

حسابداری اجاره

منصور شمس احمدی

در سالهای اخیر تامین دارائیهای ثابت از طریق اجاره، در بسیاری از شرکتها در کشورهای مختلف جایگزین خرید، خرید اقساطی و یا اخذ وام گردیده است. در کشورمان نیز با حذف بهره بانکی استفاده از این روش توسط بانکها و شرکتهایی که بهمین منظور تاسیس شده اند، پیشنهاد شده است.

بمنظور ارائه صورتهای مالی بنحو مطلوب، استانداردهای حسابداری و گزارشگری مناسب در مورد انواع مختلف اجاره توسط انجمن های حرفه ای بین المللی تدوین و اجرا گردیده است. در این مقاله سعی می شود، هرچند به اختصار، برخی مفاهیم اساسی و رویه های حسابداری در مورد انواع از متداولترین انواع اجاره تشریح گردد. بدیهی است تدوین استانداردهای مناسب بنحوی که دربرگیرنده کلیه جوانب امر، بویژه در نظام اقتصادی بدون بهره باشد، نیاز به بررسی و تحقیق بیشتری دارد که از حوصله این مقاله خارج است.

اجاره با توجه به ماهیت آن به اقسام گوناگونی تقسیم می گردد که انواع از رایجترین آنها عبارتند از: اجاره عملیاتی^(۱) و اجاره سرمایه ای^(۲) یا اعتباری^(۳).

(۱) Operating Lease

(۲) Capital Lease

(۳) Financial Lease

* منصور شمس احمدی لیسانس حسابداری و فوق لیسانس مدیریت و عضو انجمن حسابداران خبره ایران است. وی در حال حاضر در موسسه حسابرسی شاهدان بکار اشتغال دارد.

(۱) اجاره عملیاتی

اجاره عملیاتی که گاه اجاره خدماتی نیز نامیده می شود به اجاره هایی اطلاق میگردد که موجرخدمات نگهداری و تعمیرات مال الاجاره را در اختیار خود داشته و در قرارداد اجاره نیز امکان واگذاری مال به مستاجر ذکر نمی گردد. در این نوع اجاره هزینه نگهداری و تعمیرات عموماً "در مبلغ اجاره مستتر می باشد. یکی از ویژگیهای مهم این نوع اجاره این است که مبلغ اساره تکافوی جبران قیمت تمام شده مال الاجاره رانمی کند و قرارداد اجاره نیز برای مدتی که بنحو قابل ملاحظه ای کمتر از عمر مفید دارائی است تنظیم می گردد. جبران کل قیمت تمام شده دارایی برای موجر معمولاً از طریق تمدید مدت اجاره، واگذاری مال الاجاره به دیگری و یا فروش آن پس از انقضای مدت اجاره امکان پذیر است. ویژگی دیگر این نوع اجاره اختیار فسخ از طرف مستاجر می باشد. بدین ترتیب که مستاجر می تواند قبل از خاتمه مدت اجاره بهر علتی از قبیل غیر قابل استفاده بودن، تغییرات تکنولوژیکی، فرسودگی و یا صرفاً عدم نیاز به مال الاجاره قرارداد را فسخ کند و بنابراین ریسکهای ناشی از اینگونه عوامل کلاً "بامو جرمی باشد، اجاره رایانه ها (کامپیوترها) و ماشینهای زیراکس و فتوکپی از انواع اجاره های عملیاتی می باشند.

(۲-۱) از نقطه نظر مستاجر

در اجاره عملیاتی معمولاً "مبلغ اجاره در طی مدت اجاره بحساب هزینه منظوری گردد. در صورتی که مبالغ اجاره به روش مستقیم پرداخت نگردد، هزینه اجاره به روش مستقیم بحساب هزینه منظور می شود، مگر اینکه روش منظم و معقولتری که دوره استفاده اذدارائی را بهتر مشخص می کند مناسبتر تشخیص داده شود.

(۲-۲) از نقطه نظر موجر

الف) دارائیهای مورد اجاره همراه با سایر دارائیهای ثابت شرکت و یا تحت سرفصل جداگانه ای بعنوان "دارائیهای مورد اجاره عملیاتی" پس از دارائیهای ثابت شرکت در ترازنامه منعکس می گردد. اینگونه دارائیها طبق روشها و نرخهای عادی مورد استفاده موجد مستهلك شده و ذخیره استهلاك مربوط در ترازنامه اذدارائیهای مورد اجاره کسری گردد.

ب) مبلغ اجاره دریافتی طبق قرارداد در طی مدت اجاره بحساب درآمد منظوری گردد. در صورتیکه مبالغ اجاره به روش مستقیم دریافت نگردد، درآمد بایستی به روش مستقیم در حسابها منظور گردد. مگر اینکه روش منظم و معقولتری که دوره استفاده اذدارائی را بهتر مشخص می کند، مناسبتر تشخیص داده شود.

ج) "هزینه های مقدماتی مستقیم" مانند کمیسیون پرداختی و هزینه های حقوقی که بمنظور انعقاد قرارداد اجاره توسط

موجر پرداخت یا تعهد می گردد در صورت قابل اهمیت
بودن در طی دوره اجاره بحساب هزینه منظور می شود.

۲) اجاره سرمایه ای یا اعتباری

اجاره سرمایه ای یا اعتباری به اجاره ای اطلاق می شود که عموماً شامل هزینه های نگهداری و تعمیرات نبوده و معمولاً "غیرقابل فسخ" بوده و اجاره دریافتی معادل یابیش از قیمت تمام شده دارایی است. در صورت تحقق يك یابیش از یکی از موارد ذیل اجاره، سرمایه ای تلقی می شود:

الف) مالکیت مال الاجاره در پایان مدت قرارداد به مستاجر انتقال یابد.

ب) مستاجر اختیار داشته باشد در پایان مدت قرارداد مال الاجاره را به قیمتی کمتر از ارزش مطلوب* آن خریداری کند.

ج) مدت اجاره معادل یابیش از ۷۵ درصد عمر مفید دارایی مورد اجاره باشد.

د) ارزش فعلی مبالغ پرداختی اجاره معادل یابیش از ۹۰ درصد ارزش مطلوب دارائی در تاریخ شروع قرارداد اجاره باشد. (مبالغ اجاره پرداختی عبارتست از جوه پرداختی بابت اجاره پس از کسر مبالغ مربوط به تعمیرات و نگهداری بعلاوه ارزش مطلوب دارائی مورد اجاره پس از انقضای مدت اجاره و یا مبلغی که مستاجر طی آن خرید دارایی را در پایان مدت اجاره تضمین می کند.)

* ارزش مطلوب (متعارف) مبلغی است که درازای آن خریدار و فروشنده آگاه و مایل می توانند يك قلم دارایی را در معامله ای حقیقی و در شرایط عادی مبادله کنند.

در نظام اقتصاد با بهره نرخ مورد استفاده بمنظور محاسبه ارزش فعلی

مبالغ اجاره یکی از دو نرخ زیر است :

۱- نرخ بهره مرکب و امی با سررسیدهای مشابه مبالغ اجاره

پرداختی، در صورتیکه مستاجر وجوه مورد نیاز بابت خرید

دارائی را از طریق اخذ وام تامین می کرد.

۲- نرخ که اگر توسط موجر بر مبالغ اجاره دریافتی اعمال گردد

ارزش فعلی وجوه مزبور معادل ارزش مطلوب دارائی مورد اجاره

در تاریخ شروع قرارداد گردد.

در نظام اقتصاد بدون بهره در مورد نرخ بهره مذکور در بند ۱ فوق

باید نرخ مناسبی تعیین شود.

این نرخ می تواند بعنوان مثال نرخ بارده سرمایه گذاری

در مضارب های مشابه و یا نرخ معقول دیگری که توسط متخصصین مالی

و بانکی تعیین می گردد، در نظر گرفته شود.

۴) لزوم منظور کردن مال الاجاره بحساب دارائیهای

مستاجر در اجاره های سرمایه ای

باقبول " رجحان محتوی بر شکل " (۱) بعنوان یکی از خصوصیات

بنیانی حسابداری مالی و بمنظور ارائه مناسب صورتهای مالی بنحوی که

گمراه کننده نبوده و نمایانگر وضعیت واقعی واحد تجاری باشد،

اجاره های سرمایه ای باید با ارزش فعلی مبالغ اجاره پرداختی

بحساب دارائی منظور گردد.

(۱) بر طبق این خصوصیت ، حسابداری مالی تاکید بر محتوای اقتصادی وقایع دارد، اگرچه شکل قانونی ممکن است با محتوای اقتصادی مغایر بوده و نحوه عمل دیگر را توصیه نماید.

فرض کنید دو شرکت با ترکیب سرمایه ای مشابه و بانسبت بدهی^(۱) یکسان یکی بمنظور تامین دارائیهای جدید خود ا را وام (دراقتصاد بدون بهره از مضاربه یا خرید اقساطی) و دیگری از اجاره سرمایه ای استفاده کند. در صورت عدم انعکاس دارائیهای مورد اجاره و در نتیجه بدهیهای مربوط به آن در شرکت دوم، ترازنامه شرکت مزبور وضعیت بهتری را از نظر نسبت بدهی در مقایسه با ترازنامه شرکت اول نشان می دهد، حال آنکه هر دو شرکت دارای تعهدات حدوداً مشابهی هستند و هر دو باید بمبالغ ثابتی را در سررسیدهای معین پرداخت کنند.

بنابراین حتی در صورتی که در یادداشت های پیوست صورتهای مالی شرکت دوم، اطلاعات کافی راجع به اجاره افشا شده باشد باز هم این امکان وجود دارد که استفاده کنندگان صورتهای مالی که غالباً افراد غیرمتخصص هستند گمراه شده و وضعیت مالی شرکت دوم را بهتر از شرکت اول تصور کنند، و این شرکت بتواند علیرغم تعهدات اجاره از تسهیلات اعتباری جدیدی نظیر مضاربه و غیره نیز استفاده کند.

بعلاوه یادداشت های پیوست صورتهای مالی اثرات استفاده از اجاره سرمایه ای را بر صورتهای مالی بنحو کامل منعکس نمی کنند. مضافاً بر اینکه گاه ممکن است وضعیت مالی یک شرکت بدون استفاده از یادداشت های مزبور مورد بررسی قرار گیرد. (بعنوان مثال بمنظور اجرای بند ج قانون حفاظت و توسعه صنایع ایران مصوب شورای انقلاب اظهارنامه مالیاتی عملکرد سال ۱۳۵۶ شرکتها مورد استفاده قرار گرفت).

(۱) نسبت کل بدهیها به کل دارائیهها

الف) دارائیهای مورد اجاره براساس ارزش فعلی مبالغ اجاره (بانرخی که قبلاً" تشریح گردید) در تاریخ شروع قرارداد اجاره به بدهکار حساب " دارائیهای موضوع اجاره سرمایه ای " منظور شده و معادل همان مبلغ حساب " بدهیهای مربوط به اجاره سرمایه ای " بستانکاری می گردد. در صورتیکه ارزش فعلی وجوه مزبور بیش از ارزش مطلوب دارائی در تاریخ شروع قرارداد باشد دارائیهای مزبور و در نتیجه بدهیهای ناشی از آن با ارزش مطلوب در حسابها ثبت می شوند.

ب) در صورت تحقق شرایط ۲ (الف) و ۳ (ب) بعنوان تحقق اجاره سرمایه ای، دارائیهای موضوع اجاره سرمایه ای بر طبق روشها و نرخهایی که مستاجر برای استهلاك سایر دارائیهای خود مورد استفاده قرار می دهد مستهلك می گردند. در صورت تحقق شرایط ۲ (ج) و ۳ (د) نیز دارائیهاباهمان روش هامستهلك می گردند با این تفاوت که دوره استهلاك معادل مدت اجاره در نظر گرفته خواهد شد.

ج) در طی مدت اجاره مبالغ اجاره پرداختی با توجه به نرخ استفاده شده جهت محاسبه ارزش فعلی به دو جزء تفكيك می گردد. يك جزء بابت کاهش بدهیهای ناشی از اجاره به بدهکار آن حساب منظور شده و جزء دیگر بابت منظور نمودن

بهره در نظر گرفته شده در مبلغ اجاره، بحساب هزینه بهره منظوری شود. (در نظام اقتصاد بدون بهره از آنجا که مبلغ هزینه فوق صرفاً" بابت مابه التفاوت ارزش فعلی و آتی وجوه است این هزینه تحت سرفصل مناسبتری مثلاً" هزینه تامین مالی اجاره سرمایه ای " در حسابها منعکس می گردد. *)

(د) دارائیهای موضوع اجاره سرمایه ای و ذخیره استهلاک مربوطه بایستی بطور مجزا در ترازنامه مستاجر نشان داده شده و یابنحو مناسبی در یادداشت مربوط به دارائیهای ثابت تفکیک گردد. بعلاوه بدهیهای مربوط به اجاره سرمایه ای نیز باید بطور جداگانه و بر حسب مورد جزء بدهیهای جاری و بلند مدت در ترازنامه منعکس گردد.

(ه) پس از انقضای مدت اجاره و در صورت استرداد دارائیهی مورد اجاره دارائیهای موضوع اجاره سرمایه ای و بدهیهای مربوط به آن از حسابها حذف و سودیازیان بابست مابه التفاوت در حسابها منظوری گردد.

۲- ۵) از نقطه نظر موجر

الف) وجوه دریافتنی بابت اجاره (پس از کسر مبالغ مربوط به تعمیرات ، نگهداری وغیره) بعلاوه ارزش مطلوب تخمینی دارائی مورد اجاره در پایان مدت اجاره بعنوان

* این واژه از طرف نگارنده مورد استفاده قرار گرفته و ممکن است واژه گویاتری که معرف ماهیت هزینه باشد مناسبتر تشخیص داده شود.

" سرمایه گذاری ناخالص در اجاره " ثبت می گردد.

(ب) مابه التفاوت " سرمایه گذاری ناخالص در اجاره " بشرح فوق و قیمت تمام شده دارائی (یا ارزش دفتری) بعنوان درآمد تحقق نیافته در حسابها منعکس می گردد. " خالص سرمایه گذاری در اجاره " عبارت خواهد بود از " ناخالص سرمایه گذاری در اجاره پس از کسر درآمد تحقق نیافته".

(ج) مبالغ دریافتی یا دریافتنی بابت اجاره بر طبق قرارداد به بستانکار " ناخالص سرمایه گذاری در اجاره " منظور می گردد.

(د) درآمد تحقق نیافته در طی مدت اجاره با توجه به نرخ استفاده شده جهت محاسبه ارزش فعلی به حساب درآمد تحقق یافته انتقال می یابد (بمنظور انعکاس این درآمد نیز می توان از واژه ای مانند درآمد حاصل از سرمایه گذاری در اجاره استفاده کرد).

(ه) خالص سرمایه گذاری در اجاره " بر حسب مورد به جاری و بلند مدت تفکیک شده و بطور جداگانه در ترازنامه موجر منعکس می گردد.

(و) ارزش مطلوب تخمینی دارائی مورد اجاره در پایان مدت اجاره باید حداقل سالانه مورد تجدید نظر قرار گرفته و در صورتیکه این بررسی کاهش دائمی ارزش تخمینی را نشان دهد، مابه التفاوت مبلغ تخمینی جدید و قبلی بعنوان هزینه دوره تلقی شده و از " خالص سرمایه گذاری در اجاره " کسر گردد.

د) در پایان مدت قرارداد دارائی مورد اجاره به حداقل قیمت تمام شده اولیه یا ارزش دفتری وارزش مطلوب فعلی در حسابها منظور و "خالص سرمایه گذاری در اجاره" از حسابها حذف شده و سودیازیان بحساب دوره منظوری شود. در صورت واگذاری دارائی به مستاجر در پایان مدت قرارداد حساب بانک بدهکار " ، خالص سرمایه گذاری در اجاره " بستانکار و سود و زیان بحساب دوره منظوری گردد.

همانطوریکه در ابتدای اشاره شد این مقاله دربرگیرنده کلیه موارد مربوط به اجاره از قبیل تعریف دقیق واژه ها تمهید و تعویض مورد اجاره و همچنین حداقل اطلاعاتی که باید در یادداشت های پیوست صورتهای مالی افشا گردد نبوده و پیشنهاد می گردد استاندارد های حسابداری در این مورد تدوین و در اختیار علاقمندان قرار گیرد. ضمناً پیشنهاد می شود قوانین و مقررات مالیاتی بگونه ای تدوین و یا اصلاح گردد تا " هزینه های قابل قبول " از نظر موجر و مستاجر بنحوی که در این مقاله اشاره گردیده ، شناسایی شوند.

منابع مورد استفاده :

Financial Accounting Standard Board, (FASB) No. 13
Brigham E.F., Financial Management : Theory and Practice