

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УЧЕТА ИМУЩЕСТВА, СДАННОГО В АРЕНДУ В КОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ: ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИЙ И ОРГАНИЗАЦИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО И СИНТЕТИЧЕСКОГО УЧЕТА У АРЕНДОДАТЕЛЯ

А.А. Полоцкая, магистрант

С.А. Нардина, канд. экон. наук, доцент

Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина
(Россия, г. Омск)

DOI:10.24412/2411-0450-2025-11-253-260

Аннотация. В статье рассмотрены ключевые аспекты учета арендных операций у арендодателя в рамках ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: представлено обобщенное определение понятия «аренда», раскрыты различия между операционной и финансовой арендой, изложены требования к документальному оформлению и особенности бухгалтерского учета в зависимости от вида аренды, продемонстрирован порядок отражения аренды в программе «1С: Бухгалтерия 8.3».

Ключевые слова: аренда; арендодатель; бухгалтерский учет; операционная аренда; финансовая аренда; первичные документы

В настоящее время многие организации сталкиваются с нехваткой собственного имущества, необходимого для полноценной финансово-хозяйственной деятельности. В таком случае предприятию необязательно приобретать данное имущество, так как можно взять его в аренду, то есть во временное пользование.

В ходе исследования был проведен анализ различных источников информации, включая

словари, учебные пособия, научные статьи, нормативно-правовые акты для того, чтобы изучить сущность понятия «аренда».

Мы выяснили, что существуют различные подходы к понятию «аренда», но они имеют схожие описательные элементы. Каждый автор так или иначе раскрывает суть данного понятия. На рисунке 1 представлены описательные элементы категории «аренда», часто встречающиеся в экономической литературе.

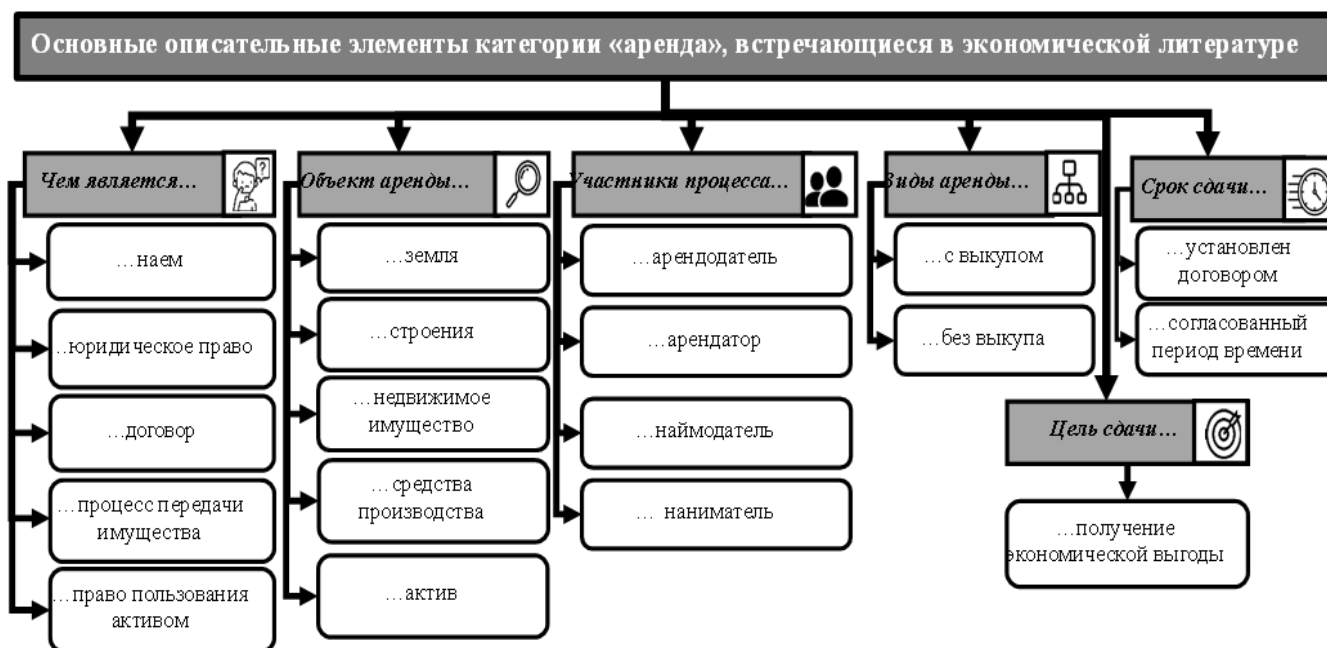


Рис. 1. Основные описательные элементы категории «аренда» [4; 5; 7; 8]

Таким образом, обобщив все выделенные описательные элементы, можно сформулировать следующее определение: аренда – это процесс, в результате которого арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование какой-либо вид актива за плату, условия которого прописаны в договоре.

Для коммерческих организаций, которые выступают в роли арендодателей, корректное ведение учета арендных операций приобретает особое значение: от этого зависят не только достоверность финансовой отчетности, но и налоговые последствия, а также управленческие решения, принимаемые на основе учетных данных.

Введение Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» ФСБУ 25/2018, утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н (с последними изменениями и дополнениями от 29.06.2022 № 101н) [2] (далее – ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды») кардинально изменило подходы к классификации и отражению арендных операций в учете, установив

четкие критерии разграничения операционной и финансовой аренды, а также требования к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности.

В ФСБУ «Бухгалтерский учет аренды» [2] закреплено, что при учете аренды арендодателем, объект учета классифицируется на операционную аренду или финансовую аренду. Классификация аренды производится арендодателем по каждому договору аренды.

В Федеральном законе «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями от 12.12.2023 № 579-ФЗ) [1] закреплено – «каждый факт хозяйственной жизни в организации оформляется соответствующим первичным документом», это положение распространяется и на документальное оформление операций по аренде имущества.

На рисунке 1 представлено документальное оформление операций по аренде имущества.



Рис. 2. Первичные документы по учету аренды имущества [4, с. 170; 8, с. 208]

В программе «1С: Бухгалтерия 8.3» учет аренды арендодателем поддерживается только для операционной аренды. Рассмотрим, как арендодателю учитывать операционную аренду в 1С.

Сначала оформляется операция по передаче имущества в аренду при помощи документа, как «Передача ОС в аренду» в программе 1С [6] (рис. 3).

The screenshot shows the 'Передача ОС в аренду' (Transfer of Fixed Assets to Lease) document. The title bar indicates the document number '0000-000001' and date '25.01.2022 0:00:00'. The interface includes buttons for 'Провести и закрыть' (Post and Close), 'Записать' (Save), 'Провести' (Post), 'АТ КТ' (Accounting Transfer), and 'Акт о приеме-передаче ОС (ОС-1)' (Act of Receipt and Transfer of Fixed Assets (OS-1)). The document details include:

- Номер: 0000-000001
- от: 25.01.2022 0:00:00
- Организация: ТЕХНОМИР ООО
- Контрагент: ПРОФДИЗАЙН ООО
- Местонахождение ОС: АУП
- Договор: Договор аренды № 12 от 25.01.2022
- Событие ОС: Передача ОС в аренду
- Счет учета: 03.02

 The document also features a table with one item:

N	Основное средство
1	Торгово-офисное помещение

Рис. 3. Отражение передачи ОС в аренду [9]

Затем для отражения дохода от сдачи имущества в аренду арендодателю необходимо сформировать документ «Реализация (акт, накладная, УПД)» [6] (рис. 4).

The screenshot shows the 'Реализация услуг: Акт, УПД' (Realization of Services: Act, UPL) document. The title bar indicates the document number '0000-000002' and date '28.02.2022 14:00:00'. The interface includes buttons for 'Провести и закрыть' (Post and Close), 'Записать' (Save), 'Провести' (Post), 'АТ КТ' (Accounting Transfer), 'Печать' (Print), 'Создать на основании' (Create on basis of), and 'Еще' (More). The document details include:

- Номер: 0000-000002
- от: 28.02.2022 14:00:00
- Организация: ТЕХНОМИР ООО
- Контрагент: ПРОФДИЗАЙН ООО
- Расчеты: Срок 29.04.2022, 62.01, 62.02, зачет ав...
- Договор: Договор аренды № 12 от 25.01.2022
- НДС в сумме
- Счет на оплату:

 The document also features a table with one item:

N	Номенклатура	Цена	Сумма	% НДС	НДС	Всего	Счета учета
1	Аренда помещения Аренда помещения за февраль 2022 г.	90 000,00	90 000,00	20%	15 000,00	90 000,00	90.01.1, Аренда, 90.02.1, 90.03

 At the bottom, there are checkboxes for 'УПД' (UPL) and 'Документ подписан' (Document signed), and a summary row:

Всего:	90 000,00 руб.	в т.ч. НДС:	15 000,00
--------	----------------	-------------	-----------

Рис. 4. Отражение реализации услуг аренды [9]

На рисунке 5 изображена схема движения информации по учету аренды имущества у арендодателя при автоматизированной форме учета.

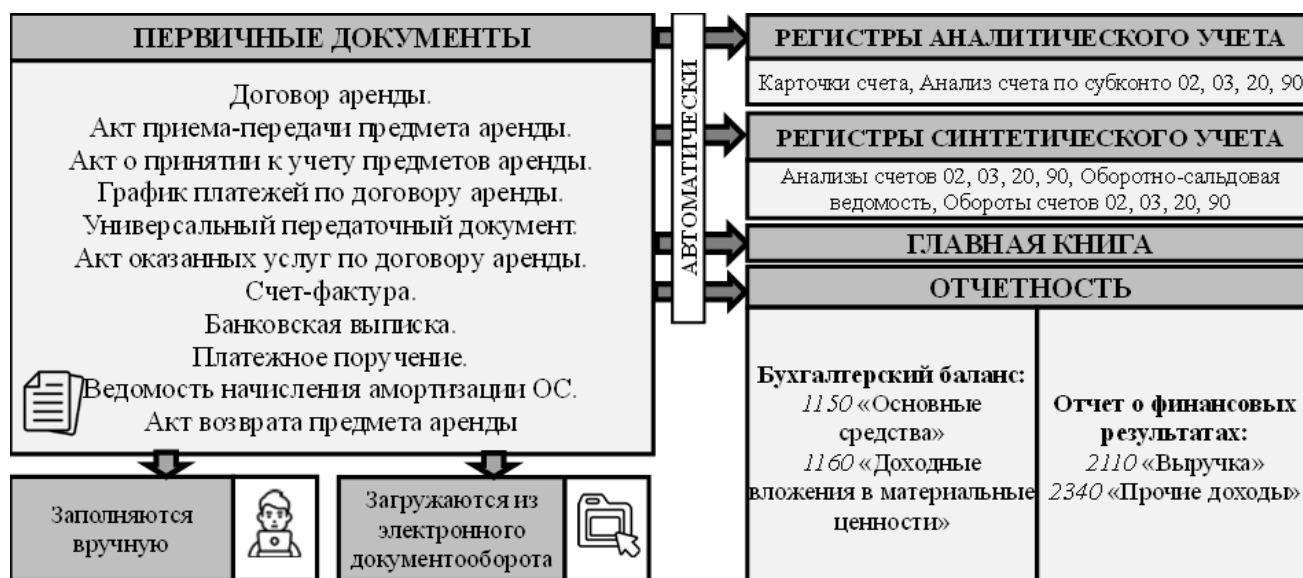


Рис. 5. Движение информации по счетам учета аренды у арендодателя [9; 7, с. 63]

Согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» арендодатель должен отразить информацию об аренде в бухгалтерской отчет-

ности. В таблице 1 представлена информация об отражении в данных по счетам аренды в бухгалтерской отчетности.

Таблица 1. Информация об аренде в бухгалтерской отчетности у арендодателя [3]

Строка	Код	Пояснение
ПРИ ОПЕРАЦИОННОЙ АРЕНДЕ		
<i>Бухгалтерский баланс</i>		
Основные средства	1150	Стоимость сданного в аренду имущества, если учитывается на счете 01
Доходные вложения в материальные ценности	1160	Стоимость сданного в аренду имущества, если учитывается на счете 03
<i>Отчет о финансовых результатах</i>		
Выручка	2110	Если для организации сдача в аренду – один из основных видов деятельности
Прочие доходы	2340	Если для организации сдача в аренду не основная деятельность
ПРИ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ		
<i>Бухгалтерский баланс</i>		
<i>Если срок аренды превышает 12 месяцев, то стоимость инвестиции в аренду разделяют на две составляющие</i>		
Прочие внеоборотные активы	1190	Долгосрочная (внеоборотная) часть
Дебиторская задолженность	1230	Краткосрочная (оборотная) часть
<i>Отчет о финансовых результатах</i>		
Выручка	2110	Если для организации сдача в аренду – один из основных видов деятельности
Прочие доходы	2340	Если для организации сдача в аренду не основная деятельность

В таблице 2 представлена характеристика всех счетов, касающихся учета аренды со стороны арендодателя.

Таблица 2. Характеристика счетов для учета аренды имущества у арендодателя [10, с. 162; 8, с. 62; 5, с. 96]

Счет и его название	Субсчета, открываемые к счету	Краткая характеристика счета
01 «Основные средства»	01.01 «Основные средства в организации» 01.09 «Выбытие основных средств»	Счет активный. По дебету операции, которые увеличивают хозяйственные средства, а по кредиту – которые приводят к их уменьшению
02 «Амортизация»	02.01 «Амортизация основных средств, учитываемая на счете 01» 02.02 «Амортизация основных средств, учитываемая на счете 03»	Счет пассивный. По кредиту отражаются начисление и накопление амортизации, а по дебету – уменьшение или списание начисленных сумм
03 «Доходные вложения в материальные ценности»		Счет активный. По дебету активных счетов показывают операции, которые увеличивают хозяйственные средства, а по кредиту – которые приводят к их уменьшению
20 «Основное производство»		Счет активный. По дебету отражают расходы, связанные с производством товара, оказанием услуг или выполнением работ. По кредиту отражают себестоимость товара, работ или услуг и впоследствии их списывают
76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами»	76 субсчет «Чистая инвестиция в аренду» 76 субсчет «Арендный платеж»	Счет активно-пассивный. По дебету отражают как рост дебиторской задолженности, так и погашение кредиторской. По кредиту фиксируют либо рост кредиторской, либо погашение дебиторской задолженности
90 «Продажи» (Основной вид деятельности аренда)	90.1 «Выручка» 90.2 «Себестоимость продаж» 90.3 «Налог на добавленную стоимость» 90.4 «Акцизы» 90.9 «Прибыль/убыток от продаж»	Счет активно-пассивный. По дебету идет учет доходов, а по кредиту – расходов
91 «Прочие доходы и расходы» (Аренда не основной вид деятельности)	91.1 «Прочие доходы» 91.2 «Прочие расходы» 91.9 «Сальдо прочих доходов и расходов»	Счет активно-пассивный. По кредиту счета в течение месяца отражают доход от прочих источников, а по дебету – прочие расходы. В конце месяца обороты по дебету и кредиту сопоставляют, из большего вычитают меньший и получают результат

После анализа представленных данных в таблице 2, можно сделать вывод о том, что организация использует несколько счетов для учета передаваемых в аренду основных средств. Следует отметить, что счет 91 применяется, когда аренда не является основным

видом деятельности для арендодателя, а счет 90 используется в случае, если аренда является основным видом деятельности. Представим характеристику счета 90 «Продажи» на рисунке 6.

Дебет	Счет 90 «Продажи»	Кредит
Сн	Сн	
По дебету отражаются доходы		По кредиту отражаются расходы
Обороты по дебету		Обороты по кредиту
Дт 90.2 Кт 20 – списаны расходы на содержание имущества, переданного в аренду;		Дт 62 Кт 90.1 – отражена выручка от аренды
Дт 90.3 Кт 68 – начислен НДС от сдачи в аренду		
Обороты по Дт – (суммы по дебету)		Обороты по Кт – (суммы по кредиту)
Ск		Ск

Рис. 6. Характеристика счета 90 «Продажи»

Когда выгоды и риски, связанные с правом собственности, продолжает нести арендодатель, такая аренда будет определяться как операционная. Стоимость основных средств, передаваемых арендодателем в аренду, будет продолжать учитываться на тех же счетах –

либо счет 01 «Основные средства», либо – 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Доходы от аренды признаются, обычно, равномерно. Бухгалтерские записи по отражению операционной аренды у арендодателя представлены в таблице 3.

Таблица 3. Бухгалтерские записи учета операционной аренды у арендодателя [10, с. 163]

Дебет	Кредит	Характеристика хозяйственной операции
<i>Сдача в аренду основной вид деятельности</i>		
20	02	Начислена амортизация
03	01	Передано основное средство в аренду
62	90.1	Отражена выручка от аренды
90.3	68	Начислен НДС от сдачи в аренду
51	62	Поступила оплата от арендатора на расчетный счет
<i>Сдача в аренду не основной вид деятельности</i>		
20	02	Начислена амортизация
03	01	Передано основное средство в аренду
62	91.1	Отражена выручка от аренды как доход от прочей деятельности
91.2	68	Начислен НДС от сдачи в аренду
51	62	Поступила оплата от арендатора на расчетный счет

Если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды, необходимо вести учет финансовой арен-

ды. Порядок учета арендованного имущества и регулярных арендных платежей у арендодателя при финансовой аренде представлен на рисунке 7.

1.		
Учет арендованного имущества у арендодателя		
1	Выбытие ОС, переданных в аренду	Дт 01, 03 «Выбытие» Кт 01 «ОС», 03
2	Списывается сумма начисленной амортизации	Дт 02 Кт 01, 03 «Выбытие»
3	Отражается чистая стоимость инвестиций в аренду	Дт 76 «Субсчет учета стоимости инвестиций в аренду» Кт 01, 03 «Выбытие»
2.		
Учет регулярных арендных платежей у арендодателя		
1	Поступление денежных средств	Дт 51, 50 Кт 76 «Субсчет учета расчетов с арендаторами»
2	Зачтены арендные платежи	Дт 76 «Субсчет учета расчетов с арендаторами» Кт 76 «Субсчет учета чистой стоимости инвестиций в аренду»
3	Начислен НДС по аренде	Дт 76 «Субсчет учета расчетов с арендаторами» Кт 68 «НДС»
4	Начислены проценты	Дт 76 «Субсчет учета чистой стоимости инвестиций в аренду» Кт 90.1, 91.1

Рис. 7. Алгоритм учета арендованного имущества у арендодателя в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» [7, с. 63]

Корреспонденции счетов по отражению финансовой аренды у арендодателя представлены в таблице 4.

Таблица 4. Бухгалтерские записи учета финансовой аренды у арендодателя [8, с. 211]

Дебет	Кредит	Характеристика хозяйственной операции
<i>На дату передачи основных средств в аренду</i>		
01 субсчет «Выбытие основных средств»	01 «Основные средства»	Списание первоначальной стоимости основных средств
02 «Амортизация основных средств»	01 субсчет «Выбытие основных средств»	Списание накопленной амортизации
76 субсчет «Чистая инвестиция в аренду»	01 субсчет «Выбытие основных средств»	Отражена справедливая стоимость объекта аренды
76 субсчет «Чистая инвестиция в аренду»	91.1	Отражена разница между балансовой и справедливой стоимостью объекта аренды
Дебет	Кредит	Характеристика хозяйственной операции
<i>На дату начисления процентов</i>		
76 субсчет «Чистая инвестиция в аренду»	90.1 или 91.1	Начисление процентов по инвестиции в аренду
76 субсчет «Расчеты с арендаторами»	76 субсчет «Чистая инвестиция в аренду»	Начислена арендная плата за текущий период к получению
76 субсчет «Расчеты с арендаторами»	68	Начислен НДС с арендного платежа
51	76 субсчет «Расчеты с арендаторами»	На расчетный счет поступила арендная плата
<i>На дату окончания срока аренды</i>		
01 «Основные средства»	76 субсчет «Чистая инвестиция в аренду»	Возврат объекта аренды

Рассмотрим пример учета операционной аренды со стороны арендодателя. Например, оборудование взято на пять лет, годовая арендная плата – 50 тыс. руб. (НДС 20%). Остаточная стоимость оборудования состав-

ляет 2550000 руб., а накопленная амортизация – 4250 руб. Аренда является основным видом деятельности у арендодателя, а также он является плательщиком НДС. В таблице 5 приведены бухгалтерские записи по примеру.

Таблица 5. Бухгалтерские записи учета операционной аренды у арендодателя [10, с. 163]

Дебет	Кредит	Сумма	Характеристика хозяйственной операции
20.01	02.02	4250	Начислена амортизация
03.02	01.01	2550000	Передано основное средство в аренду
62	90.1	60000	Отражена выручка от аренды
90.3	68	10000	Начислен НДС от сдачи в аренду
51	62	60000	Поступила оплата от арендатора на расчетный счет

Таким образом, было рассмотрено движение информации по учету аренды у арендодателя, в том числе порядок отражения информации по аренде в отчетности. Было рассмотрено, каким образом операции по передаче ОС в аренду и реализации услуг по аренде

отображаются в программе 1С. Были изучены основные счета бухгалтерского учета, по которым отражается учет аренды, а также основные корреспонденции счетов у арендодателя, с разделением аренды на операционную и финансовую.

Библиографический список

1. О бухгалтерском учете: текст с изменениями и дополнениями на 12 декабря 2023 г.: Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ: [принят Государственной Думой 22 ноября 2011 года: одобрен Советом Федерации 29 ноября 2011 года] // Консультант Плюс: информационно-правовая справочная система. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122855/.
2. Федеральный стандарт бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018): Приказ Минфина Российской Федерации от 16.10.2018 № 208н // Консультант Плюс: информационно-правовая справочная система. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314504/.

3. Как арендодателю раскрыть информацию об аренде в бухгалтерской отчетности // Практическая помощь бухгалтеру – Клерк.ру: сайт. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.klerk.ru/blogs/reglament-academy/585795/>.

4. Ковалева А.Н. Актуальные вопросы учета договора аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» / А.Н. Ковалева, Е.А. Наумова // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2022. – № 1(11). – С. 169-177. – DOI 10.52899/978-5-88303-644-5_169. – EDN AOXIOM.

5. Ливадина С.П. Учет аренды у арендодателя / С.П. Ливадина // Ориентиры социально-экономического развития регионов и управленческие технологии: сборник научных трудов по итогам проведения круглого стола – Москва: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский государственный университет имени А.Н.», 2022. – С. 96-99. – EDN BAZQDS.

6. Передача имущества в аренду в 1С: Бухгалтерия предприятия // EFSOL: Автоматизация бизнеса на базе 1С. Облачные решения: сайт. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://efsol.ru/manuals/rent-property-1c-accounting/>.

7. Ремизова А.А. Особенности ведения бухгалтерского учета аренды имущества в коммерческих организациях в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» / А.А. Ремизова, С.А. Нардина // Сибирская финансовая школа. – 2022. – № 3(147). – С. 56-65. – DOI 10.34020/1993-4386-2022-3-56-65. – EDN GDMBVM.

8. Сурикова Е.А. Бухгалтерский учет аренды по ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» / Е.А. Сурикова // Управленческий учет. – 2022. – № 11-1. – С. 208-216. – DOI 10.25806/uu11-12022208-216.

9. Учет операционной аренды у арендодателя по ФСБУ 25/2018 в 1С // Бухэксперт – справочная система по учету в 1С: сайт. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://buhexpert8.ru/1s-buhgalteriya/fsbu-25-arenda/fsbu-25-2018-arenda/arenda-u-arendodatelaya-v-1s.html#_1.

10. Шогенов Б.А. Операционная аренда: понятие, отличительные критерии, бухгалтерский учет / Б.А. Шогенов // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2024. – Т. 13, № 10 (151). – С. 162-171. – DOI 10.36871/ek.up.p.r.2024.10.13.019. – EDN OZJZDW.

THEORETICAL FOUNDATIONS OF ACCOUNTING FOR LEASED PROPERTY IN COMMERCIAL ORGANIZATIONS: DOCUMENTATION OF OPERATIONS AND ORGANIZATION OF ANALYTICAL AND SYNTHETIC ACCOUNTING BY THE LESSOR

A.A. Polotskaya, *Graduate Student*

S.A. Nardina, *Candidate of Economic Sciences, Associate Professor*

**Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin
(Russia, Omsk)**

Abstract. *The article discusses the key aspects of accounting for lease transactions from a lessor within the framework of FSB 25/2018 «Lease Accounting»: a generalized definition of the concept of "lease" is presented, the differences between operating and financial leases are disclosed, the requirements for documentation and accounting features depending on the type of lease are outlined, the procedure for reflecting leases in the 1C program is demonstrated: Accounting 8.3.*

Keywords: *lease; lessor; accounting; operating lease; finance lease; primary documents.*