



10 квітня 2020 року

МСФЗ 16 та covid-19

Облік поступок з оренди, пов'язаних з пандемією «covid-19», при застосуванні МСФЗ 16 «Оренда»

Цей документ призначений для підтримки послідовного застосування вимог у стандартах МСФЗ®.

Нас було повідомлено про зміни орендних платежів, що відбулись або, як очікується, відбудуться внаслідок пандемії «covid-19». Ці зміни передбачають, наприклад, надання орендодавцями «канікул» з орендної плати комерційним орендарям.

МСФЗ 16 «Оренда» передбачає можливість виникнення змін орендних платежів протягом строку оренди. Необхідний облік таких змін (якщо вони суттєві) передбачає застосування суджень і залежить від ряду чинників, включно з урахуванням того важливого чинника, чи ці зміни було передбачено початковими умовами оренди. Зміни можуть виникати безпосередньо внаслідок внесення змін у сам договір про оренду або опосередковано – наприклад, унаслідок дій уряду у відповідь на пандемію «covid-19». Під час здійснення обліку змін орендних платежів суб'єкт господарювання розглядає разом договір про оренду та все застосовуване законодавство чи нормативно-правові акти. Інакше кажучи, застосовуючи МСФЗ 16, суб'єкт господарювання трактує зміну в орендних платежах в однаковий спосіб незалежно від того, чи зумовлена ця зміна зміною самого договору або, наприклад, зміною застосовуваних законів чи нормативно-правових актів.

МСФЗ 16 визначає конкретні вимоги, як обліковувати деякі зміни орендних платежів – наприклад, зміни, викликані змінами в індексі чи ставці, що використовується для визначення орендних платежів. В іншому разі необхідний порядок обліку, встановлений МСФЗ 16 на випадок зміни орендних платежів, залежить від того, чи відповідає така зміна визначенню модифікації оренди.

Оцінювання того, чи становить зміна в платежах модифікацію оренди

МСФЗ 16 визначає **модифікацію оренди** як зміну обсягу оренди або компенсації за оренду, яка не була частиною початкових умов оренди.

Оцінюючи те, чи мала місце **зміна обсягу оренди**, суб'єкт господарювання бере до уваги, чи мала місце зміна права користування, наданого орендареві договором – прикладом зміни обсягу оренди є доповнення чи припинення права користування одним або кількома базовими активами чи продовження або скорочення договірної строку оренди. Орендні канікули чи зниження орендної плати самі по собі не становлять зміни обсягу оренди.

Оцінюючи те, чи мала місце **зміна компенсації за оренду**, суб'єкт господарювання бере до уваги загальний вплив будь-якої зміни орендних платежів. Наприклад, якщо орендар не вносить орендних платежів протягом тримісячного періоду, орендні платежі за подальші періоди можуть бути пропорційно збільшені у спосіб, що забезпечує незмінність компенсації за оренду.

За відсутності змін в обсязі оренди чи компенсації за оренду, модифікації оренди немає.



Якщо зміна або обсягу оренди, або компенсації за оренду відбулась, орендар далі визначає чи була ця зміна **частиною початкових умов** оренди. Суб'єкт господарювання застосовує пункт 2 МСФЗ 16 і розглядає як умови договору, так і всі доречні факти й обставини. До доречних фактів і обставин можуть належати договір, норма законодавчого або іншого права чи нормативно-правового акту, застосованого до договорів про оренду¹. Наприклад, договори про оренду або чинні закони чи нормативно-правові акти можуть містити положення, що призводять до змін у платежах у разі настання певних подій або виникнення певних обставин. Дії органів влади (наприклад, установлення обов'язковості закриття магазинів роздрібною торгівлі на певний період через «сovid-19») можуть бути доречними для юридичного тлумачення таких положень, як положення про обставини непереборної сили, що містились у початковому договорі чи застосовуваному законодавстві або нормативно-правовому акті. Зміни орендних платежів, зумовлені положеннями початкового договору або чинних законодавчих чи нормативно-правових актів, належать до початкових умов оренди, навіть якщо вплив цих положень (спричинений подією на зразок пандемії «сovid-19») раніше не розглядався. У такому разі жодної модифікації оренди в цілях МСФЗ 16 не відбувається.

Якщо зміна орендних платежів зумовлена модифікацією оренди, то орендар застосовує пункти 44-46 МСФЗ 16, а орендодавець застосовує пункти 79-80 або пункт 87 МСФЗ 16.

Зміни в платежах, що не являють собою модифікацій оренди

Якщо зміна орендних платежів не зумовлена модифікацією оренди, то така зміна зазвичай обліковувалася б як змінний орендний платіж. У такому разі орендар застосовує пункт 38 МСФЗ 16 і загалом визнає вплив поступок з оренди в прибутку або збитку. Для операційної оренди орендодавець визнає вплив поступок з оренди шляхом визнання зменшеного доходу від договорів оренди.

Часткове погашення зобов'язань з оренди

Якщо зміна орендних платежів призводить до погашення частини зобов'язання орендаря, передбаченого договором (наприклад, орендаря в законний спосіб звільнено від його зобов'язання здійснювати конкретно ідентифіковані платежі), то орендар розглядає, чи було виконано вимоги для припинення визнання частини зобов'язання з оренди, з застосуванням пункту 3.3.1 МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Зменшення корисності активів

Для визначення того, чи зменшилась корисність активів з права користування (для орендарів) та об'єктів основних засобів, що є предметом операційної оренди (для орендодавців), застосовується МСБО 36 «Зменшення корисності активів». Обставини, що призводять до поступок з оренди внаслідок пандемії «сovid-19», імовірно, вказують на можливе зменшення корисності активів. Наприклад, втрата заробітків протягом періоду дії поступок з оренди може бути ознакою зменшення корисності відповідного активу з права користування. Подібним чином, більш довгострокові наслідки пандемії «сovid-19»

¹ Це положення є протилежним підходові, прийнятому в деяких інших Стандартах МСФЗ.



можуть вплинути на очікувані поточні показники економічної ефективності активів з права користування. Орендодавцям потрібно буде також розглянути застосовні вимоги МСФЗ 9 — наприклад, під час здійснення обліку будь-якого зменшення корисності дебіторської заборгованості за орендою.

Розкриття інформації

Орендарі та орендодавці повинні також застосовувати вимоги до розкриття інформації, встановлені МСФЗ 16 та іншими Стандартами МСФЗ, зокрема, МСБО 1 «Подання фінансової звітності». Наприклад, МСФЗ 16 зобов'язує як орендарів, так і орендодавців розкривати інформацію, що надає користувачам фінансової звітності підстави для оцінки впливу договорів про оренду на їх фінансовий стан, їх фінансові результати діяльності й рух грошових коштів. Інформація, що розкривається, має бути достатньою для того, щоб зробити можливим розуміння користувачами фінансової звітності впливу змін орендних платежів, зумовлених «сovid-19», на фінансовий стан та фінансові результати діяльності суб'єкта господарювання (пункт 31 МСБО 1).