

### 7.4. ОСОБЕННОСТИ АУДИТА ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ

Тихонович Т.С., магистрант кафедры бухгалтерского учета и статистики;  
Юдина Г.А., доцент кафедры бухгалтерского учета и статистики

*Институт экономики, управления и природопользования Сибирского федерального университета*

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)  
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)

В статье раскрыты особенности аудита финансовой аренды, определены основные направления оценки рисков искажения информации в бухгалтерской отчетности, тестирования системы внутреннего контроля и процедуры проверки предпосылок подготовки бухгалтерской отчетности.

Арендные отношения всегда использовались в практике делового оборота. В настоящее время они так же являются актуальными. Арендные операции оказывают значимое, а иногда существенное влияние на имущественное и финансовое состояние организации, ее финансовые результаты. В связи с этим, информация об арендных операциях оказывает влияние на аудиторские процедуры при аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности. Приказом Министерства финансов РФ (Минфин РФ) от 25 ноября 2011 г. №160н международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) и Разъяснения МСФО официально введены в действие на территории Российской Федерации. Согласно Федеральному закону «О консолидированной финансовой отчетности» от 27 июля 2010 г. №208-ФЗ (Закон №208-ФЗ), начиная с бухгалтерской отчетности за 2012 г., у российских организаций при составлении консолидированной отчетности возникает обязанность их применения.

Положения Закона №208-ФЗ распространяются на кредитные, страховые организации, организации, ценные бумаги которых допущены к обращению на организованных торгах, а также другие организации, обязанные в силу устава или других нормативных правовых актов составлять консолидированную (или сводную) отчетность. Для таких организаций несоблюдение требования об обязательном представлении отчетности по МСФО будет приводить к рискам, таким как отзыв лицензии или исключение из котировального списка. Обязанность применения МСФО прочими организациями пока отсутствует. Однако, поскольку они уже введены в систему российского законодательства, то в перспективе МСФО будут активно применяться в рамках обязательного для всего российского учета. В планах Минфина РФ в ближайшем будущем расширить действие Закона №208-ФЗ на все акционерные общества открытого типа [7, с. 1].

Согласно МСФО 17 «Аренда», к финансовой аренде относится аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться.

Данный стандарт в отличие от нормативных правовых актов, принятых в РФ, предусматривает отражение объектов, переданных в финансовую аренду, только на балансе арендатора вне зависимости от перехода права собственности. Такой порядок отражения финансовой аренды основан на принципе приоритета экономического содержания над ее юридической формой, так

как арендатор приобретает экономические выгоды от использования арендованного актива на протяжении большей части срока его экономической службы.

Данный сегмент аудита представляет интерес, так как имеет место (табл. 1):

- официальный ввод в действие приказом Минфина РФ от 25 ноября 2011 г. №160н МСФО и их разъяснений на территории РФ и обязанность их применения рядом организаций в соответствии с законом о консолидированной отчетности;
- возможность неверной классификации аренды у арендодателя и арендатора и, как следствие, значительное искажение бухгалтерской отчетности;
- проведение соответствующих процедур при аудите в части финансовой аренды.

Таблица 1

#### ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ АУДИТЕ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ

Наименование источника	Краткая характеристика
<b>Государственные нормативные правовые акты</b>	
МСФО (IAS) 17 «Аренда»	Определение вида аренды, отражение финансовой аренды в учете и бухгалтерской отчетности у арендодателя и арендатора
Приказ Минфина РФ «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории РФ» от 25 ноября 2011 г. №160н	Статус МСФО, в том числе МСФО 17 «Аренда» на территории РФ
Закон №208-ФЗ	Обязанность применения МСФО кредитными, страховыми организациями, ценные бумаги которых допущены к обращению на организованных торгах, организациями, обязанными в силу устава или других законов составлять консолидированную (или сводную) отчетность
<b>Корпоративные нормативные правовые акты</b>	
Устав, Положение о совете директоров, Положение об исполнительном органе	Распределение полномочий в части принятия решений о совершении операций организацией (крупная сделка, сделка с зависимыми лицами, прочие)
Планы развития организации (долгосрочные, краткосрочные), включая информацию, связанную с обеспечением внеоборотными активами, используемыми в деятельности организации	Сведения о планах развития организации, объемах инвестиций, источниках финансирования, сроках окупаемости
Учетная политика организации	Положение учетной политики о применении МСФО и раскрытии информации об аренде
<b>Прочие источники информации</b>	
Договор аренды	Предмет договора аренды, срок действия, порядок расчета и иные факторы, на основе которых формируется профессиональное суждение о характере договора аренды (финансовая, операционная)
Акты сверки кредиторской, дебиторской задолженности с контрагентом	Подтверждение обязательств по задолженности в части договоров аренды
Расчеты справедливой стоимости основных средств по договору финансовой аренды	Подтверждение справедливой стоимости сданных (полученных) в финансовую аренду основных средств

В связи с этим информация, представленная в бухгалтерской отчетности в части финансовой аренды, представляет интерес для собственников организации и иных ее пользователей.

Цель работы – анализ особенностей аудита финансовой аренды, разработка рекомендаций по применению аналитических процедур для выявления рисков существенного искажения информации в бухгалтерской отчетности. Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие задачи:

- проанализировать особенности бухгалтерского учета финансовой аренды;
- раскрыть применение аналитических процедур, используемых при аудите операций с финансовой арендой;
- разработать рекомендации по совершенствованию контрольных процедур в части аудита финансовой аренды.

В рамках данной статьи рассматриваются аспекты проведения аудиторской проверки и аналитических процедур учета финансовой аренды у арендодателя и арендатора. При подготовке и проведении аудита финансовой аренды аудитор необходимо принимать во внимание, какие источники информации регламентируют данный сегмент аудита, в том числе, ведение бухгалтерского учета, формирование информации в бухгалтерской отчетности. Основные источники информации, используемые при аудите финансовой аренды, представлены в табл. 1.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Финансовую аренду можно классифицировать при следующих обстоятельствах:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права. Справедливая стоимость – сумма, на которую можно обменять актив или произвести расчет по обязательству при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию независимыми сторонами. Начало срока аренды – дата, начиная с которой арендатор получает возможность реализовать свое право на использование актива, являющегося предметом аренды. Это дата первоначального признания аренды (т. е. признания соответствующих активов, обязательств, доходов или расходов, возникающих в связи с арендой);
- срок аренды составляет основную часть срока экономической службы актива (срок аренды представляет собой период, в течение которого соглашение не может быть расторгнуто, а также любые дополнительные сроки, если на момент начала аренды имеется обоснованная уверенность в том, что арендатор намерен в дальнейшем арендовать актив), при этом право собственности на актив может не переходить арендатору;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды. Минимальные арендные платежи – платежи на протяжении срока аренды, которые требуются или могут быть потребованы от арендатора, за исключением условной арендной платы, затрат на обслуживание и налогов, подлежащих уплате арендодателем и возмещаемых ему;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации;
- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;

- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды);
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного [1, с. 3].

При аудите операций по финансовой аренде аудитор должен учитывать, что возможны различные классификации арендного договора у арендатора и арендодателя. Причиной является тот факт, что критерии определения аренды в качестве финансовой основываются на профессиональном суждении сотрудников организации, следовательно, не всегда очевидны. Выявленные искажения, по результатам применения соответствующих процедур (запрос, подтверждение), аудитор должен проанализировать не только с количественной, но и с качественной стороны. Он должен подойти к данному вопросу с особым вниманием, обеспечив при этом разумную уверенность, так как изменение классификации аренды не допускается в течение всего срока действия договора за исключением случаев, когда произошли существенные изменения условий договора, и это сделать необходимо [8, с. 2].

Неверная классификация арендного договора приводит к искажению соответствующей информации в бухгалтерской отчетности операций по аренде, в частности, информации о финансовом, имущественном положении, финансовых результатах арендодателя и арендатора. Возможные искажения представлены в табл. 2.

Таблица 2

**ИСКАЖЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ПРИ НЕВЕРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ**

У арендодателя	У арендатора
<b>В бухгалтерском учете</b>	
Отсутствует операция по реализации объектов финансовой аренды по справедливой стоимости; отсутствует списание с баланса остаточной стоимости основных средств, сданных в финансовую аренду; отсутствует отражение финансовых доходов; искажен размер платежей по аренде; превышен размер налога на имущество (с 2013 г. – только недвижимое); искажена сумма начисленной амортизации, в части активов, переданных в финансовую аренду	Отсутствует операция по отражению на балансе организации объектов финансовой аренды по справедливой стоимости; отсутствует начисление амортизации по арендованным активам; отсутствует отражение финансовых расходов; искажен размер платежей по аренде; занижен размер налога на имущество (с 2013 г. – только недвижимое); неверная классификация расходов
<b>В бухгалтерском балансе</b>	
Завышены суммы по следующим статьям: «Внеоборотные активы», в т.ч. по статье «Доходные вложения в материальные ценности». Занижены суммы по следующим статьям: «Оборотные активы», в т.ч. по статьям «Дебиторская задолженность»; «Капитал и резервы», в т.ч. по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»; «Краткосрочные обязательства», в т.ч. по статье «Кредиторская задолженность». Искажена сумма валюты баланса	Завышены суммы по следующим статьям: «Капитал и резервы», в т.ч. по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». Занижены суммы по следующим статьям: «Внеоборотные активы», в т.ч. по статье «Основные средства»; «Долгосрочные обязательства», в т.ч. по статье «Прочие долгосрочные обязательства»; «Краткосрочные обязательства», в т.ч. по статье «Кредиторская задолженность» Искажена сумма валюты баланса
<b>В отчете о финансовых результатах</b>	
Занижена сумма доходов и расходов, как следствие, занижен финансовый результат	Искажены показатели расходов, как следствие, искажен финансовый результат

Аудитор должен получить надлежащие достаточные аудиторские доказательства, подтверждающие или не подтверждающие предпосылки составления бухгалтерской отчетности. Согласно ФСАД 7/2011 «Аудиторские доказательства», различают следующие группы:

- предпосылки в отношении групп однотипных хозяйственных операций, событий и иных фактов хозяйственной жизни;
- предпосылки в отношении остатков по счетам бухгалтерского учета на конец отчетного периода;
- предпосылки в отношении представления и раскрытия информации [5, с. 2].

Для получения аудиторских доказательств по предпосылкам подготовки бухгалтерской отчетности, сделанных руководством аудируемого лица в отношении групп однотипных хозяйственных операций, событий и иных фактов финансово-хозяйственной деятельности, аудитору необходимо проверить документы и операции, представленные в табл. 3.

Таблица 3

**ПРЕДПОСЫЛКИ В ОТНОШЕНИИ ГРУПП ОДНОТИПНЫХ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОПЕРАЦИЙ, СОБЫТИЙ, ИНЫХ ФАКТОВ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЖИЗНИ В ЧАСТИ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ**

Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендодателя	Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендатора
<b>Возникновение</b>	
Договор финансовой аренды, расчеты справедливой стоимости основных средств по договору финансовой аренды, связаны с деятельностью организации	Планы развития организации (долгосрочные, краткосрочные), включая информацию, связанную с обеспечением внеоборотными активами, используемыми в деятельности, договор финансовой аренды, расчеты справедливой стоимости основных средств по договору финансовой аренды имеют отношение к деятельности организации
<b>Полнота</b>	
Документы по всем операциям и событиям в отношении финансовой аренды, которые подлежат отражению в учете, отражены в нем; отражены в полном объеме задолженность и операции с ней	
<b>Точность</b>	
Суммы, отраженные в учете по основным средствам, сданным в финансовую аренду, и задолженность по финансовой аренде подтверждаются расчетами справедливой стоимости основных средств, актами и первичными учетными документами	Суммы, отраженные в учете по основным средствам, принятым в финансовую аренду, и задолженность по финансовой аренде подтверждаются расчетами справедливой стоимости основных средств, актами и первичными учетными документами
<b>Отнесение к соответствующему периоду</b>	
Операции по передаче имущества в финансовую аренду, финансовые доходы и задолженность по ней отражены в соответствующем периоде; даты в документах, учетных регистрах, соответствуют периоду совершения фактов хозяйственной жизни	Операции по принятию к учету имущества, полученного в финансовую аренду, финансовые расходы и задолженность по ней отражены в соответствующем периоде; даты в документах, учетных регистрах соответствуют периоду совершения фактов хозяйственной жизни
<b>Классификация</b>	
Операции, отраженные на счете «Дебиторская задолженность по финансовой аренде», классифицированы верно	Операции, отраженные на счете «Вложения во внеоборотные активы» и «Обязательства по финансовой аренде», классифицированы верно

В отношении предпосылок подготовки бухгалтерской отчетности, сделанных руководством аудируемого лица, в части остатков по счетам бухгалтерского учета на конец отчетного периода аудитор проверяет соответствующие документы и операции (табл. 4).

Таблица 4

**ПРЕДПОСЫЛКИ В ОТНОШЕНИИ ОСТАТКОВ ПО СЧЕТАМ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА НА КОНЕЦ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА В ЧАСТИ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ**

Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендодателя	Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендатора
<b>Существование</b>	
Договор финансовой аренды, расчет справедливой стоимости, инвентаризационные описи по задолженности покупателей и заказчиков, в части расчетов по финансовой аренде	Договор финансовой аренды, расчет справедливой стоимости, инвентаризационные описи по вложениям во внеоборотные активы, задолженность перед поставщиками и подрядчиками по ним
<b>Права и обязательства</b>	
Обязательства по расчетам (дебиторская задолженность) являются реальными, что подтверждается договором финансовой аренды, расчетными документами	Организация осуществляет контроль над имуществом, полученным в финансовую аренду; обязательства по расчетам (кредиторская задолженность) являются реальными, что подтверждается договором финансовой аренды, расчетными документами
<b>Полнота</b>	
Все операции по финансовой аренде и обязательства арендатора, которые подлежат отражению в учете, отражены в нем	Все операции по финансовой аренде и обязательства по расчетам перед арендодателем, которые подлежат отражению в учете, отражены в нем
<b>Оценка и распределение</b>	
Обязательства арендатора по финансовой аренде включены в бухгалтерскую отчетность в суммах, соответствующих договору финансовой аренды и расчету справедливой стоимости имущества, переданного в финансовую аренду (приведенной стоимости минимальных арендных платежей)	Вложения во внеоборотные активы и обязательства по ним включены в бухгалтерскую отчетность в суммах, соответствующих договору финансовой аренды, расчету справедливой стоимости имущества, полученного по финансовой аренде (приведенной стоимости минимальных арендных платежей)

Таблица 5

**ПРЕДПОСЫЛКИ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ В ОТНОШЕНИИ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ И РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ В ЧАСТИ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ**

Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендодателя	Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендатора
<b>Возникновение, права и обязательства</b>	
Отраженные в бухгалтерской отчетности операции фактически имели место и относятся к деятельности организации, что подтверждается договором финансовой аренды, первичными учетными документами по списанию с баланса имущества, переданного в финансовую аренду	Отраженные в бухгалтерской отчетности операции фактически имели место и относятся к деятельности организации, что подтверждается планами развития организации, договором финансовой аренды, первичными учетными документами по принятию на баланс имущества, полученного в финансовую аренду

Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендодателя	Проверяемая информация в отношении финансовой аренды у арендатора
<b>Полнота</b>	
В бухгалтерской отчетности в полном объеме представлена информация о финансовой аренде, отраженная в первичных учетных документах, учетных регистрах	В бухгалтерской отчетности в полном объеме представлена информация о финансовой аренде, отраженная в первичных учетных документах, учетных регистрах
<b>Классификация и понятность</b>	
Финансовая информация о финансовой аренде в бухгалтерской отчетности представлена и описана правильно, классифицирована и представлена в понятной форме	Финансовая информация о финансовой аренде в бухгалтерской отчетности представлена и описана правильно, классифицирована и представлена в понятной форме
<b>Точность и оценка</b>	
Информация представлена достоверно и в надлежащих суммах; данные учетных регистров перенесены правильно, нефинансовая информация соответствует действительности	Информация представлена достоверно и в надлежащих суммах; данные учетных регистров перенесены правильно, нефинансовая информация соответствует действительности

По предпосылкам составления бухгалтерской отчетности в отношении представления и раскрытия информации аудитор проверяет соответствующую информацию (табл. 5).

Аудитор обязан планировать свою работу так, чтобы проверка была проведена эффективно. Планирование аудита заключается в определении стратегии и тактики аудита, объема проверки, составлении общего плана, разработке программ и конкретных аудиторских процедур. Единые требования по планированию аудита бухгалтерской отчетности определены федеральным правилом (стандартом) аудиторской деятельности №3 «Планирование аудита» (ФПСАД №3) [4, с. 1].

Ввиду возможности наличия искажений в бухгалтерской отчетности аудируемого лица, в том числе при аудите финансовой аренды, аудитору необходимо оценивать уровень существенности. Он используется для оценки выявленных в ходе аудита искажений и их влияния на показатели, представленные в бухгалтерской отчетности за проверяемый период, формирования профессионального мнения. Аудитор принимает во внимание существенность при планировании аудиторских процедур для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, определяет методы отбора элементов, подлежащих проверке.

При проверке операций у арендатора по финансовой аренде аудитору следует:

- убедиться, что в учете арендуемый объект представлен в составе внеоборотных активов, обязательства по нему – кредиторской задолженности;
- установить правильность расчета суммы, подлежащей признанию на начало срока аренды. Данная сумма представляет собой наименьшую из двух величин на момент заключения договора аренды – справедливой стоимости объекта аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей;
- установить правильность включения в расходы отчетного периода суммы процентов по арендной плате;
- установить правильность определения суммы кредиторской задолженности;
- убедиться, что операции по финансовой аренде в учете отражены корректными бухгалтерскими записями.

Учет операций финансовой аренды у арендатора в соответствие с МСФО 17 «Аренда» подлежит отражению проводками, представленными в табл. 6.

Таблица 6

**БУХГАЛТЕРСКИЕ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ ПО УЧЕТУ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ У АРЕНДАТОРА**

Операция	Дебет	Кредит
Признание имущества, полученного по договору финансовой аренды по справедливой стоимости арендованного актива или приведенной стоимости минимальных арендных платежей (если эта сумма ниже)	Вложения во внеоборотные активы	Обязательства по финансовой аренде
	Основные средства	Вложения во внеоборотные активы
Оплата инвестиционной части платежа (периодичность оплаты определяется договором)	Обязательства по финансовой аренде	Денежные средства
Оплата финансовых расходов (периодичность оплаты определяется договором)	Обязательства по оплате финансовых расходов	Денежные средства
Признание финансовых расходов	Расходы по финансовой аренде	Обязательства по оплате финансовых расходов
Начисление амортизации по арендованному имуществу	Расходы организации	Амортизация основных средств

При проверке операций у арендодателя по финансовой аренде аудитору следует:

- убедиться, что в учете активы, находящиеся в финансовой аренде представлены в составе дебиторской задолженности;
- установить правильность расчета суммы, подлежащей признанию на начало срока аренды;
- убедиться, что в учете дебиторская задолженность арендатора отражена в сумме, состоящей из основного долга и незаработанного финансового дохода.

Незаработанный финансовый доход – разница между валовыми инвестициями в аренду и их дисконтированной стоимостью, т.е. процентный доход, который планируется получать в течение срока аренды:

- убедиться, что финансовый доход от аренды признается и распределяется в течение срока аренды с учетом постоянной нормы прибыли на чистые инвестиции в аренду;
- убедиться, что операции по финансовой аренде отражены корректными бухгалтерскими записями.

Таблица 7

**БУХГАЛТЕРСКИЕ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ ПО УЧЕТУ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ У АРЕНДОДАТЕЛЯ**

Операция	Дебет	Кредит
Списание имущества, переданного арендатору (в размере остаточной стоимости передаваемого актива)	Доходы и расходы	Основные средства
Задолженность арендатора по финансовой аренде в размере справедливой стоимости передаваемого в аренду имущества или приведенной стоимости минимальных арендных платежей (если эта сумма ниже)	Дебиторская задолженность по финансовой аренде	Доходы и расходы
Оплата инвестиционной части платежа, полученная от арендатора (периодичность оплаты определяется договором)	Денежные средства	Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Операция	Дебет	Кредит
Поступление финансового дохода, полученного от арендатора (периодичность оплаты определяется договором)	Денежные средства	Дебиторская задолженность по финансовой аренде (в части оплаты финансового дохода)
Признание финансового дохода	Дебиторская задолженность по финансовой аренде (в части оплаты финансового дохода)	Доходы по финансовой аренде

Операции по финансовой аренде у арендодателя в соответствии с МСФО 17 «Аренда» подлежат отражению в учете (табл. 7).

Аудит операций финансовой аренды на соответствие требованиям МСФО у арендатора включает следующие аудиторские процедуры:

- анализ условий договоров для подтверждения классификации финансовой аренды;
- проверка оценки стоимости имущества, полученного в финансовую аренду и документального оформления принятия его к учету;
- проверка учета арендных платежей;
- проверка начисленной амортизации по объектам финансовой аренды;
- проверка обоснованности включения платежей финансовой аренды в состав расходов;
- анализ информации об аффилированных лицах, в части возможности завышения (занижения) стоимости объекта финансовой аренды, что приводит к занижению (завышению) финансовых результатов.

Аудит операций финансовой аренды на соответствие требованиям МСФО у арендодателя включает следующие аудиторские процедуры:

- анализ условий договоров для подтверждения классификации финансовой аренды;
- проверка учета дебиторской задолженности по финансовой аренде;
- проверка учета дохода по арендным платежам;
- анализ информации об аффилированных лицах, в части возможности занижения (завышения) стоимости объекта финансовой аренды, что приводит к завышению (занижению) финансовых результатов.

Возможные искажения в связи с неверной классификацией аренды проиллюстрированы на следующем примере.

Фирма ОАО «А» (арендодатель) заключила в 2010-2011 гг. с фирмой ОАО «Б» (арендатор) договоры на сдачу в аренду автозаправочных станций. Данный вид аренды был классифицирован арендодателем и арендатором как операционный.

При анализе данных договоров было установлено, что по всем критериям, представленным в МСФО 17 «Аренда», аренда является финансовой:

- срок аренды является неопределенным, автозаправочные станции являются относительно новыми;
- сданные в аренду активы имеют специализированный характер;
- право арендатора на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, в этом случае, относятся на арендатора.

В связи с неверной классификацией аренды имеет место некорректное отражение операций в учете, и, как следствие, искажение показателей бухгалтерской отчетности.

В табл. 8 частично представлены показатели бухгалтерского баланса арендодателя, сформированные при

признании договора аренды автозаправочных станций операционным (табл. 8).

Таблица 8

**ПОКАЗАТЕЛИ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА У АРЕНДОДАТЕЛЯ ПО ДАННЫМ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА (ОАО «А»)**

Статьи баланса	Тыс. руб.		
	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2012 г.
I. Внеоборотные активы	216 406	276 572	294 756
Доходные вложения в материальные ценности	154 724	228 436	190 477
II. Оборотные активы	227 597	106 043	64 295
Дебиторская задолженность (долгосрочная)	-	-	-
Дебиторская задолженность (краткосрочная)	205 997	100 373	57 224
Баланс	444 003	382 615	359 051
III. Капитал и резервы	345 589	302 894	224 158
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	252 761	210 066	131 330
IV. Краткосрочные обязательства	95 108	77 030	133 291
Кредиторская задолженность	95 108	76 723	132 134
Баланс	444 003	382 615	359 051

В табл. 9 представлены изменения в балансе у арендодателя, полученные после переквалификации вида аренды (финансовая), в абсолютном выражении и в процентах к валюте баланса по данным аудируемого лица. Информация, представленная в табл. 9, свидетельствует, что в результате пересчетов актив бухгалтерского баланса арендодателя значительно изменился, в частности, статьи «Доходные вложения в материальные ценности» и «Дебиторская задолженность». Это связано с тем, что при финансовой аренде подлежат отражению операции по реализации имущества, сдаваемого в финансовую аренду. В результате пересчета пассив бухгалтерского баланса арендодателя изменился по статьям «Нераспределенная прибыль», «Кредиторская задолженность».

Таблица 9

**ИЗМЕНЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА У АРЕНДОДАТЕЛЯ (ОАО «А») ПОСЛЕ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ ВИДА АРЕНДЫ**

Статьи баланса	Изменения 2010 г.		Изменения 2011 г.		Изменения 2012 г.	
	Тыс. руб.	% <sup>1</sup>	Тыс. руб.	% <sup>1</sup>	Тыс. руб.	% <sup>1</sup>
I. Внеоборотные активы	-126 366	-28,42	-207 663	-54,27	-174 117	-48,49
Доходные вложения в материальные ценности	-126 366	-28,42	-207 663	-54,27	-174 117	-48,49
II. Оборотные активы	176 946	39,79	249 856	65,30	211 631	58,94
Дебиторская задолженность (долгосрочная)	172 985	38,90	218 091	57,00	186 528	51,95
Дебиторская задолженность (краткосрочная)	4 606	1,04	12 782	3,34	26 824	7,47
Баланс	50 581	11,37	42 193	11,03	37 514	10,45
III. Капитал и резервы	24 039	5,41	33 085	8,65	28 508	7,94
Нераспределенная прибыль	24 039	5,41	33 085	8,65	28 508	7,94
IV. Краткосрочные обязательства	26 542	5,97	9 108	2,38	9 007	2,51
Кредиторская задолженность	26 542	5,97	9 108	2,38	9 007	2,51
Баланс	50 581	11,37	42 193	11,03	37 514	10,45

<sup>1</sup> В процентах к валюте баланса по данным аудируемого лица.

В табл. 10 частично представлены показатели отчета о финансовых результатах арендодателя, которые подлежат корректировке в связи с переквалификацией вида аренды.

Таблица 10

**ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ У АРЕНДОДАТЕЛЯ (ОАО «А») ПО ДАННЫМ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА**

Тыс. руб.

Показатели	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Выручка	38 705	80 576	88 540
Себестоимость продаж	(28 206)	(54 742)	(43 868)
Валовая прибыль (убыток)	10 499	25 834	44 672
Прибыль (убыток) от продаж	4 951	18 518	33 581
Прибыль (убыток) до налогообложения	132	(24 789)	(63 587)
Чистая прибыль (убыток)	(990)	(42 695)	(78 736)

В табл. 11 представлены изменения в отчете о финансовых результатах у арендодателя, полученные после переквалификации видов аренды, в абсолютном выражении, в процентах к соответствующим показателям по данным аудируемого лица.

Таблица 11

**ИЗМЕНЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ОТЧЕТЕ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ У АРЕНДОДАТЕЛЯ (ОАО «А») ПОСЛЕ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ ВИДА АРЕНДЫ**

Наименование показателя	Изменения 2010 г.		Изменения 2011 г.		Изменения 2012 г.	
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Выручка	155 151	400,85	43 579	54,08	-43 226	-48,82
Себестоимость продаж	125 102	443,53	32 732	59,79	-18 440	-42,04
Валовая прибыль (убыток)	30 049	286,21	10 848	41,99	-24 786	-55,48
Прибыль (убыток) от продаж	30 049	606,92	10 848	58,58	-24 786	-73,81
Прибыль (убыток) до налогообложения	30 049	22764,28	11 308	-45,62	-5 722	9,00
Чистая прибыль (убыток)	24 039	-2428,19	9 046	-21,19	-4 578	5,81

По сравнению с бухгалтерским балансом показатели отчета о финансовых результатах арендодателя изменились значительно. Наиболее существенное изменение имело место в 2010 г., когда вступила в силу большая часть договоров аренды, в результате чего по итогам 2010 г. финансовый результат – чистая прибыль, а не убыток. Аналогичная ситуация имеет место в 2011 г., так как были подписаны новые договора аренды. В 2012 г. наблюдается уменьшение выручки и увеличение чистого убытка. Это связано с тем, что в данный период новых договоров аренды подписано не было, в то же время арендная плата по факту значительно превышает финансовые расходы по расчетам.

В табл. 12 частично представлены показатели бухгалтерского баланса арендатора, которые были искажены по причине неверной квалификации вида аренды.

В табл. 13 представлены изменения в балансе у арендатора, полученные после переквалификации вида аренды.

Информация, представленная в табл. 13, свидетельствует, что в результате переквалификации договоров аренды изменилась структура бухгалтерского баланса арендатора, в частности, в активе – показатель «Ос-

новные средства», что связано с операциями принятия к учету имущества, полученного по договорам финансовой аренды, в пассиве – показатели «Нераспределенная прибыль», «Прочие долгосрочные обязательства», «Кредиторская задолженность».

Таблица 12

**ПОКАЗАТЕЛИ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА У АРЕНДАТОРА (ОАО «Б») ПО ДАННЫМ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА**

Тыс. руб.

Статьи баланса	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2012 г.
I. Внеоборотные активы	286 541	273 973	153 857
Основные средства	205 632	193 014	153 857
II. Оборотные активы	346 058	430 550	64 337
Баланс	632 599	704 523	744 985
III. Капитал и резервы	437 031	510 560	-10 938
Нераспределенная прибыль	236 954	260 872	-10 938
IV. Долгосрочные обязательства	108 324	100 745	186 528
Прочие долгосрочные обязательства	172 985	218 091	186 528
V. Краткосрочные обязательства	87 244	93 218	42 603
Кредиторская задолженность	15 238	12 782	26 824
Баланс	632 599	704 523	744 985

Таблица 13

**ИЗМЕНЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА У АРЕНДАТОРА (ОАО «Б») ПОСЛЕ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ ВИДА АРЕНДЫ**

Статьи баланса	Изменения 2010 г.		Изменения 2011 г.		Изменения 2012 г.	
	Тыс. руб.	% <sup>2</sup>	Тыс. руб.	% <sup>2</sup>	Тыс. руб.	% <sup>2</sup>
I. Внеоборотные активы	151 719	23,98	193 623	27,48	153 857	20,65
Основные средства	151 719	23,98	193 623	27,48	153 857	20,65
II. Оборотные активы	22 803	3,60	33 574	4,76	64 337	8,64
Баланс	174 522	27,59	227 197	32,25	218 193	29,29
III. Капитал и резервы	-5 100	-0,81	-10 575	-1,50	-10 938	-1,47
Нераспределенная прибыль	-5 100	-0,81	-10 575	-1,50	-10 938	-1,47
IV. Долгосрочные обязательства	172 985	27,34	218 091	30,96	186 528	25,04
Прочие долгосрочные обязательства	172 985	27,34	218 091	30,96	186 528	25,04
V. Краткосрочные обязательства	6 637	1,05	19 681	2,79	42 603	5,72
Кредиторская задолженность	4 606	0,73	12 782	1,81	26 824	3,60
Баланс	174 522	27,59	227 197	32,25	218 193	29,29

Таблица 14

**ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ У АРЕНДАТОРА ПО ДАННЫМ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА (ОАО «Б»)**

Тыс. руб.

Показатели	Годы		
	2010	2011	2012
Себестоимость продаж	(223 574)	(281 783)	(327 458)
Валовая прибыль (убыток)	233 300	238 673	275 129
Прибыль (убыток) от продаж	177 086	183 195	217 340
Проценты к уплате	(10 285)	(9 154)	(9 286)
Прибыль (убыток) до налогообложения	97 963	111 071	127 862
Чистая прибыль (убыток)	6 588	6 980	7 345

<sup>2</sup> В процентах к валюте баланса по данным аудируемого лица.

В табл. 14 представлены частично показатели отчета о финансовых результатах арендодателя, которые далее были подвержены изменению в связи с переквалификацией вида аренды.

В табл. 15 представлены изменения в отчете о финансовых результатах у арендатора, полученные после переквалификации вида аренды, в абсолютном выражении, в процентах к показателям по данным аудируемого лица.

Таблица 15

**ИЗМЕНЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ОТЧЕТЕ  
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ У АРЕНДАТОРА  
(ОАО «Б») ПОСЛЕ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ  
ВИДА АРЕНДЫ**

Наименование показателя	Изменения 2010 г.		Изменения 2011 г.		Изменения 2012 г.	
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Себестоимость продаж	-27 781	12,43	-66 635	23,65	-77 462	23,66
Валовая прибыль (убыток)	27 781	11,91	66 635	27,92	77 462	28,15
Прибыль (убыток) от продаж	27 781	15,69	66 635	36,37	77 462	35,64
Проценты к уплате	9 628	-93,61	36 158	-395,00	31 049	-334,37
Прибыль (убыток) до налогообложения	18 153	18,53	30 477	27,44	46 413	36,30
Чистая прибыль (убыток)	18 153	275,54	30 477	436,64	46 413	631,94

Изменения себестоимости продаж в отчете о финансовых результатах у арендатора в сторону снижения (табл. 15), за весь анализируемый период имеют место по причине неверного определения размера арендных платежей, т. е. их завышения. Проведенный анализ свидетельствует о том, что «внебалансовое финансирование», т. е. отсутствие отражения арендованного актива по договору финансовой аренды на балансе арендатора приводит к искажениям соответствующих показателей бухгалтерской отчетности. «Внебалансовое финансирование» привело к банкротству в 1974 г. крупной компании Великобритании «Court Line Group of Companies», чья регулярно публикуемая финансовая отчетность не содержала никакой информации об имевшихся у компании обязательствах по уплате платежей по финансовой аренде на общую сумму около 40 млн. фунтов стерлингов.

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

- в российском законодательстве не установлены положения по учету финансовой аренды, аналогичные МСФО 17 «Аренда», за исключением случаев, когда по условиям договора лизинга предусмотрено, что лизинговое имущество подлежит учету на балансе арендатора (лизингополучатель);
- аналитические процедуры позволяют оценить выявленные искажения с количественной и качественной стороны для определения их существенности и всеобъемлемости;
- при проведении аудиторских процедур необходимо учитывать специфику договора финансовой аренды, его влияние на риски существенного искажения информации в бухгалтерской отчетности у арендатора, арендодателя.

В качестве рекомендаций предлагается:

- проверять соблюдение МСФО (IAS) 17 «Аренда», при наличии у аудируемого лица операций по договорам финансовой аренды, в части классификации, формирования показателей бухгалтерской отчетности, в соответствии с МСФО (IAS) 17 «Аренда» при аудите бухгалтерской отчетности, составленной по МСФО общественно значимы-

- ми организациями, организациями, составляющими консолидированную бухгалтерскую отчетность;
- проводить оценку рисков в соответствии с условиями договора финансовой аренды, бизнес-процессами, характерными для арендодателя и арендатора;
- разрабатывать аудиторские процедуры, тесты средств контроля, детальные тесты сальдо счетов, групп однотипных операций, раскрываемых сведений, аналитические процедуры по сегменту «аудит финансовой аренды», в соответствии с российскими или международными стандартами бухгалтерской отчетности.

В заключение отметим, что по МСФО 17 «Аренда» предусмотрен иной порядок формирования информации в бухгалтерской отчетности в части объектов основных средств, полученных (переданных) по договору финансовой аренды, существенно отличающийся от действующих нормативных правовых актов в Российской Федерации. В частности, несмотря на то, что право собственности на арендованный объект основных средств арендатору не переходит, он подлежит списанию с баланса арендодателя и принятию к учету арендатором. При этом арендодатель отражает дебиторскую задолженность за переданный в аренду объект. Арендатор формирует активы за счет арендованного объекта основных средств, юридически ему не принадлежащих, но в отношении которых он осуществляет контроль, а так же обязательства, расходы в части начисления амортизации по таким объектам, арендным платежам. Однако при невозможности арендатором исполнять условия договора финансовой аренды, имущество, как правило, подлежит возврату арендодателю (собственнику). Порядок формирования показателей в финансовой отчетности по МСФО 17 «Аренда» у арендодателя и у арендатора, с одной стороны, позволяет раскрыть задолженность в объеме обязательств по договору в течение срока его действия, с другой стороны, имитирует собственность арендатора на арендованные объекты основных средств. Принимая во внимание изменения главы 30 «Налог на имущество» Налогового кодекса РФ, вступившие в силу с 1 января 2013 г., определяющие, что объектом налогообложения является недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве основных средств, в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, наличие недвижимого имущества у российских организаций (земельные участки, здания, сооружения и др.), осуществление деятельности иностранных организаций на территории РФ, как правило на условиях аренды, введение положений МСФО 17 «Аренда» в качестве обязательных приводит к рискам искажения в бухгалтерской отчетности структуры собственности в части арендованных объектов основных средств у арендатора и арендодателя. В качестве рекомендации предлагается раскрывать информацию в бухгалтерской отчетности об объектах основных средств, полученных (переданных) в аренду, иных существенных положениях договора аренды.

**Литература**

1. Аренда [Электронный ресурс] : междунар. стандарт финансовой отчетности IAS 17. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О консолидированной финансовой отчетности [Электронный ресурс] : федер. закон от 27 июля. 2010 г. №208-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории РФ



[Электронный ресурс] : приказ М-ва финансов РФ от 25 нояб. 2011 г. №160н. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Планирование аудита [Электронный ресурс] : федер. правило (стандарт) №3 : утв. постановлением Правительства РФ от 23 сент. 2002 г. №696. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Аудиторские доказательства [Электронный ресурс] : федер. стандарт аудиторской деятельности ФСАД 7/2011 : приказ М-ва финансов РФ от 16 авг. 2011 г. №99н. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Понимание деятельности аудируемого лица, среды в которой она осуществляется, и оценка рисков существенного искажения аудируемой финансовой (бухгалтерской) отчетности [Электронный ресурс] : федер. правило (стандарт) №8 : утв. постановлением Правительства РФ от 19 нояб. 2008 г. №863. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Прокопович Д.А. Переходим на МСФО: вопросы и ответы [Электронный ресурс] / Д.А. Прокопович // Актуальная бухгалтерия. – 2012. – №3. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
8. Бычкова С.М. Аудит арендных операций: положения МСА и федеральных стандартов аудита [Электронный ресурс] / С.М. Бычкова, Т.М. Алдарова // Аудиторские ведомости. – 2010. – №6. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

### Ключевые слова

Аудит; финансовая аренда; международные стандарты финансовой отчетности; тестирование системы внутреннего контроля; оценка рисков искажения информации; предпосылки подготовки бухгалтерской отчетности.

*Тихонович Татьяна Сергеевна*

*Юдина Галина Александровна*

### РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы обусловлена использованием в деятельности организаций договоров финансовой аренды, и особенностью их аудита при выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности. Рассматриваемые аспекты являются актуальными, так как посвящены раскрытию информации по финансовой аренде в бухгалтерской отчетности арендатора, арендодателя в соответствии с российскими и международными стандартами финансовой отчетности. Раскрыты аудиторские процедуры по получению аудиторских доказательств.

Научная новизна и практическая значимость. В статье раскрыты особенности аудита финансовой аренды у арендодателя, арендатора, предпосылки подготовки бухгалтерской отчетности в отношении сальдо счетов, групп однотипных операций, раскрываемых сведений, возможные искажения информации при неверной классификации финансовой аренды, процедуры для получения аудиторских доказательств, в том числе аналитические. Материал проиллюстрирован практическим примером. Приводятся показатели бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах по данным арендодателя, арендатора до выявления факта неверной классификации договоров финансовой аренды, по данным аудита, что позволяет оценить риски существенных искажений в бухгалтерской отчетности их влияние на аудиторские процедуры, профессиональное мнение аудитора. В статье сформулированы выводы, и рекомендации, позволяющие определить направления по решению проблем аудита финансовой аренды.

Заключение: рецензируемая статья заслуживает положительной оценки, тема, затронутая авторами, является актуальной, работа может быть рекомендована к изданию.

*Янкина И.А., д.э.н., проф. Института экономики, управления и природопользования ФГАОУ ВПО «Сибирский федеральный университет»*

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)  
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)