

АРЕНДА: ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА

Мубаракишина Э.М.

специалист отдела муниципальной инфраструктуры и экономического роста района

*Администрация Гремячинского района,
Гремячинск, Россия*

Аннотация

В статье содержится характеристика условий договора об арендной плате. Рассмотрена сущность и виды предоставления имущества в аренду. В первую очередь дается определения понятия «аренда». Приведены примеры основных бухгалтерских проводок для отражения арендованных основных средств в учете.

Ключевые слова: Аренда, арендатор, арендодатель, арендная плата, срок аренды, договор аренды

RENT: FEATURES OF ACCOUNTING

Mybarakshina E.M.

*Department of Municipal Infrastructure and economic growth area specialist
Administration Gremyachinskoye area*

Gremyachinsk, Russia

Annotation

The article contains a description of the terms of the contract of rent. The article considers the essence and types of the provision of property to rent. In the first place is given to the definition of "rent". Examples of basic accounting transactions to reflect the leased assets in the account.

Keywords: Rent, tenant, landlord, rent payment, the term of the lease, the lease

Многие вновь создаваемые фирмы часто не имеют финансовую возможность для приобретения зданий, машин, оборудования, транспортного средства. Временное затруднение удается преодолеть за счет получения в аренду объектов основных средств.

В Гражданском кодексе Российской Федерации этому понятию посвящена глава 34 «Аренда». В соответствии со статьей 606 ГК РФ «аренда – отношение имущественного найма, по которым арендодатель

предоставляет за плату имущество во временное владение и (или) пользование арендатору» [2].

Объектом аренды признается движимое и недвижимое имущество, включая: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие объекты, не теряющие своих натуральных свойств в процессе эксплуатации. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается [3].

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику – арендодателю. Арендодатель – это физическое (либо юридическое) лицо, которое предоставляет в аренду имущество за определенную плату во временное пользование (или владение) [2].

Второй стороной в договоре аренды является арендатор. Арендатор – это физическое (либо юридическое) лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование (или владение) предоставленным имуществом арендодателем.

По законам РФ срок договора аренды устанавливается соглашением сторон и фиксируется в договоре.

В зависимости от сроков аренды имущества различают:

- бессрочный (то есть срок договора не определен соглашением сторон);
- долгосрочный (от 5 до 49 лет);
- среднесрочный (от 1 года до 5 лет);
- краткосрочный (до 1 года).

Так же аренда может различаться по видам: аренда, субаренда, наём, поднаём.

Арендная плата является важным элементом договора. Согласно статье 614 Гражданского кодекса РФ Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой форме сумм, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества [1].

Арендная плата может быть изменена и уменьшена.

По общему правилу при передаче имущества в аренду оно продолжает учитываться на балансе арендодателя, за исключением случаев аренды предприятия и финансовой аренды, то есть лизинга.

Для обобщения информации о наличии и движении основных средств организации, находящейся в аренде, используют счет 01 «Основные средства», к нему может быть открыт субсчет «Основные средства, переданные в аренду».

Так как имущество, переданное в аренду, продолжает учитываться на балансе арендодателя, то и амортизационные отчисления начисляются арендодателем.

В частности, арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, в свою очередь арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

Операции по текущей аренде арендодатель отражает следующие проводки:

- передача в аренду основного средства:
Дебет 01 Кредит 01 субсчет 1 «Основные средства, переданные в аренду»;
- начисление арендной платы за отчетный период (на основании предоставленной счет – фактуры, включая НДС):
Дебет 76 (или 62) Кредит 91;
- начисление НДС в бюджет:
Дебет 91 Кредит 68;
- поступление арендной платы от арендатора:
Дебет 51 Кредит 76 (или 62);
- начисление амортизации по сданным в аренду основным средствам относится на уменьшение дохода и формируется проводкой:
Дебет 91 Кредит 02.

Производственные затраты на ремонт основных средств, сданных в аренду, арендодатель списывает на уменьшение дохода с кредита материальных, расчетных, денежных счетов в дебет счета 91:

Дебет 91 Кредит 10 (или 70,69,02,10,60,76).

При возврате имущества формируются следующие проводки:

- на сумму полных затрат *Дебет 91 Кредит 01;*
- на сумму амортизации *Дебет 02 Кредит 91.*

Арендуя какое – либо имущество, организация – арендатор обязана вести отдельный учет собственного и арендованного имущества.

Для обобщения информации о наличии и движении основных средств, арендованного имущества, введен забалансовый счет 001 «Арендованные основные средства».

Бухгалтерские записи у арендатора:

- арендатор учитывает основное средство
Дебет 001;

- начислена сумма арендной платы (на основании предъявленной счет – фактуры)

Дебет 20 (или 26,44) Кредит 76 (или 60);

- учтен НДС с арендной платы:

Дебет 19 Кредит 76 (или 60);

- перечислена сумма арендной платы (включая НДС)

Дебет 76 (или 60) Кредит 51;

- списывается в возмещение из бюджета сумма НДС, уплаченная арендатором

Дебет 68 Кредит 19 [1].

Производственные затраты на капитальный ремонт арендованного имущества, арендатор проводит за свой счет и списывает затраты с кредита материальных и расчетных счетов в дебет счетов издержек производства или счета 97: *Дебет 97 Кредит 20 (или 26,44).*

В соответствии со статьей 662 Гражданского кодекса РФ по истечению срока договора аренды арендатор обязан возвратить имущество арендодателю в том состоянии, в котором он получил его, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором [2].

При возврате арендованных основных средств будет сделана запись: *Кредит 001.*

В договоре аренды должно быть четко определены объекты аренды (наименование, место их нахождения, характеристика и другие данные). При отсутствии данных договор аренды считается незаключенным [2].

Письменная форма договора является обязательной, если хотя бы одной из сторон договора является юридическим лицом. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Порядок отражения доходов и расходов зависит от вида деятельности обоих субъектов.

Имущество, переданное в аренду обязательно должно числиться на балансе.

Таким образом, при операциях с арендной платой, следуют пользоваться положениями и нормами – План счетов, ПБУ 9/99, ПБУ 10-99, Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и другие. Так же можно обращаться к судебной и арбитражной практике. Вопросы, касающиеся отражения доходов и расходов, связанных с арендной платой, регулируются нормами Налогового Кодекса РФ (в частности глава 21 и 25 НК РФ).

Библиографический список:

1. Богаченко В.М. Бухгалтерский учет: учебник / В.М. Богаченко, Н.А. Кириллова.– 19-е изд., 2015 – 510 с.\$
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016);
3. Федеральный закон от 06.12.2011 №402 – ФЗ (ред. от 04.11.2014) «О бухгалтерском учете»;