

2.7. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В УЧЕТЕ АРЕНДЫ

Ужахова М.Б., аспирант кафедры «Бухгалтерский учет», ведущий эксперт отдела финансовой и налоговой отчетности компании ОАО «Системный оператор ЕЭС»

ФГОБУ ВПО «Финансовый Университет при Правительстве РФ»

Автором данной статьи проведено исследование оценки и представления организациями договоров финансового лизинга. В процессе исследования проведен анализ финансовых отчетностей 30 крупнейших российских и иностранных компаний на предмет раскрытия в финансовой отчетности, подготовленной по международным стандартам за 2008-2009 гг., информации о договорах финансового лизинга в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 17 «Аренда». В качестве объектов исследования были использованы финансовые отчеты компаний различных секторов экономики, среди которых: нефтегазовая отрасль, строительство, металлургия, добыча алмазов и проч.

Автор проанализировал и разъяснил основные спорные моменты стандарта, с которыми сталкиваются организации. Определены основные правила по представлению в отчетности информации о справедливой стоимости финансовой аренды. Разработаны рекомендации по оптимизации процесса усовершенствования стандарта МСФО (IAS) 17.

В условиях усиления процессов глобализации экономики ключевое значение приобретает информация в качестве ресурса, обеспечивающего базу для принятия обоснованных решений и для управления деятельностью хозяйствующего субъекта в целом.

Основным источником информации о положении хозяйствующих субъектов, в том числе о состоянии их активов и обязательств, является система бухгалтерского учета и финансовая отчетность, как ее результат. Ниже приведены группы пользователей бухгалтерской отчетности, выделенные Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности в Принципах подготовки и представления финансовой отчетности:

- инвесторы;
- заимодавцы;
- работники и представляющие их группы;
- поставщики и прочие торговые кредиторы;
- покупатели;
- правительство и государственные органы;
- общественность.

С точки зрения подготовки отчетности наиболее важными пользователями информации о деятельности организации являются кредиторы и инвесторы. Причем, в то время как первые имеют возможность получать необходимые внутренние расшифровки касательно интересующих их данных, то вторые вынуждены довольствоваться лишь открытой информацией, т.е. публикуемой финансовой отчетностью. Это одна из причин, по которой международное сообщество уделяет наибольшее внимание интересам данной группы пользователей.

Какая же информация является особенно важной для инвесторов? Безусловно, финансовая позиция компании. Реальные данные об активах и, самое главное, потенциальных прибылях и убытках, которые сможет обеспечить в будущем инвестиция в хозяйствующую единицу. Предоставляемые данные должны быть достаточно прозрачными и достоверными, чтобы инвестор мог определить с гарантированной степенью уверенности, как распорядиться активом, которым он владеет:

удерживать, покупать или продавать, одобрить выбранную политику управления или сменить намеченный курс.

Причем в последнее время инвесторы и аналитики все более ориентируются не столько на результаты хозяйственной деятельности организации, которые могут варьироваться в зависимости от принятых правил составления бухгалтерской отчетности, сколько на оценку имущества компании, т.е. ее баланс, вследствие чего ключевое значение приобретает вопрос изменяемых оценок.

Ни одна модель оценки не лишена субъективности на том или ином этапе. Поэтому единственной разумной целью оценщика при определении ценности того или иного актива может являться лишь наиболее приближенная с определенной степенью погрешности к реальной стоимости актива. Причем основным мотивом инвестора при покупке актива являются прогнозируемые финансовые потоки от его использования, соответственно, определение ценности должно быть основано на реальных условиях, которые имеют место на текущий момент. Но ценность, определяемая в процессе оценки, зависит от множества внешних и внутренних факторов, которые могут как повысить, так и понизить ее. Вследствие этого стоимость может колебаться в зависимости от общерыночных или внутрифирменных изменений. Поэтому для эффективного управления активами недостаточно одновременно определить их стоимость, нужно также знать о факторах, способных оказывать влияние на их ценность, и быть в состоянии своевременно реагировать на изменения в оценках.

В силу этих причин в последнее время наиболее пристальное внимание в стандартах национального и международного учета уделяется понятию «справедливой стоимости». В 2006 г. Совет по американским стандартам выпустил Положение №157 «Оценка по справедливой стоимости», а вслед за ним, в 2009 г., Совет по Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) опубликовал проект одноименного стандарта, который вобрал в себя действующие требования по оценке текущей стоимости активов и обязательств, уже имеющиеся в тех или иных стандартах. Четкая тенденция в пользу использования справедливой стоимости вызвала бурю противоречивых эмоций в международном бухгалтерском сообществе. Одни специалисты считают процесс перехода на повсеместное внедрение оценки по справедливой стоимости необратимым, другие – называют модель реальной стоимостью не иначе как «мыльным пузырем». Несмотря на наблюдающуюся полемику, на текущий момент справедливая стоимость прямо или косвенно применяется в отношении каждого вида активов и обязательств. Словосочетание «справедливая стоимость» встречается в текстах утвержденных стандартов более 4 000 раз!

Данное исследование посвящено анализу использования справедливой стоимости в отношении договоров лизинга, учет которых существенно различается в международной (МСФО) и национальной (Российские стандарты бухгалтерского учета, РСБУ) системах учета.

Основным документом, регламентирующим вопросы отражения арендных сделок в международном учете, является МСФО (IAS) 17 «Аренда». Помимо этого, Совет по МСФО выпустил ряд интерпретаций, таких как ПКИ (SIC) 15 «Операционная аренда — стимулы» и ПКИ 27 (SIC 27) «Оценка сущности сделки в юридической форме лизинга». К сожалению, в российских

стандартах учета альтернативного документа, посвященного вопросам аренды, не существует. Отдельные вопросы рассмотрены в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденном приказом Министерства финансов РФ от 30 марта 2001 г. №26н (ПБУ 6/01), в пунктах, касающихся до-ходных вложений в материальные ценности.

Как РСБУ, так и МСФО выделяют два основных вида аренды – финансовую и операционную. Однако критерии классификации в системах различны. Главным отличием финансовой аренды от операционной, согласно МСФО, является переход существенных рисков и выгод, связанных с эксплуатацией арендованного актива, от арендодателя к арендатору. Учет арендованного средства производится стороной, к которой перешли все существенные риски.

В то время как МСФО 17 предписывает анализировать экономическую сущность сделки, чтобы определить, носит ли аренда характер финансовой, РСБУ опирается лишь на юридическую формулировку основных положений договора. В соответствии с РСБУ объект лизинга числится у той из сторон, которая прописана в договоре в качестве лизингодержателя. Им может выступать как арендодатель, так и арендатор. Т.е. амортизация начисляется и списывается на финансовый результат без привязки к стороне, фактически эксплуатирующей объект, что неверно с точки зрения формирования финансового результата за отчетный период. Отсутствие регламентированного учета аренды, как финансовой, так и операционной, отражение лизингового имущества у арендатора «за балансом» является существенным недостатком российской системы учета, так как арендованное имущество используется компаниями в своей производственной деятельности и переносит свою стоимость на их готовую продукцию.

Последствия плохо проработанной теоретической базы учета аренды усугубляются тем фактом, что в последние годы компании все более предпочитают получение внеоборотных активов в лизинг их покупке, так как приобретение дорогостоящих объектов, как правило, влечет за собой использование заемных средств, что гораздо менее привлекательно по ряду причин, нежели заключение договоров лизинга.

Автор статьи провел исследование структуры основных средств крупнейших компаний нефинансового сектора. Анализ был построен на основе данных компаний сферы машиностроения, металлургии, строительства, нефтегазовой отрасли. Результаты исследования показали, что в среднем каждое десятое основное средство взято компаниями в лизинг. Это значит, что 10% основных средств крупнейших компаний с миллиардной капитализацией остаются за пределами валюты баланса. Учитывая то, что основные средства занимают 1/3 валюты баланса нефинансовых компаний, арендованное имущество, числящееся за балансом, также представляет собой существенную статью активов организации. Что касается небольших организаций, то привлекательность лизинговых договоров для них еще более высока, так как такие компании редко имеют возможность проводить широкую инвестиционную активность за счет собственных средств. Поэтому они, не имея свободных денежных средств, прибегают к аренде гораздо чаще. Причем если крупнейшие компании берут в лизинг в основном объекты, относящиеся к группе «машины и оборудование», то в структуре малых предприятий прева-

лируют группы «здания» и «транспорт». Большое количество российских компаний среднего бизнеса вовсе не имеют собственных основных средств. Применяемый сегодня порядок отражения лизингового имущества ставит под сомнение достоверность представляемых пользователям данных.

Рассмотрим более подробно подход международных стандартов к признанию аренды в качестве финансовой. В соответствии с МСФО 17 аренда признается финансовой при выполнении одного из перечисленных условий.

1. Условия договора предусматривают переход права собственности на актив в конце срока договора без доплаты. При выполнении этого условия приобретение объекта по сути представляет собой сделку по покупке основного средства в кредит. Одним из преимуществ приобретения основного средства на правах аренды с последующим выкупом является то, что в данном случае компания может использовать для оплаты дорогостоящего объекта только привлеченные средства, в то время как при использовании традиционного целевого банковского кредита организация, как правило, погашает часть суммы сделки (в среднем, 20-30% общей стоимости объекта) за счет собственных средств. Еще один плюс приобретения основного средства в лизинг – это возможность компании относить всю сумму арендного платежа на себестоимость, уменьшая тем самым свое налоговое бремя.
2. В соответствии с условиями договора аренды компания-лизингополучатель имеет право в конце срока аренды выкупить объект по льготной цене; вероятность реализации такого права достаточно высока. Такая ситуация зачастую наблюдается на практике в том случае, если лизинговое имущество изготовлено специально для лизингополучателя и представляет для него уникальную ценность. Профессор Арт Франчек, анализируя в одном из своих трудов американский институт аренды, ссылается на то, что «право выкупа предмета лизинга по льготной цене часто включают в договоры лизинга, согласно которым прямо не указывается возможность перехода права собственности». Лизингодатель, как правило, предпринимает этот шаг, прогнозируя, что лизингополучатель, скорее всего, не откажется от возможности выкупить объект за значительно меньшие деньги.
3. Срок действия договора аренды составляет большую часть срока службы объекта основных средств. Стандарт не указывает, что именно подразумевается под «большой частью срока службы». Поэтому организации сами определяют количественный критерий и фиксируют его у себя в учетной политике. Многие компании предпочитают использовать пороговые значения, предложенные американскими стандартами, требования которых более конкретизированы – согласно выпущенному в 1976 г. стандарту СФУ (SFAS) «Учет аренды», лизинг признается финансовым (альтернативное определение, используемое в американских стандартах, – капитальным) в случае, если срок аренды составляет более 75% срока полезной службы объекта основных средств. Понятие «большая часть срока службы» приводит многих практиков в замешательство. Профессор Арт Франчек считает, что «при отсутствии интерпретации КМСФО можно утверждать, что выражение "большая часть" подразумевает 80% или 90%, а не 75% срока полезного использования». Автор же склоняется к мнению, что для отнесения аренды к финансовой оптимально использовать пороговое значение, принятое американскими стандартами, поскольку при этом в любом случае основная стоимость актива будет перенесена на себестоимость продукции компании-арендатора. Кроме того, отдача от объекта основных средств или нематериальных активов в начале срока эксплуатации значительно выше, чем на последних этапах, по причине возможной порчи или устаревания в дальнейшем. Поэтому, с точки зрения экономической сущности, по мнению автора, в случае если срок

аренды составляет более 75% процентов, арендованный объект должен находиться на балансе арендатора, а его стоимость должна относиться на расходы организации с использованием коэффициента ускоренной амортизации, за исключением случаев, когда объект используется в производстве с юридическими простоями. Некоторые практики все же придерживаются более строгих пороговых значений. По словам Марии Суконкиной, начальника управления международной отчетности компании АК «Транснефтепродукт», оптимальными значениями для срока аренды являются 80-90%. В то же время компания «Стройтрансгаз» использует значение 70%.

4. Минимальная стоимость лизинговых платежей (дисконтированная стоимость с применением эффективной ставки процента) превышает или составляет практически всю справедливую стоимость объекта основных средств, полученного в лизинг, за вычетом грантов и налоговых кредитов, предоставленных лизингодателю. Данное требование также является недостатком определенным. В американской версии учета договоров аренды используется более конкретизированная формулировка – аренда признается финансовой, в случае если дисконтированная сумма арендных платежей превышает 90% справедливой стоимости предмета лизинга. Подобные неопределенности могут привести к таким нежелательным последствиям, как начисление «двойной амортизации», в том случае, когда одна сторона договора рассматривает аренду в качестве финансовой, а другая – в качестве операционной.

В практике российских компаний такие ситуации встречаются довольно часто. Рассмотрим ситуацию, когда компания «Стройтрансгаз» приобрела бульдозер у лизинговой компании на условиях договора аренды сроком на 8 лет. Срок полезного использования основного средства равен 10 годам. Сумма дисконтированных арендных платежей равна 85% от справедливой стоимости актива. В соответствии с условиями договора, у лизингополучателя нет льготного права на выкуп объекта. Специфика деятельности компании чаще всего не предусматривает такой необходимости, так как в большинстве случаев основные средства, приобретаемые для того или иного строящегося объекта, остаются в конце срока строительства недоэксплуатированными. Поэтому вероятность того, что компания предпочтет выкупить основное средство по окончании действия договора, как правило, незначительна.

Согласно учетной политике, применяемой ко всем основным средствам, полученным в аренду, компания «Стройтрансгаз» установила следующие пороговые значения в отношении процента по сроку полезного использования и сумме минимальных лизинговых платежей – 70% и 80%, соответственно. Компания-арендодатель, в свою очередь, также может установить те значения, которые она считает наиболее целесообразными. В случае если лизингодатель применяет значение 90% как в отношении срока аренды, так и в отношении суммы дисконтированных платежей, возникает абсурдная ситуация, при которой компания-арендатор «Стройтрансгаз» будет рассматривать договор аренды в качестве пассивного финансового лизинга, причем абсолютно правомерно, в то время как компания-арендодатель – в качестве активного операционного лизинга.

Согласно требованиям МСФО, в отличие от РСБУ, если аренда отвечает критериям финансовой, предмет лизинга учитывается на балансе лизингополучателя, если же она носит характер операционной, тогда основное средство учитывается в составе основных средств компании-лизингодателя. В соответствии с этими требованиями бухгалтеры обеих компаний – арендодателя и арендатора – будут добросовестно отражать предмет аренды в составе основных средств. В результате одно и то же основное средство будет одновременно учитываться в составе имущества и увеличивать валюту ба-

ланса абсолютно разных компаний, искажая в последующих периодах финансовый результат одной из них, так как обе компании будут начислять амортизацию по этому основному средству и относить ее на расходы.

Проблема начисления «двойной амортизации» на один объект в России на сегодняшний день не наблюдается, так как налоги исчисляются исходя из данных российского учета. Однако в случае если обе компании подготавливают отчетность по МСФО, то налицо искажение данных. Что касается практики других стран, то данный недостаток нормативной базы зачастую используется компаниями как легальный рычаг для минимизации налогов.

Конечно, подобные вопросы на практике могут быть урегулированы, но, тем не менее, данное теоретическое раскрытие требует усовершенствования. Во избежание таких ситуаций, по нашему мнению, необходимо ввести дополнительные указания, касающиеся конкретизации значений, которые необходимо применять при определении характера аренды.

Вопрос определения типа аренды является ключевым в учете лизингового имущества. В целом, подход международного учета основан на превалировании экономической сущности сделки над ее юридической формой. В качестве финансовой аренда может быть классифицирована в случае, если, по мнению бухгалтера, существует «обоснованная уверенность» в том, что в конце срока действия договора объект останется у лизингополучателя, даже в случае отсутствия документального подтверждения. Рассмотрим возможные примеры таких ситуаций:

- компания-лизингополучатель имеет приоритетное право на выкуп лизингового имущества в конце срока действия договора, причем на более выгодных условиях;
- при досрочном расторжении договора убытки арендодателя погашает арендатор;
- основную часть выгод и убытков от колебания стоимости актива получает арендатор и проч.

В российском учете порядок определения типа аренды более регламентирован. Лизинг признается финансовым в случае, если условия договора, такие как права и обязанности сторон, прописанные в договоре, название договора и т.д., отвечают определенным критериям, прописанным в Гражданском кодексе РФ.

Преимуществом подхода западных коллег является, прежде всего, то, что он подразумевает анализ сущности сделки. Стандарты МСФО прописывают, что в случае, если договор лизинга является частью комплексной сделки, к примеру, при заключении ряда последовательных сделок с контрагентом, то он должен рассматриваться вместе с остальными, так как при отдельном учете есть риск того, что эффект от сделки будет учтен некорректно. Подобные операции учитываются в соответствии с ПКИ 27 «Оценка сущности сделок с юридической формой лизинга», согласно которому в отчетности необходимо отражать только те эффекты, которые отражают экономический смысл сделки в целом.

На практике также встречаются ситуации, когда две стороны заключают договор купли-продажи с последующей обратной передачей имущества в лизинг. Такие операции, учитываемые в РСБУ в рамках двух отдельных независимых сделок, в МСФО трактуются как «обратная аренда» и отражаются в качестве единой операции.

Наиболее важной проблемой учета аренды является оценка. Согласно требованиям стандартов МСФО, в их

текущей редакции «на начало срока аренды арендаторы обязаны признавать финансовую аренду в качестве активов и обязательств в своем балансе в суммах, равных справедливой стоимости арендуемого имущества, или, если эти суммы ниже, дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей, величина каждого из которых определяется при заключении договора аренды. При расчете дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей коэффициентом дисконтирования является процентная ставка, заложенная в аренду, если она поддается определению; в противном случае, должна использоваться приростная ставка процента на заемный капитал арендатора. Любые первоначальные прямые затраты арендатора прибавляются к сумме, в которой признан актив». В бухгалтерском балансе имущество, полученное в лизинг, отражается одновременно в активе как основные средства и в пассиве как обязательства.

При учете лизинга основной проблемой оценки является определение эффективной ставки, необходимой для расчета минимальных лизинговых платежей компании. Стандарт предписывает применять ставку, заложенную в условия договора. Определить ее не составляет особого труда в случае, если имеются достоверные данные о справедливой стоимости объекта лизинга. Однако в случае если объект уникален, определить ставку будет сложно, так как расчет основан на сравнении дисконтированной стоимости лизинговых платежей и справедливой стоимости объекта. Допустим, справедливая стоимость станка, полученного в лизинг, равна 10 тыс. руб. Сумма ежегодных арендных платежей равна 2 100 тыс. руб. Срок аренды – пять лет. Остаточная стоимость в конце срока аренды равна 1 тыс. руб. Формула, по которой рассчитывается эффективная ставка в данном случае, выглядит следующим образом:

$$(2\ 100i + 2\ 100 * i^2 + 2\ 100 * i^3 + 2\ 100 * i^4 + 2\ 100 * i^5) + 1\ 000 * i^5 = 10\ 000,$$

отсюда $i = 6,62\%$.

В качестве справедливой стоимости лизингового имущества многие компании предпочитают использовать величину, указанную в договоре. Автор считает, что наиболее верным решением будет привлечение независимого оценщика, либо использование данных с активного рынка на идентичные / аналогичные объекты, так как данные об объекте, указанные в договоре, не всегда отвечают критериям реальной оценки.

Обратим внимание, что объект лизинга и обязательства по договору отражаются у арендатора только в случае, если мы имеем дело с финансовой арендой. Если договор лизинга представляет собой операционную аренду, то на балансе данная сделка отражения не находит. Выходит, что компания использует внеоборотный актив в своей производственной деятельности, но в то же время не показывает его в составе своих активов.

Автор статьи провел анализ структуры арендованных основных средств десяти компаний нефинансового сектора, результаты которого показали, что 64% арендованных объектов получены по договорам операционной аренды. Это значит, две трети арендованных активов используются компанией, переносят свою стоимость на продукцию предприятия, но не получают отражения в балансе.

В последние годы Совет по МСФО пересматривает подход к классификации лизинговых операций. Сто-

ронники новой теории склоняются к мнению, что деление аренды на операционную и финансовую необходимо. В основе этой теории лежат определения активов и обязательств, принятые международными стандартами, согласно которым «актив – это ресурс, который предприятие контролирует в результате прошлых событий, и от которого оно планирует получить будущие экономические выгоды», а «обязательство – это обязанность предприятия, возникшая в результате прошлых событий, урегулирование которой приведет к оттоку из предприятия ресурсов, содержащих экономические выгоды» [2].

Очевидно, что лизинговые операции, независимо от того, отвечают ли они критериям финансовой аренды, перечисленным выше, или нет, подразумевают возникновение у компании актива в виде арендованного имущества, в результате эксплуатации которого компания будет получать экономические выгоды, а также обязательства в виде кредиторской задолженности перед арендодателем, так как фирма-арендатор в соответствии с договором лизинга принимает на себя обязательство выплачивать арендные платежи в течение срока действия договора. Поэтому Совет по МСФО правомерно полагает, что необходимо ввести единые требования учета операций по лизинговому имуществу независимо от того, на какой срок оно принято в эксплуатацию.

По нашему мнению, такую методику необходимо скорректировать, так как это может повлиять на балансовые статьи компании, а также на ряд расчетных показателей, характеризующих ее деятельность и используемых внешними пользователями при принятии решений касательно сделок с ней.

Примером таких ситуаций могут являться сделки с банками, которые выделяют кредитную линию для своих клиентов в зависимости от того, соответствуют ли показатели платежеспособности и ликвидности этих компаний установленному уровню. Среди прочих, при определении кредитоспособности клиента используется коэффициент *финансового левриджа (рычага)*, который характеризует степень обеспеченности заемщика собственным капиталом. Варианты расчета этого коэффициента различны, но экономический смысл один: оценка размера собственного капитала и степени зависимости клиента от привлеченных ресурсов. При расчете данного коэффициента учитываются все долговые обязательства клиента банка, независимо от их сроков. Чем выше доля привлеченных средств (краткосрочных и долгосрочных), тем ниже класс кредитоспособности клиента. Окончательный вывод делают с учетом динамики коэффициентов прибыльности.

Выходит, что если компания взяла имущество на значительную сумму на условиях операционного лизинга, то ни в активах компании, ни в ее обязательствах эта сделка отражения не найдет, причем независимо от того, какой срок – 1% или 70% от общего срока полезного использования арендного имущества составляет срок аренды. Традиционный подход к отражению в учете договоров аренды может привести к существенному искажению показателей зависимости компании от заемного капитала и тем самым введет в заблуждение внешнего пользователя информации, в данном случае кредитное учреждение.

Другим показателем платежеспособности клиента являются коэффициенты рентабельности, которые рассчитываются как отношение прибыли к активам

компании. А в случае если операционная аренда не попадает в активные статьи, показатели рентабельности оказываются завышены.

Поэтому автор считает, что справедливое отражение договоров лизинга в учете организации предполагает уход от обособленного учета объектов лизинга на балансе одной из сторон договора аренды. В результате лизинговые операции по справедливой стоимости, предполагающие образование актива и обязательства у арендатора в случае как финансовой, так и операционной аренды, будут учитываться путем отражения на балансе арендодателя актива в размере справедливой стоимости прав на получение лизинговых платежей от арендатора плюс доли переданного в лизинг объекта, которой будет располагать арендодатель после окончания срока договора аренды.

В то же время арендатор отразит в балансе справедливую стоимость права на использование актива в течение срока договора лизинга – в качестве актива и справедливую стоимость платежей, которые он обязуется выплатить арендодателю – в качестве обязательства. Фактически два вида аренды – финансовая и операционная – будут отличаться лишь справедливой стоимостью права на пользование объектом лизинга – в случае операционной аренды величина актива у компании-арендатора будет значительно меньше, чем при финансовой. Общая справедливая стоимость в данном случае будет разделена между арендодателем и арендатором на две части, соразмерные их долям в пользовании.

Применение данного новшества значительно повлияет на финансовую отчетность компании, а также на финансовые коэффициенты, в расчете которых участвуют балансовые показатели, так как операционная аренда представляет собой существенную статью внеоборотных активов.

В отличие от прежнего подхода, новый вариант учета не предусматривает альтернативной возможности отражения в активе баланса стоимости имущества в размере минимальных арендных платежей, даже в случае, если справедливая стоимость превысит их величину.

Как же определить справедливую стоимость актива при различных видах аренды? В целом, подход един для обоих случаев. В соответствии с действующим Стандартом МСФО 17 «Аренда», справедливая стоимость арендованного актива представляет собой сумму, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами. При невозможности определения стоимости имущества на активном рынке рекомендуется применять текущую стоимость минимальных платежей, требуемых по условиям договора, за исключением условных платежей, плюс дисконтированную остаточную стоимость объекта в конце срока аренды. В ходе учета чаще всего используется расчетная процентная ставка по договору лизинга. Безусловно, применение ставки, используемой арендодателем при расчете арендных платежей, было бы оптимальным, однако на практике такой вариант в большинстве случаев невозможен по той причине, что арендатор не располагает подобной информацией. Поэтому для лизингополучателя существует два альтернативных варианта:

- применять расчетную ставку, которая рассчитывается путем сравнения суммы дисконтированных арендных платежей и приведенной негарантированной ликвида-

ционной стоимости объекта, с одной стороны, со справедливой стоимостью лизингового имущества, с другой, в случае если представляется возможным ее определить;

- в случае, если арендатор не располагает информацией о справедливой, либо ликвидационной стоимости объекта, ему следует применять приростную процентную ставку на заемный капитал, условия привлечения которого соответствуют условиям арендного договора по сроку и графику выплат, с корректировкой на кредитный риск и риск ликвидности арендатора.

При учете лизингового имущества некоторые компании используют средние рыночные ставки по договорам аренды. Автор считает подобный вариант, равно как применение приростных ставок на заемный капитал, несовершенным в силу того, что эти ставки не учитывают специфических характеристик соглашения об аренде, таких как уникальный характер объекта, или кредитный рейтинг арендатора. Это противоречит основному определению эффективной процентной ставки, изложенному в МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», согласно которому она представляет собой «ставку, которая обеспечивает точное дисконтирование ожидаемой суммы будущих денежных выплат или поступлений вплоть до наступления срока погашения по данному финансовому инструменту, либо, когда это уместно, в течение более короткого периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства».

Таким образом, эффективная процентная ставка – это тот рычаг, через который можно отразить в стоимости финансового инструмента все внешние и внутренние факторы, тем самым приближая ее к реальной, справедливой, вследствие чего крайне важно определить наиболее объективную эффективную ставку. Данное определение имеет непосредственное значение для учета договоров аренды, так как обязательство, возникающее на балансе арендатора, представляет собой не что иное, как финансовый инструмент, подпадающий под действие МСФО 39.

Поэтому мы считаем, что использование средней эффективной процентной ставки по арендным договорам, либо приростной ставки на заемный капитал оправдано лишь в исключительных случаях.

В целом же, на сегодняшний день, когда в условиях кризиса показатели рыночной конъюнктуры постоянно меняются, наиболее привлекательным автор считает вариант применения наиболее свежих наблюдаемых данных финансового рынка, скорректированных на влияние изменения уровня подверженности компании финансовым рискам.

Что касается справедливой стоимости обязательства, то она определяется путем дисконтирования всей суммы исходящих денежных потоков в соответствии с договором аренды. В целом, подход ясен. Однако он имеет один недостаток. Дело в том, что в случае если сумма обязательства складывается из приведенной стоимости будущих потоков, между активом и пассивом могут возникнуть разницы, такие как условные выплаты, предусмотренные договором. Отсюда вопрос: как ее отражать?

В РСБУ подобная ситуация разрешилась бы просто. Достаточно отразить возникшую разницу на счете учета 97 «Расходы будущих периодов» и затем по мере эксплуатации объекта либо по мере оплаты договорных арендных платежей списывать величину, сформировавшуюся на этом счете, в расходы текущего периода. В МСФО же понятие «расходы будущих периодов» (РБП)

имеет место лишь в крайних случаях. Как таковое, оно практически не используется в текстах стандартов.

Однако, по нашему мнению, в международном учете есть статья, по природе своей и экономическому содержанию имеющая те же характеристики, что и РБП. Это незавершенное производство организации, которое, так же, как и РБП, не влияет на финансовый результат отчетного года и признается в отчете о совокупном доходе в последующих периодах. Поэтому автор считает правомерным использования двух альтернативных вариантов для учета разницы между активом и обязательством по договорам аренды:

- либо учитывать разницу в сумме незавершенного производства, так как в случае если арендное имущество эксплуатируется в процессе производства, величина условного обязательства также должна относиться на финансовый результат постепенно в ходе реализации готовой продукции;
- либо учитывать сумму разницы в качестве расходов (доходов) периода.

Выбор того или иного варианта зависит от природы возникновения разницы. Если она представляет собой условное обязательство, то очень сложно определить справедливую стоимость обязательства, так как найти эквиваленты на активном рынке будет затруднительно. В подобном случае мы считаем более подходящим второй вариант учета суммы разницы, что соответствует принципу осмотрительности, согласно которому все расходы должны признаваться в наиболее ранние сроки.

Первый же вариант можно использовать в том случае, если разница между активом и обязательством возникает на сумму дельты между справедливой стоимостью актива, определенной с применением рыночной стоимости, и дисконтированной суммой арендных платежей, при расчете которой использовалась вложенная арендодателем ставка процента. В данном случае величину разницы можно учесть в составе незавершенного производства и относить ее на расходы по мере списания незавершенного производства в себестоимость.

Теория стандартов также имеет еще один недостаток. Дело в том, что на практике зачастую встречаются ситуации, когда ставка, вложенная в условия аренды, является более выгодной, чем среднерыночный уровень по аналогичному контракту. В данном случае договор аренды фактически будет иметь цену. Ведь при определении справедливой стоимости компании мы фактически будем иметь дело с ситуацией, идентичной выдаче кредита под ставку ниже рыночной. В этом случае прибыль от вступления в договор аренды на выгодных условиях будет по природе возникновения схож с доходом от привлечения займа по ставке ниже рыночной. В таком случае компания может отразить данную сумму дохода либо в отчете о совокупном доходе (отчет о прибылях и убытках), либо капитализировать его, если на то имеются основания. Что касается стороны актива, то, по мнению автора, наиболее правомерно отражать эту величину в качестве нематериального актива компании до окончания срока действия договора аренды.

К примеру, если компания-арендатор заключила договор, расчетная эффективная ставка по которому равна 5%, в то время как рыночная ставка по аналогичным объектам равна 15%, размер обязательства, рассчитанного с применением рыночной ставки, будет меньше той же суммы, рассчитанной с использованием ставки дисконта 5%. В данном случае в соответствии с действующей редакцией стандарта, компания должна отразить в активе баланса справедливую стоимость объекта арен-

ды, а в пассиве – минимальную сумму арендных платежей, рассчитанную с использованием расчетной ставки. Но сумма, которую компания экономит от вступления в выгодный договор, также может быть отражена в качестве самостоятельного актива. По нашему мнению, чтобы отразить справедливую стоимость как актива, так и обязательства, целесообразно отразить обязательство с использованием рыночной ставки и капитализировать разницу, возникающую при оценке обязательства с использованием двух разных ставок, а в активе отразить эту сумму в качестве нематериального актива, который по сути будет представлять собой цену договора.

Возникает другой вопрос: как оценить/определить рыночную эффективную ставку? Ведь в случае если контракт носит уникальный характер, аналог можно и не найти.

Такие ситуации на практике представляют большую сложность для оценщиков. Наилучшим вариантом в данном случае является отражение лизингового имущества с использованием ставки по кредиту, имеющему схожие с договором лизинга характеристики, как то: срок договора, порядок погашения сумм долга и проч.

По нашему мнению, необходимо усовершенствовать теоретическую основу для отражения подобных операций.

Еще одним камнем преткновения при учете лизинговых операций в соответствии с МСФО 17 «Аренда» является тот факт, что лизинговое имущество должно отражаться в активе арендатора в сумме, наименьшей из двух стоимостей: справедливой стоимости и суммы минимальных лизинговых платежей. Однако данное требование не всегда отвечает принципам реальной оценки. Рассмотрим ситуацию на практике. Компания «Стройтрансгаз» приобрела контрольный пакет акций компании ОАО «Уренгойтрубопроводстрой» в марте 2009 года. При подготовке консолидированной отчетности Группы на дату приобретения дочерней организации материнская компания в соответствии с требованиями стандарта МСФО 3 должна провести оценку всех активов и обязательств компании «Уренгойтрубопроводстрой» по справедливой стоимости. Компания «Уренгойтрубопроводстрой» включила в состав арендованных основных средств несколько объектов договоров финансового лизинга, до окончания срока действия которых осталось 2 месяца. По окончании срока аренды компания имеет льготное право выкупить объекты лизинга по оговоренной в договоре стоимости. Отражая данную финансовую аренду в соответствии с МСФО 17, компания «Стройтрансгаз» определила справедливую стоимость, которая равна возможной цене продажи объекта на активном рынке, и рассчитала сумму оставшихся минимальных лизинговых платежей, то есть приведенную стоимость арендных выплат за оставшиеся два месяца, которая, несомненно, в большинстве случаев будет существенно ниже ее справедливой стоимости. В результате компания покажет в активе баланса имущество по наименьшей из этих двух стоимостей.

Автор считает, что применение действующего подхода в данном случае существенно исказит достоверность оценки недвижимого имущества, так как после уплаты платежей за два месяца компания станет полноправным владельцем объекта основных средств, взятого в лизинг, после чего сможет распорядиться им с пользой, к примеру, решив его реализовать. В результате получается, что, следуя применяемому методу учета, компания «Стройтрансгаз» сознательно за-

низит валюту баланса компании «Уренгойтрубопроводстрой», что повлияет на различные расчетные показатели ее деятельности, а также на расчет стоимости гудвилла и доли неконтролирующих акционеров при подготовке консолидированной отчетности Группы. По-видимому, предписывая такие требования, стандарт исходит из возможности неуплаты оставшейся суммы арендных платежей, что, в свою очередь, может привести к невозможности перехода прав собственности на объект к арендатору. Однако автор считает, что если руководствоваться принципом превалирования экономического содержания операции над юридической формой, то в данном случае следовало бы с применением вероятностного анализа оценить возможный исход сделки и в зависимости от этого выбрать наиболее подходящую из стоимостей.

Помимо этого, в практике крупных компаний возможны ситуации, когда в ходе деятельности объект лизинга приходит в негодность. В случае если основное средство вышло из строя в течение срока действия договора, то, согласно МСФО 16 «Основные средства», его необходимо обесценить и списать с баланса. Однако, несмотря на это, компания «Уренгойтрубопроводстрой» будет продолжать нести обязательства по погашению лизинговых платежей. То есть сумму долга по финансовой аренде необходимо будет отразить по приведенной стоимости оставшихся невыплаченными лизинговых платежей. Но согласно действующим требованиям, при первоначальном отражении финансовой аренды на балансе актив, представляющий собой основное средство, должен быть равен пассиву – обязательству по договору. Поэтому оценщик может быть поставлен в тупик при отражении подобной ситуации на счетах учета. Автор считает наиболее подходящим следующий вариант отражения аренды дочерней компании:

- в случае если в распоряжении есть данные по объектам-аналогам, не вышедшим из строя, использовать эффективную ставку по этим договорам для определения справедливой стоимости обязательства по аренде.
- отразить в балансе актив и обязательство в размере их справедливой стоимости, определенной путем суммирования лизинговых платежей, дисконтированных с применением ставки по аналогам;
- обесценить основное средство, а финансовый расход отразить в отчете о совокупном доходе.

В ходе рассмотрения вышеизложенных примеров стало ясно, что теоретические постулаты оценки финансового лизинга обоснованы лишь в тех случаях, когда мы имеем дело с первоначальной оценкой в начале срока договора. Если же компания проводит первоначально оценку объекта лизинга в соответствии с МСФО, начиная с середины или срока договора, как в приведенном выше примере, то существующие положения стандарта по учету договоров аренды могут быть неприменимы на практике.

Поэтому, по нашему мнению, если у бухгалтера есть уверенность в том, что справедливую стоимость объекта можно определить с высокой степенью точности, тогда следует отражать объект финансовой аренды по этой стоимости, так как сумма минимальных арендных платежей более близка по своим характеристикам к оценке недвижимого имущества по себестоимости приобретения. Если же объект имеет уникальный характер, к примеру, если он был изготовлен по индивидуальному заказу специально для организации арендатора, то целесообразно использовать приведенную стоимость

арендных выплат. Фактически она и будет представлять собой справедливую стоимость объекта, так как минимальные лизинговые платежи являются наилучшим выражением справедливой стоимости в случае, если мы имеем дело с уникальным внеоборотным активом.

В целом, существующий на сегодняшний день международный подход к учету аренды, как финансовой, так и операционной, основан на принципе справедливой оценки, так как он, в отличие от подхода национальной системы бухгалтерского учета, предусматривает отражение активов и пассивов, возникающих в результате заключения договоров лизинга, в соответствии с экономической сущностью сделки, в то время как в РСБУ порядок включения арендованных активов в статьи баланса зависит от решения сторон. То же касается и статей отчета о совокупном доходе, в котором отражаются расходы, определяемые не методом начисления платежей в соответствии с графиком погашения обязательств, а с использованием метода дисконтирования, что в результате позволяет учитывать при формировании финансового результата временную стоимость денег. Однако несмотря на это, представленный выше анализ позволяет нам наглядно увидеть, что теоретическая база учета требует дальнейшего усовершенствования во избежание противоречий при отражении лизинговых операций, что может привести к недостоверному представлению данных о финансовой деятельности.

Литература

1. Бонем М. и др. Применение МСФО [Текст] / М. Бонем, М. Кертис, М. Дэвис; под ред. Д. Вайнштейна. – М., 2007.
2. Международные стандарты финансовой отчетности [Текст]. – М., 2008.
3. IAS 17: Leases. 1997.
4. IAS 32: Financial Instruments: Disclosure and Presentation. 2008.
5. IAS 39. Financial Instruments: Recognition and Measurement. 2008.

Ключевые слова

Финансовая аренда; операционная аренда; процентная ставка; справедливая стоимость; МСФО (IAS) 17; лизинговые платежи.

Ужахова Милана Башировна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы исследования обусловлена объективной необходимостью изучения требований по раскрытию организациями информации о договорах лизинга, которые занимают существенную долю в активах нефинансовых компаний.

Научная новизна и практическая значимость. В статье проанализированы основные требования стандарта МСФО 17 «Аренда» по представлению информации о финансовой и операционной аренде, исследована практика применения стандарта в компаниях реального сектора. В процессе исследования автор освещает ключевые вопросы, связанные с раскрытием информации о договорах лизинга, критически оценивает модель определения справедливой стоимости активов и обязательств компании и предлагает оптимальные модели раскрытия.

Практическая значимость исследования имеет место в связи с возможностью применения ее результатов на практике компаниями, составляющими финансовую отчетность в соответствии с международными стандартами. Результаты исследования апробированы в компании ОАО «Стройтрансгаз».

Заключение. Рецензируемая статья отвечает требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и может быть рекомендована к опубликованию.

Гетьман В.Г., д.э.н., профессор, зав. кафедрой «Бухгалтерский учет», ФГБОУ ВПО «Финансовый Университет при Правительстве Российской Федерации»

2.7. FAIR VALUE MEASUREMENT OF LEASES: DISCLOSURES IN THE STATEMENTS OF ORGANIZATIONS

M.B. Uzhakhova, Head Expert, Department of Methodology and Statements, OJSC «Stroytransgaz»

FSFEI HPE «Financial University under the Government of Russian Federation»

The author of this article conducted a research on how organizations calculate and submit information about the financial lease. The research was based on the analysis of financial statements of 30 biggest Russian and international companies in order to verify whether the financial statement, elaborated in accordance with the international standards for 2008-09, contained information about the financial lease contracts as provided by the IAS standard «Lease contracts». The objects of research were the financial statements of companies operating in various sectors of economy, such as oil and gas, construction, metallurgy, diamond extraction, etc.

The author has analyzed and explained the most important and some debatable rules of this Standard, which companies have to deal with. Based on the results of this research, the author establishes some basic rules that are necessary for reporting the fair value of financial lease and recommendations on how to optimize the process of IAS standard improvement.

Literature

1. «International financial reporting standards» – translated by Askeri, 2008.
2. M. Bonem, M. Curtis, M. Davies – «Generally accepted accounting practice under IFRS». – M., 2007.
3. «IAS 17: Leases» – 1997.
4. «IAS 32: Financial Instruments: Disclosure and Presentation» – 2008.
5. «IAS 39. Financial Instruments: Recognition and Measurement» – 2008.

Keywords

Finance lease; operating lease; interest rate; fair value; IAS 17; lease expenses.