ЧЕМ ОТЛИЧАЕТСЯ ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА ОТ НЕОПЕРАЦИОННОЙ (ФИНАНСОВОЙ) В ЦЕЛЯХ ПРИМЕНЕНИЯ ФСБУ 25/2018

Для арендодателя правила учета аренды зависят от того, является аренда операционной или неоперационной (финансовой). Поэтому арендодателю нужно классифицировать объекты учета аренды по каждому договору с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 24 ФСБУ 25/2018).

Основной признак операционной аренды - сохранение за **арендодателем** экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности на предмет аренды.

Главное отличие неоперационной (финансовой) аренды от операционной - переход к **арендатору** таких экономических выгод и рисков.

Обстоятельства, свидетельствующие о распределении экономических выгод и рисков, следующие:

Экономические выходы и риски сохраняются за арендодателем **(операционная аренда)**	Экономические выходы и риски переходят к арендатору **(финансовая аренда)**
-	Переход к арендатору права собственности на предмет аренды
-	Право арендатора на покупку предмета аренды по цене, значительно ниже его справедливой стоимости
Срок аренды существенно меньше периода, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию	Срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию
-	Арендатор имеет право на продление срока аренды с арендной платой, значительно ниже рыночной
-	Арендатор имеет право на досрочное расторжение договора и компенсирует убытки арендодателя, связанные с расторжением
Приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды	Приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды
Предмет аренды - объект, имеющий неограниченный срок использования, потребительские свойства которого с течением времени не изменяются (например, земля, объекты природопользования)	Предмет аренды - объект, использовать который без существенных изменений (реконструкции, модификации и т.д.) может только арендатор
-	Убытки (прибыль) от изменений справедливой оценки ликвидационной стоимости предмета аренды несет **арендатор**

Для классификации аренды в качестве операционной или финансовой достаточно наличия **хотя бы одного** из перечисленных выше обстоятельств.

Примеры классификации аренды как операционной и неоперационной (финансовой)

Пример 1. Организация имеет в собственности офисное здание. С учетом технических характеристик срок, в течение которого здание будет оставаться пригодным к использованию, составляет 50 лет. Часть временно не используемых помещений организация сдала в аренду на два года без перехода права собственности и без права выкупа. Договор аренды может быть продлен по соглашению сторон на рыночных условиях. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть договор аренды, уведомив арендодателя за один месяц до даты предполагаемого освобождения помещений. Поскольку срок аренды существенно меньше срока службы здания и приведенная стоимость арендных платежей за период аренды существенно меньше рыночной стоимости сдаваемых в аренду помещений, то экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на недвижимость, остаются у арендодателя. Поэтому организация классифицирует объект учета аренды в качестве **объекта учета операционной аренды**.

Пример 2. Организация сдает в аренду новое производственное оборудование. Срок, в течение которого оборудование будет пригодно к использованию, - 10 лет, срок аренды - 9 лет. Приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды. По окончании аренды оборудование возвращается арендодателю. Однако, поскольку арендатор будет пользоваться оборудованием в течение почти всего срока его службы, к нему переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Поэтому арендодатель классифицирует данную аренду как **неоперационную (финансовую)**.

Источник: *Готовое решение: Чем отличается операционная аренда от неоперационной (финансовой) в целях применения ФСБУ 25/2018 (КонсультантПлюс, 2022)*