**Вопрос 2. Маргарита Николаевна К.**

Фонд (обязательный аудит, УСН-6% доходы) просит пояснить, можно ли в 2023 г. использовать 83 счет, в случае применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в части ППА.

Какие проводки можно использовать в этом случае?

(для справки-см таблицу с применением сч.76 в 2022).

ПРОВОДКА ПО ППА 12/2022

02.12.2022 01.1. 08.4. 1 396 244,74 Учтено ППА

02.12.2022 08.4. 76.АР 1 396 244,74 Закрытие 08.4, принятие к учету

31.12.2022 76.АР 76.5 58 176,86 Уменьшение ППА на сумму амортизации 12/2022

31.12.2022 86.27-75, -77, -54 02.1. 58 176,86 Начислена амортизация на 86 по 12/2022 на 3 источника,

31.12.2022 86.27-54 76.5 4 965,14 Начислены % за 12/2022, частично (58176,86+4965,14=63142) что дает списание суммы аренды на 86 счет.

31.12.2022 86.27-01 76.6 4331,52 Начислены % за 12/2022, частично (4331,52+4965,14=9296,66) что дает списание частично суммы % на 86 счет.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отражение права пользования** | |  | |  |  | |
| Д 01/ право польз | К 76.07.1 / об по аренде | - поступление в аренду | | | |
| Д 76.07.5/% | К 76.07.1/об по аренде | - начисление процентов по аренде | | | |
| **Ежемесячно** |  |  |  | | |
| Д 26 (86) | К 02 | - начислена амортизация | | | |
| Д 26 (86) | К 76.07.5/% | - ежемесячный процент по аренде | | | |
| **Перечисление АП** |  |  |  | | |
| Д 76.07.2 | К 51 | Перечислена АП | | | |
| Д 76.07.1 | К 76.07.2 | Акт, услуги аренды | | | |

Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010)

"Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению"

Счет 83 "Добавочный капитал"

Счет 83 "Добавочный капитал" предназначен для обобщения информации о добавочном капитале организации.

По кредиту счета 83 "Добавочный капитал" отражаются:

прирост стоимости внеоборотных активов, выявляемый по результатам переоценки их, - в корреспонденции со счетами учета активов, по которым определился прирост стоимости;

сумма разницы между продажной и номинальной стоимостью акций, вырученной в процессе формирования уставного капитала акционерного общества (при учреждении общества, при последующем увеличении уставного капитала) за счет продажи акций по цене, превышающей номинальную стоимость, - в корреспонденции со [счетом 75](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=107972&dst=101954&field=134&date=14.11.2023) "Расчеты с учредителями".

Суммы, отнесенные в кредит счета 83 "Добавочный капитал", как правило, не списываются. Дебетовые записи по нему могут иметь место лишь в случаях:

погашения сумм снижения стоимости внеоборотных активов, выявившихся по результатам его переоценки, - в корреспонденции со счетами учета активов, по которым определилось снижение стоимости;

направления средств на увеличение уставного капитала - в корреспонденции со [счетом 75](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=107972&dst=101954&field=134&date=14.11.2023) "Расчеты с учредителями" либо счетом [80](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=107972&dst=102156&field=134&date=14.11.2023) "Уставный капитал";

распределения сумм между учредителями организации - в корреспонденции со [счетом 75](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=107972&dst=101954&field=134&date=14.11.2023) "Расчеты с учредителями" и т.п.

Аналитический учет по счету 83 "Добавочный капитал" организуется таким образом, чтобы обеспечить формирование информации по источникам образования и направлениям использования средств.

**Вопрос 6. Дмитрий Викторович К.**

Вопрос применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учета аренды»

Как правильно сделать уточнения в отчетности (балансе) согласно ФСБУ 25/2018 (в т.ч. на даты 1.1.2022 и на 1.1.2023), в случае если НКО требуется продлить арендные отношения с прежним арендодателем еще на 1 год в т.ч. по новой цене (ранее предполагалось что этот договор аренды офисного, действующий с 2021 года, будет с 1.1.2024 расторгнут и на момент первого применения ФСБУ 25/2018 у объекта аренды учтен оставшийся срок = 2 года).

При изменении арендной платы и срока аренды необходимо пересмотреть фактическую стоимость ППА и величину обязательства по аренде (п. 21 ФСБУ 25/2018):

21. Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде **пересматриваются** в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

**Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом**. **Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода**.

Если величина обязательства по аренде изменяется, ставка дисконтирования пересматривается (п. 22 ФСБУ 25/2018).

В пункте 22 ФСБУ 25/2018 зафиксировано: при изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается исходя из п. 15 указанного стандарта.

Пункт 22 ФСБУ 25/2018 предусматривает изменение ставки дисконтирования при любом изменении будущих арендных платежей, возникающем как из-за внесения сторонами поправок в условия договора, так и при реализации договорных механизмов пересмотра платежей или использования имеющихся прав арендатора в отношении срока аренды.

**Вопрос 9. Татьяна Сергеевна Ц.**

1.Неотделимые улучшения арендованного помещения (учитывается как ППА), такие как установленные двери, установленная сантехника и т.д. необходимо учитывать как капитальные вложения на счете 08? а затем как отдельный объект основных средств при вводе в эксплуатацию? Проводки будут следующими: Д76 К51, Д08 К76, Д01 К08, Д86 К83, Д83 К02.

Еще приобретали строительно-отделочные материалы (заглушки, дюбеля кабель-каналы и т.д.), их можно списывать на расходы по мере использования?

Порядок учета **некомпенсируемых неотделимых улучшений** у арендатора ни ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ни ФСБУ 6/2020 "Основные средства" прямо не установлен.

Минфин РФ в **Письме от 22.06.2021 N 03-05-05-01/48860** указал:

"Затраты на неотделимые улучшения в арендованный объект недвижимого имущества включаются в капитальные вложения, а по их завершении признаются объектом основных средств (п. 18 ФСБУ 26/2020) **при условии, если они удовлетворяют условиям соответственно пункта 6 ФСБУ 26/2020 и пункта 4 ФСБУ 6/2020**, то есть если понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев".

Вместе с тем согласно подп "в" п. 13 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" право пользования активом признается по фактической стоимости**.**

**Фактическая стоимость права пользования активом**, в частности, включает:

а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;

б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;

**в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.**

Согласно п. 10 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" организация должна применять единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов (незавершенных капитальных вложений, основных средств и других) с учетом особенностей, установленных стандартом.

Таким образом, в общем случае, если стоимость капитальных вложений не возмещается арендодателем, подход к учету капитальных вложений в виде **неотделимых улучшений арендованного имущества** должен основываться на ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

На основании указанных норм можно определить порядок учета неотделимых улучшений следующим образом.

1. Если вложения произведены **до приведения арендованного объекта в состояние**, **пригодное к эксплуатации**, то арендатору следует включить стоимость таких вложений **в стоимость ППА** (в дальнейшем к такому ППА применяются правила учета, аналогичные правилам учета основных средств с учетом особенностей ФСБУ 25/2018).

2. Если вложения произведены **во время эксплуатации арендованного объекта**, то их следует учесть в качестве **отдельного инвентарного объекта** с применением правил учета основных средств.