

Оренда - спосіб фінансування інвестиційного процесу

Лебедик Г.В.

Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка

Постановка проблеми. Ведення господарської діяльності підприємствами супроводжуються значними витратами. Для досягнення поставленої мети (отримання прибутку) підприємствам необхідно постійно проводити маркетингові дослідження для вивчення ринкової кон'юнктури та приймати рішення для проведення економічної політики, яка б задовольняла вимоги споживачів.

Необхідним елементом здійснення основних господарських процесів є наявність та належне використання відповідних засобів праці, що становлять матеріально-технічну базу кожного підприємства. Підприємствам потрібно впроваджувати нові технології випуску продукції, щоб вона була конкурентоздатною на ринку. Все це пов'язано з оновленням основних засобів на підприємствах. В умовах нестачі оборотних коштів придбати основні засоби є проблематичним питанням для підприємств. Підприємець, якому бракує вільних оборотних коштів для проведення технічного переозброєння матеріально-технічної бази може звернутися до банку і отримати кредит, однак значно вигіднішим у цьому розумінні є спосіб фінансування господарської діяльності за допомогою орендних операцій.

Метою статті є: висвітлення методичних аспектів бухгалтерського та податкового обліку орендних операцій на підприємствах у відповідності з прийнятими нормативними документами.

Викладення основного матеріалу. Оренда як один із способів фінансування інвестиційного процесу дуже поширена в економічно розвинутих країнах. Орендні економічні відносини в Україні набули високих темпів розвитку лише наприкінці минулого століття.

Тема оренди — одна з найбільш актуальних як для великих промислових підприємств, так і для невеликих фірм. І це цілком пояснимо, оскільки одні підприємства надають майно в оренду і фінансовий лізинг, інші його орендують та оплачують лізингові платежі. І при цьому і тим і іншим необхідно враховувати основні вимоги чинного законодавства до ведення орендних операцій.

В Україні орендні операції регламентовані насамперед Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.92 р. №2269-ХІІ. Зазначений закон має універсальний характер, оскільки його положеннями може регулюватися оренда майна інших форм власності (приватної чи колективної).

Важливе значення для регулювання орендних відносин мають й інші акти законодавства України: Цивільний кодекс (глава 25 "Майновий найом"); постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів" від 10 серпня 1995р. № 629; Типові договори оренди, затвержені наказом Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 р. №1774.

В Україні з 1 січня 2004р. набув чинності Господарський кодекс, який встановлює правові засади господарської діяльності. Розділ VI присвячено

особливостям правового регулювання в окремих галузях господарювання, зокрема, приділена увага орендним та лізинговим операціям.

Порядок обліку операцій з орендою майна регулюється Законом України "Про оподаткування прибутку підприємств" від 22.05.97р. №283/97-ВР, Законом України "Про податок на додану вартість" від 3.05.97р. №168/97-ВР, П(С)БО 14 "Оренда", яке узгоджено з Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 17 "Оренда".

За ПБО 14 "Оренда" під орендою розуміють угоду, за якою орендодавець передає орендарю право користування активом протягом погодженого строку за платіж (або ряд платежів).

Зазначені угоди поділяють перш за все на операційні та фінансові, а їх, в свою чергу, на відмовні та невідмовні, зворотні та незворотні (рис. 1).



Ця класифікація ґрунтується на тому, у який спосіб ризику та вигоди, пов'язані з правом власності на актив, розподіляються між орендодавцем і орендарем.

Орендар для цілей бухгалтерського обліку розглядає фінансову оренду як капітальну, тобто отриманий в таку оренду об'єкт він зараховує собі на баланс, відображає його в складі капітальних інвестицій та, відповідно, нараховує на нього амортизацію. Орендодавець також розглядає цю оренду як фінансову в тому значенні, що наданий в таку оренду об'єкт він списує із балансу та від здійснення такого виду інвестування капіталу отримує фінансовий дохід.

Як орендодавець, так і орендар для цілей бухгалтерського обліку повинні класифікувати оренду як фінансову, якщо має місце хоча б одна із зазначених нижче ознак:

1. Орендар набуває права власності на орендований актив після закінчення строку оренди.
2. Орендар має намір та можливість придбати об'єкт оренди за ціною, нижчою за його справедливую вартість на дату придбання.
3. Строк оренди становить більшу частину строку корисного використання об'єкта оренди (більше ніж 50% строку корисного використання).
4. Теперішня вартість суми мінімальних орендних платежів з початку строку оренди дорівнює або перевищує справедливую вартість об'єкта оренди.

Оренду, яка не відповідає поданим ознакам, слід вважати операційною.

Перші дві ознаки фінансової оренди зазначаються у договорі оренди. Вони передбачають перехід права власності на об'єкт оренди до орендаря в кінці

строку оренди (у другому випадку шляхом викупу). При цьому справедлива вартість об'єкта на дату придбання наприкінці строку оренди має бути визначена до початку строку оренди і зазначена у договорі.

Якщо перші дві ознаки не виконуються, то необхідно порівняти строк оренди вказаний у договорі зі строком корисного використання об'єкта оренди.

Строком корисного використання (експлуатації) активу вважається розрахунковий період, що залишився з початку строку оренди, не обмежений строком оренди, протягом якого очікується отримання підприємством економічних вигод, втілених в активі.

Остання ознака фінансової оренди пов'язана з порівнянням теперішньої вартості мінімальних орендних платежів та справедливої вартості об'єкта оренди. Якщо теперішня вартість мінімальних орендних платежів дорівнює або незначно перевищує справедливу вартість об'єкта оренди на початку строку оренди, то таку операцію можна розглядати як вигідне придбання об'єкта оренди.

Слід підкреслити, що останні дві ознаки фінансової оренди не передбачають переходу права власності до орендаря наприкінці строку оренди.

При визначенні теперішньої вартості суми мінімальних орендних платежів слід звернути увагу на такі поняття, як мінімальні орендні платежі та орендна ставка відсотка.

Мінімальні орендні платежі – це платежі, що підлягають сплаті орендарем протягом строку оренди та складаються із сум, які відшкодовують вартість

об'єкта оренди, та із сум, що є винагородою орендодавця за наданий в оренду об'єкт (сум фінансового доходу орендодавця та сум фінансових витрат орендаря).

Орендна ставка відсотка – це ставка, за якою теперішня вартість суми мінімальних орендних платежів та негарантованої ліквідаційної вартості дорівнює справедливій вартості об'єкта фінансової оренди на початок строку фінансової оренди.

Орендар, отримавши у фінансову оренду об'єкт, відображає його одночасно як актив та зобов'язання за меншою на початок строку оренди величиною: справедливою вартістю цього об'єкта або теперішньою вартістю суми мінімальних орендних платежів.

Різниця між сумою мінімальних орендних платежів та вартістю об'єкта фінансової оренди, за якою його було відображено у бухгалтерському обліку орендаря на початок строку фінансової оренди, є фінансовими витратами орендаря, що відображаються у бухгалтерському обліку і звітності лише у сумі, віднесеній до звітного періоду.

Витрати на підтримання об'єкта фінансової оренди в робочому стані орендар включає до витрат звітного періоду. Затрати орендаря на поліпшення об'єкта оренди (модернізацію, модифікацію, реконструкцію тощо), що приводять до збільшення майбутніх економічних вигод, які первісно очікувалися від його використання, відображаються як капітальні інвестиції, що включаються до вартості об'єкта фінансової оренди.

Амортизація об'єкта фінансової оренди нараховується орендарем протягом періоду очікуваного використання.

Періодом очікуваного використання об'єкта оренди є:

- строк корисного використання (якщо угодою передбачено перехід права власності на актив до орендаря) або
- коротший з двох періодів – строк оренди або строк корисного використання об'єкта фінансової оренди (якщо переходу права власності на об'єкт фінансової оренди після закінчення строку оренди не передбачено).

Особливості обліку орендодавця залежить від того, чи він є тільки орендодавцем, чи також виробником активу, який передається в фінансову оренду. Проте відмінності стосуються лише відображення вибуття активів при їх передачі в оренду та оприбуткування під час їх повернення орендарем, а також рахунків для обліку поточної частини дебіторської заборгованості, за якими вказується дохід.

У випадку коли орендодавець не є виробником об'єкта фінансової оренди то переданий актив списується за залишковою вартістю, яка відображається у складі інших витрат звичайної діяльності, як собівартість реалізованих необоротних активів. Дебіторська заборгованість, пов'язана з передачею активу в фінансову оренду, складається з:

- довгострокової заборгованості в сумі мінімальних орендних платежів і негарантованої ліквідаційної вартості та

- поточної заборгованості за нарахованими доходами - на суму різниці між сумою мінімальних орендних платежів і негарантованої ліквідаційної вартості об'єкта фінансової оренди та теперішньої вартості вказаної суми, що визначена за орендною ставкою відсотка.

Протягом строку оренди довгострокова заборгованість поступово перекласифікується в поточну.

Дохід від фінансової оренди відображається як дохід від реалізації необоротних активів та фінансовий дохід, що підлягає отриманню в сумі відсотків.

Розподіл фінансового доходу між звітними періодами протягом строку оренди здійснюється із застосуванням орендної ставки відсотка на залишок дебіторської заборгованості орендаря на початок звітного періоду.

У випадку, коли орендодавцем є виробник об'єкта фінансової оренди, то дебіторська заборгованість орендаря відображається як сума визнаного доходу (виручки) від реалізації готової продукції і теперішньої негарантованої ліквідаційної вартості об'єкта фінансової оренди одночасно з визнанням доходу (виручки) від реалізації готової продукції. Дохід виробника від реалізації об'єкта фінансової оренди визнається за найменшою з двох оцінок: справедливою вартістю цього об'єкта або теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів, обчисленою за ринковою ставкою відсотка.

Собівартість реалізованого об'єкта фінансової оренди визначається за його балансовою вартістю, зменшеною на теперішню негарантовану ліквідаційну вартість, яка відноситься на збільшення дебіторської заборгованості орендаря.

Різниця між сумою мінімальних орендних платежів і негарантованої ліквідаційної вартості об'єкта фінансової оренди та теперішньою вартістю вказаної суми обліковується як фінансовий дохід орендодавця-виробника об'єкта фінансової оренди.

Необоротні активи передані в операційну оренду, залишаються у складі необоротних активів орендодавця та відображаються у балансі на рахунках 10 "Основні засоби", 11 "Інші необоротні матеріальні активи", 12 "Нематеріальні активи".

Орендар обліковує необоротні активи, взяті в оренду, на позабалансових рахунках, які призначені для узагальнення інформації про наявність і рух цінностей, що не належать підприємству, але тимчасово перебувають у його користуванні, розпорядженні чи на зберіганні. Відповідно до Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затвердженій Мінфіном України від 30.11.99 № 291, основні засоби, прийняті в операційну оренду, обліковуються на рахунку 01 "Орендовані необоротні активи".

При передачі об'єкта оренди в операційну оренду у орендодавця не виникає валового доходу, а у орендатора – валових витрат, і навпаки при поверненні об'єкта оренди.

Амортизацію на основні фонди, які перебувають в операційній оренді, нараховує орендодавець.

При операційній оренді всі витрати на утримання об'єкта, крім витрат, пов'язаних з його експлуатацією, несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди.

Орендар за користування об'єктом операційної оренди вносить орендну плату, яка встановлюється згідно з договором. Крім того, орендарем можуть вноситися комунальні платежі, якщо це передбачено договором оренди.

Орендна плата відноситься в податковому обліку орендаря до валових витрат по нарахуванню (за актами виконаних робіт) як витрати, пов'язані з підготовкою, організацією та веденням виробництва, продажем товарів (робіт, послуг). У орендодавця при нарахуванні орендних платежів виникають валові доходи.

Згідно з ст.3 Закону України "Про податок на додану вартість" не є об'єктом оподаткування податком на додану вартість передача майна орендодавця, що є резидентом, у користування орендарю згідно з умовами договору оренди та його повернення орендодавцю після закінчення дії такого договору. У орендодавця при передачі необоротних активів в оренду не виникає податкових зобов'язань з ПДВ, а в орендаря – податкового кредиту.

Об'єктом оподаткування податком на додану вартість є операції з оплати вартості послуг за договорами операційної оренди. При отриманні орендної плати та оплати за комунальні послуги у орендодавця виникають податкові зобов'язання з ПДВ, а у орендаря – податковий кредит з ПДВ.

Підводячи підсумок викладеному вище, можна сказати, що орендні відносини вигідні як орендодавцю, так і орендарю, оскільки вони упорядковують майнові відносини між суб'єктами підприємницької діяльності та дають можливість працювати без вкладання великих коштів у майно.

Питання оренди досить складні, їх вирішення можливо тільки з урахуванням комплексного підходу з позиції права, оподаткування й бухгалтерського обліку. Ці рішення мають знайти відповідне відображення в нормативних і законодавчих актах, що регламентують організаційно-майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду майна. Законодавче врегулювання питань орендних операцій сприятиме їх розвитку.

Література:

1. Закон України "Про оренду майна державних підприємств та організацій" від 14.03.95 р. №98/95-ВР.
2. Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку 2000. Пер. з англ. /Під ред. С.Ф.Голова. К., 2000.- 1272с.
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 "Оренда". Затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 28.07.2000р. №181.
4. Байдик О. МСБО17 та П(С)БО 14 – нюанси практичного застосування при обліку операцій оренди.// Бухгалтерський облік і аудит.—2002.- №8.- с.19-24.
5. Габрук О. Оподаткування лізингових (орендних) операцій.// Бухгалтерський облік і аудит.—2002.- №8.- с.15-18.
6. Массаківський В. Облік операційної оренди в Україні.// Бухгалтерський облік і аудит.—2004.- №10.- с.12-16.

При здійсненні підприємницької діяльності виникають різні стосунки з діловими партнерами, різновидом яких є орендні відносини. З економічної точки зору - це одержання майна у тимчасове користування за плату. Здаючи своє майно, орендодавець продає споживчу вартість його частинами. Найчастіше до оренди вдаються у випадках, коли майно купувати обтяжливо чи не вигідно, або в разі тимчасової потреби. За допомогою орендних відносин розширюються

господарські можливості використання майна. До того ж, оренда слугує засобом взаємодопомоги, оскільки сторона, яка не має змоги відразу купити якесь майно, може ним користуватися і володіти на правах оренди. У такому разі, підприємство не вилучає зі свого обороту великі кошти на купівлю майна, а може працювати з орендованим, а свої кошти використати для інших потреб.

Отже, орендні відносини вигідні як орендодавцю, так і орендарю, оскільки вони упорядковують майнові відносини між суб'єктами підприємницької діяльності та дають можливість працювати без вкладання великих коштів у майно.