Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

"МСФО и МСА в кредитной организации", 2020, N 1

**НЮАНСЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**В СВЕТЕ** **МСФО (IFRS) 16** **"АРЕНДА"**

При применении МСФО (IFRS) 16 "Аренда" у банков возникает множество вопросов, касающихся как классификации договоров аренды, так и нюансов их учета. В статье рассмотрен учет аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Напомним, что МСФО (IFRS) 16 требует от арендатора признавать активы в форме права пользования арендованными объектами и обязательства по уплате будущих платежей. В случае с арендой земельных участков вопросы касаются не только оценки активов и обязательств по договору, но и необходимости применения указанного подхода в целом.

**Расчет и признание обязательства по аренде**

**земельных участков**

Многие кредитные организации, владеющие собственными объектами недвижимости, арендуют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых эти объекты недвижимости расположены. Особенностью подобных договоров аренды являются зачастую достаточно длительные сроки аренды и определение размера арендной платы расчетным путем в зависимости от кадастровой стоимости земли и иных переменных.

Вследствие такого порядка расчета арендной платы возник дискуссионный вопрос: должен ли арендатор в принципе признавать в финансовой отчетности обязательство по будущим платежам по аренде и, соответственно, актив в форме права пользования арендованной землей?

Согласно параграфу 27 МСФО (IFRS) 16 в оценку обязательства по аренде в числе прочего включаются следующие два вида регулярных арендных платежей:

a) фиксированные платежи (включая по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;

b) переменные арендные платежи, зависящие от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды.

Если подходить к вопросу классификации арендных платежей буквально, то платежи по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нельзя безоговорочно отнести ни к фиксированным, ни к переменным арендным платежам.

С одной стороны, платежи по таким договорам аренды земли действительно не являются фиксированными, поскольку не выражены в абсолютном значении, а определяются на каждый период аренды расчетным путем в зависимости от базовой ставки арендной платы, кадастровой стоимости земли и иных коэффициентов. При этом на момент заключения договора величина данных показателей, как правило, известна только на ближайший год или несколько лет. Из-за этого рассчитать величину арендных платежей за весь срок договора с достаточной степенью достоверности представляется невозможным, поскольку неизвестно, как изменится в будущем кадастровая стоимость земли и какова будет динамика иных коэффициентов.

С другой стороны, платежи по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нельзя в строгом смысле считать и переменными платежами, зависящими от рыночного индекса или ставки. Дело в том, что в качестве платежей такого рода параграф 28 МСФО (IFRS) 16 называет в первую очередь платежи, привязанные к индексу потребительских цен, к базовой процентной ставке (например, LIBOR), или платежи, которые варьируются в зависимости от изменений рыночных арендных ставок. В случае же с арендой земли величина платежа привязана не к перечисленным рыночным параметрам, а к кадастровой стоимости земли и иным переменным, которые определяются не всеми участниками рынка, а непосредственно собственником земли.

В результате приведенного анализа условий договоров аренды земли иногда делается вывод, что раз арендные платежи не отвечают в полной мере определению ни фиксированных, ни переменных арендных платежей, то по таким договорам арендатор вправе не признавать обязательство и, соответственно, актив по аренде.

Однако такой подход приведет лишь к необоснованному занижению обязательств в финансовой отчетности арендатора. Для анализа и классификации арендных платежей по договорам аренды земельных участков следует рассматривать не столько их юридическую форму, сколько экономическую сущность.

Во-первых, такие платежи являются по своей сути неизбежными для арендатора земельного участка, которому принадлежит находящийся на данном земельном участке объект недвижимости. Расторжение договора аренды земли и прекращение платежей фактически могут произойти только в случае выкупа земельного участка в собственность или в случае продажи объекта недвижимости.

То обстоятельство, что сумма будущих платежей на сегодняшний момент не может быть однозначно определена, не должно препятствовать признанию обязательства по будущим платежам в отчетности арендатора. Вспомним МСФО (IAS) 37 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", который в аналогичной ситуации (наличие неизбежного к исполнению обязательства, сумма которого пока не может быть определена) предписывает организации формировать оценочное обязательство.

Во-вторых, по своему характеру арендные платежи по договорам аренды земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, все-таки имеют определенные черты как фиксированных, так и переменных платежей, указанных в параграфе 27 МСФО (IFRS) 16. Поскольку практика применения нового Стандарта по учету аренды только складывается, рассмотрим оба возможных варианта классификации арендных платежей по договору аренды земли.

**Классификация арендных платежей как по существу**

**фиксированных**

Подпунктом (a) параграфа 27 МСФО (IFRS) 16 к первой группе арендных платежей, включаемых в оценку обязательства, также отнесены некие "по существу фиксированные платежи". Параграф B42 Руководства по применению МСФО поясняет, что по существу фиксированные арендные платежи - это платежи, которые могут по своей форме предусматривать вариативность, но по существу являются неизбежными. Неизбежность для арендатора уплаты арендных платежей в будущем является ключевым условием для их включения в расчет обязательства по аренде.

В качестве одного из возможных случаев, при котором имеют место по существу фиксированные арендные платежи, Стандарт описывает ситуацию, когда платежи по договору аренды структурированы как переменные арендные платежи, но при этом для них не характерна истинная вариативность. Такие платежи содержат переменные условия, которые не имеют реального экономического содержания. Можно сказать, что для арендной платы за землю истинная вариативность как раз не характерна, поскольку ни величина будущих платежей, ни сама обязанность по их уплате фактически не зависят от деятельности и решений арендатора.

Если организация решит классифицировать платежи по договору аренды земли именно как по существу фиксированные платежи, то на дату начала аренды (или на дату первого применения МСФО (IFRS) 16, если она позднее) нужно рассчитать обязательство по будущим платежам исходя из текущего размера арендной платы, который актуален на эту дату. При этом в расчет обязательства должны включаться арендные платежи не только за тот период, на который величина арендных платежей уже определена, но и в том же размере за весь оставшийся срок аренды, поскольку в течение всего этого срока они являются неизбежными для арендатора.

При применении такого подхода перед арендатором рано или поздно встанет вопрос: как учесть изменение величины арендной платы, которое произойдет при очередном пересмотре кадастровой стоимости земли и (или) иных коэффициентов, исходя из которых она рассчитывается?

Наиболее корректным подходом является классификация разницы между пересчитанным платежом и первоначальным платежом, включенным в оценку обязательства, в качестве переменной части арендного платежа. Напомним, что переменные платежи подлежат включению в расчет обязательства по аренде только в том случае, если они варьируются в зависимости от неких рыночных параметров.

Если изменение будущих арендных платежей произошло вследствие изменения рыночных параметров, то подп. (b) параграфа 42 МСФО (IFRS) 16 предписывает арендатору на дату такого изменения повторно оценить обязательство по аренде, дисконтируя пересмотренные арендные платежи. Сумма переоценки обязательства, то есть разница между пересмотренным обязательством и обязательством, признанным в отчетности на дату пересмотра платежей, отражается в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Если же переменный платеж варьируется в зависимости от иных, нерыночных, параметров, то он не подлежит включению в оценку обязательства по аренде и, согласно подп. (b) параграфа 38 МСФО (IFRS) 16, должен быть признан в составе прибыли или убытка в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к его уплате.

Таким образом, арендатор должен определить: зависит ли от рыночного индекса или ставки переменная часть арендного платежа, равная разнице между пересчитанным и первоначальным платежом по договору?

При положительном ответе на данный вопрос арендатору необходимо соответствующим образом пересмотреть величину обязательства и актива по аренде. Правомерность такой классификации и порядок пересмотра величины обязательства будут рассмотрены в следующей части статьи.

В обратном случае, когда арендатор отвечает на вопрос о зависимости платежа от рыночных параметров отрицательно, разница между пересмотренным и первоначальным платежами относится на прибыль (убыток) по мере уплаты платежей. Дополнительной корректировки обязательства и актива при изменении величины платежа не происходит. Порядок расчетов сумм, признаваемых в финансовой отчетности, проиллюстрирован в [примере 1](#Par40).

Арендатор может рассматривать и классифицировать каждую причину изменения платежа на предмет зависимости от рыночных параметров отдельно. Например, арендатор может решить, что пересмотр платежа вследствие изменения коэффициента местоположения участка не соотносится напрямую с изменением рыночных арендных ставок, а пересмотр платежа вследствие изменения индекса потребительских цен - соотносится. В результате переменная часть платежа будет делиться на составляющие, подлежащие учету разными способами.

Пример 1. Кредитная организация несколько лет назад заключила договор аренды земли. Арендная плата по договору определяется путем умножения площади арендованного участка на его кадастровую стоимость и ряд коэффициентов. На дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 (01.01.2019) оставшийся срок аренды составлял 15 лет, а текущий размер арендного платежа - 100 тыс. руб. в год.

Кредитная организация решила классифицировать арендные платежи как по существу фиксированные. Ставка дисконтирования для оценки обязательства равна 6%, а коэффициенты дисконтирования для аннуитетных платежей, соответствующие данной ставке, составляют: на 15-летний период - 9,712, на 14-летний период - 9,295, на 13-летний период - 8,853.

На 01.01.2019 кредитная организация оценила обязательство по аренде исходя из текущей величины арендных платежей. Размер обязательства можно рассчитать как произведение аннуитетного ежегодного платежа на соответствующий временному периоду коэффициент:

100 тыс. руб. x 9,712 = 971,2 тыс. руб.

В этой же величине признается актив в форме права пользования арендованным земельным участком. Согласно учетной политике организации активы по аренде учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

В декабре 2019 г. стало известно, что в связи с новой оценкой кадастровой стоимости земли величина арендных платежей начиная с 2020 г. будет увеличена до 110 тыс. руб. в год. Кредитная организация считает, что такое изменение не следует классифицировать как связанное с изменением рыночного индекса или ставки.

В связи с этим на 31.12.2019 обязательство оценивается исходя из того же размера по существу фиксированных платежей, как и при первоначальной оценке обязательства:

100 тыс. руб. x 9,295 = 929,5 тыс. руб.

В составе расходов за 2019 г. кредитная организация признает следующие суммы:

1) проценты по арендному обязательству, равные разнице между произведенным за год платежом и уменьшением величины обязательства:

100 тыс. руб. - (971,2 тыс. руб. - 929,5 тыс. руб.) = 58,3 тыс. руб.;

2) амортизацию актива в форме права пользования арендованным земельным участком исходя из его первоначальной стоимости и срока аренды, равного 15 годам:

971,2 тыс. руб. / 15 лет = 64,7 тыс. руб.

В 2020 г. кредитная организация уплатила арендный платеж уже в размере 110 тыс. руб. На 31.12.2020 обязательство, как и ранее, оценивается исходя из неизменной величины по существу фиксированной части платежей:

100 тыс. руб. x 8,853 = 885,3 тыс. руб.

В составе расходов за 2020 г. кредитная организация признает следующие суммы:

1) проценты по арендному обязательству, равные разнице между произведенным за год платежом и уменьшением величины обязательства. Важно, что для расчета тут используется не весь фактически перечисленный платеж (110 тыс. руб.), а только та его часть, которая была признана по существу фиксированной (100 тыс. руб.). Таким образом, проценты за год составят:

100 тыс. руб. - (929,5 тыс. руб. - 885,3 тыс. руб.) = 55,8 тыс. руб.;

2) переменную часть арендного платежа, не включенного в оценку обязательства по аренде, в составе прочих операционных расходов. Переменная часть составит:

110 тыс. руб. - 100 тыс. руб. = 10 тыс. руб.;

3) амортизацию актива по аренде, которая, как и ранее, будет рассчитываться исходя из его первоначальной стоимости и срока аренды:

971,2 тыс. руб. / 15 лет = 64,7 тыс. руб.

Итак, первый вариант классификации арендных платежей по договору аренды земли заключается в признании их первоначальной величины на дату признания обязательства по аренде по существу фиксированной частью, а последующих отклонений от этой величины - переменной частью арендного платежа.

**Классификация арендных платежей как переменных,**

**зависящих от индекса или ставки**

Другой вариант классификации - признание всех арендных платежей переменными, которые по своей экономической сути зависят от индекса или ставки и, соответственно, подлежат включению в оценку обязательства по аренде согласно подп. (b) параграфа 27 МСФО (IFRS) 16. Действительно, как уже было сказано, параграф 28 Стандарта относит к таким переменным платежам платежи, которые варьируются в зависимости от изменений рыночных арендных ставок. В п. BC165 Оснований для выводов Совет по МСФО отметил, что подобные переменные платежи, несмотря на присущую им неопределенность, включаются в расчет обязательства, так как они неизбежны и не зависят от будущей деятельности арендатора.

В пользу такой классификации можно привести несколько существенных доводов. Так, арендные платежи по договорам аренды земли могут варьироваться в прямой зависимости от кадастровой стоимости земли, которая, в свою очередь, опосредованно отражает рыночную стоимость самого арендуемого участка. Можно утверждать, что рыночные арендные ставки зависели бы от рыночной стоимости объекта аренды, а значит, и арендные платежи будут косвенно отражать изменение арендных ставок.

Другие коэффициенты, в зависимости от которых рассчитывается арендная плата за землю, могут основываться на индексе потребительских цен или индексе инфляции, которые прямо перечислены в параграфе 28 МСФО (IFRS) 16, или быть тесно связаны с другими рыночными параметрами. К числу таких коэффициентов можно отнести:

- коэффициент местоположения, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на повышение степени коммерческой привлекательности земельного участка локальных центров и основных магистралей;

- коэффициент функционального использования, применяемый в соответствии с видом функционального использования земельного участка (части земельного участка);

- коэффициент динамики рынка недвижимости.

Кроме того, изменение кадастровой стоимости и иных коэффициентов не зависит от взаимоотношений собственника земли с конкретным арендатором. Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" государственная кадастровая оценка проводится не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты предыдущей оценки. Иные коэффициенты, используемые для расчета величины арендной платы, как правило, устанавливаются в нормативных документах органов власти и действуют для всех заключенных договоров аренды. В результате стоимость аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, пересматривается на одинаковых условиях для всех участников рынка, а следовательно, непосредственно выражает изменение в рыночных арендных ставках.

Приведенные обоснования позволяют организации классифицировать платежи по договору аренды земли как переменные платежи, зависящие от рыночного индекса или ставки в рамках подп. (b) параграфа 27 МСФО (IFRS) 16. В таком случае на дату начала аренды (или на дату первого применения МСФО (IFRS) 16, если она позднее) организация рассчитывает обязательство по всем будущим арендным платежам исходя из тех значений базовой ставки арендной платы, кадастровой стоимости и иных коэффициентов, которые актуальны на дату расчета. При изменении кадастровой стоимости и (или) иных коэффициентов арендатор пересчитывает с этого момента все будущие арендные платежи на основе новых данных, оценивает обязательство исходя из пересмотренных платежей и относит корректировку обязательства на стоимость актива в форме права пользования. Порядок расчета рассмотрен в [примере 2](#Par78).

По сути этот подход схож с вариантом, когда в первоначальной величине арендные платежи были классифицированы арендатором как по существу фиксированные платежи, а все последующие их изменения - как переменная часть, зависящая от индекса или ставки.

Пример 2. Исходные условия договора аренды земли аналогичны условиям в [примере 1](#Par40) (текущий размер арендного платежа - 100 тыс. руб. в год, оставшийся срок аренды на 01.01.2019 равен 15 годам). Однако в этом случае кредитная организация приняла решение классифицировать арендные платежи как переменные, которые варьируются в зависимости от изменения рыночных арендных ставок.

На 01.01.2019 кредитная организация оценила обязательство по аренде исходя из тех значений базовой ставки аренды, кадастровой стоимости и коэффициентов, которые были актуальны на дату расчета, то есть исходя из текущей величины арендных платежей:

100 тыс. руб. x 9,712 = 971,2 тыс. руб.

В этой же величине признается актив по аренде, который, как и в [примере 1](#Par40), подлежит дальнейшему учету по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

В конце декабря 2019 г. стало известно, что в связи с новой оценкой кадастровой стоимости земли величина арендных платежей начиная с 2020 г. будет увеличена до 110 тыс. руб. в год. Кредитная организация рассматривает это увеличение как отражающее изменение рыночных ставок аренды, поэтому по состоянию на 31.12.2019 оценка арендного обязательства должна исходить уже из пересмотренной величины будущих арендных платежей:

110 тыс. руб. x 9,295 = 1 022,5 тыс. руб.

Следующий шаг - это определение корректировки актива и обязательства в результате пересмотра будущих платежей, которую нужно отразить в том периоде, когда стало известно об изменении величины платежа, то есть в конце декабря 2019 г.

Для этого нужно сравнить обязательство, рассчитанное на 31.12.2019 исходя из пересмотренных платежей, и обязательство, рассчитанное на эту дату исходя из предыдущей величины платежей (100 тыс. руб. x 9,295 = 929,5 тыс. руб.). Корректировка актива и обязательства по аренде составит:

1 022,5 тыс. руб. - 929,5 тыс. руб. = 93 тыс. руб.

Такая корректировка увеличит стоимость актива и обязательства в финансовой отчетности по состоянию на 31.12.2019, но будет оказывать влияние на величину признаваемых по договору расходов только начиная с 2020 г. Амортизация активов и проценты по обязательству за 2019 г. должны быть начислены на те стоимости актива и обязательства, которые были актуальны до пересмотра платежей. Таким образом, в составе расходов за 2019 г. кредитная организация фактически признает те же суммы, которые были рассчитаны в [примере 1](#Par40):

1) проценты по арендному обязательству, равные разнице между произведенным за год платежом и уменьшением величины обязательства. Уменьшение величины обязательства за 2019 г. за вычетом влияния корректировки составило:

971,2 тыс. руб. - (1 022,5 тыс. руб. - 93 тыс. руб.) = 41,7 тыс. руб.

Процентные расходы за 2019 г. составляют:

100 тыс. руб. - 41,7 тыс. руб. = 58,3 тыс. руб.;

2) амортизацию актива по аренде исходя из его первоначальной стоимости и срока аренды, равного 15 годам:

971,2 тыс. руб. / 15 лет = 64,7 тыс. руб.

В 2020 г. сведений об изменении величины будущих арендных платежей не поступало, поэтому на 31.12.2020 обязательство оценивается исходя из текущей величины платежа, равной 110 тыс. руб.:

110 тыс. руб. x 8,853 = 973,8 тыс. руб.

В составе расходов за 2020 г. кредитная организация признает следующие суммы:

1) проценты по арендному обязательству, равные разнице между произведенным за год платежом и изменением величины обязательства:

110 тыс. руб. - (1 022,5 тыс. руб. - 973,8 тыс. руб.) = 61,3 тыс. руб.;

2) амортизацию актива по аренде, которая теперь должна рассчитываться исходя из его откорректированной стоимости и оставшегося срока аренды на начало 2020 г. (14 лет).

Чистая стоимость актива на 31.12.2019 с учетом произведенной корректировки и начисленной за 2019 г. амортизации составляет:

971,2 тыс. руб. + 93 тыс. руб. - 64,7 тыс. руб. = 999,5 руб.

Амортизация актива за 2020 г. составит:

999,5 тыс. руб. / 14 лет = 71,4 тыс. руб.

В [примере 2](#Par78) сведения об изменении величины арендных платежей поступили в кредитную организацию в конце декабря 2019 г., поэтому корректировка величины актива и обязательства произведена уже по состоянию на 31.12.2019, хотя пересмотренный платеж будет уплачиваться начиная с 2020 г. Если бы о пересмотре арендных платежей стало известно только в начале 2020 г., то и корректировку актива и обязательства следовало бы отразить в финансовой отчетности за 2020 г., однако амортизация и проценты за 2020 г. все равно должны были бы начисляться на уже откорректированные величины.

Параграф 43 МСФО (IFRS) 16 определяет, что пересмотренная ставка дисконтирования для пересмотренных платежей применяется только в том случае, когда само изменение арендных платежей обусловлено изменением плавающих процентных ставок. Во всех остальных случаях, когда пересмотр платежей вызван изменением в иных рыночных параметрах, применяется неизменная ставка дисконтирования. В связи с этим дисконтирование пересмотренных платежей для оценки обязательства в [примере 2](#Par78) произведено на основании той же процентной ставки, по которой производилась первоначальная оценка обязательства.

**Определение срока аренды земельных участков**

Еще одной отличительной особенностью договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются, как правило, длительные сроки действия договоров. Зачастую договоры аренды земли заключаются на 49 лет, и на момент первоначального применения МСФО (IFRS) 16 оставшийся срок действия таких договоров остается значительным.

За счет длительности сроков действия договоров аренды полученная оценка обязательства может представлять собой существенную величину, а ее признание может оказать негативное влияние на показатели финансовой отчетности организации. По этой причине у арендаторов земельных участков иногда возникает вопрос: можно ли для оценки обязательства по аренде учитывать платежи не за весь оставшийся срок действия договора, а в пределах более короткого срока? Таким гипотетическим ограничением может, например, выступать период, на который утверждены стратегия развития или бизнес-план организации.

Будущие арендные платежи для оценки обязательства по аренде должны выстраиваться на протяжении именно того срока, который определен как "срок аренды" в рамках МСФО (IFRS) 16. Такой срок аренды может быть как короче, так и длиннее формального срока действия, указанного в договоре аренды. МСФО (IFRS) 16 определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период, в течение которого арендатор имеет право пользоваться базовым активом, вместе:

a) с периодами, в отношении которых действует опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион;

b) периодами, в отношении которых действует опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор не исполнит этот опцион.

Таким образом, при определении срока аренды учитываются намерение и возможность арендатора продлить договор или прекратить его действие досрочно. А вот намерение и возможность арендатора использовать базовый актив для получения экономических выгод в течение определенного периода при определении срока аренды не учитываются.

Следовательно, если условиями договора аренды земельного участка арендатору не предоставлено право досрочного расторжения договора в одностороннем порядке, то он не вправе для целей расчета обязательства по аренде определить срок аренды короче, чем срок действия договора.

Тем не менее если арендатор полагает, что он будет получать экономические выгоды от аренды актива на протяжении не всего срока действия договора, а более короткого промежутка времени, то это обстоятельство также найдет свое отражение в учете. Ожидаемый срок полезного использования актива по аренде должен быть принят арендатором во внимание при расчете амортизации актива в форме права пользования, хоть он и не учитывается при оценке обязательства по аренде.

**Учет актива в форме права пользования арендованным**

**земельным участком как инвестиционной недвижимости**

После вступления в силу МСФО (IFRS) 16 были внесены изменения в ряд других международных стандартов, включая МСФО (IAS) 16 "Основные средства" и МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость". Актив в форме права пользования арендованным имуществом может быть отнесен как к основным средствам, так и к инвестиционной недвижимости.

Согласно параграфу 5 МСФО (IAS) 40 в новой редакции к инвестиционной недвижимости относится недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но не для:

a) использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях или

b) продажи в ходе обычной деятельности.

Маловероятно, что арендатор сможет получить существенные экономические выгоды от прироста стоимости арендованного имущества. В связи с этим решающим условием для классификации актива в форме права пользования как инвестиционной недвижимости будет его удержание с целью получения арендных платежей.

Когда речь идет об арендованном здании, то классификация актива по аренде будет зависеть от того, для чего предназначено это арендованное здание: если для дальнейшей передачи в субаренду, то актив по аренде относится к инвестиционной недвижимости, а если для использования в собственной деятельности - то к основным средствам.

Однако когда речь идет об арендованном земельном участке, то классификация актива по аренде будет зависеть не столько от предназначения самого земельного участка, сколько от целей использования расположенного на нем здания. Подробнее данная ситуация рассмотрена в примере 3.

Пример 3. Кредитная организация арендует земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, на котором расположено принадлежащее ей здание. Данное здание она сдает в аренду, однако договор на субаренду земельного участка с арендатором здания не заключался и заключение его в обозримом будущем не планируется. Можно ли отнести актив в форме права пользования, возникший из договора аренды земли, к основным средствам на том основании, что кредитная организация не намерена передать его в субаренду?

В данном случае аренда земельного участка необходима кредитной организации лишь для возможности использования здания, которое, в свою очередь, передано ею в аренду. То есть аренда земельного участка косвенным образом позволяет кредитной организации получать арендный доход от здания, а не от оказания банковских услуг или выполнения административных функций. Следовательно, несмотря на то что у организации нет намерений передать земельный участок в субаренду, актив по аренде земли следует отнести к инвестиционной недвижимости.

Дальнейший учет актива по аренде земельного участка, отнесенного к инвестиционной недвижимости, напрямую зависит от модели учета, которую организация применяет для объектов инвестиционной недвижимости, находящихся в ее собственности. Если организация применяет модель учета по справедливой стоимости в МСФО (IAS) 40 в отношении собственной инвестиционной недвижимости, то п. 34 МСФО (IFRS) 16 требует, чтобы она также применяла данную модель и в отношении активов в форме права пользования, которые соответствуют определению инвестиционной недвижимости.

Для определения справедливой стоимости прав пользования арендованным земельным участком, вероятно, потребуется привлечь профессионального оценщика. На каждую отчетную дату в течение действия договора аренды земли стоимость актива по аренде будет корректироваться до его текущей справедливой стоимости, а по окончании срока аренды - единовременно списываться на текущие расходы. Такой порядок учета рекомендован Банком России в Письме от 24.10.2019 N 17-1-2-6/865 "Вопросы в части применения в бухгалтерском учете МСФО (IFRS) 16 "Аренда" и Положения N 659-П" (вопрос 8).

Логично предположить, что по мере сокращения оставшегося срока аренды земли справедливая стоимость актива по аренде также будет постепенно снижаться. Таким образом, в отчете о финансовых результатах будут постепенно признаваться расходы от снижения справедливой стоимости актива по аренде, а окончательное списание актива по аренде с баланса по окончании аренды уже не окажет существенного влияния на финансовое положение организации.

**Учет актива в форме права пользования с применением**

**модели учета по первоначальной стоимости**

Теперь перейдем к другой ситуации, когда расположенное на арендованном земельном участке собственное здание кредитной организации предназначено для использования при оказании услуг по основной деятельности либо в административных целях. В таком случае и само здание, и актив в форме права пользования земельным участком относятся к основным средствам.

В отличие от инвестиционной недвижимости, где модель учета активов по аренде поставлена в четкую зависимость от модели учета собственных объектов, в случае с основными средствами МСФО (IFRS) 16 дает арендатору для активов по аренде право выбора модели учета.

Согласно параграфу 35 МСФО (IFRS) 16 арендатор вправе принять решение о применении модели учета по переоцененной стоимости в отношении всех активов в форме права пользования, которые относятся к такому классу основных средств, к которому арендатор применяет модель учета по переоцененной стоимости в МСФО (IAS) 16. Иными словами, арендатору дано право, но не обязанность учитывать активы по аренде, отнесенные к основным средствам, по модели учета по переоцененной стоимости. Если же арендатор не желает воспользоваться этим правом, то он оценивает актив в форме права пользования по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Как было отмечено, определение справедливой стоимости прав пользования арендованными активами, вероятно, потребовало бы дополнительных затрат на привлечение профессиональных оценщиков. Поэтому многие кредитные организации предпочтут выбрать для активов по аренде, отнесенных к основным средствам, именно модель учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Когда арендованный актив представляет собой земельный участок, то у арендатора может возникнуть сомнение: действительно ли актив в форме права пользования земельным участком подлежит амортизации? Напомним, что, согласно параграфу 58 МСФО (IAS) 16 за некоторыми исключениями, такими как карьеры и площадки, отводимые для участков под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются. То есть по собственным земельным участкам, к которым применяется аналогичная модель учета по первоначальной стоимости за вычетом амортизации и обесценения, тем не менее фактически амортизация не начисляется.

Однако МСФО (IFRS) 16 не предусматривает никаких исключений в части начисления амортизации для активов в форме права пользования земельными участками. Действительно, в отличие от собственных земельных участков, у активов в форме права пользования арендованными земельными участками срок полезного использования ограничен, как правило, сроком аренды. Поэтому к активам по аренде земельных участков, учитываемым по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения, применяются общие правила начисления амортизации. К такому же выводу пришел и Банк России в Письме от 24.10.2019 N 17-1-2-6/865 (вопрос 9).

Параграф 32 МСФО (IFRS) 16 устанавливает правила определения срока амортизации активов в форме права пользования арендованным имуществом, который применяется и для активов по аренде земли:

- если договор аренды передает право собственности на базовый актив арендатору до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива по аренде отражает намерение арендатора исполнить опцион на покупку, актив по аренде амортизируется с даты начала аренды до конца срока полезного использования базового актива;

- в противном случае актив по аренде амортизируется с даты начала аренды до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива по аренде или даты окончания срока аренды.

Срок использования актива - это период, в течение которого, как предполагается, возможно его экономическое использование, то есть получение от его использования экономических выгод.

В примере 4 рассмотрены несколько практических ситуаций, касающихся амортизации активов в форме права пользования арендованными земельными участками.

Пример 4. Кредитная организация арендовала земельный участок на 49 лет. Договор не дает ей права на досрочное расторжение в одностороннем порядке. Срок договора в рамках МСФО (IFRS) 16 определен как равный 49 годам. На арендованном земельном участке расположено принадлежащее кредитной организации на праве собственности здание, которое используется ею в административных целях и классифицировано в составе основных средств.

Ситуация 1. Договор аренды не предусматривает возможность выкупа земельного участка. Оставшийся срок полезного использования расположенного на участке здания на дату заключения договора аренды земли составляет 75 лет. Это обстоятельство позволяет предположить, что кредитная организация будет получать экономические выгоды как от использования самого здания, так и от аренды относящегося к нему земельного участка на протяжении этого срока.

Следовательно, более ранней из двух дат (даты окончания срока полезного использования актива по аренде или даты окончания срока аренды) является дата окончания срока аренды. Актив по аренде должен амортизироваться с даты начала аренды до даты окончания срока аренды, то есть исходя из расчета 49 лет.

Ситуация 2. Договор аренды не предусматривает возможность выкупа земельного участка. Оставшийся срок полезного использования расположенного на участке здания на дату заключения договора аренды земли составляет 30 лет. Это обстоятельство заставляет усомниться, что кредитная организация сможет получать экономические выгоды от использования арендованного земельного участка в течение всего срока аренды.

Чтобы продемонстрировать, что аренда земельного участка сможет приносить организации экономические выгоды и по окончании срока полезного использования расположенного на нем здания, организации необходимо иметь планы по реконструкции или реновации здания, которые позволят увеличить срок его эксплуатации, либо планы по постройке нового здания на этом участке, либо возможность и намерение сдать впоследствии землю в субаренду. В противном случае срок полезного использования актива по аренде составит 30 лет и окончится раньше, чем срок аренды, поэтому амортизация актива по аренде, так же как и амортизация здания, должна начисляться исходя из срока 30 лет.

Ситуация 3. Договор аренды предусматривает возможность выкупа кредитной организацией земельного участка по окончании срока действия договора. Кредитная организация намерена воспользоваться данным правом и в расчет дисконтированной стоимости будущих платежей для оценки обязательства по аренде включила в том числе и выкупной платеж. Оставшийся срок полезного использования расположенного на участке здания на дату заключения договора аренды земли составляет 75 лет.

Таким образом, первоначальная стоимость как обязательства, так и актива по аренде отражает намерение арендатора исполнить опцион на покупку, а значит, актив по аренде должен амортизироваться с даты начала аренды до конца срока полезного использования базового актива. С учетом того, что базовым активом является земельный участок, который согласно параграфу 58 МСФО (IAS) 16 имеет неограниченный срок полезного использования, актив по аренде амортизироваться не должен.

Несмотря на то что в МСФО (IFRS) 16 закреплены специальные правила для определения срока амортизации активов по аренде, общие требования в отношении амортизации, утвержденные в МСФО (IAS) 16, к активам по аренде тоже применяются. В числе таких правил регулярный анализ на предмет необходимости пересмотра срока полезного использования активов. Согласно параграфу 51 МСФО (IAS) 16 срок полезного использования актива должен анализироваться на предмет возможного пересмотра как минимум по состоянию на дату окончания каждого отчетного года и, если ожидания отличаются от предыдущих оценочных значений, соответствующее изменение должно отражаться в учете как изменение в бухгалтерских оценках.

Вернемся ко второй практической ситуации, рассмотренной в [примере 4](#Par157). В одном из следующих периодов кредитная организация может пересмотреть в сторону увеличения оставшийся срок полезного использования здания и вслед за этим - оставшийся срок полезного использования актива по аренде земли (но не более оставшегося срока аренды). После такого пересмотра амортизация по активу по аренде будет начисляться исходя из увеличенного срока, то есть более медленными темпами.

Наконец, еще один нюанс, возникающий при учете актива по аренде земли с применением модели учета по первоначальной стоимости, - это необходимость вычета из балансовой стоимости актива не только накопленной амортизации, но и обесценения (при его выявлении).

Аренда земельного участка, на котором расположено собственное здание организации, используемое в собственной деятельности, сама по себе напрямую не генерирует денежные потоки. Соответственно, оценка актива по аренде на предмет обесценения, начиная с выявления признаков обесценения и заканчивая расчетом возмещаемой стоимости, должна производиться в составе единицы, генерирующей денежные средства.

В эту единицу помимо актива по аренде будет включено как минимум расположенное на нем здание. Кроме того, как уже было отмечено, за счет длительных сроков договоров стоимость обязательства и актива по аренде земли может быть весьма существенной, а значит, и вопрос оценки на предмет обесценения будет иметь большое значение.

Таким образом, признание актива и обязательства по аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, неизбежно, коль скоро неизбежны сами арендные платежи, а их потенциальные изменения никак не связаны с деятельностью конкретного арендатора. Дискуссионность здесь может заключаться лишь в вопросе о том, классифицировать ли арендные платежи по такой аренде как по существу фиксированные платежи или как переменные платежи, которые варьируются в зависимости от рыночной ставки арендной платы. Кроме того, аренда земельных участков имеет свои особые нюансы в части классификации, модели учета и сроков начисления амортизации актива по аренде, которые также необходимо учитывать кредитной организации - арендатору.

Е. Миркина

Консультант по МСФО

ООО "Листик и Партнеры"

Подписано в печать

02.03.2020