

Алексей НАГОРНЫЙ, консультант по вопросам бухгалтерского учета и налогообложения

ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА: ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ

Нормативная база:

- Гражданский кодекс (далее – ГК);
- Закон от 16.07.99 г. № 996-XIV «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности в Украине» (далее – Закон № 996).

Передача имущества в аренду

Имущество передается арендатору сразу после заключения договора аренды или в установленный договором срок (ст. 765 ГК).

Передача имущества в аренду оформляется актом приемки-передачи (см. **образец 1** в конце консультации), который подписывают представители сторон договора. Такой акт может быть составлен в произвольной форме, но при этом в нем должны присутствовать все обязательные реквизиты, предусмотренные для первичных документов в ч. 2 ст. 9 Закона № 996.

Рекомендуем помимо факта передачи имущества в таком акте:

- отразить техническое состояние имущества. Имейте в виду: если арендатор не проверит исправность полученного в аренду имущества, то будет считаться, что оно получено в исправном состоянии (ч. 3 ст. 767 ГК);
- указать восстановительную стоимость имущества. Такая стоимость необходима для оценки объекта аренды (о ней мы уже упоминали ранее – см. «БАЛАНС», 2019, № 35, с. 13). Восстановительная стоимость для целей бухгалтерского учета – это настоящая (современная) стоимость приобретения (см. приложение к П(С)БУ 19). На практике в договорах аренды зачастую указывается балансовая стоимость объектов, сформированная в учете арендодателя.

Кроме того, в договоре можно указать, что договор считается заключенным с момента передачи имущества, что подтверждается актом приемки-передачи объекта.

Возврат арендатором объекта аренды также оформляется актом приемки-передачи, после чего действие договора аренды прекращается.

Начисление арендной платы

Начисление арендной платы по арендованному имуществу также необходимо оформлять документально. Документами, подтверждающими данный факт, являются:

- счет на оплату арендной платы. Выставляется ежемесячно (если иное не установлено договором) с указанием суммы арендной платы;
- акт оказанных услуг (см. **образец 2** в конце консультации).

 **Можно ли не оформлять акт и ограничиться счетом (счетом-фактурой, инвойсом)?**

Как утверждает Минфин в письме от 22.08.17 г. № 35210-07/23-3364/2658, для подтверждения хозяйственной операции по предоставлению и получению услуг аренды одного договора аренды недостаточно. Необходимо еще составить отдельный первичный документ. Таким первичным документом, по мнению Минфина, может быть как всем привычный акт оказанных услуг аренды, так и другой первичный документ, определенный договором.

В частности, основанием для отражения в бухучете операции по предоставлению или получению услуг аренды может быть счет-фактура (инвойс). Но при этом отразить арендную плату в бухучете на основании такого счета можно только в том случае, если он оплачен и содержит все обязательные реквизиты первичного документа, предусмотренные ч. 2 ст. 9 Закона № 996. Считаем, что такая позиция полностью соответствует нормам данного Закона.

Однако предупреждаем! ГФС не считает счет-фактуру (инвойс) первичным документом в случае арендных отношений и настаивает на обязательном подписании акта (см. Индивидуальную налоговую консультацию ГФС от 14.11.17 г.

№ 2608/О/99-99-13-01-02-14/ІПК). Поэтому во избежание разногласий с ГФС рекомендуем подписывать акты.

Если по условиям договора арендатор **возмещает арендодателю** другие расходы, сопутствующие аренде (например, стоимость коммунальных услуг), то в акте оказанных услуг аренды можно указать и перечень таких других расходов. Также их можно оформить отдельным актом (актом-расчетом, справкой-расчетом).



К сведению! Период, с которого арендодатель имеет право начислить арендную плату, зависит от того, когда ваш договор аренды считается заключенным. Если в нем есть условие, что договор вступает в действие с момента передачи имущества, тогда арендная плата начисляется после подписания акта приемки-передачи имущества. Если сказано, что договор вступил в силу с момента его подписания, тогда арендная плата начисляется сразу с момента подписания договора.

Периодичность составления и подписания акта определяется по согласованию сторон (обычно это происходит ежемесячно).



Акт оказанных услуг аренды за текущий месяц составлен в первых числах следующего месяца. Когда признавать расходы и доходы в бухгалтерском учете?

Считаем, что если, например, акт оказанных услуг аренды за июнь будет составлен в первых числах июля, то сумма арендной платы должна быть

отражена в доходах арендодателя и в расходах арендатора в июне.

Поясним свою позицию. Как известно, хозяйственные операции отражаются в бухгалтерском учете предприятия на основании первичных документов. Так предусмотрено ч. 1 ст. 9 Закона № 996. При этом с 03.01.17 г. в этой норме Закона № 996 нет фразы о том, что первичный документ должен быть составлен обязательно во время совершения хозяйственной операции или непосредственно после ее окончания (т. е. он может быть составлен и спустя некоторое время после ее осуществления – в срок, указанный в договоре).

Более того, согласно ч. 5 ст. 9 Закона № 996, хозяйственные операции должны отражаться в учетных регистрах того отчетного периода, в котором они были совершены. В нашем случае операции были совершены именно в июне, поэтому в июне их и нужно показать в учете.



Обратите внимание! В данном случае налоговые последствия по НДС будут иными. Если подписание акта – первое событие, тогда согласно п. 187.1 НК арендодатель должен составить налоговую накладную и начислить налоговые обязательства по НДС на дату оформления документа (акта). То есть если акт за июнь будет составлен в июле, то и налоговые обязательства по НДС у арендодателя (и налоговый кредит у арендатора) возникнут в июле на дату подписания акта.

Поэтому дадим **совет**: лучше всего датировать акт оказанных услуг аренды последним днем текущего месяца (так и мы и сделали в **образце 2**).

ОБРАЗЕЦ 1

Акт приймання-передачі майна за договором оренди майна від 01.04.19 р. № 34

м. Дніпро

01.04.19 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Сіріус», що іменується надалі «Орендодавець», в особі директора Парнюка Владислава Віталійовича, який діє на підставі статуту, з однієї сторони, і приватне підприємство «Олімпус», що іменується надалі «Орендар», в особі директора Киричек Ганни Іванівни, яка діє на підставі статуту, з другої сторони, склали цей акт про те, що відповідно до договору оренди майна від 22.04.19 р. № 34 Орендодавець передав, а Орендар прийняв у тимчасове, платне і поворотне користування обладнання згідно з нижченаведеним переліком:

(грн.)

№ п/п	Інвентарний номер	Найменування	Відновна вартість
1	2	3	4
1	1456	Пакувальний автомат АКРО-24	240 000,00
2	1498	Пакувальний автомат АКРО-32	320 000,00

Майно в момент його передачі знаходиться в технічно справному стані, придатне до експлуатації, явних недоліків не має. Претензій до Орендодавця щодо якісних характеристик об'єктів оренди Орендар не має.

Орендодавець:
ТОВ «Сиріус»
Директор (підпис) В. В. Парнюк

Орендар:
ПрП «Олімпус»
Директор (підпис) Г. І. Киричек

ОБРАЗЕЦ 2

Акт наданих послуг з оренди обладнання № 1

м. Дніпро

30.04.19 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Сиріус», що іменується надалі «Орендодавець», в особі директора Парнюка Владислава Віталійовича, який діє на підставі статуту, з однієї сторони, і приватне підприємство «Олімпус», що іменується надалі «Орендар», в особі директора Киричек Ганни Іванівни, яка діє на підставі статуту, з другої сторони, склали цей акт про те, що Орендодавцем у квітні 2019 року були надані послуги згідно з договором оренди майна від 01.04.19 р. № 34.

(грн.)

Найменування послуги	Одиниця виміру	Кількість	Ціна	Сума
1	2	3	4	5
Оренда обладнання	грн.	1	4 300,00	4 300,00
Сума ПДВ			860,00	860,00
Усього з ПДВ			5 160,00	5 160,00

Послуги надані в повному обсязі та з відповідною якістю. Сторони претензій одна до одної не мають.

Орендодавець:
ТОВ «Сиріус»
Директор (підпис) В. В. Парнюк

Орендар:
ПрП «Олімпус»
Директор (підпис) Г. І. Киричек

Алексей НАГОРНЫЙ, консультант по вопросам бухгалтерского учета и налогообложения

ГАРАНТИЙНЫЙ ПЛАТЕЖ ПРИ ОПЕРАЦИОННОЙ АРЕНДЕ

Нормативная база:

- Налоговый кодекс (далее – НК);
- Инструкция о применении плана счетов бухгалтерского учета активов, капитала, обязательств и хозяйственных операций предприятий и организаций, утвержденная приказом Минфина от 30.11.99 г. № 291 (далее – Инструкция № 291).

В некоторых случаях договором аренды предусматривается **гарантийный платеж**. Такой платеж уплачивается арендатором при заключении

договора аренды в качестве гарантии, что убытки арендодателя будут компенсированы в случае досрочного расторжения договора арендатором.