

5. Словарь бухгалтерского учета. Режим доступа: [http://www. poschitaem. ru/](http://www.poschitaem.ru/)- Загл. с экрана.
6. Словарь «Бухгалтерский учет, налоги, хозяйственное право». Режим доступа: <http://slovari.yandex.ru/dict> - Загл. с экрана.
7. Бухгалтерский и налоговый учет, финансовый анализ и контроль: учеб. пособие / С.И. Адаменкова [и др.]; под общ. ред. О.А.Левковича – Минск: ООО «Элайда», 2006 – 556 с.

ПРОБЛЕМЫ НАЦИОНАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА АРЕНДНЫХ ОПЕРАЦИЙ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

*Х.Ш. Нурмухамедова, к. э. н., доцент, Финансовый университет
при Правительстве РФ, г. Москва, Российская Федерация*

Прошедший финансовый мировой кризис еще более усугубил ситуацию с инвестициями компаний в основные фонды. В настоящее время, в период становления стабилизации экономики, много российских компаний испытывают трудности при поисках инвестиций для развития производства, покупки нового оборудования и использования новых технологий. Одним из наиболее эффективных и доступных способов финансирования обновления и развития производства становится аренда имущества.

Временные затруднения удастся преодолеть за счет арендных отношений, то есть передачи и получения объектов основных средств в аренду (имущественный наем). В связи с этим возникает необходимость в получении достоверных сведений о величине и структуре арендных операций, порядка классификации и учета арендных отношений. Следовательно, по нашему мнению, необходима разработка системы нормативно-правового регулирования бухгалтерского учета арендных операций, которая требует тщательного методологического исследования.

Проведенные нами исследования нормативно-правовой базы бухгалтерского учета арендных отношений в России, дают нам основания выделить следующие проблемы учета, выделенные нами на соответствующие блоки:

1. С точки зрения правового регулирования арендные отношения характеризуются определенной последовательностью и проработанностью, однако отдельного нормативно-правового акта или раздела в ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (утверждено Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н), регулирующего порядок организации и методiku бухгалтерского учета нет. Исходя из этого, наличие неоднозначных позиций судебных и налоговых органов по спорным позициям не способствует нормальному функционированию и развитию отношений в данной области.

2. В организациях мало внимания уделяется формированию учетной политике, хотя в организациях, где аренда является основным видом деятельности,

необходимо более детально прописывать основные элементы учетной политики, касающиеся в частности следующих вопросов:

- 1) критерии признания активов основных средств;
- 2) порядок формирования первоначальной стоимости и состав затрат, включаемых в первоначальную стоимость объекта;
- 3) критерии определения инвентарного объекта;
- 4) способ амортизации и др.

3. Верховный Суд Российской Федерации признал деятельность по сдаче в аренду имущества в качестве деятельности по оказанию услуг. Но не был дан ответ на вопрос о том, в какой момент должен быть признан факт исполнения услуги? В настоящее время юристами не выработан единообразный подход к решению этого вопроса.

По мнению ряда специалистов, сдача в аренду имущества, даже если она признается услугой, осуществляется в момент подписания сторонами акта приемки-передачи. В этом случае плата, осуществленная до подписания сторонами акта приемки-передачи сдаваемого в аренду имущества, расценивается как аванс. После подписания сторонами акта приемки-передачи плата, отраженная в составе авансов выданных, должна быть переведена в состав расходов будущих периодов, которые будут списываться в состав текущих расходов равномерно в течение срока действия договора аренды и фактического пользования имуществом.

По мнению ИФНС России, произведенные организацией в отчетном периоде расходы по уплате арендной платы за последующие периоды должны учитываться на счете 97 "Расходы будущих периодов". В последующем данные расходы следует списать в установленном порядке на стоимость продукции (работ, услуг). ИФНС России считает, что данные затраты являются объектом обложения налогом на имущество предприятий. У специалистов существует и обратная точка зрения: услуга считается оказанной полностью лишь в момент достижения конечного результата. Иначе говоря, исполнение услуги не может происходить при передаче имущества, поскольку сделка носит длящийся характер и при этом результат, заключающийся в пользовании предоставленным по договору аренды имуществом, потребляется в течение всего срока действия договора аренды. При этом обычно на практике факт потребления услуги по сдаче имущества в аренду фиксируется ежемесячно. В этом случае признание аванса происходит при внесении платы за очередной месяц до момента исполнения обязательств по этому месяцу. Если же очередная плата вносится после начала текущего месяца (сданное в аренду имущество не изъято), то данная плата рассматривается как расходы текущего периода. По нашему мнению, организации целесообразно придерживаться той позиции, согласно которой предварительная оплата по договору аренды признается расходами будущих периодов.

4. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ условия договора распространяются с момента передачи объекта аренды потенциальному арендатору, поэтому арендные платежи по зарегистрированному или находящемуся на государствен-

ной регистрации договору принимаются в уменьшение налоговой базы по налогу на прибыль организаций с момента получения объекта в пользование. Вопрос о включении в состав расходов арендатора арендных платежей по договорам более одного года является спорным.

Контролирующие органы придерживаются мнения, что нарушение регистрации договоров аренды со сроком более одного года не позволяет арендатору учитывать арендные платежи при исчислении налога на прибыль. Они считают, что затраты арендатора должны подтверждаться документами, оформленными в соответствии с законодательством РФ (п. 1 ст. 252 НК РФ).

Арбитражные суды указывают, что для учета арендных платежей для целей применения гл. 25 НК РФ отсутствие государственной регистрации договора аренды не является препятствием. В п. 1 ст. 252 НК РФ допускается выбор налогоплательщиком документального оформления расходов, косвенно подтверждающих затраты. Следовательно, поскольку в данной формулировке налогоплательщику предоставлено право, а не обязанность подтвердить расходы на основании расчетных документов, то мы полагаем, что для целей налогообложения арендатор может учитывать арендную плату за все время, поскольку налоговое законодательство не ставит возможность отнесения расходов на себестоимость в зависимость от наличия государственной регистрации договоров. Для целей бухгалтерского учета данные расходы также необходимо учитывать, поскольку одним из основных принципов бухгалтерского учета является приоритет содержания над формой.

5. Нельзя не сказать и об учете неотделимых и делимых улучшений арендованного имущества и начислении амортизации по ним. Важный момент: наличие согласия арендодателя на производство улучшений, так как при отсутствии согласия на проведение улучшений их передачу арендодателю необходимо будет интерпретировать как безвозмездную, либо приводить имущество в первоначальное состояние, а так определить стоимость, по которой улучшения будут передаваться арендодателю, и НДС.

Из краткого обзора, сделанного нами, следует, что только при адекватном, системном подходе к разработке нормативно-правовой базы арендных операций законодателями можно систематизировать методику учета арендных операций.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ БУХГАЛТЕРА

М.А. Осипов, д. э. н., доцент, Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, Российская Федерация

Оценка практически любого явления с точки зрения специалиста определенной области знаний сопряжена с применением профессионального суждения. В сфере формирования объектов бухгалтерского учета, оценки достоверности и информационной прозрачности финансовой отчетности также имеет место про-