

فصل دوم

حسابداری اجاره‌ها

اهداف آموزشی

۱. اهداف از تدوین این فصل ارائه‌اطلاعاتی در خصوص انواع قراردادهای اجاره
۲. چگونگی طبق‌بندی قراردادهای اجاره کننده و اجاره دهنده
۳. چگونگی شناسایی و گزارشگری قراردادهای اجاره
۴. نحوه محاسبه، شناسایی و گزارشگری قراردادهای اجاره در صورت وجود حق اختیار خرید ارزان برای اجاره کننده
۵. نحوه شناسایی سود یا زیان حاصل از قراردادهای فروش و اجاره مجدد



اجاره یک گزینه مالی پرطرفدار و مردم پسند برای بهره‌برداری از منافع دارایی از گذشته‌های دور بوده است. در طول چند دهه گذشته معاملات اجاره رشد قابل توجهی را تجربه نموده است. و حجم بیشتری از معاملات اجاره در صورتی‌های مالی گزارش شده است. عمومیت بسیار زیاد معاملات اجاره‌ای کاملاً قابل درک است. زیرا انعطاف‌پذیری بسیار بالایی داشته و اغلب با محدوده‌ای از مزیت‌های اقتصادی وابسته به مالک همراه است. از اینرو، با قرارداد اجاره یک مستأجر قادر به بدست آوردن ۱۰۰ درصد تأمین مالی‌اش است در حالیکه تحت یک قرارداد خرید، خریدار عموماً باید سرمایه‌گذاری عادلانه‌ای را مد نظر قرار دهد. در بسیاری از کشورها، گزینه اجاره در مقابل خرید دارایی دارای مزیت مالیاتی نیز می‌باشد. همچنین اجاره کننده تا حدی از خطر مربوط به فرسودگی داراییها محافظت می‌شود.

حسابداری معاملات اجاره یکی از بهترین مثالهای مربوط به کاربرد مفهوم رجحان محتوا بر شکل است. همانطور که در استانداردها بیان گردیده، اگر معاملات به طور مؤثر و کارا مالکیت را به اجاره کننده انتقال دهد محتوای معاملات، فروش دارایی تلقی می‌شود.

اجاره عبارت است از حق استفاده از دارایی در مدتی معین در قبال اجاره بهائی معلوم یا به عبارتی انتقال مزایا و مخاطرات استفاده از دارایی از اجاره دهنده به اجاره کننده در قالب قرارداد اجاره. قراردادهای اجاره در تمامی امور روزمره ما جای گرفته بطوریکه اکثر مردم حداقل در معاملات و مبادلات تجاری خود از این قراردادهای به هر نحوی استفاده می‌کنند. بعنوان مثال انواع قراردادهای اجاره خرید خودرو مانند لیزینگ که منجر به ایجاد سطح فروش مطلوبی برای شرکتهای خودرو سازی گردیده است و با این اقدام خطر ورشکستگی خود را کاهش داده‌اند. قراردادهایی در بازار مسکن، زمین، کارخانه و یا در سطوح کلان آن همانند تامین هواپیما، ماهواره و غیره را نیز شامل شده است.

در این استاندارد طبقه بندی اجاره ها مبتنی بر میزان مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی است که به اجاره دهنده یا اجاره کننده تعلق می گیرد. مخاطرات شامل امکان وقوع زیان ناشی از ظرفیت بلااستفاده یا منسوخ شدن فناوری و کاهش در بازده دارایی به دلیل تعیین شرایط اقتصادی است. همچنین مواردی از قبیل انتظار عملیات سود آور در طول عمر اقتصادی دارایی و هر گونه سود حاصل از افزایش دارایی یا تحقق ارزش باقیمانده می تواند معرف مزایا باشد.

نکته کاربردی: نوع اجاره (یعنی سرمایه ای یا عملیاتی) به محتوای معامله و نه شکل قرارداد بستگی دارد.

طبقه‌بندی اجاره ها در آغاز اجاره صورت می گیرد. اگر در هر زمان اجاره دهنده و اجاره کننده توافق کنند که به جای تجدید قرارداد اجاره، شرایط آن را به گونه ای تغییر دهند که منجر به طبقه بندی متفاوتی نسبت به اجاره قبلی شود، قرارداد تجدیدنظر شده به عنوان یک قرارداد جدید تلقی می شود. تغییر در برآوردها (نظیر تغییر در برآوردهای عمر اقتصادی یا ارزش باقیمانده دارایی مورد اجاره) یا تغییر شرایط (به طور مثال، عدم پرداخت اجاره توسط اجاره کننده) نمی تواند به عنوان دلیلی جهت تجدید طبقه بندی اجاره برای مقاصد حسابداری به کار رود.

مبحث اجاره‌های سرمایه‌ای زمانی که مدیران مالی واحدهای اقتصادی بزرگ اقدام به تامین مالی به وسیله قراردادهای اجاره جهت استفاده از داراییهایی مانند ساختمان، ماشین آلات و تجهیزات نموده اند، بوجود آمد. در حالیکه انتقال مالکیت آن داراییها پس از اتمام قرارداد اجاره بر اساس شروطی نیز انجام می گرفت، در این شرایط فی الواقع نوعی تامین مالی برای تحصیل و استفاده از داراییها بعمل می آمده، ولی در قالب قرارداد اجاره منعکس می گردید. لذا به چنین قراردادهایی تامین مالی خارج از ترازنامه^۱ اطلاق شد. هیئت تدوین استانداردهای حسابداری مالی^۲ چنین قراردادهایی را که به شکل اجاره عملیاتی تا آن زمان ثبت می گردید را با انتشار بیانیه‌هایی اجاره از نوع سرمایه ای شناختند.

^۱ - off balance sheet financing

^۲ - financial accounting standards board



چنانچه طبق شروط کلی اجاره انتقال مالکیت دارایی مورد اجاره در پایان دوره اجاره از اجاره دهنده به اجاره کننده محرز باشد اجاره سرمایه‌ای است و در غیر این صورت اجاره عملیاتی خواهد بود. هیئت تدوین استانداردهای حسابداری مالی علاوه بر شروط فوق شروط دیگری در رابطه با تعیین نوع اجاره و تفکیک اجاره عملیاتی و سرمایه‌ای را مشخص نموده است.

مهمترین مزایای اجاره

۱. افزایش حجم فروش برای تولید کنندگان .
 ۲. ایجاد مزیت مالیاتی از آنجایی که هزینه اجاره جزو هزینه های قابل قبول مالیاتی است.
 ۳. جلوگیری از ریسک نابابی و منسوخ شدن دارایی ها برای اجاره کننده.
 ۴. حل بحران کمبود نقدینگی اجاره کننده.
 ۵. تأمین مالی خارج از تراز نامه چنانچه اجاره عملیاتی تلقی گردد از افزایش در نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام جلوگیری می کند و از کاهش ظرفیت استقراض گیری شرکت نیز جلوگیری بعمل می آورد.
 ۶. چنانچه اجاره عملیاتی تلقی گردد باعث افزایش نسبت بازده سرمایه‌گذاری می‌گردد (یعنی نسبت سود خالص به مجموع دارایی‌ها).
 ۷. قرار داد اجاره در مقایسه با سایر قراردادهای استقراض انعطاف پذیری بیشتری دارند و محدودیت کمتری را برای اجاره کننده ایجاد می کنند.
 ۸. وجود امکان استفاده سریع و فوری از دارایی ها.
- استاندارد حسابداری ایران طبقه‌بندی اجاره‌ها را به اجاره‌های عملیاتی و سرمایه‌ای بر حسب شروطی انجام داده است که در ادامه فصل بررسی خواهد شد.

تعاریف

- اصطلاحات ذیل در این استاندارد با معانی مشخص زیر بکار رفته است:
- **اجاره:** موافقت نامه ای است که به موجب آن، اجاره دهنده در قبال دریافت مبلغ یا مبالغ مشخصی حق استفاده از دارایی را برای مدت مورد توافق به اجاره کننده واگذار می کند.
 - **اجاره سرمایه‌ای:** عبارت است از اجاره ای که به موجب آن تقریباً تمام مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی ممکن است نهایتاً انتقال یابد یا انتقال نیابد.
 - **اجاره عملیاتی:** به اجاره ای غیر از اجاره سرمایه ای اطلاق می شود.
 - **اجاره غیر قابل فسخ:** نوعی اجاره است که تنها در مورد زیر قابل فسخ است:
(الف) وقوع برخی پیشامدهای احتمالی بعید،
(ب) با مجوز اجاره دهنده،
(ج) انعقاد قرارداد جدید اجاره برای همان دارایی یا دارایی مشابه، بین همان اجاره کننده و اجاره دهنده، یا
(د) پرداخت مبلغ اضافی توسط اجاره کننده، به گونه ای که در آغاز اجاره در رابطه با استمرار اجاره اطمینانی معقول وجود داشته باشد.

- **آغاز اجاره:** عبارت است از تاریخ در اختیار گرفتن دارایی یا آغاز تعلق گرفتن اجاره بها، هر کدام مقدم است.
- **دوره اجاره:** عبارت از دوره غیر قابل فسخی است که اجاره کننده، دارایی مورد نظر را برای آن دوره اجاره کرده است به اضافه هر مدت زمان دیگری که اجاره کننده اجاره آن دارایی را با پرداخت یا بدون پرداخت مبلغ اضافی ادامه دهد و در آغاز اجاره اطمینان معقولی وجود داشته باشد که اجاره کننده از این اختیار استفاده خواهد کرد.
- **حداقل مبلغ اجاره:** عبارت است از مبلغی که اجاره کننده باید در طول دوره اجاره بپردازد یا از وی انتظار می‌رود که پرداخت کند (به استثنای مخارج مالیات، نگهداری دارایی و خدمات که به عهده اجاره دهنده است) به اضافه: (الف) در ارتباط با اجاره کننده، هر مبلغی که توسط وی یا هر شخص وابسته به وی تضمین شده است، یا



ب) در ارتباط با اجاره دهنده، هر گونه ارزش باقیمانده که پرداخت آن توسط اجاره کننده یا شخص ثالثی به اجاره دهنده تضمین شده باشد.

با این حال، چنانچه اجاره کننده اختیار داشته باشد دارایی مورد اجاره را به قیمتی خریداری کند که انتظار رود به مراتب کمتر از ارزش منصفانه آن در زمان قابل استفاده بودن اختیار خرید باشد و در آغاز قرارداد نیز اطمینان معقولی درباره استفاده از این اختیار وجود داشته باشد، حداقل مبلغ اجاره عبارت از حداقل اجاره بهای قابل پرداخت در طول دوره اجاره به اضافه مبلغ مورد نیاز برای استفاده از اختیار خرید مزبور است.

• **ارزش منصفانه:** مبلغی است که خریداری مطلع و مایل و فروشنده ای مطلع و مایل می توانند در معامله ای حقیقی و در شرایط عادی، یک دارایی را درازای مبلغ مزبور با یکدیگر مبادله کنند.

• **عمر اقتصادی:** عبارت است از:

الف) مدت زمانی که انتظار می رود یک دارایی از لحاظ اقتصادی توسط یک یا چند کاربر قابل استفاده باشد، یا ب) تعداد تولید یا واحدهای مشابهی که انتظار می رود در فرایند استفاده از دارایی توسط یک یا چند استفاده کننده کسب شود.

• **عمر مفید:** عبارت است از مدت زمانی که انتظار می رود منافع اقتصادی دارایی مورد اجاره توسط واحد تجاری مصرف شود. این دوره از ابتدای دوره اجاره شروع می شود و متأثر از محدودیتهای زمانی مندرج در قرارداد اجاره نیست.

• **ارزش باقی مانده تضمین شده:** عبارت است از:

الف) در مورد اجاره کننده آن بخش از ارزش باقی مانده دارایی که توسط اجاره کننده یا شخص وابسته به وی تضمین گردیده است (مبلغ تضمین شده حداکثر مبلغی است که می تواند تحت هر شرایطی قابل پرداخت باشد)، و ب) در مورد اجاره دهنده، آن بخش از ارزش باقیمانده دارایی که توسط اجاره کننده یا شخص ثالثی تضمین شده است.

• **ارزش باقیمانده تضمین نشده:** عبارت است از آن بخش از ارزش باقیمانده دارایی که اجاره دهنده نسبت به تحقق آن اطمینان کافی ندارد یا تنها توسط شخص وابسته به اجاره دهنده تضمین شده است.

• **سرمایه گذاری ناخالص در اجاره:** عبارت است از مجموعه حداقل مبالغ اجاره مربوط به اجاره سرمایه ای از دید اجاره دهنده و هر گونه ارزش باقیمانده تضمین نشده ای که به وی تعلق می گیرد.

• **درآمد مالی کسب نشده:** عبارت است از تفاوت بین:

الف) مجموعه حداقل مبالغ اجاره مربوط به قرارداد اجاره سرمایه ای از دید اجاره دهنده و هر گونه ارزش باقی مانده تضمین نشده ای که به وی تعلق می گیرد، و

ب) ارزش فعلی مبلغ یاد شده در بند "الف" با نرخ تضمینی سود تضمین شده اجاره.

• **سرمایه گذاری خالص در اجاره:** عبارت است از سرمایه گذاری ناخالص در اجاره پس از کسر درآمد مالی کسب نشده.

• **نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره:** عبارت است از نرخ تنزیلی که در آغاز اجاره، سبب شود مجموع ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش باقیمانده تضمین نشده دارایی با ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره برابر شود.

• **نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده:** نرخ سود تضمین شده ای است که اجاره کننده ناگزیر می بود برای یک اجاره مشابه پرداخت کند یا در صورت عدم امکان تعیین آن، نرخي که اجاره کننده ناگزیر می بود در آغاز اجاره برای دریافت وامی با شرایط بازپرداخت و تضمین مشابه جهت استقراض مورد نیاز برای خرید دارایی مورد نظر متحمل شود.

طبقه بندی اجاره ها از دیدگاه اجاره کننده^۱

اجاره ها در قالب اجاره های عملیاتی و سرمایه ای طبق تعاریف از پیش گفته شده طبقه بندی می شوند که در ذیل ابتدا اجاره های سرمایه ای و ویژگی های این نوع اجاره از دیدگاه اجاره کننده معرفی می شوند.

^۱-lessor/ lease holder



نکات کاربردی:

طبق استاندارد حسابداری اجاره‌ها، اجاره‌ای سرمایه‌ای تلقی می‌شود که به موجب آن حداقل یکی از شرایط زیر برقرار باشد:

۱. تقریباً تمامی مزایا و مخاطرات ناشی از مالکیت دارایی در پایان مدت اجاره از اجاره‌دهنده به اجاره‌کننده انتقال یابد.^۱
۲. اجاره‌کننده اختیار داشته باشد دارایی مورد اجاره را در پایان دوره اجاره به مبلغی کمتر از ارزش منصفانه آن تاریخ خریداری کند و در آغاز اجاره انتظار معقولی وجود داشته باشد که اجاره‌کننده از این اختیار استفاده کند یا خواهد کرد.^۲
۳. دوره اجاره حداقل برابر با هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) از عمر اقتصادی دارایی باشد.
۴. ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره در آغاز اجاره، حداقل برابر با نود درصد (۹۰٪) از ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد.
۵. دارایی مورد اجاره دارای ماهیت خاصی باشد به گونه‌ای که تنها اجاره‌کننده بتواند بدون انجام تغییرات قابل ملاحظه از آن استفاده کند.

در ارتباط با شروط فوق برخی نکات زیر قابل ذکر است :

۱. از شروط ذکر شده برای اجاره‌های سرمایه‌ای شروط اول و دوم مانع‌الجمع^۳ هستند. یعنی امکان وقوع هم‌زمان این دو شرط وجود ندارد.
۲. شروط سوم و چهارم در مورد دارایی‌هایی کاربرد دارد که عمر محدود دارند و در مورد دارایی مانند زمین کاربرد ندارد.
۳. اگر اجاره با بیش از یک شرط سرمایه‌ای شود، اولین شرط محرز شده ملاک عمل قرار می‌گیرد. یعنی وجود حتی یکی از پنج شرط فوق جهت سرمایه‌ای تلقی نمودن اجاره کافی است.

قرارداد اجاره سرمایه‌ای مصداق دیگری از مفهوم رجحان محتوا بر شکل^۴ می‌باشد. زیرا در شکل ظاهری یک قرار داد اجاره ساده بوده اما در محتوا انتقال تمام مزایا و مخاطرات است که در واقع این قراردادهای نوعی خرید و فروش اقساطی^۵ است. ولی فرق فروش اقساطی با اجاره سرمایه‌ای این است که در فروش مالکیت در زمان عقد قرارداد یعنی زمان فروش (تحويل دارایی به مشتری) انتقال می‌یابد. اما در قراردادهای اجاره مالکیت با پرداخت آخرین قسط ممکن شده و انتقال می‌یابد و یا اینکه ممکن است انتقال نیابد.

بطور کلی اجاره‌های سرمایه‌ای، اجاره‌هایی هستند که به موجب آن تقریباً تمامی مزایا و مخاطرات ناشی از مالکیت دارایی منتقل می‌شود. معمولاً غیر قابل فسخ بوده و اجاره‌دهنده نسبت به بازافت سرمایه و بازدهی مناسب سرمایه‌گذاری خود اطمینان داشته و مالکیت دارایی ممکن است نهایتاً انتقال یافته و یا نیابد.

اجاره سرمایه‌ای

^۱ - passage of title

^۲ - bargain purchase option (BPO)

^۳ - mutual exclusive

^۴ - Content to form

^۵ - Installment Sale



اجاره سرمایه‌ای باید تحت عنوان دارایی و بدهی و به مبلغی معادل ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره در آغاز اجاره یا به ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، هر کدام کمتر است، در ترازنامه اجاره کننده منعکس شود. برای محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، از نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره و در صورتی که تعیین نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره امکان پذیر نباشد از نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده استفاده می شود.

معاملات و سایر رویدادها طبق محتوا و واقعیتهای اقتصادی و نه صرفاً شکل قانونی آنها شناسایی می شود. در مورد اجاره های سرمایه ای ممکن است شکل قانونی اجاره به گونه ای باشد که اجاره کننده مالکیت دارایی مورد اجاره را به دست نیاورد، اما محتوا و واقعیتهای اقتصادی مربوط به اجاره مبین آنها است که اجاره کننده با تعهد پرداخت تقریباً برابر ارزش منصفانه دارایی به اضافه هزینه مالی مربوط، منافع اقتصادی حاصل از بکار گیری دارایی مورد اجاره را برای بخش عمده عمر اقتصادی آن تحصیل می کند.

چنانچه این اجاره در ترازنامه اجاره کننده منعکس نشود، منابع اقتصادی و تعهدات واحد تجاری کمتر از واقع ارائه و بدین ترتیب نسبتهای مالی آن نیز مخدوش می شود. بنابراین انعکاس اجاره های سرمایه ای، از یک سو به عنوان دارایی و از سوی دیگر به عنوان تعهد پرداخت مبالغ اجاره بها در آینده، در ترازنامه مناسب است.

نکته کاربردی: انعکاس بدهی های مربوط به اجاره های سرمایه ای به شکل مبلغ کاهنده داراییهای مربوط در ترازنامه مجاز نیست. اگر در متن ترازنامه، بدهیها به جاری و غیر جاری تفکیک شود، با بدهیهای مربوط به اجاره نیز به همین شکل برخورد خواهد شد.

مخارج مستقیم اولیه مرتبط با هر یک از اجاره های سرمایه ای از قبیل هزینه های ثبتی و تأمین تضمینهای مربوط به عنوان بخشی از مبلغ دارایی شناسایی شده انعکاس می یابد.

مبالغ اجاره باید بین هزینه های مالی و کاهش مانده بدهی تسهیم شود. هزینه مالی باید به گونه ای به دوره های مالی در طول دوره اجاره تسهیم شود که یک نرخ سود تضمین شده ادواری ثابت نسبت به مانده بدهی برای هر دوره ایجاد کند. در عمل برای سهولت محاسبه می توان از نرخ تقریبی برای این منظور استفاده کرد.

در هر دوره مالی اجاره سرمایه ای، سبب ایجاد هزینه استهلاك دارایی و هزینه های مالی می شود. رویه استهلاك دارایی مورد اجاره باید با رویه مورد استفاده برای داراییهای استهلاك پذیر تحت تملک واحد تجاری یکسان باشد. هزینه استهلاك باید طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۱ با عنوان "حسابداری داراییهای ثابت مشهود" محاسبه و شناسایی شود. اگر نسبت به تملک دارایی در پایان دوره اجاره توسط اجاره کننده، اطمینان معقولی وجود ندارد، دارایی اجاره شده باید در طول دوره اجاره یا عمر مفید آن هر کدام کوتاه تر است، مستهلك شود.

دارایی ناشی از اجاره سرمایه ای که معرف حق اجاره کننده برای استفاده از مورد اجاره است، غالباً عمر محدودی دارد و بنابراین باید در دوره هایی مستهلك گردد که منافع آن عاید واحد تجاری می شود. مبلغ استهلاك پذیر دارایی اجاره شده، بر اساس روش منظم و یکنواخت با رویه استهلاك سایر داراییهای مشابه تحت تملک اجاره کننده، در طول دوره استفاده مورد انتظار از دارایی اجاره شده، مستهلك می شود. چنانچه اطمینانی معقول وجود داشته باشد که در پایان دوره اجاره، مالکیت دارایی به اجاره کننده منتقل می شود، دوره استفاده مورد انتظار معادل عمر مفید دارایی است. در غیر این صورت، دارایی طی دوره اجاره یا عمر مفید آن، هر کدام کوتاه تر است، مستهلك می شود

اجاره کننده باید در رابطه با اجاره های سرمایه ای موارد زیر را افشا کند:

(الف) رویه حسابداری مورد استفاده جهت شناسایی اجاره های سرمایه ای،

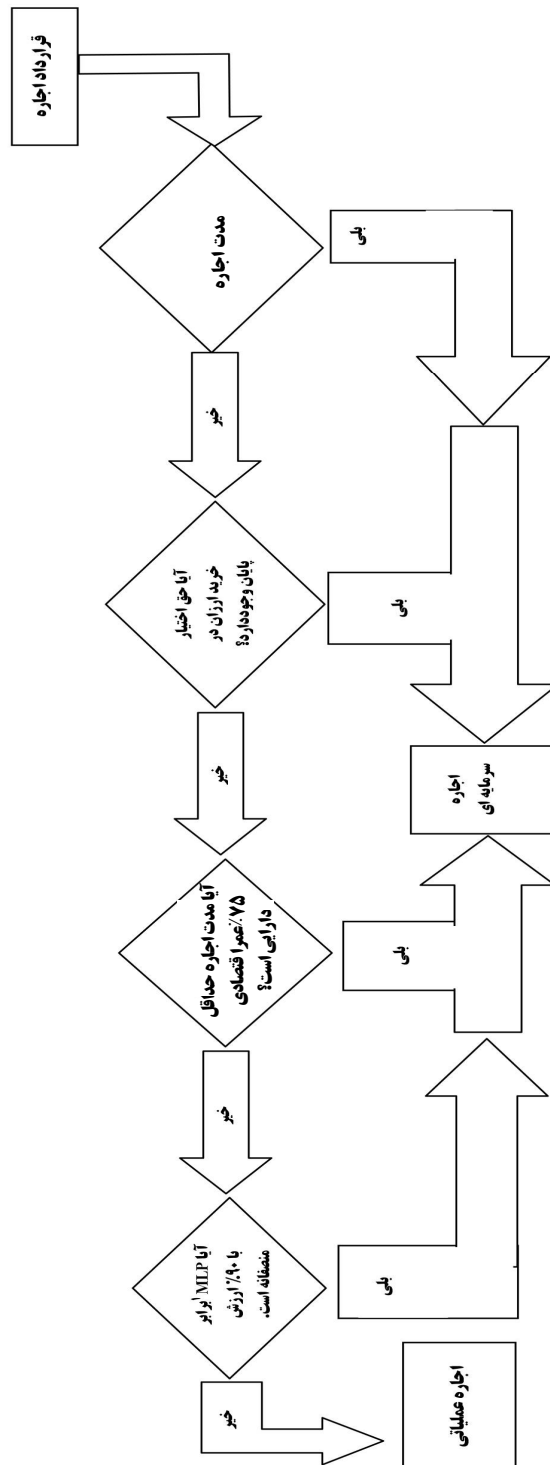
(ب) روشهای مورد استفاده جهت محاسبه استهلاك و عمر مفید با نرخهای استهلاك مورد استفاده،

(ج) صورت تطبیق ناخالص مبلغ دفتری، ذخیره کاهش ارزش انباشته دارایی و استهلاك انباشته در ابتدا و انتهای دوره که اضافات، کاهش، استهلاك دوره و سایر ارقام گردش داراییهای مورد اجاره را نشان می دهد،



د) مجموع هزینه های مالی که بابت قراردادهای اجاره سرمایه ای به دوره جاری تخصیص یافته است،
هـ) مبالغ تعهدات ناشی از قراردادهای اجاره سرمایه ای پس از کسر هزینه های مالی تخصیص یافته به دوره های آتی و
تفکیک خالص بدهیهای مربوط به دو طبقه جاری و غیر جاری،
و) شرح کلی از اهم شرایط قرارداد اجاره برای اجاره کننده از جمله مدت، مبلغ اجاره سالانه، شرایط تجدید قرارداد، اختیار
خرید و محدودیتهای پیش پینی شده در قرارداد اجاره شامل محدودیت در تقسیم سود، استقراضهای جدید یا قراردادهای
اجاره جدید.

نمودار ۱-۲. طبقه بندی اجاره از دیدگاه اجاره کننده.



۱. Minimum Lease payments (MLP)



مثال (۱): تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره کننده. شرکت آلفا دارایی را با شرایط زیر در ابتدای سال ۸۱ از شرکت بتا اجاره نموده است:

ارزش منصفانه دارایی برابر است با ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال و اقساط اجاره سالانه ۱۰۰,۰۰۰ ریال با نرخ استقراض اضافی ۱۰٪. ضمناً مدت اجاره ۱۰ سال و عمر مفید دارایی مورد اجاره ۱۵ سال می‌باشد. شرکت آلفا هیچگونه اختیار خرید مطلوبی در دارایی مورد اجاره نداشته و مالکیت دارایی در پایان مدت اجاره نزد شرکت بتا باقی خواهد ماند. مطلوبست: تعیین نوع قرارداد اجاره برای اجاره‌کننده (شرکت آلفا).

پاسخ:

شرط اول: انتقال مالکیت دارایی در پایان مدت اجاره از شرکت بتا به آلفا صورت نمی‌گیرد، لذا شرط اول برقرار نیست.

شرط دوم: اختیار خرید ارزان (BPO) در مورد دارایی مورد اجاره وجود نداشته، لذا شرط دوم نیز برقرار نمی‌باشد. **شرط سوم:** مدت اجاره حداقل برابر هفتاد و پنج درصد از عمر مفید دارایی مورد اجاره نمی‌باشد و شرط سوم نیز برقرار نیست.

$$15 \times 75\% = 11.25 > 10$$

شرط چهارم: ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره برابر با نود درصد ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره نمی‌باشد، لذا این شرط نیز برقرار نیست.

$$PVIF_a = \frac{1 - \frac{1}{(1 + 10\%)^{10}}}{10\%} = 6.144$$

$$100,000 \times 6.144 = 614,400$$

$$1,000,000 \times 90\% = 900,000 > 614,400$$

شرط پنجم: دارایی مورد اجاره ماهیت تخصصی برای اجاره‌کننده و استفاده از آن نداشته و این شرط نیز برقرار نیست.

نتیجه: قرارداد اجاره از نوع عملیاتی است.

لذا ثبتهای اجاره عملیاتی به شرح زیر در دفاتر شرکت آلفا انجام می‌شود:

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۸۱/۱۲/۲۹	هزینه اجاره	۱۰۰,۰۰۰	
	موجودی نقد		۱۰۰,۰۰۰

ثبتهای حسابداری سایر سالها نیز برای اجاره عملیاتی به همین شکل در دفاتر انجام می‌شود.

مثال (۲): اجاره سرمایه‌ای از دیدگاه اجاره کننده. با توجه به مفروضات مثال قبل، چنانچه عمر مفید دارایی مورد اجاره ۱۰ سال در نظر گرفته شده باشد.

مطلوبست: تعیین نوع قرارداد اجاره برای اجاره‌کننده (شرکت آلفا).

پاسخ:

با توجه به حل مثال قبل و همان مفروضات، شرط اول، دوم، چهارم و پنجم همان نتایج را دارد. و تنها شرط سوم اجاره سرمایه‌ای برقرار است که تعیین کننده اجاره از نوع سرمایه‌ای می‌باشد. یعنی:

شرط سوم: مدت اجاره حداقل هفتاد و پنج درصد عمر مفید دارایی می‌باشد.

$$10 \times 75\% = 7.5 < 10$$



نکته کاربردی: بر اساس استاندارد حسابداری ایران، اجاره های سرمایه ای تحت عنوان دارایی و بدهی و به مبلغی معادل ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره در آغاز اجاره یا به ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، هر کدام کمتر است، در ترازنامه اجاره کننده منعکس می شود. برای محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، از نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره و در صورتی که تعیین نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره امکان پذیر نباشد از نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده استفاده می شود.

نرخهای مورد استفاده برای تنزیل حداقل مبالغ اجاره عبارت است از:

- **نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره:** عبارت است از نرخ تنزیلی که در آغاز اجاره، سبب شود مجموع ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش باقیمانده تضمین نشده دارایی با ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره برابر شود.
- **نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده:** نرخ سود تضمین شده ای است که اجاره کننده ناگزیر می بود برای یک اجاره مشابه پرداخت کند یا در صورت عدم امکان تعیین آن، نرخي که اجاره کننده ناگزیر می بود در آغاز اجاره برای دریافت وامی با شرایط بازپرداخت و تضمین مشابه جهت استقراض مورد نیاز برای خرید دارایی مورد نظر متحمل شود.

حسابداری اجاره های سرمایه ای از دیدگاه اجاره کننده

اجاره ای که از نوع اجاره عملیاتی طبقه بندی گردد، یعنی هیچکدام از شروط ذکر شده در ارتباط با آن محقق نشود، در این حالت پرداخت های اجاره بر حسب هر دوره به حساب هزینه اجاره در دفاتر اجاره کننده منظور می شود. و چنانچه اجاره پیش پرداخت شده باشد، ابتدا به حساب پیش پرداخت اجاره و در پایان سال اصلاح خواهد شد. در اجاره از نوع سرمایه ای (روش ثبت خالص) دارایی مورد اجاره به ارزش منصفانه بدهکار شده و اقساط اجاره پرداختنی بستانکار می گردد. در صورتی که از روش ناخالص استفاده شود، می بایست مابه التفاوت اقساط پرداختنی اجاره و دارایی اجاره سرمایه ای را به حساب هزینه مالی تحقق نیافته منظور نمائیم. با توجه به تعاریف فوق ثبت های حسابداری مثال (۲) به روش خالص و ناخالص به شرح زیر است:

روش خالص	
X _{1/1/1} دارایی اجاره سرمایه ای	۶۱۴,۴۰۰
بدهی اجاره سرمایه ای	۶۱۴,۴۰۰

روش ناخالص	
X _{1/1/1} دارایی اجاره سرمایه ای	۶۱۴,۴۰۰
هزینه مالی تحقق نیافته	۳۸۵,۶۰۰
بدهی اجاره سرمایه ای	۱,۰۰۰,۰۰۰

$$۱۰ \times ۱۰۰,۰۰۰ = ۱,۰۰۰,۰۰۰$$

مجموع ده قسط

$$۱,۰۰۰,۰۰۰ - ۶۱۴,۴۰۰ = ۳۸۵,۶۰۰$$

هزینه مالی تحقق نیافته

پرداخت اولین قسط در پایان سال X₁، و محاسبه بهره متناسب با مانده اقساط و نرخ بهره (با توجه به استفاده از روش خالص و ناخالص بهره) به شرح زیر محاسبه می شود:

روش ثبت ناخالص:

نرخ ضمنی سود تضمین شده × [مانده هزینه مالی تحقق نیافته - مانده بدهی اجاره سرمایه ای] = هزینه مالی تحقق یافته



روش ثبت خالص :

نرخ ضمنی سود تضمین شده $\times$ مانده بدهی اجاره سرمایه ای = هزینه مالی تحقق یافته

روش خالص		
۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۸۱/۱۲/۲۹ بدهی اجاره سرمایه ای
		وجه نقد
۶۱,۴۴۰	۶۱,۴۴۰	هزینه مالی
۶۱,۴۴۰		بدهی اجاره سرمایه ای

روش ناخالص		
۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۸۱/۱۲/۲۹ بدهی اجاره سرمایه ای
		وجه نقد
۶۱,۴۴۰	۶۱,۴۴۰	هزینه مالی
۶۱,۴۴۰		هزینه مالی تحقق نیافته

محاسبه هزینه مالی در روش خالص و ناخالص هر کدام به شرح زیر انجام می گیرد:

$$۶۱۴,۴۰۰ \times ۱۰\% = ۶۱,۴۴۰$$

روش خالص

$$(۱۰۰۰,۰۰۰ - ۳۸۵,۶۰۰) \times ۱۰\% = ۶۱,۴۴۰$$

روش ناخالص

استهلاک دارایی اجاره سرمایه ای

دارایی مورد اجاره بر اساس استاندارد حسابداری ایران می بایست بر اساس روشی منظم و یکنواخت و با اعمال رویه ای مشابه در طول دوره استفاده آن مستهلاک گردد. هزینه استهلاک باید طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۱ با عنوان "حسابداری داراییهای ثابت مشهود" محاسبه و شناسایی شود. چنانچه اطمینان معقولی وجود داشته باشد که در پایان دوره اجاره مالکیت دارایی به اجاره کننده منتقل می شود دوره استهلاک معادل با عمر مفید دارایی است و در غیر این صورت دوره اجاره یا عمر مفید هر کدام که کوتاه تر است مبنای محاسبه استهلاک دارایی اجاره سرمایه ای قرار می گیرد. ثبتهای استهلاک دارایی اجاره سرمایه ای با توجه به مثال (۲) با فرض اینکه از روش خط مستقیم نیز برای محاسبه استهلاک استفاده گردیده باشد، به شرح زیر است (که مبنا در این مثال عمر مفید یا مدت اجاره هر کدام کمتر است لحاظ می شود):

$$\frac{۶۱۴,۴۰۰}{۱۰} = ۶۱,۴۴۰ = \text{استهلاک سالانه دارایی اجاره سرمایه ای}$$

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۸۱/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک دارایی اجاره سرمایه ای	۶۱,۴۴۰	
	استهلاک انباشته دارایی اجاره سرمایه ای		۶۱,۴۴۰

انعکاس دارایی اجاره سرمایه ای و مانده بدهی اجاره سرمایه ای در ترازنامه پایان سال انجام می شود بطوریکه تنها قلم کاهنده از دارایی اجاره سرمایه ای، استهلاک انباشته آن بوده و چنانچه از روش ثبت ناخالص برای حسابداری اجاره ها استفاده نموده باشیم، مانده هزینه مالی تحقق نیافته را می بایست از مانده بدهی اجاره سرمایه ای کسر نموده تا به رقم خالص بدهی اجاره سرمایه ای برسیم.



نکات کاربردی:

- بر اساس استاندارد حسابداری ایران، چنانچه این اجاره‌ها در ترازنامه اجاره‌کننده منعکس نشود، منابع اقتصادی و تعهدات واحد تجاری کمتر از واقع ارائه و بدین ترتیب نسبت‌های مالی آن نیز مخدوش می‌شود. بنابراین انعکاس اجاره‌های سرمایه‌ای، از یک سو به عنوان دارایی و از سوی دیگر به عنوان تعهد پرداخت مبالغ اجاره بها در آینده، در ترازنامه مناسب است.
- انعکاس بدهی‌های مربوط به اجاره‌های سرمایه‌ای به شکل مبلغ کاهنده دارایی‌های مربوط در ترازنامه مجاز نیست. اگر در متن ترازنامه، بدهی‌ها به جاری و غیرجاری تفکیک شود، با بدهی‌های مربوط به اجاره نیز به همین شکل برخورد خواهد شد.

با توجه به مفروضات مثال (۲) در X۱/۱۲/۲۹ اقلام مانده برخی از حسابهای اجاره سرمایه‌ای را در دفتر کل و ترازنامه به شرح زیر گزارش می‌کنیم:

اقلام دفتر کل در روش خالص:

بدهی اجاره سرمایه‌ای				دارایی اجاره سرمایه‌ای			
۶۱۴,۴۰۰	X۱/۱/۱	۱۰۰,۰۰۰	X۱/۱۲/۲۹		۶۱۴,۴۰۰	X۱/۱/۱	
۶۱,۴۴۰	X۱/۱۲/۲۹						
۵۷۵,۸۴۰	مانده				۶۱۴,۴۰۰	مانده	

استهلاک دارایی اجاره سرمایه‌ای			
۶۱,۴۴۰	X۱/۱۲/۲۹		
۶۱,۴۴۰	مانده		

اقلام دفتر کل در روش ناخالص:

بدهی اجاره سرمایه‌ای				دارایی اجاره سرمایه‌ای			
۱,۰۰۰,۰۰۰	X۱/۱/۱	۱۰۰,۰۰۰	X۱/۱۲/۲۹		۶۱۴,۴۰۰	X۱/۱/۱	
۹۰۰,۰۰۰	مانده				۶۱۴,۴۰۰	مانده	

هزینه مالی تحقق نیافته				استهلاک دارایی اجاره سرمایه‌ای			
۶۱,۴۴۰	X۱/۱۲/۲۹	۳۸۵,۶۰۰	X۱/۱/۱	۶۱,۴۴۰	X۱/۱۲/۲۹		
		۳۲۴,۱۶۰	مانده	۶۱,۴۴۰	مانده		

ترازنامه (روش خالص)			
دارایی‌ها:		بدهی‌ها:	
دارایی اجاره سرمایه‌ای		بدهی اجاره سرمایه‌ای	
۶۱۴,۴۰۰		۵۷۵,۸۴۰	
استهلاک انباشته			
(۶۱,۴۴۰)			
ارزش دفتری			
۵۵۲,۹۶۰			



ترازنامه (روش ناخالص)			
دارایی‌ها:		بدهی‌ها:	
دارایی اجاره سرمایه‌ای	۶۱۴,۴۰۰	بدهی اجاره سرمایه‌ای	۹۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته	(۶۱,۴۴۰)	هزینه مالی تحقق نیافته	(۳۲۴,۱۶۰)
ارزش دفتری	۵۵۲,۹۶۰	خالص بدهی	۵۷۵,۸۴۰

اجاره‌های عملیاتی

در اجاره‌های عملیاتی، مبالغ اجاره باید بر مبنای خط مستقیم طی دوره اجاره به عنوان هزینه دوره شناسایی شود مگر اینکه مبنای سیستماتیک دیگری بیانگر الگوی زمانی کسب منافع اقتصادی توسط استفاده کننده باشد.

برای اجاره‌های عملیاتی، مبالغ اجاره (به استثنای مخارج خدماتی نظیر بیمه و نگهداری) بر مبنای خط مستقیم به عنوان هزینه دوره شناسایی می‌شود، مگر اینکه مبنای سیستماتیک دیگری معرف الگوی زمانی کسب منافع اقتصادی دارایی توسط استفاده کننده باشد، حتی اگر پرداخت‌های مربوط به اجاره بر آن مبنا نباشد.

اجاره کننده باید در رابطه با اجاره‌های عملیاتی موارد زیر را افشا کند:

الف) حداقل مبالغ اجاره آتی برای اجاره‌های عملیاتی غیر قابل فسخ همراه با اطلاعات مربوط به مدت و مبلغ اجاره سالیانه،

ب) مبالغ اجاره که به عنوان هزینه دوره شناسایی شده است، و

ج) شرح کلی از اهم شرایط اجاره در مورد اجاره کننده از جمله محدودیت‌های پیش بینی شده در قرارداد اجاره، شامل محدودیت در تقسیم سود، استقراض‌های جدید و انعقاد قراردادهای اجاره جدید.

مثال (۳): اجاره عملیاتی و ثبت‌های لازم دفاتر اجاره کننده. شرکت محیا قرارداد اجاره ۴ ساله‌ای را با شرکت ابرکوه در ابتدای سال ۸۸ منعقد می‌نماید. مطابق قرارداد اجاره، مبلغ اجاره برای سال اول ۷۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و برای سالهای بعد هر سال ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال تعیین گردیده که در ابتدای هر سال قابل پرداخت است.

با فرض اینکه اجاره عملیاتی است، ثبت هزینه اجاره هر سال را ارائه نمایید.

پاسخ:

$$۷۰,۰۰۰,۰۰۰ + (۵۰,۰۰۰,۰۰۰ \times ۳) = ۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰$$

کل هزینه اجاره طی دوره

$$۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰ \div ۴ = ۵۵,۰۰۰,۰۰۰$$

هزینه اجاره سالیانه

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۸۸/۱/۱	هزینه اجاره پیش پرداخت اجاره موجودی نقد ثبت پرداخت اولین اجاره بها	۵۵,۰۰۰,۰۰۰ ۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۹/۱/۱	هزینه اجاره موجودی نقد پیش پرداخت اجاره ثبت پرداخت دومین اجاره بها	۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ۵,۰۰۰,۰۰۰
۹۰/۱/۱	هزینه اجاره پیش پرداخت اجاره موجودی نقد ثبت پرداخت سومین اجاره بها	۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۱/۱/۱	هزینه اجاره پیش پرداخت اجاره موجودی نقد ثبت پرداخت آخرین اجاره بها	۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰



مثال (۴): اجاره عملیاتی از دیدگاه اجاره کننده با پرداخت اجاره مازاد. شرکت مشهد در تاریخ ۸۷/۱/۱ ماشین‌آلاتی را از شرکت بیرجند اجاره نموده است. شرایط قرارداد اجاره (عملیاتی) به شرح زیر می‌باشد:

۱. مدت قرارداد اجاره ۳ سال.
 ۲. مبلغ پرداخت‌های اجاره سالیانه در پایان هر سال ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.
 ۳. مبلغ پیش پرداخت اجاره مازاد بر پرداخت‌های سالیانه در ابتدای قرارداد ۱۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال.
- مطلوبست: ارائه ثبت‌های لازم اجاره عملیاتی در دفاتر اجاره کننده.
- پاسخ:

سهم هر دوره از پیش پرداخت اجاره $۱۲,۰۰۰,۰۰۰ \div ۳ = ۴,۰۰۰,۰۰۰$

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۸۷/۱/۱	پیش پرداخت اجاره موجودی نقد	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰
۸۷/۱۲/۲۹	هزینه اجاره موجودی نقد پیش پرداخت اجاره	۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ۴,۰۰۰,۰۰۰
۸۸/۱۲/۲۹	هزینه اجاره موجودی نقد پیش پرداخت اجاره	۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ۴,۰۰۰,۰۰۰
۸۹/۱۲/۲۹	هزینه اجاره موجودی نقد پیش پرداخت اجاره	۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ۴,۰۰۰,۰۰۰

نکته کاربردی: اگر اجاره کننده علاوه بر پرداخت‌های دوره‌ای، مبلغی را به عنوان پیش پرداخت به اجاره دهنده پرداخت نماید، در این شرایط نیز باید مبلغ پیش پرداخت بر اساس روش خط مستقیم طی دوره اجاره مستهلک گردد.

مثال (۵): اجاره عملیاتی از دیدگاه اجاره کننده با تخفیف تشویقی. شرکت سبلان در تاریخ ۸۶/۱/۱، ماشین‌آلاتی را به مدت ۴ سال از شرکت سهند اجاره عملیاتی می‌نماید. مطابق قرارداد، اجاره ماهیانه ماشین‌آلات ۴۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است. با این فرض که شرکت سهند به منظور تشویق، اجاره ۲ ماه اول قرارداد اجاره را به شرکت سبلان ببخشد. مطلوبست: ارائه ثبت‌های لازم اجاره عملیاتی.

پاسخ:

کل تشویق $۴۵,۰۰۰,۰۰۰ \times ۲ = ۹۰,۰۰۰,۰۰۰$

خالص سهم هر ماه از انگیزه تشویقی $۹۰,۰۰۰,۰۰۰ \div ۴۸ = ۱,۸۷۵,۰۰۰$

خالص هزینه اجاره هر ماه $۴۵,۰۰۰,۰۰۰ - ۱,۸۷۵,۰۰۰ = ۴۳,۱۲۵,۰۰۰$



تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۸۶/۱/۳۱	هزینه اجاره حسابهای پرداختنی	۴۳,۱۲۵,۰۰۰	۴۳,۱۲۵,۰۰۰
۸۶/۲/۳۱	هزینه اجاره حسابهای پرداختنی	۴۳,۱۲۵,۰۰۰	۴۳,۱۲۵,۰۰۰
۸۶/۳/۳۱	هزینه اجاره حسابهای پرداختنی موجودی نقدی	۴۳,۱۲۵,۰۰۰ ۱,۸۷۵,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰

ثبت فوق برای سایر ماههای قرارداد اجاره نیز تکرار می‌شود.

نکته کاربردی: اجاره کننده باید مجموع منافع ایجاد شده ناشی از قرارداد اجاره را به عنوان کاهش هزینه اجاره در طول دوره قرارداد در نظر بگیرد و بر مبنای روش خط مستقیم یا مبنای سیستماتیک دیگری که معرف بهتری از الگوی زمانی کسب منافع دارایی مورد اجاره است، شناسایی کند.

طبقه‌بندی اجاره‌ها از دیدگاه اجاره دهنده^۱

از دیدگاه اجاره دهنده اجاره به نوع عملیاتی و سرمایه‌ای تقسیم‌بندی می‌گردد و اجاره سرمایه‌ای از این دیدگاه حسب مورد به اجاره از نوع تامین مالی مستقیم، اجاره از نوع فروش و اجاره‌های اهرمی تقسیم می‌شود. لذا ملاکهای شناسایی نوع اجاره از دیدگاه اجاره دهنده را به شرح زیر مورد ارزیابی قرار می‌دهیم:

• **گام ۱:** آیا یکی از ۵ معیار اولیه تشخیص نوع اجاره (همانطور که از دیدگاه اجاره کننده برای تشخیص نوع سرمایه‌ای بودن یا عملیاتی بودن اجاره ذکر کرده‌ایم) تحقق می‌یابد؟ که در صورت پاسخ مثبت اجاره از نوع سرمایه‌ای و به مرحله بعد می‌رویم و در صورت وجود پاسخ منفی اجاره از نوع عملیاتی است.

• **گام ۲:** آیا اطمینان معقولی از قابلیت وصول اقساط اجاره وجود دارد؟ در صورت وجود پاسخ مثبت به مرحله بعد و در غیر این صورت اجاره عملیاتی شناسائی خواهد شد.

• **گام ۳:** آیا اطمینان معقولی پیرامون مخارج آتی اجاره وجود دارد؟ که در صورت وجود پاسخ بلی به مرحله بعد و در غیر این صورت اجاره عملیاتی شناسائی می‌شود.

• **گام ۴:** آیا در آغاز قرارداد ارزش منصفانه دارایی^۲ مورد اجاره با ارزش دفتری دارایی^۳ مورد اجاره برابر است؟ در صورت وجود پاسخ مثبت اجاره از نوع تامین مالی مستقیم شناسائی شده و در صورت وجود پاسخ منفی اجاره از نوع فروش است.

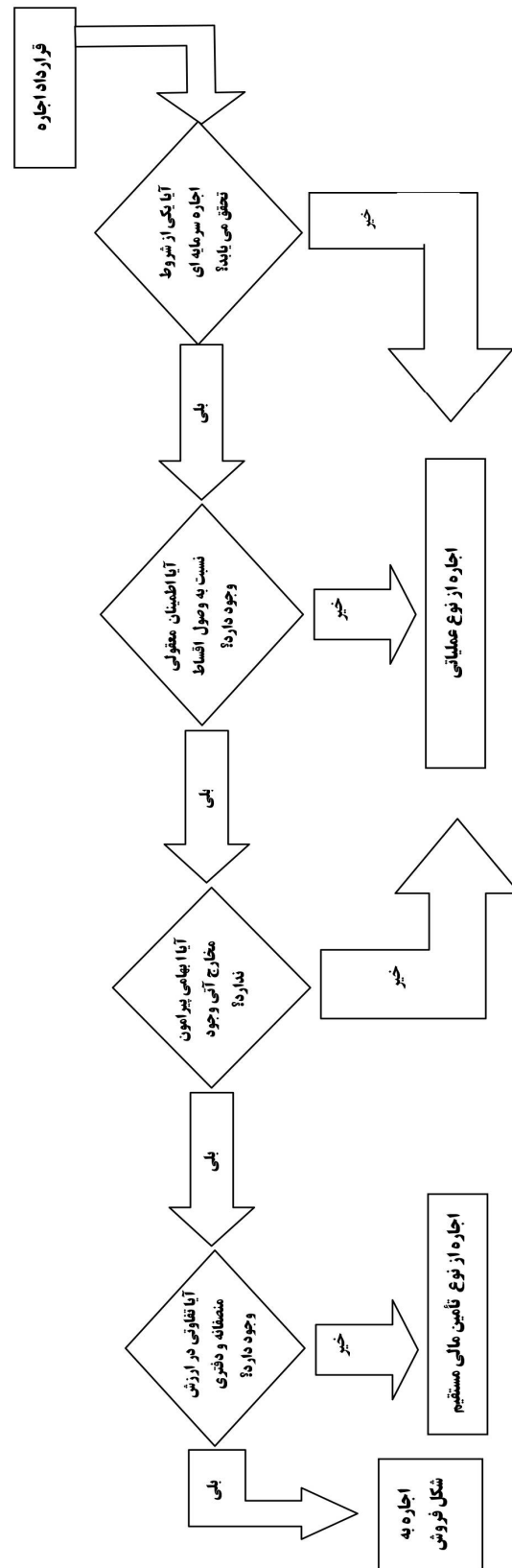
^۱ -leasee

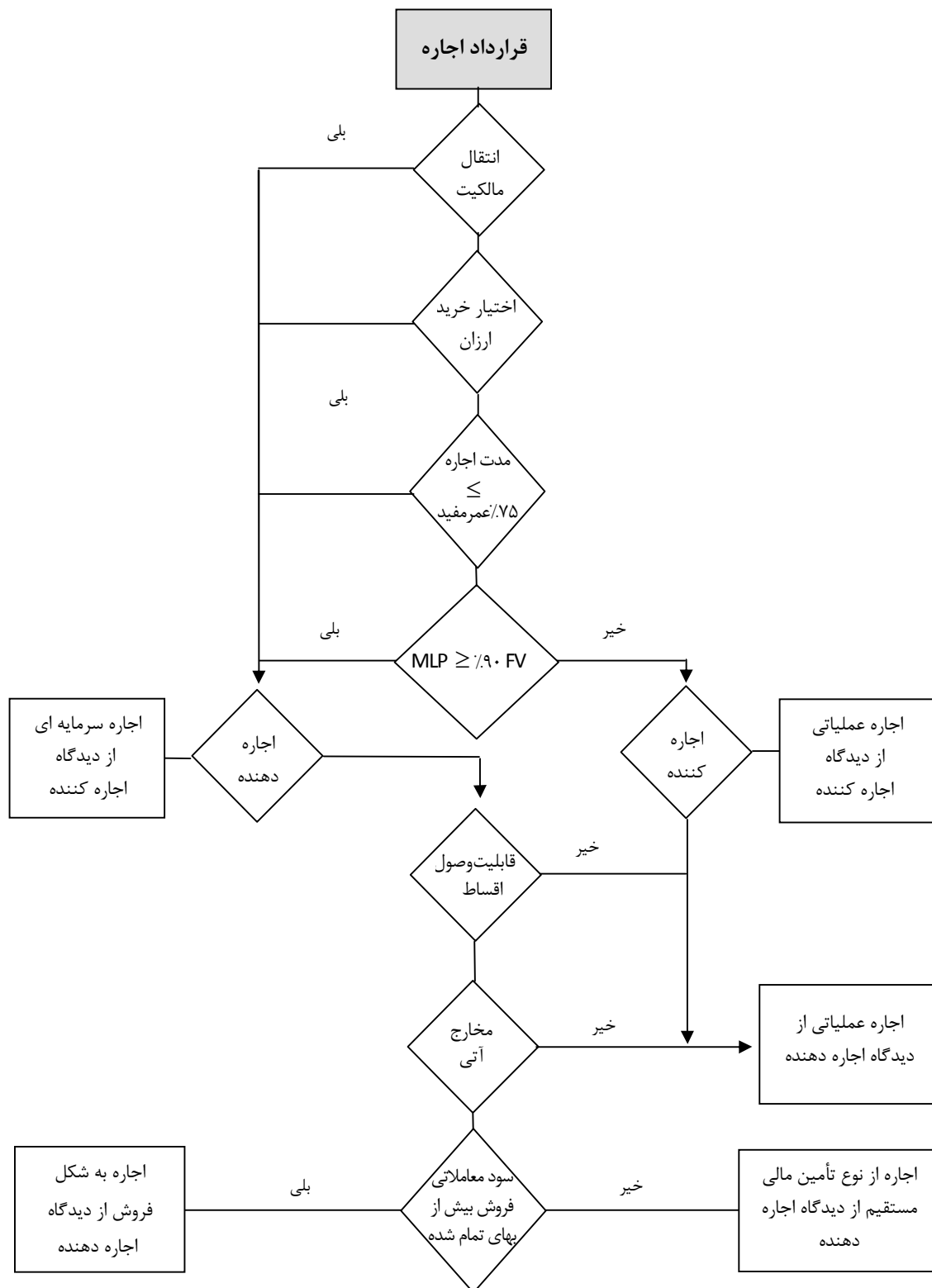
^۲ -fair value

^۳ -book value



نمودار ۲-۲. طبقه بندی اجاره از دیدگاه اجاره دهنده





MLP: present value of Minimum lease payments

FV: Fair value

نمودار ۳-۲. طبقه‌بندی اجاره‌ها از دیدگاه اجاره کننده و اجاره دهنده



اجاره‌های سرمایه‌ای

اجاره دهنده باید دارایی مرتبط با اجاره سرمایه‌ای را در ترازنامه به عنوان یک رقم دریافتی و به مبلغی معادل سرمایه گذاری خالص در اجاره منعکس کند.

در اجاره‌های سرمایه‌ای، اجاره دهنده تقریباً تمام مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی را به اجاره کننده، منتقل می‌کند و بنابراین با مبالغ اجاره دریافتی به صورت باز یافت اصل و درآمد مالی سرمایه گذاری برخورد می‌شود.

درآمد مالی باید براساس الگویی شناسایی شود که نسبت به مانده سرمایه گذاری خالص اجاره دهنده در رابطه با اجاره سرمایه‌ای، نرخ بازده ادواری ثابتی ایجاد کند.

در اجاره‌های سرمایه‌ای، درآمد مالی معمولاً به گونه‌ای منطقی و سیستماتیک به هر یک از دوره‌های مالی تخصیص می‌یابد به نحوی که نسبت به مانده سرمایه گذاری خالص اجاره دهنده در رابطه با اجاره سرمایه‌ای هر دوره مالی، نرخ بازده ادواری ثابتی حاصل شود. مبالغ اجاره مربوط به هر دوره مالی (به استثنای مخارج خدمات) از سرمایه گذاری ناخالص در اجاره برگشت داده می‌شود تا اصل سرمایه گذاری و درآمد مالی کسب نشده کاهش یابد.

ارزش باقی مانده تضمین نشده برآوردی که در محاسبه سرمایه گذاری ناخالص اجاره دهنده ملحوظ می‌شود در پایان هر دوره بررسی می‌شود. چنانچه ارزش باقی مانده تضمین نشده برآوردی کاهش یابد، تخصیص درآمد در طول دوره اجاره تجدید نظر می‌شود و هر گونه کاهش در مبالغ که قبلاً به سرفصلهای ارزش باقیمانده تضمین نشده و درآمد مالی کسب نشده منظور شده است، بی‌درنگ شناسایی می‌شود.

مخارج مستقیم اولیه، از قبیل مخارج حقوقی و حق العمل به طور معمول در مراحل انجام مذاکره و انعقاد قرارداد واقع می‌شود. در اجاره‌های سرمایه‌ای، این مخارج مستقیم اولیه به منظور کسب درآمد مالی تحمل و در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود و معادل آن، بخشی از درآمد مالی کسب نشده به درآمد دوره منتقل می‌گردد. (بند ۳۰)

اجاره دهنده‌ای که تولید کننده یا فروشنده است، باید سود یا زیان فروش را همانند رویه مورد استفاده برای فروشهای قطعی در صورت سود و زیان شناسایی کند. چنانچه عمده‌ای از نرخ سود تضمین شده کمتری استفاده می‌شود، سود حاصل از فروش باید با اعمال نرخ سود تضمین شده تجاری رایج شناسایی شود. افزون بر این، مخارج مستقیم اولیه باید در شروع دوره اجاره به عنوان هزینه در صورت سود و زیان شناسایی شود.

تولید کننده یا فروشنده اجاره دهنده، درآمد فروش را در شروع دوره اجاره سرمایه‌ای بر اساس اقل ارزش منصفانه دارایی یا ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره که با اعمال نرخ سود تضمین شده تجاری رایج محاسبه شده است، ثبت می‌کند. بهای تمام شده فروش که در شروع دوره اجاره شناسایی می‌شود عبارت از بهای تمام شده، یا در صورت متفاوت بودن، مبلغ دفتری دارایی مورد اجاره پس از کسر ارزش فعلی ارزش باقیمانده تضمین نشده است. تفاوت بین درآمد فروش و بهای تمام شده فروش، سود فروش است که بر اساس رویه معمول واحد تجاری برای فروشهای قطعی شناسایی می‌شود.

مخارج مستقیم اولیه معمولاً در شروع دوره اجاره، به عنوان هزینه شناسایی می‌شود، زیرا، این گونه مخارج اساساً مرتبط با کسب سود حاصل از فروش است.

اجاره دهنده باید در رابطه با اجاره‌های سرمایه‌ای موارد زیر را افشا کند:

(الف) سرمایه گذاری ناخالص در اجاره‌ها، درآمد مالی کسب نشده و سرمایه گذاری خالص در اجاره‌ها در تاریخ ترازنامه و

همچنین تفکیک خالص مطالبات مربوط (سرمایه گذاری خالص در اجاره) به دو طبقه جاری و غیر جاری،

(ب) ذخیره انباشته برای حداقل مبالغ اجاره غیر قابل وصول، و

(ج) شرح کلی از اهم شرایط قرارداد اجاره بلند مدت در مورد اجاره دهنده.

اجاره از نوع تامین مالی مستقیم

از دیدگاه اجاره دهنده، اجاره‌های سرمایه‌ای برابر با ارزش فعلی اقساط اجاره "حساب اجاره دریافتی" بدهکار شده و حساب دارایی اجاره داده شده بستنکار می‌گردد. چنانچه اجاره از نوع تامین مالی مستقیم باشد، در زمان اجاره سود یا



زیانی از بابت تحویل دارایی اجاره شناسائی نمی‌شود و تنها سود شناسائی شده درآمد مالی اجاره خواهد بود که بر حسب مرور زمان درآمد مالی اجاره همزمان با وصول اقساط اجاره تحقق می‌یابد.

دارایی اجاره ای - اقساط اجاره‌های دریافتی = درآمد مالی کسب نشده

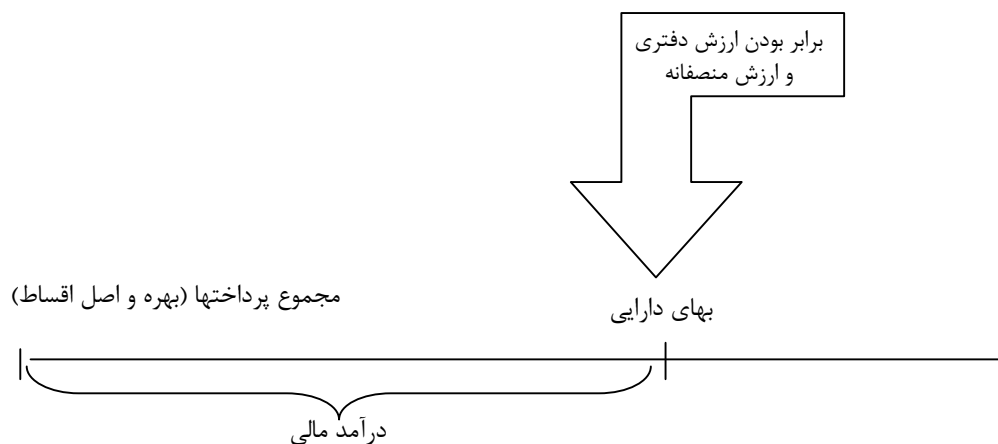
محاسبه درآمد مالی کسب شده با توجه به وصول اقساط به شرح زیر انجام می‌گیرد:
روش ثبت خالص:

نرخ ضمنی سود تضمین شده $\times$ مانده اقساط دریافتی = درآمد مالی کسب نشده

روش ثبت ناخالص:

نرخ سود ضمنی تضمین شده $\times$ [مانده درآمد مالی کسب نشده - مانده اقساط اجاره دریافتی] = درآمد مالی کسب نشده

نمودار ۴-۲. تأمین مالی مستقیم



مثال (۶): اجاره سرمایه‌ای از نوع تأمین مالی. یک واحد تجاری موجودی کالایی که بهای تمام شده آن ۱۰۰,۰۰۰ ریال بوده را با عمر مفید ۳ سال به مدت ۳ سال با اجاره بهای سالانه در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ به اجاره با نرخ بهره ۱۰٪ واگذار نموده است. اولین قسط این اجاره در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ همزمان با اجاره وصول می‌گردد. ارزش منصفانه این دارایی با بهای دفتری دارایی اجاره‌ای برابر است و در ارتباط با هزینه‌های آتی و وصول اقساط اجاره هیچ‌گونه ابهام با اهمیتی وجود ندارد.

مطلوبست: تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره‌دهنده و انجام ثبت‌های لازم در دفاتر اجاره‌دهنده برای سالهای ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ با فرض اینکه ارزش منصفانه این ماشین‌آلات ۱۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده باشد.

پاسخ:

گام ۱: تشخیص معیارهای اجاره سرمایه‌ای از دیدگاه اجاره‌کننده:

۱. انتقال مالکیت وجود ندارد.

۲. اختیار خرید مطلوب وجود ندارد.



۳. مدت اجاره حداقل برابر با ۷۵٪ عمر مفید دارایی نمی‌باشد.

۴. ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره برابر با نود درصد ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره می‌باشد، لذا این شرط به شرح زیر برقرار است.

$$PVIF_a(n=3-1, i=10\%) = 1 + \frac{1 - \frac{1}{(1+10\%)^{3-1}}}{10\%} = 1 + 1/736 = 2/736$$

$$36,550 \times 3 \cong 109,650 \quad \text{اقساط اجاره} = \frac{100,000}{2/736} = 36,550$$

نتیجه: قرارداد اجاره از دیدگاه اجاره‌کننده از نوع سرمایه‌ای است؛ لذا می‌بایست سایر گامهای تشخیص نوع اجاره سرمایه‌ای بررسی شود.

گام ۲ و ۳: اطمینان معقولی از قابلیت وصول اقساط و پیرامون مخارج آتی وجود دارد. لذا گام ۴ را مورد ارزیابی قرار می‌دهیم.

گام ۴: آیا ارزش بازار دارایی مورد اجاره با ارزش دفتری آن برابر است؟

$$FV = BV \Rightarrow 100,000 = 100,000$$

لذا با توجه به نتایج بدست آمده اجاره از نوع تامین مالی مستقیم می‌باشد و ثبت‌های حسابداری به روش ناخالص به شرح زیر است:

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۱/۱/۱	اجاره دریافتنی موجودی کالا درآمد مالی کسب نشده	۱۰۹,۶۵۰	۱۰۰,۰۰۰ ۹,۶۵۰
۱۳۸۱/۱/۱	وجه نقد اجاره دریافتنی	۳۶,۵۵۰	۳۶,۵۵۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی	۶,۳۴۵	۶,۳۴۵

$$[(109,650 - 36,550) - 9,650] \times 10\% = 6,345$$

۱. در کلیه قراردادهای اجاره ای / اقساطی به منظور محاسبه ارزش تنزیل شده اقساط چنانچه اقساط در ابتدای دوره و یا در پایان دوره پرداخت گردند از فرمولهای زیر استفاده خواهد شد:
چنانچه اقساط در پایان باشد:

$$PVIF_a = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \quad \text{فرمول (۱)}$$

چنانچه اقساط در ابتدا باشد:

$$PVIF_a(n,i) = 1 + \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^{n-1}}}{i} \quad \text{فرمول (۲)}$$

به منظور امکان استفاده از جدول ارزش فعلی اقساط مساوی برای فرمول (۲) عبارت دوم با $n-1$ و i از جدول مشخص شده که برابر با $1/736$ است و سپس با عدد عبارت اول یعنی ۱ جمع می‌کنیم که حاصل کل فرمول $2/736$ می‌شود.



اجاره دریافتنی	
۳۶,۵۵۰	۱۰۹,۶۵۰
۳۶,۵۵۰	۷۳,۱۰۰
۳۶,۵۵۰	۳۶,۵۵۰

درآمد مالی کسب نشده	
۹,۶۵۰	۶,۳۴۵
۳,۳۰۵	۳,۳۰۵

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۲/۱/۱	وجه نقد اجاره دریافتنی	۳۶,۵۵۰	۳۶,۵۵۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی	۳,۳۰۵	۳,۳۰۵

درآمد مالی به تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۲۹ با توجه به اینکه سال آخر محاسبه مالی است بر اساس مانده در آمد مالی تحقق نیافته به دست می آید و نیازی به استفاده از فرمول نیست.

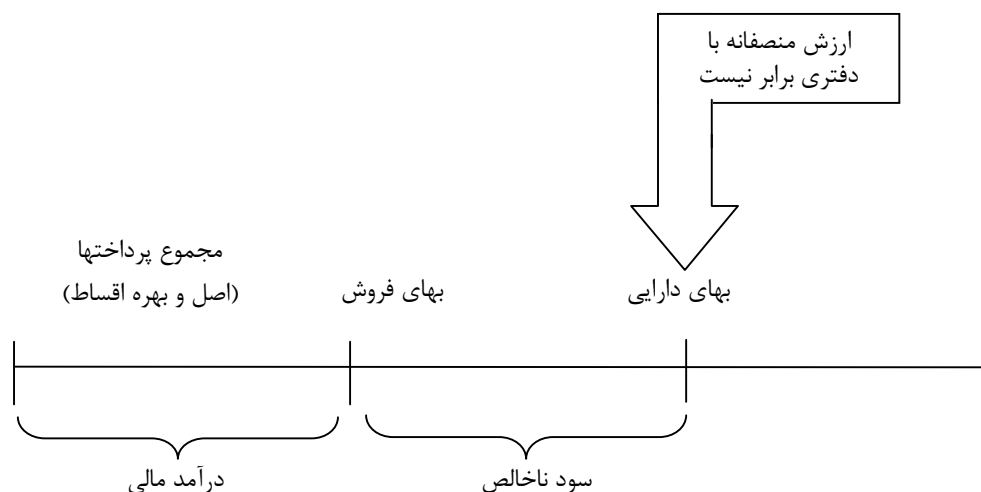
تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۲/۱/۱	وجه نقد اجاره دریافتنی	۳۶,۵۵۰	۳۶,۵۵۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی	۳۳۵۰	۳۳۵۰

$$۹,۶۵۰ - ۶,۳۴۵ = ۳,۳۰۵$$

اجاره به شکل فروش

در صورتی که گام چهارم شرایط اجاره برای اجاره دهنده مبتنی بر عدم برابری ارزش منصفانه و ارزش دفتری ($FV \neq MV$) و اینکه ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره بیشتر و یا کمتر از ارزش دفتری آن باشد اجاره از نوع فروش تلقی می شود و سود شناسایی شده توسط اجاره دهنده شامل سود ناشی از فروش دارایی و درآمد مالی خواهد بود که سود فروش دارایی در مقطع فروش و سود تضمین شده همزمان با وصول اقساط اجاره تحقق می یابد.

نمودار ۵-۲. اجاره به شکل فروش





نکته کاربردی: بر اساس استانداردهای حسابداری اجاره‌ها، اجاره سرمایه‌ای یک دارایی توسط تولید کننده یا فروشنده سبب ایجاد دو نوع درآمد به شرح زیر می‌شود:

الف) سود یا زیانی معادل سود و زیان ناشی از فروش قطعی دارایی مورد اجاره به قیمت‌های معمول فروش که منعکس کننده هر گونه تخفیفات تجاری یا عمده فروشی است، و

ب) درآمد مالی در طول دوره اجاره.

مثال (۷): اجاره سرمایه‌ای از نوع فروش. توجه به مفروضات مثال (۶)، چنانچه دارایی مورد اجاره با ارزش منصفانه بازار ۱۲۰,۰۰۰ ریال و بهای تمام شده ۱۰۰,۰۰۰ ریال به فروش رسیده باشد و اقساط اجاره هر شش ماه یکبار با نرخ بهره ۱۰٪ سالانه به مدت ۳ سال اجاره داده شود و کلیه معیارها از دیدگاه اجاره دهنده از قبیل قابلیت وصول اقساط و عدم وجود ابهام با اهمیت پیرامون هزینه‌های آتی برقرار باشد.

مطلوبست: تعیین نوع اجاره و ثبت‌های اجاره در دفاتر اجاره دهنده.

پاسخ

$$n = 3 \times 2 = 6$$

$$i = 10\% \times \frac{6}{12} = 5\%$$

$$PVIF_a = 1 + \frac{1 - \frac{1}{(1 + 5\%)^6}}{5\%} = 5/329$$

$$\text{اقساط اجاره} = \frac{120,000}{PVIF_a} = \frac{120,000}{5/329} = 22,520$$

$$\text{جمع اقساط اجاره} = 22,520 \times 6 = 135,120$$

$$15,120 = 135,120 - 120,000 = \text{بهره تحقق نیافته}$$

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۱/۱/۱	اجاره دریافتنی	۱۳۵,۱۲۰	۱۲۰,۰۰۰
	فروش		۱۵,۱۲۰
	درآمد مالی کسب نشده		
۱۳۸۱/۱/۱	بهای تمام شده فروش	۱۰۰,۰۰۰	
	موجودی کالا		۱۰۰,۰۰۰
۱۳۸۱/۱/۱	موجودی نقد	۲۲,۵۲۰	
	اجاره دریافتنی		۲۲,۵۲۰
۱۳۸۱/۶/۳۱	درآمد مالی کسب نشده ^(۱)	۴,۸۷۴	
	درآمد مالی		۴,۸۷۴
۱۳۸۱/۷/۱	موجودی نقد	۲۲,۵۲۰	
	اجاره دریافتنی		۲۲,۵۲۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	درآمد مالی کسب نشده ^(۲)	۳,۹۹۲	
	درآمد مالی		۳,۹۹۲



$$۱) (۱۱۲,۶۰۰ - ۱۵,۱۲۰) \times ۵\% = ۴,۸۷۴$$

$$۲) (۹۰,۰۸۰ - ۱۰,۲۴۶) \times ۵\% = ۳,۹۹۲$$

اجاره دریافتی			
۲۲,۵۲۰	X ۱/۱/۱	۱۳۵۱۲۰	X ۱/۱/۱
۲۲,۵۲۰	X ۱/۷/۱	۱۱۲,۶۰۰	
		۹۰,۰۸۰	مانده

درآمد مالی کسب نشده			
۱۵,۱۲۰	X ۱/۱/۱	۴,۸۷۴	X ۱/۶/۳۱
۱۰,۲۴۶		۳,۹۹۲	X ۱/۱۲/۲۹
۶,۲۵۴		مانده	

اجاره‌های اهرمی

اجاره‌های اهرمی^۱ نوع خاصی از تأمین مالی قراردادهای اجاره است که در برخی از کشورها رواج دارد. در این نوع قراردادهای اجاره، به جای دو طرف، سه طرف درگیر می‌باشند. در این حالت مبلغی را (معمولاً بیش از ۵۰ درصد قیمت دارایی) از گروهی از وام‌گیرندگان قرض می‌کند. این وام معمولاً بدون حق مراجعه به اجاره‌کننده است اما اجاره‌دهنده بخشی از مبالغ اجاره دریافتی را برای پوشش اصل و فرع وام اخذ شده تخصیص می‌دهد. بدهی به شخص ثالث را می‌توان با وثیقه نهادن دارایی استیجاری یا ضمانت اجاره‌کننده نیز تضمین کرد.

از دیدگاه اجاره‌کننده، قراردادهای اجاره اهرمی تفاوتی با سایر قراردادهای اجاره ندارد. اما سؤال مشکل‌تر مربوط به اثر این گونه قراردادهای بر اجاره‌دهنده می‌باشد. یک جنبه این اثر این است که قراردادهای اجاره اهرمی را می‌توان همانند قراردادهای اجاره نوع تأمین مالی تلقی کرد منتها یک معامله استقراضی نیز بین اجاره‌دهنده و شخص ثالث وجود دارد. جنبه دیگر این است که اجاره‌های اهرمی را نوع منحصر به فردی از قراردادهای اجاره محسوب می‌نمائیم که نیازمند قواعد خاص خود باشد. در استاندارد شماره ۱۳ هیأت استانداردهای حسابداری مالی آمریکا جنبه اول یعنی همانندی اجاره اهرمی با اجاره نوع تأمین مالی مورد پذیرش قرار نگرفته است. دلیل اقامه شده در این مورد نیز این است که گزارش این قراردادها به عنوان دو رویداد مجزا نمی‌تواند سرمایه‌گذاری خالص اجاره‌دهنده را به روشنی نشان دهد. در استاندارد مذکور، روش پیچیده‌ای برای گزارش تمام جنبه‌های اجاره‌های اهرمی و تلقی آن به عنوان رویدادی یگانه توصیه شده است.

اختیار خرید ارزان

وجود اختیار خرید ارزان حق خرید دارایی را برای اجاره‌کننده در طول مدت اجاره به ارزش کمتر از ارزش منصفانه دارایی فراهم می‌آورد لذا اجاره‌کننده علاوه بر اقساط اجاره پرداختنی حق اعمال اختیار خرید ارزان را نیز منظور در این اقساط خواهد داشت؛ لذا اجاره‌کننده ارزش فعلی اختیار خرید ارزان را نیز در بهای تمام شده دارایی اجاره‌ای منظور می‌نماید.

نکته کاربردی: در صورت وجود اختیار خرید ارزان شرط دوم از شروط اجاره سرمایه‌ای محقق شده لذا برای محاسبه استهلاک دارایی اجاره‌ای از عمر مفید دارایی استفاده می‌شود.

^۱ - Leveraged leases



هزینه‌های اجرایی

اشکال مختلفی از هزینه‌ها در اجاره سرمایه‌ای وجود دارد، شامل مخارج اجرایی و مخارج مستقیم اولیه. مخارجی مانند مالیات، نگهداری، بیمه و خدمات بسته به قرارداد ممکن است به عهده اجاره کننده و یا اجاره دهنده باشد که در حداقل مبالغ اجاره در نظر گرفته نشده و هزینه تلقی می‌شوند.

مخارج مستقیم اولیه مانند مخارج بررسی وضعیت اعتباری اجاره کننده، حق الزحمه مخارج کمیسیون و سایر مخارجی که به طور مستقیم به آغاز اجاره تعلق دارند به عنوان مخارج اجاره دهنده بوده زیرا وی مسئول انجام آن‌ها است که در تامین مالی مستقیم که به منظور درآمد بهره تحمل می‌شوند در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی شده که موجب کاهش بهره شده و از این رو طی دوره اجاره درآمد بهره کمتری شناسایی خواهد شد.

مثال (۸): اختیار خرید ارزان. شرکت اعتماد دارایی را به مدت ۳ سال با نرخ استقراض اضافی ۱۰٪ طی ۳ قسط سالانه به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ ریال اجاره نموده است. حق اختیار خرید ارزان دارایی ۵۰,۰۰۰ ریال و همچنین شرکت ۱۰,۰۰۰ ریال نیز هزینه‌های اجرایی دارد که می‌بایست با هر قسط سالانه پرداخت شود. چنانچه عمر مفید دارایی ۴ سال و روش استهلاك آن خط مستقیم باشد. مطلوبست: ثبت‌های اجاره سرمایه ای در دفاتر اجاره دهنده و اجاره کننده.

$$PVIF_a = \frac{1 - \frac{1}{(1 + \%10)^3}}{\%10} = ۲/۴۸۶۹ \quad PVIF = \frac{1}{(1 + \%10)^3} = ۰/۷۵۱۳ \quad \text{پاسخ:}$$

$$(۱۰۰,۰۰۰ \times PVIFa) + (۵۰,۰۰۰ \times PVIF) = ۲۴۸,۶۹۰ + ۳۷,۵۶۵ = ۲۸۶,۲۵۵$$

$$۱۰۰,۰۰۰ \times ۳ + ۵۰,۰۰۰ = ۳۵۰,۰۰۰ = \text{بدهی یا مطالبات اجاره سرمایه‌ای}$$

$$۳۵۰,۰۰۰ - ۲۸۶,۲۵۵ = ۶۳,۷۴۵ = \text{هزینه یا درآمد بهره تحقق نیافته}$$

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۱ / ۱/۱	اجاره دریافتنی دارایی درآمد مالی کسب نشده	۳۵۰,۰۰۰	۲۸۶,۲۵۵ ۶۳,۷۴۵
۱۳۸۱ / ۱۲/۲۹	وجه نقد اجاره دریافتنی	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
۱۳۸۱ / ۱۲/۲۹	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی $(۳۵۰,۰۰۰ - ۶۳,۷۴۵) \times ۱۰\%$	۲۸,۶۲۵	۲۸,۶۲۵
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	وجه نقد اجاره دریافتنی	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی $(۳۵۰,۰۰۰ - ۱۰۰,۰۰۰) - (۶۳,۷۴۵ - ۲۸,۶۲۵) \times ۱۰\%$	۲۱,۴۸۸	۲۱,۴۸۸
۱۳۸۳ / ۱۲/۲۹	وجه نقد اجاره دریافتنی	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
۱۳۸۳ / ۱۲/۲۹	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی $۶۳,۷۴۵ - ۲۸,۶۲۵ - ۲۱,۴۸۸ = \text{درآمد مالی سال آخر}$	۱۳,۶۳۲	۱۳,۶۳۲



تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۱ / ۱/۱	دفاتر اجاره کننده: دارایی اجاره سرمایه‌ای هزینه مالی تحقق نیافته بدهی اجاره سرمایه‌ای	۲۸۶,۲۵۵ ۶۳,۷۴۵	۳۵۰,۰۰۰
۱۳۸۱ / ۱۲/۲۹	بدهی اجاره سرمایه‌ای هزینه اجرایی وجه نقد	۱۰۰,۰۰۰ ۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰
۱۳۸۱ / ۱۲/۲۹	هزینه مالی هزینه مالی تحقق نیافته	۲۸,۶۲۵	۲۸,۶۲۵
۱۳۸۱ / ۱۲/۲۹	هزینه استهلاک دارایی اجاره‌ای استهلاک انباشته دارایی اجاره‌ای ($۲۸۶,۲۵۵ \div ۴$) = هزینه استهلاک	۷۱,۵۶۴	۷۱,۵۶۴
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	بدهی اجاره سرمایه‌ای هزینه اجرایی وجه نقد	۱۰۰,۰۰۰ ۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	هزینه مالی هزینه مالی تحقق نیافته	۲۱,۴۸۸	۲۱,۴۸۸
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	هزینه استهلاک دارایی اجاره‌ای استهلاک انباشته دارایی اجاره‌ای	۷۱,۵۶۴	۷۱,۵۶۴
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	بدهی اجاره سرمایه‌ای هزینه اجرایی وجه نقد	۱۰۰,۰۰۰ ۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	هزینه مالی هزینه مالی تحقق نیافته	۱۳,۶۳۲	۱۳,۶۳۲
۱۳۸۲ / ۱۲/۲۹	هزینه استهلاک دارایی اجاره‌ای استهلاک انباشته دارایی اجاره‌ای	۷۱,۵۶۴	۷۱,۵۶۴

هزینه مالی تحقق نیافته (اجاره کننده)				درآمد بهره کسب نشده (اجاره دهنده)			
۲۸,۶۲۵	X	۱/۱۲/۲۹		۶۳,۷۴۵	X	۱/۱/۱	
۲۱,۴۸۸	X	۲/۱۲/۲۹					
۱۳,۶۳۲	X	۳/۱۲/۲۹		۱۳,۶۳۲			

چنانچه اجاره کننده بخواهد از حق اختیار خرید خود استفاده نماید و ارزش باقی مانده دارایی اجاره ای معادل با ۶۰,۰۰۰ ریال باشد، اجاره کننده تمایل به استفاده از حق اختیار خرید خواهد داشت که در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده به شرح زیر ثبت می شود:

۵۰,۰۰۰	X _{۳/۱۲/۲۹}	بدهی اجاره سرمایه‌ای	۵۰,۰۰۰	X _{۳/۱۲/۲۹}	وجه نقد
۵۰,۰۰۰		اجاره دریافتنی	۵۰,۰۰۰		وجه نقد



اجاره دریافتنی (اجاره دهنده)				بدهی اجاره سرمایه‌ای (اجاره کننده)			
۱۰۰,۰۰۰	X۱/۱۲/۲۹	۳۵۰,۰۰۰	X۱/۱/۱	۳۵۰,۰۰۰	X۱/۱/۱	۱۰۰,۰۰۰	X۱/۱۲/۲۹
۱۰۰,۰۰۰	X۲/۱۲/۲۹					۱۰۰,۰۰۰	X۲/۱۲/۲۹
۱۰۰,۰۰۰	X۳/۱۲/۲۹					۱۰۰,۰۰۰	X۳/۱۲/۲۹
۵۰,۰۰۰	X۳/۱۲/۲۹	۵۰,۰۰۰		۵۰,۰۰۰		۵۰,۰۰۰	X۳/۱۲/۲۹

چنانچه اجاره کننده از اختیار خرید ارزان استفاده نکند لذا می‌بایست کلیه حساب‌های مرتبط با اجاره در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده حذف گردد. به عنوان مثال، اگر ارزش باقی مانده اجاره ۴۰,۰۰۰ ریال باشد و اجاره کننده از حق اختیار خرید استفاده نکند، ثبت زیر را خواهیم داشت:

دفاتر اجاره کننده			
	۵۰,۰۰۰	بدهی اجاره سرمایه‌ای	X۳/۱۲/۲۹
	۲۱۴,۶۹۲	استهلاک انباشته	
	۲۱,۵۶۳	زیان ناشی از باقی مانده اختیار خرید ارزان	
۲۸۶,۲۵۵		دارایی اجاره سرمایه‌ای	

دفاتر اجاره دهنده			
	۴۰,۰۰۰	دارایی	X۳/۱۲/۲۹
	۱۰,۰۰۰	زیان ناشی از باقی مانده اختیار خرید ارزان	
۵۰,۰۰۰		اجاره دریافتنی	

ارزش باقی مانده اسقاط^۱

وجود ارزش باقی مانده اسقاط اجاره برای عملیات حسابداری اجاره کننده و اجاره دهنده با توجه به شروط اجاره متفاوت است. چنانچه شرط ۱ و ۲ برقرار باشد ارزش اسقاط به اجاره کننده منتقل می‌شود. و در صورتی که این شروط برقرار نبود و شروط ۳، ۴ و ۵ برقرار باشد و اجاره سرمایه‌ای شود ارزش باقی مانده اسقاط توسط اجاره دهنده حفظ می‌شود.

انتقال ارزش باقی مانده به اجاره کننده

بر اساس یکی از شرایط زیر ارزش باقی مانده به اجاره کننده انتقال می‌یابد.

- حالت اول: چنانچه شرط اول اجاره سرمایه‌ای برقرار باشد دارایی مورد اجاره و ارزش باقی مانده آن در پایان عمر مفید یا دوره اجاره به اجاره کننده تعلق می‌یابد و در ثبت‌های حسابداری هیچکدام اثری نخواهد داشت.
- حالت دوم: چنانچه شروط دوم اجاره سرمایه‌ای برقرار باشد همانند حالت اول عمل می‌شود.

حفظ ارزش باقی مانده توسط اجاره دهنده

در حالتی که یکی از شروط اجاره سرمایه‌ای ۳، ۴ و ۵ روی داده که موجب انتقال دارایی مورد اجاره به اجاره دهنده می‌شود لزوم محاسبه ارزش باقی مانده اجاره در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده روشن خواهد بود.

^۱ Salvage Value



در این حالت با توجه به نوع قرارداد اجاره تضمین تمام یا بخشی از ارزش اسقاط توسط اجاره کننده به منظور نگهداشت مناسب از دارایی مورد اجاره منجر به حالت‌های گوناگونی خواهد شد که بر نحوه حسابداری اجاره کننده و اجاره دهنده به شرح زیر اثر خواهد داشت:

الف) ارزش باقی مانده توسط اجاره کننده تضمین نمی‌شود^۱

اجاره کننده با توجه به نوع قرارداد اجاره تضمینی از بابت هر گونه زیان و خسارت احتمالی نسبت به ارزش باقی مانده مورد اجاره ندارد که در این حالت اجاره کننده صرفاً پرداخت‌های اقساط اجاره را سرمایه‌ای می‌کند و بابت ارزش باقی مانده تضمین نشده اش محاسباتی به عمل نمی‌آورد ولی اجاره دهنده اجاره‌های دریافتی را برابر با ارزش تنزیل شده اقساط اجاره به علاوه ارزش باقی مانده تضمین نشده ثبت می‌نماید.

مثال (۹): عدم تضمین ارزش باقیمانده اسقاط توسط اجاره کننده. شرکت تهران در تاریخ ۸۹/۱/۱ دارایی را به ارزش ۱۰۰,۰۰۰ ریال به مدت ۳ سال با نرخ استقراض ۱۰٪ طی ۳ قسط سالانه اجاره نموده است. ارزش باقی مانده اسقاط برآوردی دارایی در پایان مدت قرارداد ۱۰,۰۰۰ ریال است و ضمناً عمر مفید این دارایی ۴ سال می‌باشد. ضمناً از قابلیت وصول اقساط اطمینان معقولی وجود داشته و ابهامی پیرامون مخارج آتی وجود ندارد. مطلوبست: ثبت حسابداری اجاره در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده؟ پاسخ:

شرط سوم اجاره برقرار است. یعنی دوره اجاره برابر با $\left(\frac{3}{4} = 75\%\right)$ عمر مفید دارایی است. لذا اجاره از دیدگاه اجاره کننده و اجاره دهنده سرمایه ای است.

$$10,000 \times PVIF (n = 3 \text{ و } i = 10\%) = 10,000 \times 0.7513 = 7,513$$

$$100,000 - 7,513 = 92,487$$

$$\text{مبلغ اقساط اجاره} = \frac{92,487}{PVIFA} = \frac{92,487}{2/4868} = 37,191$$

$$\text{هزینه استهلاک سالانه} = \frac{92,487}{3} = 30,829$$

$$121,573 = 10,000 + (37,191 \times 3) = \text{اجاره دریافتی (اجاره دهنده)}$$

$$111,573 = 37,191 \times 3 = \text{بدهی اجاره سرمایه‌ای (اجاره کننده)}$$

$$19,086 = 111,573 - 92,487 = \text{هزینه مالی تحقق نیافته (اجاره کننده)}$$

$$21,573 = 121,573 - 100,000 = \text{درآمد مالی کسب نشده (اجاره دهنده)}$$

^۱ - Unguaranteed Salvage value



ثبت‌های اجاره سرمایه‌ای در دفاتر اجاره دهنده و اجاره کننده به روش ناخالص:

دفاتر اجاره دهنده			
۱۰۰,۰۰۰ ۲۱,۵۷۳	۱۲۱,۵۷۳	اجاره دریافتنی دارایی درآمد مالی کسب نشده	۱/۱/۱۳۸۱
۳۷,۱۹۱	۳۷,۱۹۱	وجه نقد اجاره دریافتنی	۲۹/۱۲/۱۳۸۱
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی	۲۹/۱۲/۱۳۸۲

$$۱۰,۰۰۰ = ۱۰\% \times (۱۲۱,۵۷۳ - ۲۱,۵۷۳) = \text{درآمد مالی}$$

برای سال ۱۳۸۲ به همین ترتیب ثبت دفاتر اعمال می شود. ضمناً در ثبت پایان قرارداد (۲۹/۱۲/۱۳۸۳) همراه با برگشت دارایی به اجاره کننده ثبت زیر را می زنیم:

۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	دارایی اجاره دریافتنی	۲۹/۱۲/۱۳۸۳
--------	--------	--------------------------	------------

دفاتر اجاره کننده			
۱۱۱,۵۷۳	۹۲,۴۸۷ ۱۹,۰۸۶	دارایی اجاره سرمایه‌ای هزینه مالی تحقق نیافته بدهی اجاره سرمایه‌ای	۱/۱/۱۳۸۱
۳۷,۱۹۱	۳۷,۱۹۱	وجه نقد اجاره دریافتنی	۲۹/۱۲/۱۳۸۱
۹,۲۴۸	۹,۲۴۸	هزینه مالی هزینه مالی تحقق نیافته	۲۹/۱۲/۱۳۸۱

$$۹,۲۴۸ = ۱۰\% \times (۱۱۱,۵۷۳ - ۱۹,۰۸۶) = \text{هزینه مالی}$$

۳۰,۸۲۹	۳۰,۸۲۹	هزینه استهلاک دارایی اجاره‌ای استهلاک انباشته دارایی اجاره‌ای	۲۹/۱۲/۱۳۸۱
--------	--------	--	------------

برای سال ۱۳۸۲ به همین ترتیب ثبت‌های حسابداری در دفاتر اعمال می شود و در پایان سال ۱۳۸۳ ثبت‌ها به صورت زیر خواهد بود:

۳۰,۸۲۹	۳۰,۸۲۹	هزینه استهلاک دارایی اجاره‌ای استهلاک انباشته دارایی اجاره‌ای	۲۹/۱۲/۱۳۸۳
۹۲,۴۸۷	۹۲,۴۸۷	استهلاک انباشته دارایی اجاره‌ای دارایی اجاره سرمایه‌ای	۲۹/۱۲/۱۳۸۳

با توجه به عدم تضمین ارزش اسقاط دارایی اجاره‌ای ثبت‌های حسابداری در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده متفاوت است؛ زیرا اجاره کننده ارزش اسقاط باقی مانده تضمین نشده را سرمایه‌ای نمی‌کند یعنی $(۲/۴۸۶۸ \times ۳۷,۱۹۱)$



و اجاره دهنده نیز اقساط اجاره را با کسر ارزش فعلی ارزش باقی مانده برآوردی پایان مدت اجاره از ارزش منصفانه دارایی محاسبه می‌کند و اجاره دریافتنی را معادل با حداقل مبالغ اجاره به علاوه ارزش باقی مانده تضمین نشده ثبت می‌نماید. لذا درآمد و هزینه مالی تحقق نیافته با یکدیگر $(۱۹,۰۸۶ - ۲۱,۵۷۳) = ۲,۴۸۷$ ریال تفاوت دارند که در نتیجه ارزش تضمین نشده اسقاط است $(۲,۴۸۷ = ۱۰,۰۰۰ \times ۰/۷۵۱۳) - (۱۰,۰۰۰)$. مفروضات مثال قبل در حالتی است که اجاره از دیدگاه اجاره دهنده از نوع تامین مالی مستقیم است، لذا در اجاره به شکل فروش می‌بایست ارزش فعلی تنزیل شده ارزش باقی مانده تضمین نشده را از درآمد فروش و از بهای تمام شده کالای فروخته شده کسر کرد تا به ارقام واقعی نشان داده شوند که کسر این ارقام هیچگونه تاثیری بر سود ناخالص اجاره به شکل فروش برای اجاره دهنده نخواهد داشت و ضمناً اثری بر سایر اقلام اجاره مانند درآمد بهره نیز نخواهد داشت.

مثال (۱۰): اجاره از نوع فروش و عدم تضمین اسقاط توسط اجاره کننده. با توجه به مفروضات مثال قبل یعنی مثال (۹) با فرض اینکه بهای تمام شده دارای ۹۰,۰۰۰ ریال باشد. مطلوبست: ثبت‌های حسابداری در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده در زمان انعقاد قرارداد اجاره سرمایه‌ای؟

پاسخ:

دفاتر اجاره دهنده	
دو ثبت زیر را می‌توانیم به این شرح در دفاتر اجاره دهنده بزنیم و یا اینکه ثبت شماره بعدی (شماره ۲) را اعمال نمائیم.	
۱) X1/1/1 - اجاره دریافتنی	۱۲۱,۵۷۳
فروش	۱۰۰,۰۰۰
درآمد مالی کسب نشده	۲۱,۵۷۳
X1/1/1 - بهای تمام شده کالای فروخته شده	۸۲,۴۸۷
فروش	۷,۵۱۳
دارایی	۹۰,۰۰۰
$۹۲,۴۸۷ = ۱۰۰,۰۰۰ - ۷,۵۱۳$ = فروش	
$۸۲,۴۸۷ = ۹۰,۰۰۰ - ۷,۵۱۳$ = بهای تمام شده کالای فروخته شده	
۲) X1/1/1 - اجاره دریافتنی	۱۲۱,۵۷۳
بهای تمام شده کالای فروخته شده	۸۲,۴۸۷
فروش	۹۲,۴۸۷
دارایی	۹۰,۰۰۰
درآمد مالی کسب نشده	۲۱,۵۷۳
دفاتر اجاره کننده	
X1/1/1 دارایی اجاره سرمایه‌ای	۹۲,۴۸۷
هزینه مالی تحقق نیافته	۱۹,۰۸۶
بدهی اجاره سرمایه‌ای	۱۱۱,۵۷۳

سایر ثبت‌ها برای سال‌های مختلف همانند مثال قبل اعمال می‌شود که از ذکر آن‌ها به دلیل تکراری بودن خودداری می‌شود. ضمناً بر اساس استاندارد حسابداری ایران ارزش باقی مانده تضمین نشده برآوردی در طول مدت قرارداد مورد بررسی قرار می‌گیرد چنانچه کاهش ارزش در دارایی وجود داشته باشد بلافاصله توسط اجاره دهنده شناسایی می‌شود ولی اگر افزایش ارزش وجود داشته باشد شناسایی نخواهد شد.



ب) ارزش باقی مانده توسط اجاره کننده کاملاً تضمین می‌شود.^۱ چنانچه در ابتدای انعقاد قرارداد اجاره ارزش باقی مانده به طور کامل توسط اجاره کننده تضمین شود، اجاره کننده موظف است هرگونه زیان و خسارت به وقوع پیوسته را جبران نماید و مبلغ خسارت را پرداخت کند.

مثال (۱۱): تضمین ارزش باقیمانده اسقاط توسط اجاره کننده. با توجه به مفروضات مثال قبل چنانچه ارزش واقعی اسقاط تضمین شده توسط اجاره کننده به مبلغ ۱۰,۰۰۰ ریال باشد و در پایان اجاره ارزش واقعی دارایی مورد اجاره ۹,۰۰۰ ریال گردد (خسارت ۱,۰۰۰ ریالی به عهده اجاره کننده می‌باشد).
مطلوبست: ثبت‌های حسابداری در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده برای سال X۱.

پاسخ:

دفاتر اجاره دهنده			
۱۰۰,۰۰۰	۱۲۱,۵۷۳	اجاره دریافتنی دارایی درآمد مالی کسب نشده	X۱/۱/۱
۲۱,۵۷۳			
۳۷,۱۹۱	۳۷,۱۹۱	وجه نقد اجاره دریافتنی	X۱/۱۲/۲۹
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	درآمد مالی کسب نشده درآمد مالی	X۱/۱۲/۲۹

دفاتر اجاره کننده			
۱۰۰,۰۰۰	۲۱,۵۷۳	دارایی اجاره سرمایه‌ای هزینه مالی تحقق نیافته بدهی اجاره سرمایه‌ای	X۱/۱/۱
۱۲۱,۵۷۳			
۳۷,۱۹۱	۳۷,۱۹۱	بدهی اجاره سرمایه‌ای وجه نقد	X۱/۱۲/۲۹
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	هزینه مالی هزینه مالی تحقق نیافته	X۱/۱۲/۲۹
۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	هزینه استهلاک استهلاک انباشته	X۱/۱۲/۲۹

ثبت پایان قرارداد با توجه به تضمین شدن اسقاط دارایی اجاره ای به شرح زیر است:

دفاتر اجاره دهنده			
۹,۰۰۰	۱,۰۰۰	دارایی وجه نقد اجاره دریافتنی	X۳/۱۲/۲۹
۱۰,۰۰۰			

^۱ -Guaranteed Salvage Value



دفاتر اجاره کننده			
	۹۰,۰۰۰	استهلاک انباشته	۸۳/۱۲/۲۹
	۱۰,۰۰۰	بدهی اجاره سرمایه‌ای	
	۱,۰۰۰	زیان قرارداد اجاره سرمایه‌ای	
		دارایی	
۱۰۰,۰۰۰		وجه نقد	
۱,۰۰۰			

$$\text{هزینه استهلاک سالانه} = \frac{۱۰۰,۰۰۰ - ۱,۰۰۰}{۳} = ۳۰,۰۰۰$$

برای محاسبه هزینه استهلاک سالانه ارزش اسقاط از بهای دارایی کسر می‌گردد زیرا مبلغ اسقاط باید به اجاره دهنده برگشت داده شود.

مبالغ اجاره در این روش با وجود ارزش باقی‌مانده تضمین شده عبارت است از کلیه پرداخت‌های اجاره بعلاوه ارزش باقیمانده تضمین شده اجاره می‌باشد. ضمناً به دلیل این‌که شروط اجاره سرمایه‌ای ۳، ۴ و ۵ منجر به ایجاد اجاره سرمایه‌ای شده‌اند ارزش باقی‌مانده اجاره به اجاره دهنده تعلق دارد، لذا اجاره کننده در محاسبه استهلاک، ارزش باقی‌مانده تضمین شده را از بهای دارایی اجاره ای می‌بایست کسر نماید.

نکته کاربردی: از آن‌جا که ارزش اسقاط اجاره تضمین شده است، چنانچه از دیدگاه اجاره دهنده اجاره به شکل فروش باشد، ارزش فعلی اسقاط تضمین شده از مبالغ فروش و بهای تمام شده کالای فروخته شده کسر نمی‌گردد، زیرا اثری بر مبالغ واقعی فروش و بهای تمام شده کالای فروخته شده ندارد.

ج) ارزش باقی‌مانده توسط اجاره کننده تا قسمتی تضمین می‌شود.

در این حالت حداقل مبالغ اجاره برای اجاره کننده شامل پرداخت‌های اجاره یا به عبارتی اقساط اجاره و بخشی از ارزش اسقاط باقی‌مانده‌ای است که تضمین شده است و برای اجاره دهنده شامل اقساط اجاره و کل ارزش باقی‌مانده اسقاط می‌باشد.

د) ارزش باقی‌مانده توسط اجاره کننده که توسط شخص ثالث تضمین می‌شود.

در این حالت که ممکن است تمام و یا قسمتی از ارزش اسقاط توسط شخص ثالث تضمین شود اجاره کننده ثبت‌های حسابداری و محاسبات خود را به مانند حالتی انجام می‌دهد که ارزش باقی‌مانده توسط اجاره کننده بطور کامل تضمین گردیده است.

اجاره‌های عملیاتی

در اجاره های عملیاتی، مخاطرات و مزایای عمده ناشی از مالکیت دارایی به اجاره کننده منتقل نمی‌شود. بنابراین دارایی مورد اجاره توسط اجاره دهنده در ترازنامه منعکس و اجاره بها در طول دوره اجاره به عنوان درآمد شناسایی می‌شود.

درآمد اجاره ناشی از اجاره عملیاتی باید به روش خط مستقیم در طول دوره اجاره شناسایی شود، مگر اینکه مبنای منظم دیگری، الگوی زمانی کسب منافع ناشی از دارایی را به گونه مناسب تری نشان دهد.

مخارجی از قبیل استهلاک که برای کسب درآمد اجاره تحمل می‌شود به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد. درآمد اجاره (به استثنای مبالغ دریافتی بابت خدماتی مانند بیمه و نگهداری) معمولاً به روش خط مستقیم در طول دوره اجاره شناسایی می‌شود، مگر اینکه منابع منظم دیگری معرف از الگوی زمانی کسب منافع دارایی مورد اجاره باشد. در هر دو علت ممکن است الگوی شناسایی درآمد با مبنای دریافت اجاره متفاوت باشد.



مخارج مستقیم اولیه که مشخصاً در ارتباط با کسب درآمد از محل اجاره عملیاتی واقع می‌شود، در طول دوره اجاره متناسب با درآمد اجاره به سود و زیان منظور می‌شود یا در دوره وقوع به عنوان هزینه دوره شناسایی می‌گردد.

تولید کننده یا فروشنده اجاره دهنده در رابطه اجاره عملیاتی سودی بابت فروش شناسایی نمی‌کند، زیرا اجاره عملیاتی معادل فروش نیست.

اجاره دهنده باید در رابطه با اجاره های عملیاتی موارد زیر را افشا کند:

الف) صورت تطبیق ناخالص مبالغ دفتری، استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته برای هر گروه اصلی از داراییهای مورد اجاره در ابتدا و انتهای دوره که حسب مورد نشان دهنده موارد زیر باشد:

- هزینه استهلاک دوره،
- زیان کاهش ارزش شناسایی شده در صورت سود و زیان، و
- برگشت زیانهای کاهش ارزش داراییها طی دوره،

ب) حداقل مبالغ اجاره آتی مربوط به اجاره های عملیاتی غیر قابل فسخ همراه با اطلاعات مربوط به مدت و مبلغ اجاره سالیانه، و

ج) شرح کلی از اهم شرایط اجاره ها در مورد اجاره دهنده.

مثال (۱۲): اجاره عملیاتی از دیدگاه اجاره کننده و اجاره دهنده: شرکت یکتا در ۸۸/۱/۱ ماشین آلاتی را به مدت ۴

سال به شرکت دنیا اجاره می‌دهد. سایر شرایط قرارداد اجاره به شرح زیر می‌باشد:

۱. مخاطرات و مزایای مالکیت به اجاره کننده منتقل نمی‌شود.
۲. مبلغ اجاره سالیانه ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال که در پایان هر سال پرداخت می‌شود.
۳. بهای تمام شده ماشین آلات ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال، عمر مفید ماشین آلات ۱۰ سال و روش استهلاک آن خط مستقیم است.
۴. هزینه بیمه سالیانه ماشین آلات ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال است، که توسط شرکت یکتا پرداخت می‌شود.

مطلوبست: ارائه ثبت‌های لازم در دفاتر اجاره دهنده و اجاره کننده.

پاسخ: داده‌های قرارداد اجاره بیانگر آن است که، اجاره از نوع عملیاتی است.

دفاتر اجاره دهنده:

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۸۸/۱۲/۲۹	هزینه بیمه موجودی نقدی پرداخت هزینه بیمه	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
۸۸/۱۲/۲۹	موجودی نقد درآمد اجاره پرداخت دریافت اولین اجاره	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۸/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک استهلاک انباشته ثبت هزینه استهلاک ماشین آلات	۸,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰



دفاتر اجاره کننده:

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۸۸/۱۲/۲۹	هزینه اجاره موجودی نقدی ثبت پرداخت اولین اجاره	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰

فروش و اجاره مجدد^۱

معاملاتی که به موجب آن دارایی توسط اجاره کننده به فروش رسیده و مجدداً از سوی فروشنده آن اجاره می‌شود را معاملات فروش و اجاره مجدد می‌نامند. این عمل هم دارایی را در اختیار دارد و هم از محل فروش آن تأمین مالی می‌کند. این روش راهکاری است برای تأمین منابع مالی مورد نیاز اجاره کننده که از طریق قرارداد اجاره می‌توان دارایی مورد نیاز را در اختیار داشت. براساس استاندارد حسابداری ایران این نوع معاملات تابعی از قرارداد اجاره مجدد است و بحث اصلی در این نوع معاملات نحوه برخورد با سود و زیان قرارداد فروش می‌باشد.

چنانچه معامله فروش و اجاره مجدد از نوع اجاره سرمایه ای باشد مازاد عواید فروش نسبت به مبلغ دفتری دارایی نباید بی درنگ به عنوان درآمد در صورتهای مالی فروشنده (اجاره کننده) منعکس شود. این مازاد باید در طول دوره اجاره به عنوان درآمد شناسایی شود.

چنانچه معامله فروش و اجاره مجدد از نوع اجاره عملیاتی باشد و مشخص گردد که معامله بر مبنای ارزش منصفانه انجام شده است، سود یا زیان باید بی درنگ شناسایی شود. در صورتی که قیمت فروش کمتر از ارزش منصفانه دارایی باشد، زیان باید بی درنگ شناسایی شود، مگر اینکه زیان حاصل، با مبالغ اجاره ای کمتر از نرخ بازار در آینده جبران شود. در این حالت، زیان یاد شده باید متناسب با مبالغ اجاره طی دوره ای که انتظار می‌رود از دارایی مورد نظر استفاده شود، مستهلک گردد. چنانچه قیمت فروش بیش از ارزش منصفانه باشد، مبلغ مازاد باید طی دوره ای که انتظار می‌رود از دارایی مورد اجاره استفاده شود، مستهلک گردد.

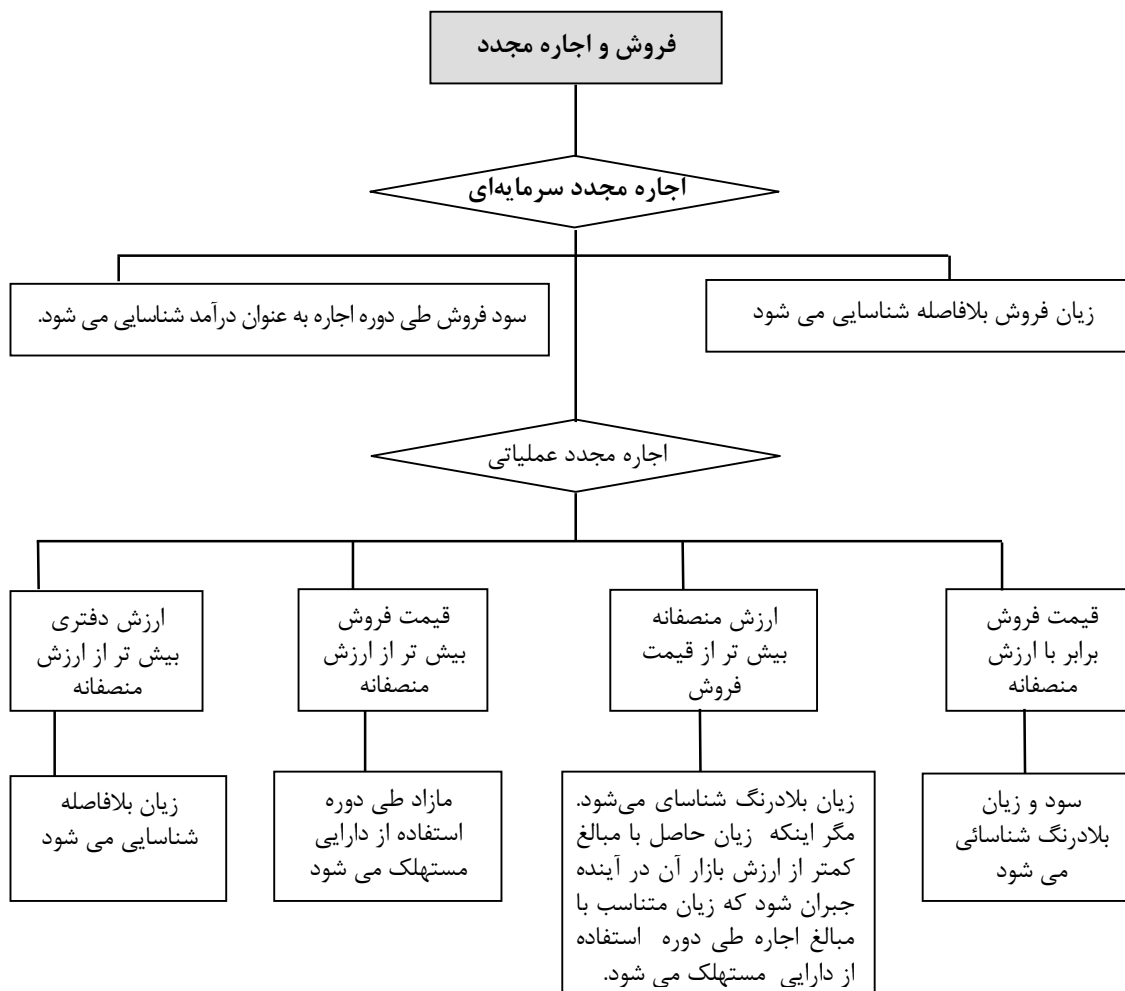
چنانچه اجاره مجدد، از نوع اجاره عملیاتی باشد و مبالغ اجاره و قیمت فروش مبتنی بر ارزش منصفانه باشد، در عمل یک فروش عادی صورت گرفته است و هر گونه سود و زیان ناشی از آن بی درنگ شناسایی می‌گردد. در اجاره های عملیاتی، چنانچه ارزش منصفانه دارایی در زمان فروش و اجاره مجدد کمتر از مبلغ دفتری دارایی باشد باید بی درنگ زیانی معادل تفاوت مبلغ دفتری و ارزش منصفانه شناسایی شود.

در اجاره های عملیاتی، اگر ارزش منصفانه در تاریخ فروش و اجاره مجدد کمتر از مبلغ دفتری باشد، زیان شناسایی می‌شود. در مورد اجاره های سرمایه ای چنین تعدیلی مورد نیاز نیست، مگر اینکه دارایی کاهش ارزش داشته باشد که در این صورت استاندارد حسابداری شماره ۳۲ با عنوان کاهش ارزش انباشته، مبلغ دفتری دارایی به مبلغ قابل بازیافت کاهش داده می‌شود.

^۱ - sale and leased back transaction



نمودار ۶-۲. انواع فروش و اجاره مجدد سرمایه ای و عملیاتی



مثال (۱۳): فروش و اجاره مجدد سرمایه‌ای. شرکت اول مالک ساختمانی است که بهای تمام شده اولیه آن ۱۰۰,۰۰۰ ریال و استهلاک انباشته آن ۲۵,۰۰۰ ریال می‌باشد. شرکت اول آن دارایی را به صورت نقد در تاریخ ۱/۱/۱۳۰۰ به مبلغ ۱۲۰,۰۰۰ ریال به شرکت دوم می‌فروشد و سپس آن را بلافاصله برای یک دوره ۲۵ ساله در قبال ۱۳,۶۶۰ ریال بهای سالانه اجاره نمود. اولین قسط همزمان با انعقاد قرارداد پرداخت شده و عمر مفید ساختمان در تاریخ انعقاد قرارداد فروش و اجاره مجدد ۳۰ سال بود. نرخ استقراض اضافی شرکت اول و نرخ ضمنی سود تضمین شده شرکت دوم ۱۲٪ است. شرکت اول مالکیت دارایی مورد اجاره را نیز در پایان قرارداد به دست می‌آورد.

مطلوبست: انجام ثبت‌های حسابداری لازم در دفاتر اجاره کننده به روش خالص برای سال ۱۳۸۱.

پاسخ:

$$PVIF_a = 1 + \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.12)^{24}}}{0.12} = 8.7847$$

$$n = 25 - 1 = 24 \quad i = 0.12$$

$$13,660 \times 8.7847 = 119,000$$



(۱) ثبت فروش دارایی:	
۱۲۰,۰۰۰	X۱/۱/۱ وجه نقد
۲۵,۰۰۰	استهلاک انباشته
۱۰۰,۰۰۰	ساختمان
۴۵,۰۰۰	سود تحقق نیافته
(۲) ثبت اجاره مجدد (به روش خالص):	
۱۲۰,۰۰۰	X۱/۱/۱ دارایی اجاره سرمایه‌ای
۱۲۰,۰۰۰	بدهی اجاره سرمایه‌ای
(۳) ثبت قسط اول در تاریخ انعقاد قرارداد:	
۱۳,۶۶۰	X۱/۱/۱ بدهی اجاره سرمایه‌ای
۱۳,۶۶۰	وجه نقد
(۴) ثبت هزینه مالی در پایان سال اول:	
۱۲,۷۶۰	X۱/۱۲/۲۹ هزینه مالی
۱۲,۷۶۰	بدهی اجاره سرمایه‌ای
(۵) ثبت استهلاک سالانه بر مبنای عمر مفید ساختمان:	
۴,۰۰۰	X۱/۱۲/۲۹ هزینه استهلاک دارایی اجاره سرمایه‌ای ($\frac{۱۲۰,۰۰۰}{۳۰} = ۴,۰۰۰$)
۴,۰۰۰	استهلاک انباشته ساختمان
(۶) ثبت مستهلک نمودن سود ناشی از فروش و اجاره مجدد:	
$\frac{۴۵,۰۰۰}{۳۰} = ۱,۵۰۰$	X۱/۱۲/۲۹ سود تحقق نیافته
۱,۵۰۰	هزینه استهلاک دارایی اجاره سرمایه‌ای

نکته کاربردی: سود فروش که در مقطع فروش معوق مانده است می‌بایست در طی همان دوره‌ی زمانی که استهلاک آن محاسبه می‌شود مستهلک گردد. چنانچه اجاره مجدد بنابر شروط اول و دوم سرمایه‌ای شده باشد، دوره استهلاک سود، عمر مفید دارایی است. و اگر اجاره به موجب سایر شروط اجاره سرمایه‌ای یعنی شروط ۳، ۴ و ۵ سرمایه‌ای شده باشد دوره استهلاک سود مدت قرارداد اجاره خواهد بود. در ارتباط با طرف حساب سود مستهلک شده متداول‌ترین روش ایجاد کاهش در حساب هزینه استهلاک است هر چند که استفاده از یک حساب درآمد نیز قابل قبول می‌باشد.

مثال (۱۴): فروش و اجاره مجدد عملیاتی. شرکت گاما ماشین آلات خود را در تاریخ ۱۳۸۵/۱/۱ به فروش می‌رساند و بلافاصله طبق قراردادی مجدداً اجاره می‌نماید. عمر مفید باقیمانده ماشین آلات ۱۰ سال و مدت اجاره ۶ سال است. بهای تمام شده ماشین آلات در تاریخ فروش و اجاره مجدد ۱,۷۰۰,۰۰۰ ریال و استهلاک انباشته آن، ۱۵۰,۰۰۰ ریال است.



- اجاره سالیانه از قرار ۱۲۰,۰۰۰ ریال می باشد که در پایان هر سال نیز پرداخت می شود. نرخ فرضی استقراض اجاره کننده ۱۰٪ و ارزش منصفانه دارایی ۱,۶۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است. مطلوبست: انجام ثبتهای فروش و اجاره مجدد در دفاتر شرکت گاما در طی سال ۱۳۸۵ بر اساس مفروضات زیر:
۱. قیمت فروش ماشین آلات ۱,۶۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود.
 ۲. قیمت فروش ماشین آلات ۱,۸۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود.
 ۳. قیمت فروش ماشین آلات ۱,۵۸۰,۰۰۰ ریال باشد.
 ۴. قیمت فروش ماشین آلات ۱,۵۸۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود و مبالغ اجاره پرداختی از نرخ بازار پایین تر باشد.

پاسخ:

کلیه شروط اجاره سرمایه‌ای بررسی می گردد. شروط اجاره سرمایه ای اول و دوم برقرار نمی باشد و شرط سوم برقرار نیست ($\frac{6}{10} = 60\%$ که کوچکتر از ۷۵٪ است). لذا شرط چهارم بررسی می شود.

$$= 522,600 = 120,000 \times 4/355 = 120,000 \times PVIFA (i=10\% \text{ و } n=6) = 120,000 \times PVIFA = 120,000 \times 4.355 = 522,600$$

$$= \frac{522,600}{1,600,000} = 32.66\% < 90\%$$

نتیجه: اجاره از نوع عملیاتی است.

فرض (۱): قیمت فروش ماشین آلات ۱,۶۰۰,۰۰۰ ریال است.

تاریخ	نام حساب	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۵/۱/۱	وجه نقد	۱,۶۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته	۱۵۰,۰۰۰	
	ماشین آلات		۱,۷۰۰,۰۰۰
	سود تحقق یافته فروش		۵۰,۰۰۰
۱۳۸۵/۱۲/۲۹	هزینه اجاره	۱۲۰,۰۰۰	
	وجه نقد		۱۲۰,۰۰۰

فرض (۲): قیمت فروش ماشین آلات ۱,۸۰۰,۰۰۰ ریال است.

تاریخ	نام حساب	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۵/۱/۱	وجه نقد	۱,۸۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ماشین آلات	۱۵۰,۰۰۰	
	ماشین آلات		۱,۷۰۰,۰۰۰
	سود تحقق نیافته		۲۰۰,۰۰۰
	سود تحقق یافته فروش		۵۰,۰۰۰

$$= 1,550,000 = 1,700,000 - 150,000 = \text{ارزش دفتری}$$

$$= 250,000 = 1,800,000 - 1,550,000 = \text{کل سود}$$

$$= 200,000 = 1,800,000 - 1,600,000 = \text{سود تحقق نیافته}$$



$۵۰,۰۰۰ = ۲۰۰,۰۰۰ - ۲۵۰,۰۰۰ = \text{سود تحقق نیافته} - \text{کل سود} = \text{سود تحقق یافته فروش}$

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۵/۱۲/۲۹	هزینه اجاره سود تحقق نیافته وجه نقد	۸۶,۶۶۷ ۳۳,۳۳۳	۱۲۰,۰۰۰

$$\frac{۲۰۰,۰۰۰}{۶} = ۳۳,۳۳۳ = \text{استهلاک سود تحقق نیافته}$$

فرض (۳): قیمت فروش ماشین آلات ۱,۵۸۰,۰۰۰ ریال است.

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۵/۱/۱	وجه نقد استهلاک انباشته ماشین آلات زیان تحقق یافته ماشین آلات سود تحقق یافته فروش	۱,۵۸۰,۰۰۰ ۱۵۰,۰۰۰ ۲۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰ ۵۰,۰۰۰

$$۳۰,۰۰۰ = ۱,۵۵۰,۰۰۰ - ۱,۵۸۰,۰۰۰ = \text{کل سود}$$

$$(۲۰,۰۰۰) = ۱,۶۰۰,۰۰۰ - ۱,۵۸۰,۰۰۰ = \text{زیان تحقق یافته (هزینه دوره)}$$

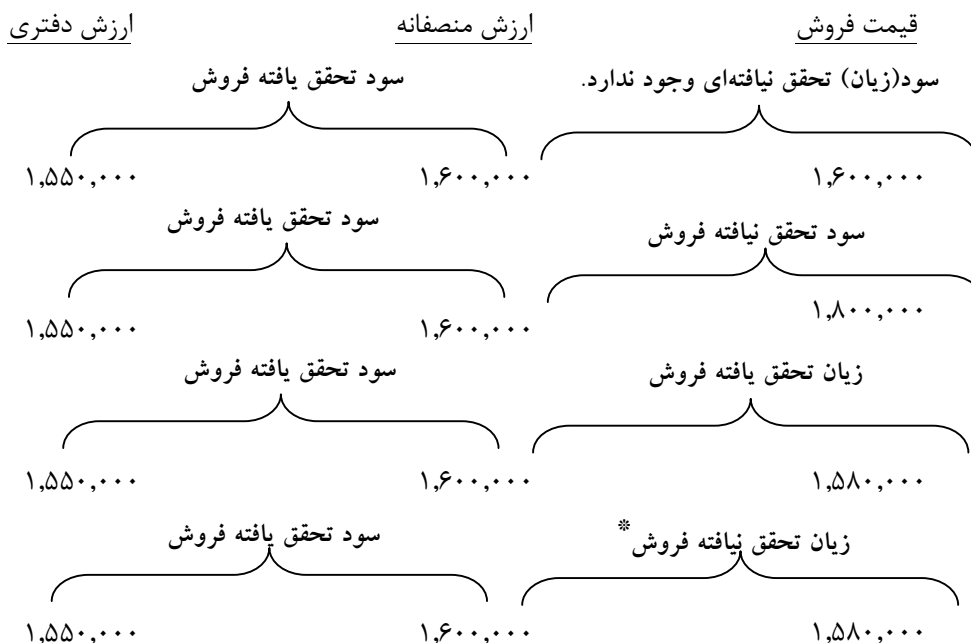
$$۵۰,۰۰۰ = ۳۰,۰۰۰ + ۲۰,۰۰۰ = \text{سود تحقق یافته فروش}$$

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۵/۱۲/۲۹	هزینه اجاره وجه نقد	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰

فرض (۴): قیمت فروش ماشین آلات ۱,۵۸۰,۰۰۰ ریال لیکن مبالغ اجاره پرداختی از نرخ بازار پایین تر است.

تاریخ	نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
۱۳۸۵/۱/۱	وجه نقد استهلاک انباشته ماشین آلات زیان تحقق نیافته ماشین آلات سود تحقق یافته فروش	۱,۵۸۰,۰۰۰ ۱۵۰,۰۰۰ ۲۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰ ۵۰,۰۰۰
۱۳۸۵/۱۲/۲۹	هزینه اجاره وجه نقد زیان تحقق نیافته	۱۲۳,۳۳۳	۱۲۰,۰۰۰ ۳,۳۳۳

$$\frac{۲۰,۰۰۰}{۶} = ۳,۳۳۳ = \text{استهلاک زیان تحقق نیافته}$$



* چون زیان حاصل با مبالغ اجاره‌ای کمتر از ارزش بازار در آینده جبران می‌شود، زیان متناسب با مبالغ اجاره، طی دوره استفاده از دارایی، مستهلک می‌گردد.

اجاره اموال غیرمنقول

■ اجاره زمین و ساختمان

اجاره زمین و ساختمان همانند اجاره سایر داراییها به اجاره سرمایه ای و عملیاتی طبقه بندی می شود. اما یکی از ویژگیهای زمین این است که معمولاً عمر اقتصادی نامحدود دارد و چنانچه انتظار نرود مالکیت آن در پایان دوره اجاره به اجاره کننده منتقل شود، تقریباً تمامی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت به اجاره کننده منتقل نمی شود (مانند اجاره زمینهای وقفی). این نوع اجاره ها، اجاره عملیاتی تلقی و هرگونه پرداخت اولیه در رابطه با آنها به عنوان پیش پرداخت اجاره محسوب و در طول دوره اجاره بر مبنای الگوی کسب منافع مورد انتظار مستهلک می شود. پیش پرداخت یاد شده در سر فصل داراییهای ثابت مشهود تحت عنوان «پیش پرداخت زمینهای استیجاری» منعکس می شود.

در صورتی که زمین و ساختمان بطور یکجا اجاره شود و در قرارداد انتقال مالکیت یا اختیار خرید پیش بینی شده باشد اجاره سرمایه ای خواهد بود. لذا ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره نیز بر اساس ارزش منصفانه زمین و ساختمان بین آنها تقسیم می شود. دوره استهلاک ساختمان نیز عمر مفید منظور خواهد شد. در صورتی که طبق قرارداد مالکیت منتقل نشود یا اختیار خرید وجود نداشته باشد و ارزش منصفانه زمین نسبت به مجموع ارزش منصفانه زمین و ساختمان اهمیت نداشته باشد، قرارداد اجاره به عنوان اجاره ساختمان محسوب می شود.

در صورتی که ارزش منصفانه با اهمیت باشد زمین و ساختمان باید تفکیک شود. در این حالت اجاره زمین عملیاتی تلقی خواهد شد و ساختمان با توجه به شرایط می تواند سرمایه ای یا عملیاتی باشد. تغییر برآورد عمر اقتصادی یا ارزش باقی مانده و تغییر در شرایط مثل عدم پرداخت اجاره توسط اجاره کننده نمی تواند دلیلی برای تجدید طبقه بندی اجاره باشد.

مثال (۱۵): اجاره زمین و ساختمان بطور یکجا. شرکت بهبهان زمین و ساختمانی را بطور یکجا اجاره نموده است. اطلاعات مربوط به قرارداد به شرح زیر می باشد.

۱. مالکیت در پایان قرارداد اجاره به اجاره کننده منتقل می شود.
۲. نرخ فرضی استقراض اجاره کننده ۱۲٪ است.



۳. مدت قرارداد اجاره ۵ سال (غیرقابل فسخ) و عمر مفید باقیمانده ساختمان ۶ سال می‌باشد. زمین و ساختمان برای استفاده در عملیات شرکت بهیمن اجاره گردید.

۴. مبلغ قرار داد اجاره سالانه ۱۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال بوده که در پایان هر سال پرداخت می‌شود.

۵. ارزش منصفانه زمین ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش منصفانه ساختمان ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال است.

مطلوبست: ارائه ثبت‌های اجاره سرمایه‌ای در دفاتر اجاره کننده.

پاسخ: مفاد قرارداد بیانگر آن است که اجاره سرمایه‌ای است.

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

$$۱۸,۰۰۰,۰۰۰ \times ۳/۵۰۵ = ۶۳,۰۹۰,۰۰۰$$

تخصیص ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بین زمین و ساختمان:

$$۱۰,۰۰۰,۰۰۰ + ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۶۰,۰۰۰,۰۰۰$$

جمع ارزش منصفانه

نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
زمین اجاره سرمایه‌ای	۱۰,۵۱۵,۰۰۰	
ساختمان اجاره سرمایه‌ای	۵۲,۵۷۵,۰۰۰	
تعهدات اجاره سرمایه‌ای		۶۳,۰۹۰,۰۰۰

بر اساس استاندارد حسابداری، در مورد ساختمان باید آزمون ۷۵٪ (عمر مفید) و داشتن یکی از شرایط به عنوان اجاره سرمایه‌ای تلقی می‌گردد. در صورتی که هیچ یک از ۵ شرط اجاره سرمایه‌ای وجود نداشته باشد، اجاره ساختمان نیز به عنوان اجاره عملیاتی محسوب خواهد شد.

مثال (۱۶): اجاره زمین و ساختمان بطور یکجا. با توجه به داده‌های مثال ۱۵، با این فرض که مالکیت دارایی در پایان قرارداد اجاره به اجاره کننده منتقل نشود.

مطلوبست: ارائه ثبت‌های لازم در دفاتر اجاره کننده.

پاسخ: اگرچه مالکیت در پایان مدت اجاره به اجاره کننده منتقل نمی‌گردد ولی قرارداد اجاره هنوز سرمایه‌ای است زیرا دوره اجاره بیش از ۷۵ درصد عمر مفید ساختمان است.

با توجه به با اهمیت بودن ارزش منصفانه زمین در مقایسه با مجموع ارزش منصفانه زمین و ساختمان، قرارداد اجاره به عنوان اجاره ساختمان محسوب می‌شود.

نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
ساختمان اجاره سرمایه‌ای	۶۳,۰۹۰,۰۰۰	
تعهدات اجاره سرمایه‌ای		۶۳,۰۹۰,۰۰۰

مثال (۱۷): با توجه به داده‌های مثال ۱۵، با این فرض که ارزش منصفانه زمین ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش منصفانه ساختمان ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و مالکیت نیز منتقل نگردد.

مطلوبست: ارائه ثبت‌های داراییهای اجاره سرمایه‌ای در دفاتر اجاره کننده

پاسخ: با توجه به اهمیت ارزش منصفانه زمین در مقابل مجموع ارزش منصفانه زمین و ساختمان، باید دارایی اجاره شده به زمین و ساختمان تفکیک شود.

$$\frac{۱۵,۰۰۰,۰۰۰}{۳/۵۰۵} = ۴,۲۷۹,۶۰۰$$

سهم زمین از اجاره پرداختی

سهم باقیمانده پرداختی‌های سالیانه قابل انتساب به ساختمان:

$$۱۸,۰۰۰,۰۰۰$$

اجاره سالانه

$$(۴,۲۷۹,۶۰۰)$$

کسر می‌شود: سهم زمین

$$\underline{\underline{۱۳,۷۲۰,۴۰۰}}$$

اجاره سالانه مربوط به ساختمان



$$۱۳,۷۲۰,۴۰۰ \times ۳ / ۵۰۵ = ۴۸,۰۹۰,۰۰۰$$

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره ساختمان

نام حساب و شرح	بدهکار	بستانکار
ساختمان اجاره سرمایه‌ای تعهدات اجاره سرمایه‌ای	۴۸,۰۹۰,۰۰۰	۴۸,۰۹۰,۰۰۰

از آنجا که مالکیت منتقل نمی‌شود و اختیار خرید وجود ندارد، زمین به عنوان اجاره عملیاتی تلقی خواهد شد. در هر پرداخت اجاره ۴,۲۷۹,۶۰۰ ریال از ۱۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال اجاره قابل پرداخت به عنوان هزینه اجاره ثبت می‌شود. باقیمانده این مبلغ جزء تعهدات اجاره سرمایه‌ای می‌باشد که با استفاده از روش نرخ سود تضمین شده به حساب منظور می‌گردد.

بهسازی در اموال استیجاری

اگر اجاره کننده در دارایی مورد اجاره به صورت سرمایه‌ای تأسیساتی را ایجاد کرده باشد که این تأسیسات هیچگونه ارتباطی با قرارداد نداشته باشد باید این موارد را به عنوان نوعی بهسازی در اموال استیجاری تلقی نمود. از آنجا که بهسازی در دارایی مورد اجاره انجام گرفته است، دوره زمانی مناسب برای مستهلک کردن این قبیل بهسازی‌ها مدت قرارداد یا عمر مفید بهسازی به عمل آمده هر کدام که کوتاه‌تر است می‌باشد. چنانچه شروط اول و دوم اجاره سرمایه‌ای باشد عمر مفید بهسازی یا عمر دارایی مورد اجاره مورد مقایسه قرار می‌گیرد.



واژه‌نامه

B	
Bargain Price	قیمت ارزان
Bargain Purchase Option (BPO)	اختیار خرید مطلوب
C	
Capital Leasing	اجاره سرمایه‌ای
D	
Direct Financing	تأمین مالی مستقیم
E	
Executory Costs	هزینه‌های اجرایی
F	
Fair Value	ارزش منصفانه
A	
Incremental Rate	نرخ استقراض اضافی
Installment Sale	فروش اقساطی
L	
Lessee	اجاره کننده
Lessor	اجاره دهنده
Leveraged Leases	اجاره‌های اهرمی
M	
Minimum Lease Payments	حداقل مبالغ اجاره
O	
Operating Lease	اجاره عملیاتی
S	
Sale and Leased Back Transaction	فروش و اجاره مجدد
Sale- type	از نوع فروش
Salvage Value	ارزش باقیمانده اسقاط
U	
Unguaranteed Salvage Value	ارزش باقیمانده تضمین نشده



پرسش

۱. استاندارد حسابداری ایران چه تعریفی برای اجاره ارائه نموده است ؟
۲. بر اساس استاندارد حسابداری ایران اجاره به چند نوع طبقه بندی گردیده است ؟
۳. مهمترین مزایای اجاره کدامند ؟
۴. استاندارد حسابداری ایران چه تعریفی برای مفاهیم و اصطلاحات زیر ارائه نموده است ؟
 - الف . اجاره سرمایه ای
 - ب. اجاره غیر قابل فسخ
 - پ. آغاز اجاره
 - ت. دوره اجاره
 - ث . حداقل مبلغ اجاره
 - ج. عمر اقتصادی
 - چ . عمر مفید
 - خ . ارزش باقیمانده تضمین نشده
 - د . سرمایه گذاری ناخالص در اجاره
 - ز . نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده
 - ذ . درآمد مالی کسب نشده
 - ر . نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره
۵. از نظر اجاره کننده چه اجاره ای سرمایه ای تلقی می گردد؟
۶. معیار سرمایه ای بودن اجاره از دیدگاه اجاره دهنده چیست ؟
۷. براساس استاندارد حسابداری ایران اجاره های سرمایه ای چگونه در گزارشهای مالی منعکس می شود؟
۸. دارایی اجاره سرمایه ای بر اساس چه مبنایی باید مستهلک شود؟
۹. با هزینه های اجرایی مربوط به اجاره سرمایه ای چگونه برخورد می شود؟
۱۰. در صورت وجود ارزش باقیمانده اسقاط برای دارایی اجاره ای ، چگونه در محاسبات اعمال می شود ؟
۱۱. در صورتی که معامله فروش واجاره مجدد از نوع سرمایه ای باشد ، مازاد عواید فروش نسبت به ارزش دفتری چگونه شناسایی می شود ؟
۱۲. سود و زیان معامله فروش واجاره مجدد عملیاتی چگونه شناسایی می شود ؟
۱۳. از منظر استاندارد حسابداری ایران اجاره زمین وساختمان چگونه طبقه بندی و گزارش می گردد؟



سوالات چهار گزینه‌ای

۱. نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره، عبارت است از:
 - الف) نرخ تنزیلی که در آغاز اجاره، سبب شود مجموع ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش باقی مانده تضمین نشده دارایی با ارزش منصفانه دارایی برابر شود.
 - ب) نرخ تنزیلی که در آغاز اجاره، سبب شود مجموع ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره با ارزش منصفانه دارایی برابر شود.
 - ج) نرخ تنزیلی که در آغاز اجاره، سبب شود مجموع ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره با بهای تمام شده دارایی برابر شود.
 - د) نرخ تنزیلی که در آغاز اجاره، سبب شود مجموع ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش باقی مانده تضمین نشده دارایی با بهای تمام شده دارایی مورد اجاره برابر شود.
۲. مطابق استاندارد حسابداری ایران، طبقه بندی اجاره ها مبتنی بر میزان ناشی از مالکیت دارایی است که به تعلق می گیرد؟
 - الف) مخاطرات، اجاره دهنده
 - ب) مخاطرات و مزایا، اجاره دهنده
 - ج) مخاطرات و مزایا، اجاره کننده
 - د) مخاطرات و مزایا، اجاره دهنده یا اجاره کننده
۳. کدامیک از موارد زیر از مخاطرات ناشی از مالکیت دارایی نیست؟
 - الف) زیان ناشی از ظرفیت بلااستفاده
 - ب) زیان ناشی از منسوخ شدن فناوری
 - ج) کاهش در بازده دارایی به دلیل استفاده عملیاتی
 - د) کاهش در بازده دارایی به دلیل تغییر شرایط اقتصادی
۴. کدامیک از موارد زیر صحیح نمی باشد ؟
 - الف) اجاره‌ای که تقریباً تمام مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی را منتقل نکند به عنوان اجاره عملیاتی طبقه‌بندی می‌شود.
 - ب) نوع اجاره (سرمایه ای یا عملیاتی) به شکل قرارداد بستگی دارد.
 - ج) سرمایه گذاری خالص در اجاره، عبارت است از سرمایه گذاری ناخالص در اجاره پس از کسر درآمد مالی کسب نشده.
 - د) انعکاس بدهی های مربوط به اجاره های سرمایه ای به شکل مبلغ کاهنده دارایی های مربوط در ترازنامه مجاز نیست.
۵. کدام مورد جزء شرایط اجاره سرمایه ای برای اجاره کننده نیست؟
 - الف) ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره در آغاز اجاره برابر ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد.
 - ب) طبق قرارداد اجاره، مالکیت دارایی در پایان دوره اجاره به اجاره کننده منتقل شود.
 - ج) اختیار خرید ارزان دارایی اجاره ای وجود داشته باشد.
 - د) دوره اجاره حداقل ۷۵ درصد عمر اقتصادی دارایی را در بر گیرد.
۶. اجاره زمینهای وقفی، اجاره تلقی و هر گونه پرداخت اولیه در رابطه با آن به عنوان محسوب و در سر فصل منعکس می گردد.
 - الف) اجاره عملیاتی، هزینه اجاره، هزینه های عملیاتی
 - ب) اجاره سرمایه ای، پیش پرداخت اجاره، دارایی های ثابت مشهود
 - ج) اجاره عملیاتی، پیش پرداخت اجاره، دارایی های ثابت مشهود



- د) اجاره سرمایه ای، پیش پرداخت اجاره، سایر داراییها
۷. اجاره کننده در ارتباط با اجاره های عملیاتی، چه مواردی را افشا می نماید؟
- الف) حداقل مبالغ اجاره آتی برای اجاره های عملیاتی غیرقابل فسخ همراه با اطلاعات مربوط به مدت و مبلغ اجاره سالیانه.
- ب) مبالغ اجاره که به عنوان هزینه دوره شناسایی شده است.
- ج) شرح کلی از اهم شرایط اجاره در مورد اجاره کننده از جمله محدودیت های پیش بینی شده در قرارداد اجاره.
- د) همه موارد فوق.
۸. اجاره دهنده باید دارایی مرتبط با اجاره سرمایه ای را در ترازنامه به عنوان و به مبلغی معادل منعکس کند؟
- الف) یک رقم دریافتی، سرمایه گذاری ناخالص در اجاره ب) یک رقم دریافتی، مانده مستهلک نشده دارایی
- ج) دارایی اجاره سرمایه ای، مانده مستهلک نشده دارایی د) یک رقم دریافتی، سرمایه گذاری خالص در اجاره
۹. مخارج مستقیم اولیه ای که مشخصاً در ارتباط با کسب درآمد از محل اجاره عملیاتی واقع می شود، چگونه شناسایی می گردد؟
- الف) در دوره وقوع به عنوان هزینه دوره شناسایی می شود.
- ب) در طول دوره اجاره متناسب با درآمد اجاره به سود و زیان منظور می شود یا در دوره وقوع به عنوان هزینه دوره شناسایی می شود.
- ج) در طول دوره اجاره متناسب با درآمد اجاره به سود و زیان منظور می شود.
- د) در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود و معادل آن بخشی از درآمد مالی کسب نشده به درآمد دوره منتقل می گردد.
۱۰. تولید کننده یا فروشنده اجاره دهنده در رابطه با اجاره عملیاتی سودی بابت فروش شناسایی، زیرا اجاره عملیاتی معادل فروش؟
- الف) نمی کند، نیست ب) می کند، است
- ج) نمی کند، است د) می کند، نیست
۱۱. کدامیک از موارد زیر در ارتباط با فروش و اجاره مجدد صحیح می باشد؟
- الف) چنانچه معامله فروش و اجاره مجدد از نوع اجاره سرمایه ای باشد مازاد عواید فروش نسبت به مبلغ دفتری باید بی درنگ به عنوان درآمد در صورت های مالی فروشنده (اجاره کننده) منعکس شود.
- ب) چنانچه معامله فروش و اجاره مجدد از نوع عملیاتی باشد و قیمت فروش کمتر از ارزش منصفانه دارایی باشد، زیان یاد شده باید متناسب با مبالغ اجاره طی دوره ای که انتظار می رود از دارایی مورد نظر استفاده شود، مستهلک گردد.
- ج) چنانچه معامله فروش و اجاره مجدد از نوع عملیاتی باشد و قیمت فروش بیشتر از ارزش منصفانه دارایی باشد، مبلغ مازاد باید بی درنگ به عنوان درآمد شناسایی شود.
- د) چنانچه معامله فروش و اجاره مجدد از نوع اجاره عملیاتی باشد و مشخص گردد که معامله بر مبنای ارزش منصفانه انجام شده است، سود یا زیان باید بی درنگ شناسایی شود.
۱۲. طبقه بندی اجاره سرمایه ای از یک طرف به عنوان دارایی و از طرف دیگر به عنوان بدهی در صورت های مالی اجاره کننده، مبتنی بر ویژگی می باشد؟
- الف) رجحان محتوا بر شکل ب) انتخاب خاصه



ج) قابل اتکا بودن (د) صادقانه بودن
 ۱۳. اگر ارزش اسقاط تضمین شده توسط اجاره کننده به مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال و در پایان اجاره ارزش واقعی دارایی مورد اجاره ۴۰,۰۰۰ میلیون ریال تعیین گردد، اجاره دهنده چه ثبتی در دفاتر منعکس می کند؟

الف) دارایی ۴۰,۰۰۰
 اجاره دریافتنی ۴۰,۰۰۰

ب) دارایی ۴۰,۰۰۰
 زیان قرارداد اجاره سرمایه ای ۱۰,۰۰۰
 اجاره دریافتنی ۵۰,۰۰۰

ج) دارایی ۴۰,۰۰۰
 موجودی نقد ۱۰,۰۰۰
 اجاره دریافتنی ۵۰,۰۰۰

د) دارایی ۵۰,۰۰۰
 اجاره دریافتنی ۵۰,۰۰۰

۱۴. شرکت اردکان ماشین آلاتی که بهای تمام شده ۶۰,۰۰۰ میلیون ریال و استهلاک انباشته آن ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال است را در تاریخ ۸۷/۱/۱ به مبلغ ۶۰,۰۰۰ میلیون ریال فروخت و هم زمان آن را طی قراردادی ۱۰ ساله از خریدار اجاره نمود. سایر اطلاعات به شرح زیر است:

- ۱- عمر مفید ماشین آلات ۱۰ سال
- ۲- مدت قرارداد اجاره ۱۰ سال و مبلغ اجاره سالیانه ۱۱,۵۰۳ میلیون ریال است که در پایان هر سال پرداخت می گردد.
- ۳- ماشین آلات ارزش باقیمانده تضمین شده ندارد.
- ۴- نرخ ضمنی قرارداد اجاره ۱۴ درصد.
- ۵- نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده ۱۴ درصد.

شرکت اردکان در ۲۹ اسفند ۸۷ بابت این فروش چند میلیون ریال سودانتقالی گزارش خواهد کرد؟

الف) ۹,۰۰۰ (ب) صفر (ج) ۱۰,۰۰۰ (د) ۱۰۰۰

۱۵. مانده حساب تعهدات اجاره سرمایه ای در پایان سال ۸۷ چند میلیون ریال خواهد بود؟

الف) ۶۰,۰۰۰ (ب) ۵۶,۸۹۷ (ج) ۵۴,۰۰۰ (د) ۵۱,۶۰۰



مسائل

(۱) یک واحد تجاری در ابتدای سال ۸۸ تجهیزات تولیدی خود به بهای تمام شده ۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال را برای مدت ۵ سال به اجاره واگذار می‌نماید. سایر اطلاعات به شرح زیر در دست است:

عمر مفید دارایی ۵ سال

نرخ ضمنی سود تضمین شده ۱۴٪

اولین قسط این اجاره در تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ همزمان با اجاره وصول می‌گردد.

ارزش منصفانه این دارایی با بهای دفتری دارایی اجاره‌ای برابر است.

در ارتباط با هزینه‌های آتی و وصول اقساط اجاره هیچ‌گونه ابهام با اهمیتی وجود ندارد.

مطلوبست: تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره دهنده و انجام ثبت‌های لازم در دفاتر اجاره دهنده برای سالهای ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ با این فرض که ارزش منصفانه تجهیزات ۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال باشد.

(۲) با توجه به داده‌های مسأله ۱، اگر ارزش منصفانه تجهیزات ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال باشد، نوع اجاره را برای اجاره دهنده تعیین نموده و ثبت‌های لازم را ارائه نمایید.

(۳) شرکت نوشهر دارایی را با شرایط زیر اجاره می‌نماید:

مدت اجاره ۵ سال

عمر مفید باقیمانده ۵ سال

نرخ ضمنی سود تضمین شده ۱۰٪

اجاره بهای سالیانه ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

حق اختیار خرید ارزان این دارایی در پایان سال پنجم ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال

هزینه‌های اجرایی برای هر سال ۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال (اجاره کننده متعهد به پرداخت آن است).

مطلوبست: الف - ثبت‌های اجاره سرمایه‌ای در دفاتر اجاره دهنده و اجاره کننده.

ب - اگر اجاره کننده از حق اختیار خرید ارزان استفاده کند چه ثبتی خواهیم داشت.

ج - اگر اجاره کننده از حق خرید ارزان استفاده ننماید و ارزش منصفانه دارایی در پایان قرارداد اجاره

۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال باشد چه ثبتی خواهیم داشت.

(۴) شرکت تکاب دارایی را با شرایط زیر در تاریخ ۹۰/۱/۱ اجاره نموده است:

ارزش منصفانه دارایی ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

مدت اجاره ۴ سال

عمر مفید دارایی ۴ سال

نرخ ضمنی سود تضمین شده ۱۵٪

ارزش باقی مانده اسقاط برآوردی دارایی در پایان مدت قرارداد ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال از قابلیت وصول اقساط اطمینان معقولی وجود دارد و ابهامی پیرامون مخارج آتی وجود ندارد.

مطلوبست: الف - ثبت حسابداری اجاره در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده در صورتی که ارزش باقیمانده اسقاط توسط اجاره کننده تضمین شده باشد.

ب - اگر ارزش منصفانه دارایی در پایان قرارداد ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال باشد، در پایان قرارداد اجاره چه ثبتی خواهیم داشت.



(۵) با توجه به داده‌های مسأله ۴، اگر ارزش باقیمانده اسقاط توسط اجاره کننده تضمین نشده باشد چه ثبت‌هایی در دفاتر اجاره کننده و اجاره دهنده خواهیم داشت؟

(۶) شرکت شیراز مالک ماشین‌آلاتی است که بهای تمام شده تمام شده اولیه آن ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و استهلاک انباشته آن ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد. شرکت شیراز آن دارایی را به صورت نقد در تاریخ ۸۷/۱/۱ به مبلغ ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به شرکت یزد می‌فروشد و سپس آن را بلافاصله برای یک دوره ۱۰ ساله در قبال ۱۳,۶۶۰ ریال اجاره نمود. اولین قسط همزمان با انعقاد قرارداد پرداخت شده و عمر مفید ساختمان در تاریخ انعقاد قرارداد فروش و اجاره مجدد ۱۰ سال بود. نرخ استقراض اضافی شرکت اول و نرخ ضمنی سود تضمین شده شرکت دوم ۱۲٪ است. شرکت شیراز مالکیت دارایی مورد اجاره را نیز در پایان قرارداد به دست می‌آورد. مطلوبست: انجام ثبت‌های حسابداری لازم در دفاتر اجاره کننده به روش خالص برای سالهای ۸۷ و ۸۸.

(۷) شرکت رودسر ماشین‌آلات خود را در تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ به فروش می‌رساند و بلافاصله طبق قراردادی مجدداً اجاره می‌نماید. عمر مفید باقیمانده ماشین‌آلات ۱۰ سال و مدت اجاره ۵ سال است. بهای تمام شده ماشین‌آلات در تاریخ فروش و اجاره مجدد ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و استهلاک انباشته آن، ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است. اجاره سالانه قرارداد ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد که در پایان هر سال نیز پرداخت می‌شود. نرخ فرضی استقراض اجاره کننده ۱۴٪ و ارزش منصفانه دارایی ۱۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است. مطلوبست: انجام ثبت‌های فروش و اجاره مجدد در دفاتر شرکت رودسر در طی سال ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ براساس مفروضات زیر:

۱. قیمت فروش ماشین‌آلات ۱۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود.
۲. قیمت فروش ماشین‌آلات ۱۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود.
۳. قیمت فروش ماشین‌آلات ۱۶,۵۰۰,۰۰۰ ریال باشد.
۴. قیمت فروش ماشین‌آلات ۱۶,۵۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود و مبالغ اجاره پرداختی از نرخ بازار پایین‌تر باشد.

(۸) اطلاعات زیر در خصوص قرارداد اجاره ماشین‌آلات بین شرکت‌های پارس (اجاره دهنده) و شرکت کاسپین (اجاره کننده) می‌باشد:

۱. ارزش منصفانه ماشین‌آلات در ابتدای سال ۸۸ (شروع قرارداد) ۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.
 ۲. مدت اجاره ۵ سال.
 ۳. عمر مفید ماشین‌آلات ۵ سال.
 ۴. اجاره بهای سالانه ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال که در پایان هر سال قابل پرداخت می‌باشد.
 ۵. ارزش باقی مانده ماشین‌آلات ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال. ارزش باقی مانده توسط شرکت کاسپین تضمین شده است. برآورد ارزش باقیمانده ماشین‌آلات ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال است.
 ۶. بیمه سالانه ماشین‌آلات ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که مطابق قرارداد توسط اجاره کننده پرداخت می‌شود.
 ۷. نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده ۱۷٪ و نرخ سود تضمین شده معلوم نیست.
 ۸. اختیار خرید ارزان برای اجاره کننده وجود ندارد و مالکیت دارایی در پایان قرارداد به اجاره کننده منتقل نخواهد گردید.
- مطلوبست: تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره کننده و ارائه ثبت‌های لازم.

(۹) اطلاعات زیر در خصوص قرارداد اجاره ماشین‌آلات بین شرکت نور (اجاره دهنده) و نوشهر (اجاره کننده) می‌باشد:

۱. پرداخت اجاره در پایان هر ۶ ماه، ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.
۲. پرداخت ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال در ابتدای قرارداد.
۳. عمر مفید دارایی ۱۰ سال و مدت قرارداد ۸ سال.



۴. ارزش باقیمانده برآوردی ماشین‌آلات ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال. ارزش باقیمانده توسط اجاره کننده تضمین نگردیده است.

۵. ارزش منصفانه ماشین‌آلات در ابتدای قرارداد ۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد.

۶. هزینه‌های اجرایی مربوط به دارایی اجاره‌ای ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که برعهده اجاره کننده می‌باشد.

۷. نرخ ضمنی سود تضمین شده ۱۲٪ است.

۸. اختیار خرید ارزان برای اجاره کننده وجود ندارد و انتقال مالکیت نیز در پایان قرارداد اجاره صورت نمی‌گیرد.

مطلوبست: تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره کننده و ارائه ثبت های لازم.

(۱۰) اطلاعات زیر مربوط به قرارداد اجاره دارایی بین شرکت سهند (اجاره دهنده) و زاگرس (اجاره کننده) می‌باشد:

۱. ارزش منصفانه دارایی در تاریخ قرارداد ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

۲. مدت قرارداد ۳ سال و عمر مفید دارایی ۳ سال.

۳. مبلغ اجاره بهای سالانه ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

۴. حق اختیار خرید ارزان دارایی در پایان مدت اجاره ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

۵. نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره ۱۸ درصد می‌باشد.

مطلوبست: تعیین نوع اجاره و ارائه ثبت‌های لازم در دفاتر اجاره کننده.

(۱۱) فرض کنید:

۱. شروع اجاره اول فروردین ۸۹ برای تجهیزاتی با دوره عمر قابل انتظار ۳ سال. این تجهیزات به اجاره دهنده در

پایان قرارداد اجاره برگشت داده می‌شود.

۲. ارزش منصفانه بازار تجهیزات ۱۳۵,۰۰۰ ریال است.

۳. اجاره دهنده سالانه باید مبلغ ۵۰,۰۰۰ ریال را که از ۸۹/۱۲/۲۹ آغاز می‌گردد، پرداخت نماید. مخارج بیمه دارایی اجاره‌ای سالانه ۱۰۰۰ ریال می‌باشد که اجاره کننده می‌بایست پرداخت نماید.

۴. اجاره کننده ارزش باقی‌مانده دارایی به مبلغ ۱۰,۰۰۰ ریال را تضمین می‌نماید.

۵. بدون در نظر گرفتن مورد ۴، انتظار می‌رود که ارزش اسقاط ۱,۰۰۰ ریالی در پایان دوره برای دارایی اجاره‌ای وجود داشته باشد.

۶. نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده ۱۰ درصد است.

مطلوبست: تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره کننده و ثبت‌های لازم.

(۱۲) شرکت داراب تولید کننده تجهیزات تخصصی است. بیشتر مشتریان سرمایه کافی برای خرید مستقیم را ندارند. به این خاطر این شرکت گزینه اجاره را نیز برای مشتریان فراهم نموده است. داده‌های مرتبط با یک اجاره عادی به شرح زیر است:

۱. بخش ثابت غیرقابل فسخ اجاره ۸ سال است. اجاره دهنده این اختیار را دارد تا اجاره را برای یک دوره ۲ ساله دیگر با همان نرخ جاره تمدید نماید.

۲. عمر مفید برآوردی دارایی ۱۲ سال است. اجاره کننده در پایان سال هشتم ارزش باقی‌مانده را به مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ ریال تضمین می‌کند. اما اگر دوره اجاره ۳ سال دیگر تمدید گردد، ارزش باقی‌مانده تضمین نمی‌شود.

۳. اجاره دهنده باید پرداخت‌های سالیانه مساوی را برای دوره اجاره دریافت نماید. تجهیزات مورد اجاره در پایان مدت اجاره به اجاره دهنده برگشت داده می‌شود.

۴. دوره اجاره از ۹۰/۱/۱ آغاز می‌گردد. پرداخت‌های اجاره بها باید در پایان هر سال صورت پذیرد.

۵. بهای تمام شده تجهیزات شرکت داراب ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است. اجاره کننده مخارجی به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ ریال در آغاز دوره اجاره متحمل می‌شود.



۶. قیمت فروش تجهیزات برای خرید مستقیم ۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال است.
۷. انتظار می‌رود تجهیزات ارزش باقی‌مانده‌ای معادل با ۲۰۰,۰۰۰ ریال در پایان سال هشتم و ۵۰,۰۰۰ ریال در پایان سال دهم داشته باشد.
۸. اجاره دهنده نرخ بازدهی ۱۴ درصدی را در نظر گرفته است.
- مطلوبست: تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره دهنده و ارائه ثبت‌های لازم.

- ۱۳) شرکت نسیم دارایی را با شرایط زیر در ابتدای سال ۹۰ از شرکت ساحل اجاره نموده است:
- ارزش منصفانه دارایی ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- اقساط اجاره سالانه ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده ۱۲٪
- مدت اجاره ۵ سال و عمر مفید دارایی مورد اجاره ۱۰ سال
- شرکت نسیم هیچگونه اختیار خرید مطلوبی در دارایی مورد اجاره نداشته و مالکیت دارایی در پایان مدت اجاره نزد شرکت ساحل باقی خواهد ماند.
- مطلوبست: تعیین نوع قرارداد اجاره برای اجاره کننده (شرکت نسیم) و ارائه ثبت‌های لازم در پایان سالهای ۹۰ و ۹۱.
- ۱۴) با توجه به داده‌های مسأله ۱۳، اگر مدت اجاره ۱۰ سال باشد، نوع اجاره را از دیدگاه اجاره کننده تعیین نموده و ثبت‌های لازم را ارائه نمایید.

- ۱۵) در تاریخ ۱۳۸۰/۱/۱ شرکت اردیبهشت (اجاره کننده) قراردادی جهت استفاده از یک دستگاه خودرو به مدت ۵ سال منعقد نمود. عمر مفید این خودرو ۸ سال و ارزش منصفانه آن ۵۱,۰۰۰ ریال با اقساط اجاره سالانه، قابل پرداخت در ابتدای هر سال به مبلغ ۱۰,۸۰۰ ریال همزمان با انعقاد قرارداد.
- از مبلغ اقساط اجاره ۸۰۰ ریال آن مربوط به هزینه‌های اجرایی است. شرکت اردیبهشت حق اختیار خرید ارزان به مبلغ ۱۴,۴۰۰ ریال را در پایان مدت قرارداد دارد و نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده ۱۲٪ در نظر گرفته شده است. ضمناً روش استهلاك دارایی خط مستقیم است.
- مطلوبست: الف - تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره کننده.
- ب - انجام ثبت‌های حسابداری لازم در دفاتر اجاره کننده به روش خالص و ناخالص.
- ج - تهیه ترازنامه به تاریخ‌های ۱۳۸۰/۱۲/۲۹، ۱۳۸۱ و ... تا پایان قرارداد.

- ۱۶) به تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۲۹ شرکت اصفهان ماشین‌آلاتی را به بهای تمام شده ۵,۷۵۰,۰۰۰ ریال و ارزش منصفانه ۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال به شرکت تهران براساس قرارداد اجاره‌ای با شرایط زیر واگذار کرده است. شرکت تهران ۴ قسط مساوی ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریالی سالانه از تاریخ ۸۰/۱۲/۲۹ می‌پردازد. عمر دارایی ۶ سال است و ارزش اسقاط برابر با صفر و اجاره کننده تعهد کرده است که دارایی مورد اجاره را در پایان مدت قرارداد به اجاره دهنده برگرداند. نرخ بهره ضمنی اجاره دهنده ۱۴٪ و نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده ۱۲٪ است. اولین قسط همزمان با انعقاد قرارداد اجاره پرداخت شده است.
- با در نظر گرفتن اطلاعات داده شده،
- مطلوبست: الف - تعیین اجاره برای شرکت تهران و
- ب - ارائه ثبت‌های لازم در دفاتر شرکت تهران به صورت مقایسه‌ای به روش خالص و ناخالص.

- ۱۷) یک شرکت لیزینگ در زمینه خودرو به تاریخ ۱۳۸۷/۱/۱ قرارداد اجاره‌ای را برای اجاره دستگاه خودرو با شرکت پیمان منعقد نمود. شرایط و اطلاعات مربوط به این قرارداد به شرح زیر است:
۱. عمر مفید این خودرو ۵ سال و مدت قرارداد اجاره ۳ سال است.



۲. ارزش منصفانه خودرو در تاریخ عقد قرارداد ۲۹,۰۰۰ ریال می‌باشد.
 ۳. اجاره هر سال ۱۰,۰۰۰ ریال می‌باشد که سالانه پرداخت می‌شود.
 ۴. اجاره کننده می‌تواند در پایان هر دوره اجاره، خودرو را با پرداخت ۴,۰۰۰ ریال خریداری کند که این مبلغ کمتر از ارزش منصفانه دارایی در تاریخ قرارداد است.
 ۵. نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره برای اجاره دهنده ۱۵٪ و نرخ قرضی استقراض اجاره کننده ۱۸٪ است.
 ۶. ارزش باقی مانده برآوردی دارایی در پایان عمر مفید ۱,۴۶۲ ریال می‌باشد و روش استهلاک خط مستقیم است.
 ۷. هزینه اجرایی شامل بیمه سالانه ۱۰۰ ریال است که توسط اجاره کننده پرداخت می‌شود.
- مطلوبست: انجام ثبت‌های مربوط به قرارداد در مدت اجاره و تحصیل دارایی توسط اجاره کننده با فرض این که اجاره بهاء در انتهای هر سال (۱۲/۲۹) پرداخت شود.

۱۸) یک شرکت لیزینگ به منظور رفع کمبود نقدینگی تصمیم می‌گیرد تجهیزات خود را به فروش رسانده و بلافاصله براساس قرارداد اجاره‌ای مجدداً اجاره کند. عمر باقیمانده این تجهیزات ۱۰ سال و مدت قرارداد اجاره ۵ سال است. بهای تمام شده تجهیزات ۳۰۰,۰۰۰ ریال و استهلاک انباشته آن ۶۰,۰۰۰ ریال و قیمت فروش آن ۳۲۰,۰۰۰ ریال می‌باشد. چنانچه اجاره پرداختی سالانه ۴۰,۰۰۰ ریال باشد.

مطلوبست: انجام ثبت‌های لازم در دفاتر اجاره کننده با فرض اینکه نرخ فرضی استقراض اجاره کننده ۱۰٪ در نظر گرفته شده باشد.

۱۹) شرکت نگار به منظور رفع نقدینگی خود تصمیم می‌گیرد ساختمان خود را به فروش رساند و بلافاصله طبق قرارداد مجدداً اجاره نماید. عمر باقیمانده ساختمان ۵ سال و مدت اجاره مجدد ۳ سال می‌باشد، بهای تمام شده ساختمان در تاریخ فروش و اجاره مجدد ۱۴,۰۰۰ ریال، استهلاک انباشته ۳,۰۰۰ ریال می‌باشد و اجاره سالانه ۴,۰۰۰ ریال است که در پایان سال پرداخت می‌شود. تاریخ فروش و اجاره مجدد ۱۳۸۸/۱/۱ و ارزش منصفانه دارایی در این تاریخ ۱۲,۰۰۰ ریال می‌باشد. نرخ ضمنی سود تضمین شده ۱۰٪ بوده که با نرخ فرضی استقراض اجاره کننده برابر است. ارزش باقی‌مانده ساختمان در پایان مدت قرارداد ۱,۰۰۰ ریال است که توسط اجاره کننده تضمین نشده است.

مطلوبست: ثبت رویدادهای فوق با ۴ فرض مستقل زیر:

الف - چنانچه قیمت فروش ۱۲,۰۰۰ ریال باشد.

ب - چنانچه قیمت فروش ۱۲,۱۸۰ ریال باشد.

ج - چنانچه قیمت فروش ۱۱,۸۸۰ ریال باشد.

د - چنانچه قیمت فروش ۱۱,۸۸۰ ریال باشد، اما مبلغ اجاره پرداختی از نرخ بازار پایین‌تر است.

۲۰) شرکت ایران راهور برای رفع کمبود نقدینگی اقدام به فروش تعدادی خودرو به مبلغ ۸,۰۰۰ ریال نمود و بلافاصله طی قراردادی به مدت ۴ سال با شرایط زیر آنها را مجدداً اجاره نمود:

۱. عمر مفید باقی‌مانده خودروها ۶ سال است.
۲. اجاره سالانه ۲,۵۰۰ ریال که در پایان هر سال پرداخت می‌شود.
۳. بهای تمام شده خودروها ۸,۵۰۰ ریال و استهلاک انباشته آنها ۹۰۰ ریال می‌باشد.
۴. ارزش اسقاط برآوردی خودروها در پایان اجاره ۳۵۰ ریال است که تضمین نشده است.
۵. نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره ۱۰٪ و نرخ فرضی استقراض اجاره کننده ۹٪ است.
۶. هزینه بیمه سالانه ۲۵۰ ریال که توسط اجاره کننده پرداخت می‌شود.
۷. ارزش منصفانه خودروها در زمان فروش و اجاره مجدد ۸,۰۰۰ ریال است.

مطلوبست: الف - تشخیص نوع قرارداد اجاره، و

ب - ثبت رویدادهای فوق در دفاتر اجاره کننده.

