

поручается арендатору. Чтобы заплатить НДС, владелец недвижимости должен выписать налоговый счет, в котором будет указана отдельно аренда, отдельно – налог на недвижимость, отдельно – НДС. А арендатор спокойно спишет это в расходы, а НДС в предналог. Если же он оплачивает чужой налог на недвижимость (по документу, выписанному на хозяина), то эта сумма не будет признана расходом (т.к. оправдательный документ на другое имя).

### **9.8. Учет и налогообложение в сделках лизинга**

В соответствии с правилами КМ № 775 «Правила применения Закона о годовых отчетах и консолидированных годовых отчетах» аренда классифицируется как финансовая или оперативная. Отдельно выделяются сделки продажи долгосрочного вложения с передачей его обратно в аренду продавцу (так называемый «возвратный лизинг»).

Аренда признается финансовой, если арендодатель передал все характерные для права собственности риски и выгоды от пользования вещью. Правилами определены три условия при выполнении хотя бы одного аренда признается финансовой (см. п.233). Финансовой арендой считается также договор найма с правом выкупа, если право собственности на актив переходит к нанимателю после выполнения определенных условия (например, получение всех платежей).

При оперативной аренде все риски и выгоды не переходят арендатору, и арендодатель продолжает контролировать актив, отданный в аренду.

#### **Отражение финансовой аренды в учете арендатора и арендодателя**

Если сделка классифицирована как финансовая аренда, тогда **арендатор** признает в своем учете арендованный актив как основное средство (или другой долгосрочный актив). К арендованному активу применяются все те же требования, как и к

собственным основным средствам, в отношении амортизации, последующей оценке, обесценению и т.д. Процентные платежи по договору лизинга признаются расходами периода, в котором они возникли. В свою очередь **арендодатель** в сделках финансовой аренды сданные активы на начало срока аренды отражает в балансе как дебиторскую задолженность. Процентные платежи включаются в доходы в том периоде, когда они возникли.

**Пример.** Заключен договор аренды автомобиля, который классифицирован как финансовая аренда. Срок договора – 5 лет.

Вариант отражения сделки у арендатора

№	Описание	Дебет	Кредит
1	Получен автомобиль	Основное средство	Долгосрочная задолженность по финансовой аренде
			Краткосрочная задолженность по финансовой аренде
2	Получен ежемесячный счет - Основная сумма договора - Проценты	- Процентные расходы	- Краткосрочная задолженность по финансовой аренде
3	Оплата счета	Краткосрочная задолженность по финансовой аренде	Денежные средства
4	Начисление износа	Износ основных средств	Накопленный износ основных средств

**Арендодатель** в своем учете прекращает признание актива, сдаваемого в аренду, а также признает прибыль или убытки от продажи этого актива. Если арендодатель является производителем сдаваемого в аренду актива, тогда можно использовать счет выручки для отражения дохода от продажи.

Например, фирма построила недвижимую собственность и заключает договор финансового лизинга. Таким образом, в момент передачи помещения арендатору у арендодателя (собственника недвижимости) признается доход от продажи недвижимости в составе нетто-оборота.

В сделках финансовой аренды может возникнуть НДС, если продажа актива является облагаемой НДС сделкой. Например, в финансовый лизинг берется автомобиль. Это НДС облагаемая сделка. НДС возникнет со всей стоимости автомобиля в момент передачи актива в пользование.

У арендодателя при финансовом лизинге возникнет обязанность начислить НДС 21% со всей стоимости автомобиля при передаче авто арендатору. Впоследствии при получении процентов (не облагаются НДС) и ежемесячного лизингового платежа НДС уже не возникает.

У арендатора возникает право на предналог в соответствии с нормами закона о НДС. Так если автомобиль представительский, то права на предналог нет. Если автомобиль грузовой и будет использоваться в хозяйственной деятельности и для облагаемых сделок, то право на предналог 100%. Если легковой автомобиль не является представительским и используется для административных нужд, то есть право отчислить 50% НДС в предналог.

Возможно возникновение ПНП. Если услугу финансового лизинга оказывает лицо, надзор за которым осуществляет институция по надзору за кредитными учреждениями или финансами соответствующего государства, то процентные платежи не надо включать в облагаемую базу ПНП. Если лизингодатель не соответствует критериям ст.10 части 2 закона, то придется в облагаемую базу включить сумму превышения процентов над рассчитанным допустимым лимитом.