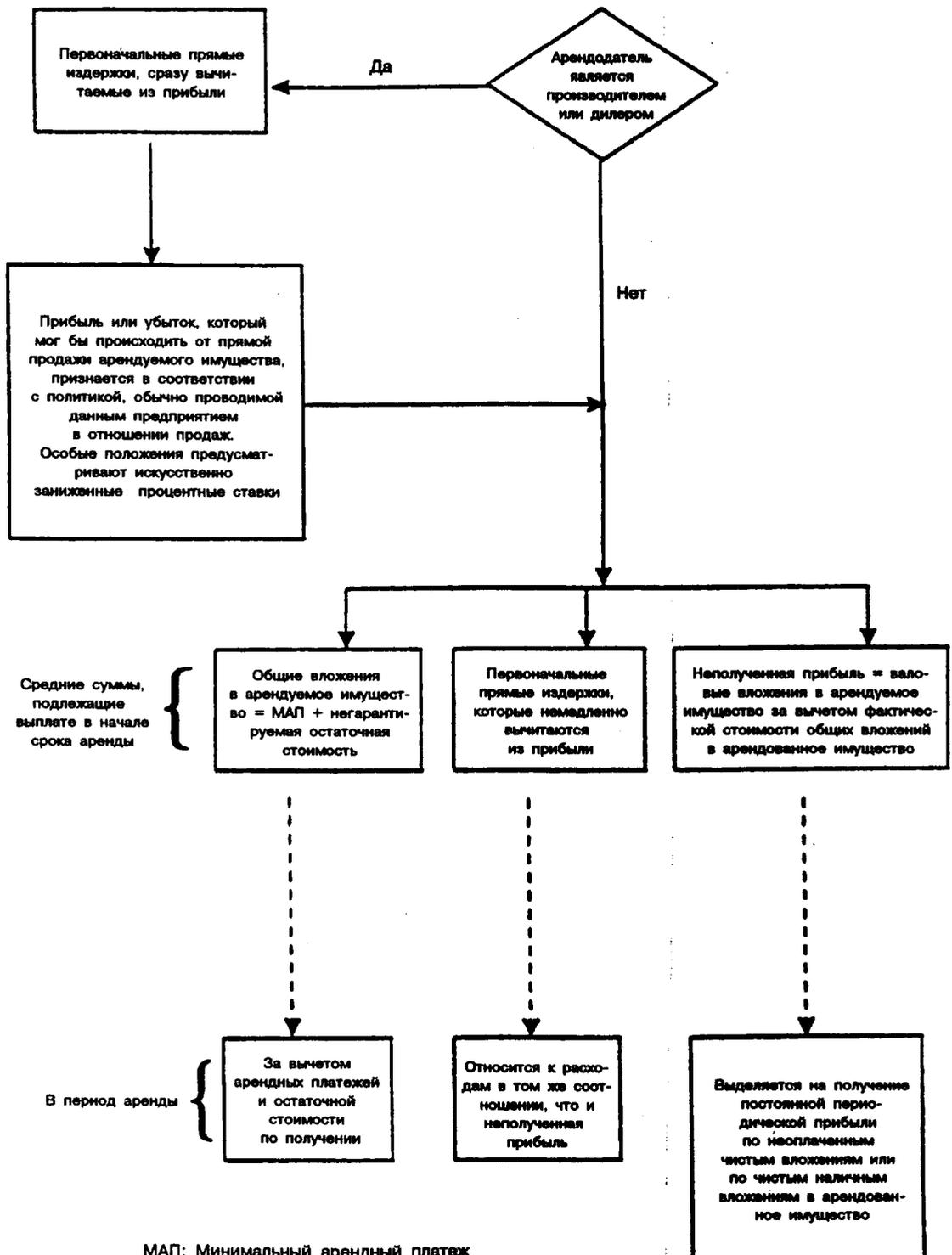
в) текущий размер средних минимальных арендных платежей превышает или по существу равен фактической стоимости имущества (обычно методы проверки требуют, чтобы это соотношение было не менее 90 процентов).

Блок-схема 1

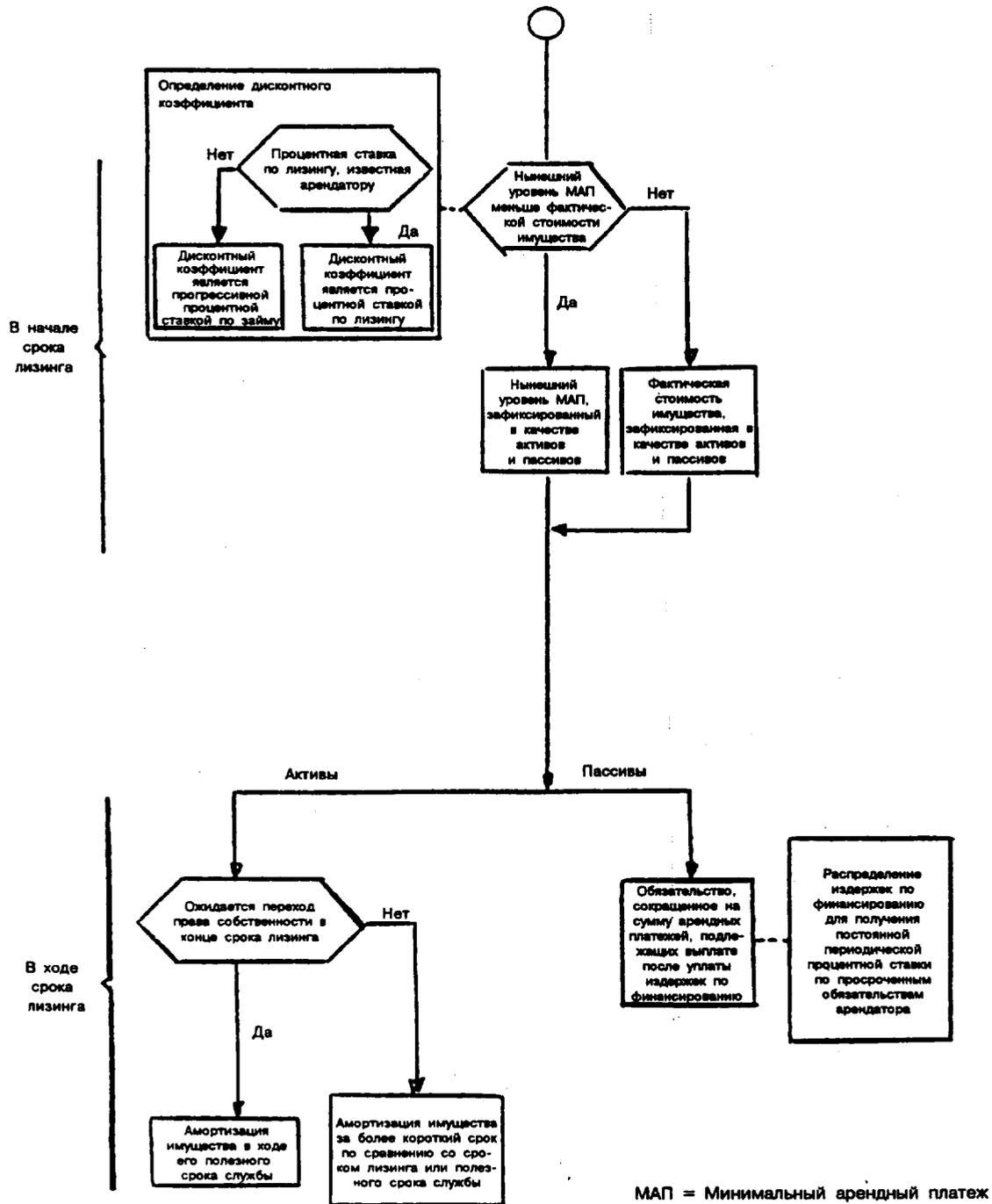
Различие между операционным лизингом и финансовым лизингом



**Блок-схема 2**  
**Учет арендодателем при финансовом лизинге**



**Блок-схема 3**  
**Учет арендатора при финансовом лизинге**



Источник: Комитет по международным стандартам учета "Нормы международной отчетности, 1993 год", стр. 220—222 оригинала.

22. Если принимается решение о капитализации арендованного имущества, то обычно предпринимаются следующие шаги:

а) арендованное имущество и соответствующие обязательства фиксируются в качестве суммы, равной или фактической стоимости этого имущества или нынешней сумме минимальных арендных платежей в зависимости от того, какая из этих величин меньше;

б) имущество амортизируется в соответствии с обычной практикой амортизации, применяемой предприятиями, или амортизируется за расчетный полезный срок службы, если существует опцион на последующую покупку или если происходит передача собственности; в иных случаях амортизация рассчитана на весь срок аренды;

в) каждый арендный платеж распределяется на погашение обязательств по лизингу и выплату процентов или погашение издержек на финансирование, что таким образом сокращает общие обязательства. Используемая процентная ставка обычно является ставкой, предусмотренной в договоре аренды.

23. Соответствующее предоставление информации также различается в зависимости от страны, хотя его основа в целом одинакова во всех странах, где арендованное имущество капитализируется в обязательном порядке. В целом существуют следующие требования в отношении предоставления информации:

а) стоимость имущества отражает первоначальную капитализированную стоимость с накопившейся амортизацией, показанной в виде снижения стоимости с разбивкой по основным категориям имущества;

б) обязательства, относящиеся к арендованному имуществу, обычно распределяются между текущими и нетекущими позициями; в некоторых случаях эти обязательства приводятся в соответствие с просроченными арендными обязательствами и невыплаченными будущими издержками по финансированию;

в) просроченные арендные платежи обычно распределяются по отчетным периодам, за которые они должны выплачиваться; например, менее чем через год после составления баланса, в период от одного до двух лет, от двух до пяти лет и через пять лет после составления балансового отчета;

г) другие сведения, которые иногда предоставляются, включают общее описание лизинговых соглашений, в соответствии с которыми арендуемое имущество капитализируется, однако арендатор не является законным собственником, а также любые существенные ограничения, налагаемые на арендатора в соответствии с договором аренды.

/...

*Раздельный лизинг*

24. Раздельный лизинг является для арендатора тем же самым, что и нераздельный лизинг. Однако, этот вид аренды имеет существенные особенности для арендодателя. В соответствии с таким соглашением арендодатель занимает всю стоимость имущества или его часть у какой-либо третьей стороны (кредитора) и действует в качестве посредника между арендатором и этим кредитором на основе лизингового контракта. Таким образом, считается, что раздельный лизинг отличается от нераздельного лизинга только с точки зрения арендодателя. Раздельный лизинг имеет следующие особенности:

- a) в отношении вступают более чем две стороны: арендатор, арендодатель и один или более долгосрочных кредиторов;
- b) объем финансирования со стороны кредитора обычно значителен и, как правило, без права регресса на арендодателя;
- c) чистые вложения арендодателя обычно повышаются в ходе заключительных периодов срока аренды;
- d) любыми скидками с налога на капиталовложения обычно пользуется арендодатель и они считаются одним из компонентов финансовых и собственных свободных средств при аренде.

25. Арендодатели в раздельном лизинге несут обязательства по инвестициям без права долгового регресса. Прибыль признается таковой, если вложения за вычетом отложенных налоговых платежей являются положительной величиной.

26. Цель соглашений о раздельном лизинге заключается в том, чтобы предоставить арендодателям возможность обеспечить дополнительное финансирование для своей оперативной деятельности.

*Соглашения о продаже с обратным получением в аренду*

27. Основной момент в сделках продажи с обратным получением в аренду заключается в определении прибыли (или убытков) по таким сделкам. В целом прибыль или убытки амортизируются за период аренды или службы имущества в зависимости от того, какой из этих сроков меньше. На основе этих соглашений неосуществленная амортизация стоимости имущества может быть эффективно превращена в реальные поступления через прибыли и убытки. Трудность связана с определением амортизации имущества в ходе его расчетного полезного срока службы, который во многих случаях превышает срок действия арендного договора. В связи с этим может наблюдаться несоответствие между получением прибыли и учетом расходов на амортизацию.

*Сделки, которые включают землю и строения*

28. В некоторых странах, особенно в Соединенных Штатах Америки, разработаны подробные стандарты, касающиеся вопросов аренды и недвижимого имущества. Австралийский стандарт также требует капитализации такого арендного имущества при соблюдении соответствующих критериев. Если фактическая стоимость земли в момент сдачи в аренду менее 25 процентов фактической стоимости имущества, то арендуемое имущество для целей классификации считается единым целым. Полезный срок службы строения представляется равным сроку службы имущества. Однако если на долю земельного компонента приходится более 25 процентов общей стоимости, то для целей классификации земля и строения проходят по разным статьям. Однако в канадском стандарте указывается, что если текущая стоимость земли значительна (австралийское двадцатипятипроцентное "правило большого пальца" не применяется) как элемент общей стоимости имущества, то сведения по земле и строениям приводятся отдельно. Как правило, можно было бы амортизировать строение в соответствии с практикой амортизации, применяемой данной компанией, а стоимость земли обычно бы не амортизировалась.

*Виды аренды, которые включают недвижимое имущество в операциях  
по продаже с обратным получением в аренду*

29. Стороны таких соглашений стремятся к достижению наилучшего налогового режима, наибольшего размера наличных средств, наилучших результатов учета и отчетности. В Соединенных Штатах Америки разработаны подробные руководящие принципы в отношении этих сделок, которые в некоторых случаях приобрели очень сложный характер. Правила отчетности были сформулированы для недвижимого имущества с управленческими зданиями, производственными объектами и технологическим оборудованием, как, например, нефтепроводы и нефтеперерабатывающие предприятия.

30. Действующие в Соединенных Штатах руководящие принципы, касающиеся продажи недвижимого имущества с последующим получением его обратно в аренду, требуют определения прибыли, о которой сообщалось бы, если бы такая сделка не предусматривала одновременной передачи имущества в аренду. И эта прибыль учитывается в соответствии с руководящими принципами, касающимися аренды, т. е. она подлежит переносу на будущий период и амортизации. Однако прибыль фиксируется как доход, если поступления от продажи превышают либо а) текущую сумму минимальных арендных платежей, когда сделка не отвечает требованиям в отношении капитализации арендованного имущества, либо б) регистрируемую сумму арендованного имущества, когда оно не подлежит капитализации<sup>1</sup>.

/...

*Виды аренды, которые включают только часть сооружения*

31. В том случае, если арендованное имущество представляет собой только часть более крупного сооружения, как, например, аэропорт, автостанция или порт, объективно определить его фактическую стоимость не всегда легко. Кроме того, в договоре аренды могут также быть особые положения, касающиеся этих конкретных видов имущества, а определить экономичный срок службы этих сооружений для целей классификации аренды практически невозможно. Поскольку маловероятно, что арендодатель (обычно государственный орган) передаст право собственности, наиболее уместно учитывать такие случаи как операционный лизинг.

*Виды аренды, аналогичные продаже*

32. Учет сделок с арендой, аналогичных продаже, определяется в Перечне стандартов финансового учета (ПСФУ 13) Совета Соединенных Штатов по стандартам финансового учета (ССФУ). Такой учет предполагает, что арендодатель должен учитывать остаточную стоимость соответствующего арендованного имущества. Негарантированная остаточная стоимость и минимальные арендные платежи, подлежащие получению, представляют собой валовые капиталовложения арендодателя в арендованное имущество. Разница между валовыми капиталовложениями и величиной чистой текущей стоимости двух компонентов, из которых они состоят, представляет собой незаработанный доход, который подлежит амортизации в течение срока аренды. Считается, что продажная цена — это текущая сумма минимальных арендных платежей, подсчитанных по предусмотренной в договоре аренды ставке процента. Продажная стоимость — это первоначальная стоимость плюс любые первоначальные прямые издержки за вычетом нынешней величины негарантированной остаточной стоимости, причитающейся арендодателю и также подсчитанной с использованием той же самой ставки процента.

*Аренда прав на использование лесов или ведение рыбной ловли*

33. Стоимость прав на использование таких приносящих доход земель, как леса, и на ведение рыбной ловли подлежит амортизации с применением метода производственных единиц в течение того периода, когда соответствующие единицы выводятся из зоны хозяйственного использования лесов или рыболовства. Расходы на лесовосстановительные работы и пополнение запасов рыбы могут определяться как текущие операционные издержки или относиться на счет накапливаемой амортизации процентных отчислений за право пользования арендованной собственностью. В любом случае стоимость прав на пользование лесами и ведение рыбной ловли обычно подлежит амортизации за соответствующие периоды в сумме, не менее той, что была бы получена при обычной амортизации, поскольку действие прав истекает в установленный срок (момент истечения или продления срока действия договора). Такие сделки обычно учитываются как операционный лизинг.

*Аренда минеральных и лесных ресурсов*

34. Расходы на восстановительные работы должны начисляться и производиться на основе производственных единиц в соответствии с обычными стандартами учета.

*Учет и определение операционного лизинга*

35. Традиционно определение операционного лизинга относится к тем видам аренды, которые не считаются финансовым лизингом. Метод учета, используемый в случае операционного лизинга, значительно проще по сравнению с финансовым лизингом. Как правило, расходы определяются на основе обычной амортизации независимо от порядка платежей. Однако в некоторых странах расходы могут определяться на основе какой-то другой систематизированной или рациональной системы, которая дает лучшее представление о характере извлечения выгоды пользователем, как, например, метод производственных единиц. Поскольку право собственности фактически и юридически сохраняется за арендодателем, арендатор не регистрирует арендованные активы, равно как не регистрируются и никакие пассивы, связанные с их приобретением. Однако в примечаниях к финансовым ведомостям обычно указываются просроченные обязательства по аренде, не подлежащей аннулированию, в целом и приводится дополнительная информация в отношении сумм, подлежащих выплате в течение одного года с даты составления баланса, двух—пяти лет и более чем пяти лет.

*Случаи, когда не производится капитализация арендованного имущества*

36. В тех странах, где аренда определяется либо как финансовый, либо как операционный лизинг, возникает вопрос о том, действительно ли существует такое различие и следует ли отражать в системе учета суть сделки или просто ее форму. Часто утверждают, что если право собственности не переходит юридически от одного лица к другому, то определение имущества только вводит в заблуждение. Однако оно используется для получения дохода, и игнорировать этот фактор тоже нельзя; кроме того, существуют текущие финансовые обязательства, которые должны погашаться за счет дохода, получаемого от этого имущества. Обычно договор аренды, которая определяется как финансовый лизинг, на практике не предусматривает передачи юридического права собственности в момент начала действия договора, однако арендатор имеет право приобрести имущество в конце срока. Тем не менее правила учета требуют капитализации данной позиции.

37. Больше внимания и значения следует придавать существу сделки, а не ее форме. Важным вопросом является различие между финансовым и операционным лизингом, равно как и обоснованность различий в методах учета. В основе этих различий лежит концепция "перехода права собственности", однако здесь не учитываются финансовая ответственность и последствия двух видов аренды, которые на практике одни и те же. Кроме того, руководящие принципы зачастую трактуются слишком буквально, в результате чего искажается их цель. Они призваны служить основой для проведения различий, а не затушевывать суть сделки.

38. Все виды аренды предусматривают предоставление арендатору права пользоваться благами арендованного имущества в обмен на обязательство предоставить арендодателю экономическую компенсацию. Разработанные методы проверки ставят перед некоторыми бухгалтерами, а также юридическими и финансовыми консультантами задачу обойти руководящие принципы. Поэтому непризнание лизинга в качестве финансового снижает левередж предприятий и может открыть перед ними другие источники финансирования и/или привести к снижению издержек. Кроме того, если правительства не признают обязательства по аренде, которая является по существу финансовым лизингом, они могут получить доступ к средствам, на которые не распространяются ограничения в отношении займа или приобретения основных фондов, определенные в парламентских или бюджетных документах. К тому же сохраняется и возможность операционного лизинга<sup>2</sup>.

39. Операционный лизинг — это вид сделки, которая значительно отличается от обычной аренды и обычно заключается на короткий период времени — зачастую от одного дня до приблизительно одного года. Операционный лизинг личного имущества может длиться от 5 до 10 лет, а недвижимого — еще больше, и если сделка не подлежит аннулированию, то со временем она может стать серьезным финансовым бременем для собственных средств предприятия и привести к росту расходов в деле получения прибыли.

40. Было бы ошибкой представлять имеющееся в распоряжении предприятия имущество как фригольд, если оно фактически предоставлено на основе операционного лизинга, и у арендодателя и арендатора нет намерения передать когда-либо право собственности на него. Однако если данная позиция должным образом отражена как арендованная, а не собственная, с соответствующими примечаниями к счетам в отношении принятой системы учета, проблем, связанных с забалансовым финансированием, можно избежать, и вся путаница в отношении права собственности и используемых и контролируемых ресурсов исчезнет.

#### *Недостатки системы учета в области аренды*

41. Некоторые аспекты руководящих принципов, которые регламентируют порядок учета в области аренды, позволяют свободно толковать и использовать их. Как правило, наблюдается общее нежелание капитализировать арендованное имущество, и договоры аренды могут быть составлены таким образом, чтобы обойти это требование, в частности путем строгого, буквального толкования стандартов учета и соблюдения фактической формы сделки. Можно возразить, что избежать такой проблемы поможет правильное и полное указание всех обязательств по договору аренды. Однако сложность связанных с арендой сделок и то существенное воздействие, которое они могут оказывать на баланс, делают корректировку трудной и, возможно, неточной. В свете того значения, которое придают использованию балансов директивные органы, более полное указание обязательств не может в достаточной мере заменить капитализацию.

/...

*Проверка по методу 90% чистой текущей стоимости*

42. Одним из критериев, который зачастую используется для отражения в договоре аренды переходящих рисков и выгод, которые связаны с правом собственности, является проверка, именуемая "практически все". Это ключевой элемент в определении вида договора аренды. Наиболее часто эта проверка заключается в следующем: если текущая сумма минимальных арендных платежей составляет 90 или более процентов фактической стоимости арендованного имущества, то тогда это финансовый лизинг. Однако на практике этот принцип зачастую толкуется буквально, и аренда регистрируется с указанием этой величины в размере чуть менее 90%, например, 88 или 89%, хотя на деле происходит переход практически всех рисков и выгод, связанных с правом собственности.

43. Возможна и такая ситуация, когда арендатор считает аренду финансовым лизингом, а арендодатель — операционным. Однако такое расхождение во мнениях не всегда означает, что одна из сторон манипулирует руководящими принципами. Здесь следует учитывать следующие факторы: а) две стороны могут использовать различные нормы дисконтирования, б) арендатор может не знать о первоначальной стоимости имущества для арендодателя и исходить из иной фактической стоимости и с) договор может включать оговорку о досрочном прекращении действия, которую может использовать или не использовать одна из сторон.

44. Еще одна проблема может возникнуть, если за арендодателем сохраняются значительно более низкие риски, а арендатор принимает на себя дополнительные риски, и текущая сумма минимальных арендных платежей значительно ниже 90% фактической стоимости. Если допустить, что арендатор решает капитализировать арендованное имущество, то возникает вопрос, указывать ли активы и пассивы по фактической стоимости или же по более низкой чистой текущей стоимости.

*Передача права собственности*

45. Может возникать ситуация, когда намерение передать право собственности выражено нечетко, и поэтому здесь возможно различное толкование. Так, например, договоры аренды в авиационной промышленности могут предусматривать возврат арендованного имущества арендодателю в указанное время, причем арендатор покрывает меньшую часть любых потерь, а арендодатель указывает большую часть. В качестве альтернативы арендатор может ежегодно возобновлять договор на тех же самых условиях или же изменить договор об операционном лизинге на договор о финансовом лизинге, или наоборот. Такие договоры зачастую классифицируются арендатором как операционный лизинг. В итоге имущество используется на предприятии на протяжении ряда лет, хотя и не так долго, как это позволяет его срок службы, однако не указывается в балансе арендатора. Могут приводиться и дополнительные данные.

46. Еще больше размыть границы и сделать спорным различие между операционным и финансовым лизингом может включение в договор аренды следующих условий или положений:

/...

а) Возможности прекращения действия и оговорки относительно продления, которые затрудняют установление в начале аренды, какой вариант выберет арендатор, хотя у сторон может существовать четкое взаимопонимание или намерение;

б) Право замены оборудования в случае его устаревания, что является фактически переходом риска, связанного с правом собственности, к арендодателю;

в) Контроль за перепродажей использованного оборудования со стороны производителя, в результате чего арендодатель получает некоторые не поддающиеся количественному определению выгоды.

*Виды аренды, которые включают соглашения об обслуживании*

47. Еще одна спорная ситуация возникает в том случае, когда финансовый лизинг включает соглашение об обслуживании, причем рассроченные платежи предусматриваются как за аренду, так и за обслуживание. Примерное соотношение между ними должен определить арендатор. Если арендатор выделяет значительную сумму на часть, связанную с обслуживанием, то часть, связанная с арендой, может отвечать требованию, предусматривающему менее "90% чистой текущей суммы минимальных арендных платежей", и может быть определена как операционный лизинг. Так все чаще поступают при аренде компьютерного оборудования, с тем чтобы включить сюда договоры об основном обслуживании.

*Балансовая стоимость арендованных активов и соответствующих пассивов*

48. Иногда метод оценки арендованного имущества определен не точно. Так, например, в случае аренды, не подлежащей отмене, имущество может полностью устареть или по какой-либо причине выйти из строя и поэтому не будет приносить никакой экономической выгоды. Если юридическое право собственности еще не перешло к арендатору, то это имущество не может быть просто продано им, а арендодатель может реализовать его лишь по стоимости лома. Несмотря на это непогашенные обязательства по аренде сохраняются.

*Виды аренды, связанной с компьютерами и программным обеспечением*

49. При аренде, связанной с компьютерами, могут возникать дополнительные проблемы с классификацией из-за отсутствия твердого обязательства передать право собственности, особенно в тех случаях, когда выбор и текущие требования неясны ввиду непрерывного технического прогресса. Благодаря более гибкому и умелому составлению соглашения о покупке/аренде арендатор может добиться включения в него положения, предусматривающего обновление оборудования или даже его полную замену после начала действия договора. В частности, такие возможности могут быть предусмотрены в долгосрочных договорах. Если соглашение не допускает такой гибкости, то

арендатор может никогда не стать владельцем оборудования или даже может не иметь такого намерения. Поскольку право собственности на оборудование вполне может перейти в течение срока действия договора, то очень трудно обосновать его капитализацию, поскольку возможность его приобретения может и не предусматриваться. Наоборот, в соглашении скорее может быть предусмотрен штраф за прекращение действия. Если бы арендатор заключил обычное соглашение о приобретении и получил бы кредит от третьей стороны, то тогда бы данная позиция подлежала бы капитализации.

50. Иногда возникают проблемы в связи с программным обеспечением для компьютеров, сложность которого быстро возрастает и которое зачастую специально предназначено для конкретного потребителя, причем иногда в такой степени, что не может быть использовано какой-либо другой третьей стороной. В настоящее время предприятия расходуют на программное обеспечение значительные суммы. В 1990 году на аренду приходилось всего лишь 50 млн. долл. США в общем объеме продаж программного обеспечения, что представляет собой небольшую величину по сравнению со всем рынком программного обеспечения Соединенных Штатов, составляющим 32 млрд. долл. США. Однако темпы роста здесь в 2 или 3 раза превышают 20-процентные ежегодные темпы роста во всей отрасли по производству программного обеспечения<sup>3</sup>. В отличие от аренды промышленного оборудования программное обеспечение нельзя перепродать по окончании срока аренды или вернуть владельцу, если арендатор не выполняет свои обязательства. По существу это предоставление в долг без обеспечения. Производители программного обеспечения и розничные торговцы положительно относятся к аренде, поскольку они могут получить в начале аренды сумму, порой равную продажной цене (при раздельном лизинге). Весь риск берут на себя финансисты. Поэтому соответствующая ставка процента может быть выше обычной ставки, устанавливаемой в договорах аренды.

#### *Альтернативные критерии*

51. Более подходящим методом определения, переходят ли все риски и выгоды, связанные с правом собственности, от арендодателя к арендатору, могут быть качественные проверки, т. е. попытки выявить суть соглашения. Например:

- 1) Лежит ли в основе арендной платы фактическая рыночная цена за использование имущества или же ставка за используемые средства?
- 2) Учитывается ли характер экономической деятельности предприятия?
- 3) Имеются ли опционы "пут" и "колл"? Если да, то в указанном или рыночном размере в момент выбора опциона?
- 4) На какую сторону возложен риск за снижение стоимости и какая сторона выигрывает от завышения стоимости фондов?
- 5) Использует ли арендатор имущество в течение срока, приблизительно равного наиболее экономичному сроку его службы?

/...

52. В отношении арендодателей следует выяснять следующий дополнительный момент:
- б) Намерен ли арендодатель получить свой полный доход только от сделки с арендой или же еще от последующей продажи по остаточной стоимости?

### III. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

53. Вполне очевидно, что требования, существующие в настоящее время в КМСУ и национальных стандартах некоторых стран в отношении капитализации имущества, предоставленного на условиях финансового лизинга, помогают частично разрешить проблему надлежащего учета в области забалансового финансирования. Еще более важно то, что во многих странах в качестве вполне законной практики принята концепция "примата экономической реальности над юридической формой". Тем не менее для преодоления обсуждавшихся выше проблем этот подход необходимо доработать.

54. В Соединенных Штатах в ответ на все возрастающую сложность финансовых операций разработаны самые подробные руководящие принципы в данной области. Если их удастся обойти, разрабатываются новые принципы или правила, основанные на первоначальной стоимости. В результате этого появились весьма систематизированные правила, с помощью которых сделана попытка охватить все сложные ситуации. Эти руководящие принципы должны применяться именно так, как это и планировалось. Австралийский фонд исследований по проблемам учета (от имени Австралийского общества дипломированных бухгалтеров и Института дипломированных бухгалтеров Австралии) и Австралийский совет по исследованиям в области стандартов учета сделали попытку разработать альтернативные концепции учета (Перечень концепций учета 4), которые учитывают суть операции и меньше внимания уделяют ее форме. Это позволяет избежать многих затруднительных проверок существования сделок с арендой, но и потребует отхода от традиционного метода учета на основе первоначальной стоимости.

55. Нынешние теория и практика учета в области аренды прошли долгий путь от традиционной концепции учета на основе первоначальной стоимости. Сейчас и те, кто готовит финансовые ведомости, и ревизоры, и их пользователи придерживаются подхода, в соответствии с которым позиции, на которые предприятие не имеет юридического права собственности, подпадают под определение активов. Кроме того, этот подход к учету в области аренды используется при оценке на основе текущей стоимости, находя применение и в обычной модели учета. Методы, основанные на текущей стоимости, хотя и использовались при определении денежных обязательств, не имели широкого применения при подготовке финансовых ведомостей до внедрения стандартов в отношении аренды. Эти стандарты положили начало тем, которые используются в настоящее время в таких областях, как учет в страховом деле, в частности в связи с актуарной деятельностью, и финансовый учет в рамках планов увольнения по выслуге лет и пенсионных планов, причем и то и другое требует использования методов, основанных на текущей стоимости, при оценке обязательств<sup>4</sup>.

56. Следующим шагом является разработка еще одного или второго этапа для учета в области аренды, в частности для недопущения уклонения от некапитализации имущества, предоставленного на условиях финансового лизинга. Если традиционное определение активов и пассивов расширить и доработать, то это поможет устранить путаницу, связанную с определением арендованных активов и пассивов. В Перечне концепций учета 4 активы и пассивы определены следующим образом:

"Активы — это потенциальные услуги или будущие экономические выгоды, контролируемые предприятием в результате прошлых сделок или событий прошлых периодов.

Пассивы — это будущая потеря потенциальных услуг или будущих экономических выгод, которые предприятие в настоящее время обязано предоставить другим предприятиям в результате событий прошлых периодов"<sup>4</sup>.

57. В пунктах 49—51 документа, подготовленного Рабочей группой и озаглавленного "Цели и концепции, лежащие в основе финансовых ведомостей"<sup>5</sup>, говорится:

"Будущая экономическая выгода, воплощенная в том или ином активе, может быть реализована разными путями. Актив может быть: а) использован — индивидуально или совместно с другими активами — в производстве товаров и услуг, которые будут проданы предприятием; б) обменен на другие активы; с) использован для погашения одного или нескольких обязательств; d) распределен среди акционеров предприятия.

Активы включают здания, сооружения и оборудование, финансовый лизинг... долгосрочную дебиторскую задолженность...

Активы возникают в результате событий прошлых периодов, которые могут представлять собой операции, связанные или не связанные с использованием наличных средств. Активы могут приобретаться, обмениваться на другие активы, генерироваться или предоставляться в виде дотаций или субсидий".

58. В пункте 55 документа, озаглавленного "Цели и концепции, лежащие в основе финансовых ведомостей"<sup>5</sup>, пассивы определены следующим образом:

"В пассивы включаются долгосрочные займы и долговые обязательства, краткосрочные займы и банковские овердрафты, счета к оплате, планы пенсионных выплат и аналогичные финансовые обязательства. Определение пассивов в настоящем докладе охватывает как обязательства, денежная сумма которых может быть точно установлена, так и обязательства, по которым это сделать невозможно".

59. Основной чертой определения активов является концепция контроля, а требование юридического права собственности игнорируется. Это означает способность контролировать выгоды и способность получать преимущества от владения и лишать других доступа к этим выгодам. В этом определении отражена экономическая суть предоставления стороне возможности пользоваться ценным правом, которое передается в соответствии с договором аренды.

60. В пункте 116 подготовленного Группой документа "Выводы относительно ведения учета и отчетности транснациональными корпорациями"<sup>6</sup>, который был опубликован в 1988 году, содержится следующее указание в отношении арендованного имущества:

"Арендованное имущество, не отраженное как основной капитал и другие долгосрочные обязательства, должно быть должным образом описано и определено количественно".

61. В пункте 80 раздела "Выводы"<sup>6</sup>, посвященного недвижимости, сооружениям и оборудованию, об арендуемом имуществе говорится следующее:

"В финансовую отчетность следует включать информацию о недвижимости, сооружениях и оборудовании, при условии, что учет охватывает как собственную, так и несобственную недвижимость. Арендуемое имущество и затраты на его улучшение должны включаться в эту позицию и рассматриваться в качестве активов".

62. Группа, возможно, пожелает рассмотреть вопрос о том, чтобы разработать дополнительные указания по вопросу аренды с учетом исследования, проведенного в этой области в настоящем докладе.

#### ПРИМЕЧАНИЯ

- <sup>1</sup> A.T. Arcardy, R.K. Herman and M.T. Strianese, "Real Estate Sale-Backs under FASB 98", *Journal of Accountancy*, June 1989.
- <sup>2</sup> W. McGregor, "Accounting for Leases — a New Framework", *Australian Accountant*, May 1993.
- <sup>3</sup> L. Therrien, "When New Software becomes a Budget-buster", *Business Week*, 17 September 1990.
- <sup>4</sup> W. McGregor, "Accounting for Leases — a New Framework", *Australian Accountant*, May 1993.
- <sup>5</sup> "Цели и концепции, лежащие в основе финансовых ведомостей", доклад Межправительственной рабочей группы экспертов по международным стандартам учета и отчетности (Издание Организации Объединенных Наций, в продаже под номером R.89.П.А.18).
- <sup>6</sup> "Выводы относительно ведения учета и отчетности транснациональными корпорациями", доклад Межправительственной рабочей группы экспертов по международным стандартам учета и отчетности (Издание Организации Объединенных Наций, в продаже под номером R.88.П.А.18).