

فصل اول

حسابداری اجاره‌ها

واحدهای تجاری برای تحصیل دارایی‌های مورد نیاز جهت گسترش دامنه فعالیت‌های خود نیاز به منابع مالی جدید دارند. برای این منظور واحدهای تجاری می‌توانند منابع مالی مورد نیاز خود را از طریق استقراض تأمین نمایند. اما به دلیل مشکلات تأمین مالی از طریق استقراض برخی از واحدهای تجاری ترجیح می‌دهند به جای خرید دارایی‌های مورد نیاز با استفاده از ابزاری به نام "اجاره"، در قبال پرداخت‌هایی منظم، حق استفاده از این دارایی‌ها را برای مدت زمان طولانی تحصیل نمایند.

اجاره به عنوان یکی از روش‌های تأمین مالی دارایی‌های ثابت از مدت‌ها پیش مورد توجه واحدهای تجاری قرار گرفته و در سال‌های اخیر صنعت لیزینگ که فعالیت اصلی آن بر پایه اجاره به شرط تملیک قرار دارد، از رشد چشمگیری برخوردار بوده است.

امروزه اجاره تقریباً در مورد تمامی کالاهای مصرفی و سرمایه‌ای از قبیل لوازم خانگی، مبلمان، کامپیوتر، اتومبیل، ساختمان، تجهیزات و ... به طور گسترده‌ای مورد استفاده قرار می‌گیرد و بسیاری از اشخاص حقیقی و حقوقی انواع دارایی‌های مورد نیاز خود را از طریق قراردادهای اجاره تحصیل می‌نمایند.

ماهیت اجاره

اجاره قراردادی است که به موجب آن اجاره‌دهنده (مؤجر) در قبال دریافت مبلغی به عنوان اجاره‌بها حق استفاده از یک دارایی را برای یک دوره زمانی معین به یک شخص حقیقی یا حقوقی که اجاره‌کننده (مستأجر) نامیده می‌شود، واگذار می‌نماید. در قراردادهای اجاره مالکیت قانونی دارایی در طول دوره اجاره متعلق به اجاره‌دهنده بوده و در پایان قرارداد ممکن است مالکیت دارایی از اجاره‌دهنده به اجاره‌کننده انتقال یابد و یا این که اصلاً مالکیت انتقال نیافته و دارایی به اجاره‌دهنده مسترد گردد.

دوره اجاره عبارت از دوره غیرقابل فسخی است که اجاره‌کننده دارایی مورد نظر را برای آن دوره اجاره کرده است به اضافه هر مدت زمانی دیگری که

مزایای اجاره

- تأمین مالی از طریق اجاره دارای مزایایی برای اجاره‌دهنده و اجاره‌کننده می‌باشد که برخی از آن‌ها به شرح زیر است:
- ۱- اجاره برای تولیدکننده این امکان را فراهم می‌سازد که حجم فروش محصولات خود را تا حد قابل توجهی افزایش داده و به تبع آن باعث جلوگیری از راکد ماندن سرمایه اجاره‌دهنده می‌شود.
 - ۲- اجاره مانع از خروج حجم زیاد نقدینگی به منظور تحصیل دارایی مورد نیاز واحد تجاری گردیده و کمک شایانی به حل بحران کمبود نقدینگی اجاره‌کننده می‌نماید.
 - ۳- قرارداد اجاره در مقایسه با سایر قراردادهای تأمین مالی نظیر استقراض از بانک‌ها و یا صدور اوراق مشارکت انعطاف‌پذیرتر بوده و محدودیت کمتری را برای اجاره‌کننده ایجاد می‌کند.
 - ۴- اجاره برای اجاره‌کننده، در مقایسه با سایر روش‌های تأمین مالی، ابزاری کم‌هزینه‌تر محسوب می‌شود. یکی از عوامل اصلی مؤثر بر کم‌هزینه بودن تأمین مالی از طریق اجاره صرفه‌جویی مالیاتی ناشی از اجاره به سبب استهلاک سریع‌تر دارایی‌های مورد اجاره می‌باشد.
 - ۵- قرارداد اجاره این امکان را فراهم می‌سازد که ریسک ناب شدن دارایی‌ها و نگهداری‌های بلااستفاده کاهش یابد. به عبارت دیگر قرارداد اجاره نوعی عملیات حفاظی برای اجاره‌کننده در برابر خطر ناشی از کهنگی دارایی مورد اجاره محسوب می‌شود.
 - ۶- اجاره در صورتی که از نوع عملیاتی باشد، با توجه به این که تحصیل دارایی در دفاتر اجاره‌کننده به عنوان دارایی و بدهی ثبت نمی‌گردد، از هرگونه افزایش در نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام جلوگیری نموده و به تبع آن منجر به کاهش ظرفیت استقراضی اجاره‌کننده نیز نمی‌شود.

طبقه‌بندی اجاره‌ها

طبق استانداردهای حسابداری، معیار اصلی برای طبقه‌بندی اجاره‌ها میزان مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت است که به اجاره‌دهنده یا اجاره‌کننده تعلق می‌گیرد. مخاطرات ناشی از مالکیت شامل امکان وقوع زیان ناشی از ظرفیت بلااستفاده، ناباب شدن دارایی به دلیل تغییرات در تکنولوژی و کاهش در بازده دارایی به دلیل تغییر شرایط اقتصادی است. مزایای ناشی از مالکیت نیز می‌تواند شامل انتظار عملیات سودآور در طول عمر اقتصادی دارایی^۱ و هرگونه سود حاصل از افزایش ارزش دارایی یا تحقق ارزش باقی‌مانده باشد. بر همین اساس، با توجه به محتوای معامله، اجاره‌ها از نظر اجاره‌دهنده اجاره‌کننده به دو گروه تقسیم می‌شوند:

۱- اجاره‌های سرمایه‌ای

۲- اجاره‌های عملیاتی

اجاره سرمایه‌ای اجاره‌ای است که به موجب آن تقریباً تمامی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی از اجاره‌دهنده

۱. عمر اقتصادی عبارت است از (۱) مدت زمانی که انتظار می‌رود یک دارایی از لحاظ اقتصادی توسط یک یا چند کاربر قابل استفاده باشد، یا (۲) تعداد

تولید یا واحدهای مشابهی که انتظار می‌رود در فرایند استفاده از دارایی توسط یک یا چند استفاده‌کننده گسیب شود. در مقابل، عمر مفید عبارت است

به اجاره‌کننده منتقل می‌شود، هرچند ممکن است نهایتاً مالکیت منتقل نگردد. چنین اجاره‌ای معمولاً غیرقابل فسخ بوده و اجاره‌دهنده نسبت به بازافت سرمایه و بازدهی مناسب سرمایه‌گذاری خود اطمینان دارد. اسناداردهای حسابداری سواط اجاره سرمایه‌ای را به وضوح روشن نموده و در صورتی که قرارداد اجاره حداقل یکی از پنج شرط زیر را داشته باشد به عنوان اجاره سرمایه‌ای و در غیر این صورت به عنوان اجاره عملیاتی طبقه‌بندی می‌شود:

۱- طبق قرارداد اجاره، مالکیت دارایی در پایان دوره به اجاره‌کننده منتقل شود. (اجاره به شرط تملیک)

۲- قرارداد اجاره دارای اختیار خرید ارزان باشد، یعنی اجاره‌کننده اختیار داشته باشد که دارایی مورد اجاره را در پایان قرارداد با پرداخت مبلغی که به مراتب کمتر از ارزش منصفانه دارایی در آن تاریخ باشد خریداری کند و در آغاز اجاره اطمینان معقولی وجود داشته باشد که اجاره‌کننده از این اختیار استفاده خواهد کرد. این مبلغ اصطلاحاً قیمت جذاب نامیده می‌شود. (در صورتی که قیمت جذاب در پایان قرارداد توسط اجاره‌کننده پرداخت شود مالکیت دارایی به وی انتقال می‌یابد.)

۳- دوره اجاره حداقل ۷۵ درصد عمر اقتصادی دارایی باشد، حتی اگر مالکیت دارایی نهایتاً منتقل نگردد.

۴- ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره^۱ در آغاز اجاره حداقل ۹۰ درصد ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد.

۵- دارایی مورد اجاره دارای ماهیت خاصی باشد به گونه‌ای که عملاً بدون انجام تغییرات قابل ملاحظه در آن توسط شخص دیگری قابل استفاده نباشد.

لازم به توضیح است که طبقه‌بندی اجاره‌ها در آغاز اجاره صورت می‌گیرد و چنانچه در هر زمانی اجاره‌دهنده و اجاره‌کننده توافق کنند که به جای تجدید قرارداد اجاره، شرایط آن را به گونه‌ای تغییر دهند که منجر به طبقه‌بندی متفاوتی نسبت به قرارداد اجاره قبلی شود، قرارداد تجدید نظر شده به عنوان یک قرارداد جدید تلقی می‌شود. بدیهی است که تغییر در برآوردها (نظیر تغییر در برآورد عمر اقتصادی یا ارزش باقی‌مانده دارایی مورد اجاره) یا تغییر شرایط (مانند عدم پرداخت اجاره توسط اجاره‌کننده) نمی‌تواند دلیلی برای تجدید طبقه‌بندی اجاره جهت مقاصد حسابداری باشد.

محاسبه ارزش فعلی

همان‌طور که بیان شد، شرط چهارم سرمایه‌ای بودن اجاره آن است که ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره در آغاز اجاره باید حداقل ۹۰ درصد ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد. بنابراین برای تعیین نوع اجاره (سرمایه‌ای یا عملیاتی) بایستی ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره را محاسبه نمود. برای محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره از نرخ ضمنی بهره (سود تضمین شده) اجاره و در صورتی که تعیین نرخ ضمنی بهره اجاره امکان‌پذیر نباشد از نرخ فرضی استقراض برای

حداقل مبالغ اجاره عبارت است از مبالغی که اجاره‌کننده باید در طول دوره اجاره بپردازد یا از وی انتظار می‌رود که پرداخت کند (به استثنای مخارج مالیات، نگهداری دارایی و خدمات در صورتی که به عهده اجاره‌دهنده باشد) به علاوه:

(۱) در ارتباط با اجاره‌کننده، هر مبلغی که توسط وی یا شخص وابسته به وی تضمین شده است، یا

(۲) در ارتباط با اجاره‌دهنده، هرگونه ارزش باقی‌مانده که پرداخت آن توسط اجاره‌کننده یا شخص ثالثی به اجاره‌دهنده تضمین شده باشد.

با این حال، چنانچه اجاره‌کننده دارای اختیار خرید ارزان باشد، حداقل مبالغ اجاره عبارت از حداقل اجاره‌های قابل پرداخت در طول دوره اجاره به اضافه مبلغ مورد نیاز برای استفاده از اختیار خرید ارزان است.

اجاره کننده استفاده می شود. لذا قبل از بیان نحوه محاسبه ارزش فعلی لازم است با این مفاهیم آشنا شویم:

۱- **نرخ ضمنی بهره اجاره** - عبارت است از 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 مورد اجاره برابر شود. (ارزش باقی مانده تضمین نشده دارایی در بخش های بعدی به تفصیل توضیح داده می شود).

۲- **نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده** - نرخ بهره ای است که اجاره کننده ناگزیر می بود برای یک اجاره مشابه پرداخت کند یا در صورت عدم امکان تعیین آن، **نرخ**ی 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.

نکته ای که باید به آن توجه داشت این است که استفاده از نرخ های بهره متفاوت توسط اجاره کننده و اجاره دهنده ممکن است موجب برآورده شدن شرط چهارم برای یکی از طرفین و عدم برآورده شدن آن برای طرف دیگر شود. در چنین شرایطی، در صورت عدم احراز سایر شرایط، یکی از طرفین، **اجاره را سرمایه ای و طرف دیگر آن را عملیاتی تلقی خواهد نمود.**

برای محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، در صورتی که مبلغ اقساط اجاره و یا فواصل زمانی دریافت اقساط **مساوی نباشد** از رابطه زیر استفاده می کنیم:

$$PV = \sum S \times \left[\frac{1}{(1+i)^n} \right] = \sum S \times PVIF_n^i$$

ارزش فعلی مبالغ پایان دوره عاری

که در آن:

PV: ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره،

S: مبلغ قسط معینی در آینده،

i: نرخ بهره مورد نظر (نرخ ضمنی بهره یا نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده)، و

n: مدت زمان باقی مانده تا سررسید می باشد.

در صورتی که مبلغ اقساط اجاره و فواصل زمانی دریافت اقساط، مساوی باشد، برای محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره از رابطه زیر استفاده می کنیم:

$$PV = A \times \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right] = A \times PVIFA_n^i$$

در اقساط مساوی عاری

که در آن:

A: مبلغ هر قسط و n: تعداد دوره ها (تعداد اقساط) می باشد.

شایان توجه است که به منظور تسهیل در بکارگیری تئوری ارزش فعلی، جداول ارزش فعلی تهیه و منتشر شده است و در عمل به جای استفاده از فرمول های فوق، از جداول مذکور استفاده می شود که در آن ارزش فعلی یک ریال (جدول صفحه ۵۶) و ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی (جدول صفحه ۵۷) برای دوره های مختلف و با درصدهای متفاوت محاسبه شده است.

لازم به توضیح است که **چنانچه اولین قسط در هنگام انعقاد قرارداد اجاره باشد،** ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره با استفاده از رابطه زیر تعیین می شود:

$$PV = A \times \left[1 + \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^{n-1}}}{i} \right]$$

برای قسط اول

مثال ۱-۱: شرکت فرشیده در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ ماشین آلات را که ارزش منصفانه آن ۱۰۰۰۰۰۰ ریال بود، برای مدت ۵ سال از شرکت فرشاد اجاره نمود اجاره سالانه ۲۵۰۰۰۰ ریال است که باید در ابتدای هر سال پرداخت شود. صیغه اقتصادی برآوردی ماشین آلات ۸ سال بوده و ارزش باقی مانده آن ناچیز است. اجاره فایده اختیار خرید برآورد شده و ماشین آلات مورد اجاره در پایان مدت اجاره به شرکت فرشاد عودت داده می‌شود. نرخ فیزیکی استقراری برای شرکت فرشیده ۲۰ درصد و نرخ ضمنی بهره تعیین شده توسط شرکت فرشاد ۱۸ درصد می‌باشد که شرکت فرشیده از آن اطلاع ندارد. مطلوب است تعیین نوع اجاره (سرمایه‌ای یا عملیاتی).

حل: برای پاسخ به این سؤال لازم است که معیارهای اجاره سرمایه‌ای به ترتیب مورد بررسی قرار گیرد. همان‌طور که در اطلاعات سؤال بیان شده، فیزیکی در پایان مدت اجاره به اجاره کننده منتقل نمی‌شود و اختیار خرید برآورد شده وجود ندارد، بنابراین قرارداد اجاره حالت شروط اول و دوم نیست. همچنین با توجه به این که مدت اجاره کمتر از ۷۵ درصد عمر اقتصادی ماشین آلات مورد اجاره است ($5/8 = 0.625$)، بنابراین شروط سوم نیز محرز نمی‌گردد. برای بررسی شرط چهارم ابتدا باید ارزش فعلی حداقل منافع اجاره را محاسبه کنیم. با توجه به این که نرخ فیزیکی استقراری برای شرکت فرشیده ۲۰ درصد بوده و نرخ ضمنی بهره تعیین شده توسط شرکت فرشاد ۱۸ درصد می‌باشد و شرکت فرشیده از آن اطلاع ندارد، لذا ارزش فعلی حداقل منافع اجاره را بر مبنای اجاره دهنده متفاوت خواهد بود. **نکته:** برآورد (آزم) به توضیح است بر مبنای کسی که اجاره کننده نرخ فیزیکی استقراری را تعیین می‌کند. **برای محاسبه ارزش فعلی حداقل منافع اجاره در نرخ فیزیکی استقراری استفاده می‌کنیم.** بنابراین داریم:

$$\text{ارزش فعلی حداقل منافع اجاره (از نظر اجاره کننده)} = 250,000 \times \left[1 - \frac{1 - \frac{(1 + 0.18)^5}{1.2}}{0.2} \right] \approx 897,250$$

با توجه به این که ارزش فعلی حداقل منافع اجاره از نظر اجاره کننده کمتر از ۹۰ درصد ارزش منصفانه ماشین آلات مورد اجاره می‌باشد ($897,250 = 1,000,000 \times 0.89725$)، بنابراین شرط چهارم نیز برای احصای اجاره به عنوان سرمایه‌ای احراز نگردیده و لذا اجاره از نظر شرکت فرشیده به عنوان اجاره عملیاتی طبقه‌بندی می‌شود.

$$\text{ارزش فعلی حداقل منافع اجاره (از نظر اجاره دهنده)} = 250,000 \times \left[1 - \frac{1 - \frac{(1 + 0.2)^5}{1.18}}{0.18} \right] \approx 922,500$$

با توجه به این که ارزش فعلی حداقل منافع اجاره از نظر اجاره دهنده بیش از ۹۰ درصد ارزش منصفانه ماشین آلات مورد اجاره می‌باشد ($922,500 = 1,000,000 \times 0.9225$)، بنابراین شرط چهارم برای احصای اجاره به عنوان سرمایه‌ای احراز گردیده و لذا اجاره از نظر شرکت فرشاد به عنوان اجاره سرمایه‌ای طبقه‌بندی می‌شود.

حسابداری معاملات اجاره

حسابداری معاملات اجاره یکی از مصادیق اعمال ویژگی ربح‌محور محتوا بر شکل است. در صورتی که به موجب قرارداد اجاره مخاطرات و مزایای دارایی از اجاره دهنده به اجاره کننده منتقل شود یا وجود این که معامله به شکل اجاره می‌باشد، محتوای معامله همانند فروش است و باید همانند فروش با آن برخورد شود. همچنین حسابداری اجاره‌ها به دلیل وجود گونه‌های قابل انتخاب توسط اجاره کننده یا اجاره دهنده از پیچیدگی‌های خاص برخوردار است. برای مثال، ممکن است قرارداد اجاره به نحوی تنظیم شود که مالکیت دارایی در پایان دوره اجاره به اجاره کننده انتقال یابد یا امکان خرید دارایی توسط اجاره کننده به مبلغی کمتر از ارزش منصفانه آن وجود داشته باشد.

به منظور سهولت بحث، **حسابداری اجاره‌ها توسط اجاره‌کننده و اجاره‌دهنده در چهار بخش مجزا به شرح زیر مورد بحث قرار می‌گیرد:**

- ۱- حسابداری اجاره سرمایه‌ای توسط اجاره‌کننده ✓
- ۲- حسابداری اجاره سرمایه‌ای توسط اجاره‌دهنده ✓
- ۳- حسابداری اجاره عملیاتی توسط اجاره‌کننده ✓
- ۴- حسابداری اجاره عملیاتی توسط اجاره‌دهنده ✓

حسابداری اجاره سرمایه‌ای توسط اجاره‌کننده

اجاره سرمایه‌ای برای اجاره‌کننده از ویژگی تحصیل یک دارایی برخوردار بوده و به همین دلیل از یک **سویه عنوان دارایی** و از سوی دیگر به عنوان **تعهد پرداخت مبالغ اجاره بها (بدهی)** در ترازنامه اجاره‌کننده منعکس می‌گردد. لازم به توضیح است که انعکاس تعهدات مربوط به اجاره‌های سرمایه‌ای به شکل کاهنده دارایی‌های مربوط در ترازنامه مجاز نیست.

برای ثبت عملیات حسابداری اجاره سرمایه‌ای در دفاتر اجاره‌کننده معمولاً از حساب‌های زیر استفاده می‌شود:

۱- دارایی اجاره سرمایه‌ای - این حساب در هنگام انعقاد قرارداد اجاره معادل اقل ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره و ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بدهکار گردیده و در پایان قرارداد اجاره (اعم از این که دارایی به تملک اجاره‌کننده درآید یا به اجاره‌دهنده مسترد گردد) بستانکار می‌شود. مانده این حساب در پایان هر سال پس از کسر استهلاک انباشته مربوطه در بخش دارایی‌های غیرجاری در ترازنامه نشان داده می‌شود.

۲- تعهدات اجاره سرمایه‌ای - این حساب که در واقع بدهی اجاره‌کننده بابت اجاره سرمایه‌ای می‌باشد، هنگام انعقاد قرارداد اجاره، معادل حداقل مبالغ اجاره بستانکار می‌شود. مبالغی که بابت اقساط اجاره پرداخت می‌گردد به بدهکار این حساب منظور می‌شود. مانده حساب تعهدات اجاره سرمایه‌ای (پس از کسر بهره تحقق نیافته مربوط به دوره‌های آتی)، در صورتی که سررسید اقساط، یک سال پس از تاریخ ترازنامه باشد به عنوان بدهی جاری و در غیر این صورت به عنوان بدهی غیرجاری در ترازنامه طبقه‌بندی می‌شود.

۳- بهره تحقق نیافته - اختلاف بین حداقل مبالغ اجاره و اقل ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره و ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره به بدهکار این حساب منظور شده و به تدریج و با گذشت زمان که بهره‌ها تحقق می‌یابد از این حساب خارج و به حساب هزینه بهره منظور می‌شود. مانده حساب بهره تحقق نیافته به عنوان کاهنده تعهدات اجاره سرمایه‌ای در ترازنامه منعکس می‌شود.

عملیات حسابداری مربوط به اجاره سرمایه‌ای در دفاتر اجاره‌کننده به صورت زیر است:

۱- انعقاد قرارداد اجاره - هنگام انعقاد قرارداد اجاره، در صورتی که اجاره سرمایه‌ای قلمداد شود، ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x	دارایی اجاره سرمایه‌ای
x	بهره تحقق نیافته
x	تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۲- پرداخت اقساط اجاره - هنگام پرداخت اقساط اجاره ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x

تعهدات اجاره سرمایه‌ای

x

وجوه نقد

شایان توجه است در مواردی که اجاره‌کننده مبلغی به عنوان پیش‌پرداخت به اجاره‌دهنده می‌پردازد نیز ثبت فوق در دفاتر صورت می‌گیرد.

۳- شناسایی بهره تحقق یافته - بهره تحقق یافته از حاصل ضرب مبلغ خالص بدهی در ابتدای دوره (مانده حساب تعهدات اجاره سرمایه‌ای منهای حساب بهره تحقق یافته) در نرخ بهره محاسبه می‌شود و بابت شناسایی آن ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x

هزینه بهره

x

بهره تحقق یافته

شایان توجه است که به دلیل کاهش در مانده خالص بدهی در هر دوره نسبت به دوره قبل هزینه بهره نیز کاهش می‌یابد، به گونه‌ای که هزینه بهره همواره متناسب با مبلغ بدهی واقعی (مبلغ خالص بدهی) می‌باشد. در نتیجه می‌توان گفت که نرخ بهره واقعی (نرخ بهره اعمال شده) در طول دوره اجاره همیشه ثابت است.

۴- استهلاك دارایی اجاره سرمایه‌ای - ثبت استهلاك دارایی مورد اجاره مشابه ثبت معمول برای دارایی‌های استهلاك پذیر تحت تملک اجاره‌کننده است و لذا بابت آن ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x

هزینه استهلاك دارایی اجاره‌ای

x

استهلاك انباشته دارایی اجاره‌ای

در محاسبه هزینه استهلاك باید به این نکته توجه داشت که چنانچه انتظار رود دارایی در پایان مدت اجاره به تملک اجاره‌کننده در آید (یعنی اجاره با شرط اول یا دوم سرمایه‌ای شده باشد)، دارایی اجاره شده بر مبنای عمر مفید مستهلك می‌شود و در غیر این صورت (یعنی اجاره با شرط سوم، چهارم یا پنجم سرمایه‌ای شده باشد)، دارایی مورد اجاره سرمایه‌ای طی مدت قرارداد اجاره یا عمر مفید دارایی، هر کدام کوتاه‌تر است، مستهلك می‌گردد. لازم به توضیح است که وجود ارزش باقی مانده تضمین شده و اختیار خرید ارزان نیز در میزان هزینه استهلاك تأثیرگذار است که در ادامه مورد بحث قرار خواهد گرفت.

۵- خاتمه قرارداد اجاره - در پایان مدت اجاره یکی از دو حالت زیر اتفاق خواهد افتاد:

✓ **الف - تملک دارایی اجاره‌ای توسط اجاره‌کننده - در این حالت ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:**

x

دارایی ثابت

x

استهلاك انباشته دارایی اجاره‌ای

x

دارایی اجاره سرمایه‌ای

✓ **ب - برگشت دارایی اجاره‌ای به اجاره‌دهنده - در این حالت ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:**

x

استهلاك انباشته دارایی اجاره‌ای

x

دارایی اجاره سرمایه‌ای

لازم به توضیح است که در این حالت چون دارایی مورد اجاره در طی مدت اجاره مستهلك گردیده است، لذا مانده استهلاك انباشته دارایی مورد اجاره با مانده حساب دارایی مربوطه برابر خواهد بود.

مثال ۲-۱ - شرکت فرزین در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ تجهیزات را که ارزش منصفانه آن ۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال و عمر اقتصادی برآوردی آن ۵ سال بود، برای مدت ۲ سال از شرکت فرزاد اجاره نمود. مبلغ اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می شود. اجاره فاقد اختیار خرید ارزان بوده و تجهیزات مورد اجاره پس از پایان قرارداد به شرکت فرزاد برگشت داده می شود. نرخ فرضی استقراض برای شرکت فرزین ۱۰ درصد بوده و نرخ ضمنی بهره اجاره مشخص نیست. مطلوبست:

الف) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت فرزین

ب) انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره

ج) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه و نمایش حساب های مرتبط با اجاره در پایان هر یک از سال های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۴ حل:

الف) با توجه به این که تجهیزات مورد اجاره در پایان قرارداد به اجاره کننده منتقل نمی شود و اختیار خرید ارزان نیز وجود ندارد، بنابراین قرارداد اجاره حائز شروط اول و دوم نیست. اما از آنجا که مدت اجاره بیش از ۷۵ درصد عمر اقتصادی تجهیزات مورد اجاره است ($80\% = 5 \div 4$)، لذا شرط سوم محرز گردیده و اجاره از نوع سرمایه ای محسوب می شود. برای بررسی شرط چهارم^۱ نیز ابتدا باید ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره را محاسبه کنیم. لذا با استفاده از جدول ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۱۰٪ و سطر ۴)، داریم:

$$PVIFA(i = 10\% \text{ و } n = 4) = 3/170$$

$$1,000,000 \times 3/170 = 3,170,000 \quad \text{ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره}$$

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیش از ۹۰ درصد ارزش منصفانه تجهیزات در تاریخ قرارداد می باشد ($90/57\% \approx 3,170,000 \div 3,500,000$)، بنابراین شرط چهارم نیز احراز می گردد.

ب) ۱۳۸۱/۱/۱	تجهیزات اجاره سرمایه ای	۳,۱۷۰,۰۰۰
	بهره تحقق نیافته	۸۳۰,۰۰۰
	تعهدات اجاره سرمایه ای	۴,۰۰۰,۰۰۰
		$4 \times 1,000,000 =$

با توجه به این که ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره (۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال) کمتر از ارزش منصفانه تجهیزات (۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال) می باشد، بنابراین تجهیزات به همان مبلغ ۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال در دفاتر اجاره کننده ثبت می گردد. لازم به توضیح است که چنانچه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیشتر از ارزش منصفانه دارایی باشد، دارایی مورد اجاره به ارزش منصفانه در دفاتر ثبت می شود.

ج) ۱۳۸۱/۱۲/۲۹

۱) تعهدات اجاره سرمایه ای	۱,۰۰۰,۰۰۰
و جوه نقد	۱,۰۰۰,۰۰۰
۲) هزینه بهره	$317,000 = (4,000,000 - 830,000) \times 10\%$
بهره تحقق نیافته	۳۱۷,۰۰۰

(۱) از آنجا که شرط سوم احراز شده است، نیازی به اعمال آزمون شرط چهارم نیست. اعمال این آزمون در مثال مذکور صرفاً جنبه توضیحی دارد.

۳) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای $792,500^*$

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای $792,500$

* هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای با استفاده از رابطه زیر محاسبه شده است:

$$792,500 = \frac{3,170,000}{4} = \frac{\text{مبلغ دارایی مورد اجاره}}{\text{مدت قرارداد اجاره}} = \text{هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای}$$

تعهدات اجاره سرمایه‌ای				بهره تحقق نیافته			
4,000,000	X1/1/1	1,000,000	X1/12/29	317,000	X1/12/29	830,000	X1/1/1
		3,000,000	ن/م	513,000	ن/م		
4,000,000		4,000,000		830,000		830,000	
3,000,000	ن/م			513,000		513,000	ن/م

نحوه ارائه حساب‌های مرتبط با اجاره سرمایه‌ای در صورت‌های مالی پایان سال ۱۳۸۱ شرکت فرزین به صورت زیر است:

ترازنامه

دارایی‌ها:

3,170,000	تجهیزات اجاره سرمایه‌ای
(792,500)	- استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای
2,377,500	

بدهی‌ها:

3,000,000	تعهدات اجاره سرمایه‌ای
(513,000)	- بهره تحقق نیافته
2,487,000	

صورت سود و زیان

792,500	هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای
317,000	هزینه بهره
	1382/12/29
1,000,000	(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
1,000,000	وجوه نقد
$(3,000,000 - 513,000) \times 10\% =$	248,700
248,700	(۲) هزینه بهره
	بهره تحقق نیافته
792,500	(۳) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای
792,500	استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

تعهدات اجاره سرمایه‌ای				بهره تحقق نیافته			
3,000,000	X2/1/1	1,000,000	X2/12/29	248,700	X2/12/29	513,000	X2/1/1
	ن/م	2,000,000	ن/م	264,300	ن/م		
3,000,000		3,000,000		513,000		513,000	
2,000,000	ن/م			264,300		264,300	ن/م

۱۳۳۳/۱۲/۲۹

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
$(۲,۰۰۰,۰۰۰ - ۲۶۴,۳۰۰) \times ۱\% =$	(۲) هزینه بهره
۱۷۳,۵۷۰	بهره تحقق نیافته
۱۷۳,۵۷۰	(۳) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای
۷۹۲,۵۰۰	استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای
۷۹۲,۵۰۰	

تعهدات اجاره سرمایه‌ای				بهره تحقق نیافته			
۲,۰۰۰,۰۰۰	X۳/۱/۱	ن/م	۱,۰۰۰,۰۰۰	X۳/۱۲/۲۹	۱۷۳,۵۷۰	X۳/۱۲/۲۹	۲۶۴,۳۰۰
			۱,۰۰۰,۰۰۰	ن/م	۹۰,۷۳۰	ن/م	
۲,۰۰۰,۰۰۰			۲,۰۰۰,۰۰۰		۲۶۴,۳۰۰		۲۶۴,۳۰۰
۱,۰۰۰,۰۰۰		ن/م			۹۰,۷۳۰		۹۰,۷۳۰

۱۳۳۴/۱۲/۲۹

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
۹۰,۷۳۰*	(۲) هزینه بهره
۹۰,۷۳۰	بهره تحقق نیافته
۷۹۲,۵۰۰	(۳) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای
۷۹۲,۵۰۰	استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای
۳,۱۷۰,۰۰۰	(۴) استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای
۳,۱۷۰,۰۰۰	تجهیزات اجاره سرمایه‌ای
	ثبت برگشت تجهیزات به اجاره‌دهنده

* چون با دریافت قسط آخر مانده حساب بهره تحقق نیافته می‌بایست صفر شود، لذا به جای محاسبه بهره تحقق یافته، مانده حساب بهره تحقق نیافته را به عنوان هزینه بهره منظور می‌کنیم.

تعهدات اجاره سرمایه‌ای				بهره تحقق نیافته			
۱,۰۰۰,۰۰۰	X۴/۱/۱	ن/م	۱,۰۰۰,۰۰۰	X۴/۱۲/۲۹	۹۰,۷۳۰	X۴/۱۲/۲۹	۹۰,۷۳۰

مثال ۱-۳- با در نظر گرفتن اطلاعات مثال ۱-۲ و با فرض این که ارزش منصفانه تجهیزات مورد اجاره ۳,۱۰۰,۰۰۰ ریال باشد، مطلوب است:

الف) انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره

ب) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه در پایان سال ۱۳۳۱

حل:

۳,۱۰۰,۰۰۰	تجهیزات اجاره سرمایه‌ای	۱۳۳۱/۱/۱
۹۰۰,۰۰۰	بهره تحقق نیافته	

$$۴ \times ۱,۰۰۰,۰۰۰ = ۴,۰۰۰,۰۰۰$$

تعهدات اجاره سرمایه‌ای

از آنجا که ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره پرداختنی (۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال) بیشتر از ارزش منصفانه تجهیزات (۳,۱۰۰,۰۰۰ ریال) می‌باشد، لذا تجهیزات مورد اجاره به ارزش منصفانه در حساب‌ها ثبت می‌شود.

(ب) ۱۳۸۱/۱۲/۲۹ تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

هزینه بهره

۳۴۱,۰۰۰

بهره تحقق نیافته

۳۴۱,۰۰۰

$$(۴,۰۰۰,۰۰۰ - ۹۰۰,۰۰۰) \times ۱۱\% =$$

طبق استانداردهای حسابداری، بهره تحقق نیافته باید به گونه‌ای به دوره‌های مالی در طول دوره اجاره تسهیم شود که نرخ بهره اعمال شده (نرخ بهره مؤثر) نسبت به مانده بدهی در ابتدای هر دوره، در دوره‌های مختلف ثابت باشد. چنانچه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیشتر از ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد، نرخ مؤثر از طریق آزمایش و خطا به دست می‌آید. در این مثال، با توجه به محاسبات انجام شده، نرخ مؤثر تقریباً ۱۱ درصد است. جدول زیر بیانگر نحوه محاسبه هزینه بهره در دوره‌های مختلف است.

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

تاریخ	مبلغ اجاره	هزینه بهره	مانده تعهدات اجاره سرمایه‌ای	مانده بهره تحقق نیافته	مانده خالص تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱۳۸۱/۱/۱	-	-	۴,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۳,۱۰۰,۰۰۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۴۱,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۵۹,۰۰۰	۲,۴۴۱,۰۰۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۸,۵۱۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۰,۴۹۰	۱,۷۰۹,۵۱۰
۱۳۸۳/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۸,۰۴۶*	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۲,۴۴۴	۸۹۷,۵۵۶
۱۳۸۴/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۲,۴۴۴*	-	-	-
	<u>۴,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۹۰۰,۰۰۰</u>			

* رقم محاسبه شده ۹۸,۷۳۱ ریال است که با رقم جدول ۳,۷۱۳ ریال تفاوت دارد. این اختلاف ناشی از روند کردن نرخ بهره مؤثر است.

هزینه‌های اجرایی و مخارج مستقیم اولیه

اجاره‌کننده در ارتباط با اجاره‌های سرمایه‌ای معمولاً دو نوع هزینه متحمل می‌شود که عبارتند از:

۱- مخارج مستقیم اولیه - شامل هزینه‌های ثبتی، مخارج تأمین تضمین‌های مربوط به اجاره و سایر مخارجی است که به طور معمول در آغاز اجاره واقع می‌شود. این گونه مخارج به عنوان بخشی از بهای تمام شده دارایی شناسایی شده و در حساب‌ها انعکاس می‌یابد.

۲- هزینه‌های اجرایی - هزینه‌هایی هستند که ناشی از مالکیت و استفاده از دارایی بوده و شامل مخارج نظیر بیمه، مالیات و تعمیر و نگهداری دارایی مورد اجاره می‌باشد. پرداخت این هزینه‌ها بسته به شرایط قرارداد ممکن است بر عهده اجاره‌کننده یا اجاره‌دهنده باشد.

در اجاره‌های سرمایه‌ای، با توجه به این که تقریباً تمامی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی از اجاره‌دهنده به اجاره‌کننده منتقل می‌شود، هزینه‌های اجرایی معمولاً توسط اجاره‌کننده پرداخت شده و به عنوان هزینه ثبت می‌گردد. در صورتی که هزینه‌های اجرایی در قرارداد اجاره پیش‌بینی نشده باشد، اجاره‌کننده باید مبلغ هزینه‌های اجرایی را برآورد نموده و در محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، آن را از مبالغ اجاره‌بهای پرداختی کسر نماید.

گاهی اوقات ممکن است پرداخت هزینه‌های اجرایی به عنوان انگیزه تشویقی توسط اجاره‌دهنده تعهد شود. در این گونه موارد، آن بخش از هر پرداخت اجاره که بیانگر هزینه‌های اجرایی می‌باشد باید در محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره مستثنی گردد. به عبارت دیگر در چنین شرایطی حداقل مبالغ اجاره شامل مبالغ پرداختی بابت اجاره به کسر هزینه‌های اجرایی پرداختی توسط اجاره‌دهنده می‌باشد.

مثال ۵-۱- با در نظر گرفتن اطلاعات مثال ۱-۲، فرض کنید از مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال اجاره سالانه، مبلغ ۴۰,۰۰۰ ریال آن مربوط به هزینه‌های اجرایی می‌باشد.

مطلوبست: محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت فرزین در سال ۱۳۸۱ حل:

ریال	
۱,۰۰۰,۰۰۰	اجاره پرداختی سالانه
(۴۰,۰۰۰)	هزینه‌های اجرایی
۹۶۰,۰۰۰	خالص اجاره سالانه
ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره	
$960,000 \times 3/170 = 3,043,200$	
۳,۰۴۳,۲۰۰	تجهیزات اجاره سرمایه‌ای
۷۹۶,۸۰۰	بهره تحقق نیافته
۴ × ۹۶۰,۰۰۰ =	تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۳,۸۴۰,۰۰۰	
۹۶۰,۰۰۰	تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۴۰,۰۰۰	هزینه‌های اجرایی
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد

بهسازی دارایی‌های اجاره‌ای

گاهی اوقات اجاره‌کننده جهت استفاده از دارایی مورد اجاره بهسازی یا مستحدثاتی را بر روی آن ایجاد می‌کند. بهسازی ایجاد شده به گونه‌ای است که پس از پایان دوره اجاره، این گونه دارایی‌ها به اجاره‌دهنده تعلق می‌گیرد و اجاره‌کننده صرفاً در طول دوره اجاره حق استفاده از این دارایی‌ها را دارد. این گونه دارایی‌ها در حسابی تحت عنوان "بهسازی دارایی اجاره‌ای" ثبت شده و در ترازنامه در بخش دارایی‌های ثابت طبقه‌بندی می‌شوند. بهسازی دارایی اجاره‌ای در طی عمر مفید دارایی یا مدت اجاره، هر کدام کوتاه‌تر است، مستهلک می‌شود.

ارزش باقی‌مانده تضمین شده

در کلیه مثال‌های قبلی فرض بر این بود که ارزش باقی‌مانده (اسقاط) دارایی مورد اجاره در پایان مدت اجاره صفر است. اما در دنیای واقعی ممکن است دارایی اجاره‌ای در پایان مدت قرارداد اجاره دارای ارزش اقتصادی باشد. این حالت به ویژه زمانی اتفاق می‌افتد که مدت اجاره کمتر از عمر اقتصادی برآوردی دارایی مورد اجاره باشد. در چنین شرایطی ممکن است دو ارزش باقی‌مانده برآوردی متفاوت وجود داشته باشد؛ یکی ارزش باقی‌مانده در پایان مدت اجاره و دیگری ارزش باقی‌مانده در پایان عمر اقتصادی دارایی.

در مواردی که دارایی مورد اجاره در پایان مدت اجاره دارای ارزش اقتصادی است و طبق قرارداد، دارایی مورد اجاره باید به اجاره‌دهنده برگشت داده شود (اجاره یا شرط سوم، چهارم یا پنجم سرمایه‌ای شده باشد) ممکن است اجاره‌دهنده برای ترغیب

مثال ۴-۱ = شرکت شیرین در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ تجهیزات را که ارزش منصفانه آن ۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال و عمر اقتصادی برآوردی آن ۴ سال بود، از شرکت فرهاد اجاره نمود. اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می شود. مدت اجاره ۳ سال است و در پایان قرارداد، تجهیزات مورد اجاره بدون هیچ گونه پرداختی به تملک اجاره کننده در می آید. شرکت شیرین در ارتباط با این قرارداد مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ ریال بابت مخارج تأمین تضمین های مربوط به اجاره پرداخت نموده است. همچنین هزینه بیمه تجهیزات سالانه ۱۵۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال توسط اجاره کننده پرداخت می شود. با فرض این که نرخ فرضی استقراض برای شرکت شیرین ۱۵ درصد می باشد،

مطلوبست:

الف) تعیین نوع اجاره (سرمایه ای یا عملیاتی)

ب) انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره

ج) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه در پایان هر یک از سال های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۳

حل:

الف) با توجه به این که تجهیزات مورد اجاره در پایان قرارداد به اجاره کننده منتقل می شود، لذا شرط اول محرز گردیده و اجاره به عنوان اجاره سرمایه ای طبقه بندی می شود.

ب) با استفاده از جدول ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۱۵٪ و سطر ۳)، داریم:

$$PVIFA(i = 15\%, n = 3) = 2/283$$

$$1,000,000 \times 2/283 = 2,283,000 \quad \text{ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره}$$

با توجه به این که ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره کمتر از ارزش منصفانه تجهیزات می باشد، لذا تجهیزات به همان مبلغ ۲,۲۸۳,۰۰۰ ریال در دفاتر اجاره کننده ثبت می شود. همچنین ۱۰۰,۰۰۰ ریال مبلغ پرداختی بابت مخارج تأمین تضمین های مربوط به اجاره نیز به مبلغ مذکور اضافه می شود. بنابراین در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره ثبت زیر در دفاتر شرکت شیرین صورت می گیرد:

$$2,283,000 + 100,000 = 2,383,000 \quad \text{تجهیزات اجاره سرمایه ای ۱۳۸۱/۱/۱}$$

$$717,000 \quad \text{بهره تحقق نیافته}$$

$$3 \times 1,000,000 = 3,000,000 \quad \text{تعهدات اجاره سرمایه ای}$$

$$100,000 \quad \text{وجوه نقد}$$

ج) ۱۳۸۱/۱۲/۲۹

	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱) تعهدات اجاره سرمایه ای
	۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
$(3,000,000 - 717,000) \times 15\% =$	۳۴۲,۴۵۰	۲) هزینه بهره
	۳۴۲,۴۵۰	بهره تحقق نیافته
	۱۵۰,۰۰۰	۳) هزینه بیمه تجهیزات
	۱۵۰,۰۰۰	وجوه نقد
	۵۹۵,۷۵۰*	۴) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره ای
	۵۹۵,۷۵۰	استهلاک انباشته تجهیزات اجاره ای

* با توجه به این که تجهیزات مورد اجاره در پایان قرارداد به تملک اجاره کننده در می آید، لذا باید در طی عمر مفید آن

مستهلک گردد. بنابراین: $\frac{۲,۳۸۳,۰۰۰}{۴} = ۵۹۵,۷۵۰$ مبلغ دارایی مورد اجاره = هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای
عمر مفید

تعهدات اجاره سرمایه‌ای				بهره تحقق نیافته			
۳,۰۰۰,۰۰۰	X1/1/1	۱,۰۰۰,۰۰۰	X1/12/29	۳۴۲,۴۵۰	X1/12/29	۷۱۷,۰۰۰	X1/1/1
		۲,۰۰۰,۰۰۰	ن/م	۳۷۴,۵۵۰	ن/م		
<u>۳,۰۰۰,۰۰۰</u>		<u>۳,۰۰۰,۰۰۰</u>		<u>۷۱۷,۰۰۰</u>		<u>۷۱۷,۰۰۰</u>	
۲,۰۰۰,۰۰۰	ن/م			۳۷۴,۵۵۰	ن/م		

۱۳X2/12/29

(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

$$(۲,۰۰۰,۰۰۰ - ۳۷۴,۵۵۰) \times ۱۵\% =$$

۲۴۳,۸۱۷

(۲) هزینه بهره

۲۴۳,۸۱۷

بهره تحقق نیافته

۱۵۰,۰۰۰

(۳) هزینه بیمه تجهیزات

۱۵۰,۰۰۰

وجوه نقد

۵۹۵,۷۵۰

(۴) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای

۵۹۵,۷۵۰

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۲,۰۰۰,۰۰۰	X2/1/1	ن/م	۱,۰۰۰,۰۰۰	X2/12/29	۲۴۳,۸۱۷	X2/12/29	۳۷۴,۵۵۰	X2/1/1	ن/م
			۱,۰۰۰,۰۰۰	ن/م	۱۳۰,۷۳۳	ن/م			
<u>۲,۰۰۰,۰۰۰</u>			<u>۲,۰۰۰,۰۰۰</u>		<u>۳۷۴,۵۵۰</u>		<u>۳۷۴,۵۵۰</u>		
۱,۰۰۰,۰۰۰	ن/م				۱۳۰,۷۳۳	ن/م			

۱۳X3/12/29

(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

(۲) هزینه بهره

۱۳۰,۷۳۳

بهره تحقق نیافته

۱۳۰,۷۳۳

(۳) هزینه بیمه تجهیزات

۱۵۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱۵۰,۰۰۰

(۴) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای

۵۹۵,۷۵۰

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

۵۹۵,۷۵۰

(۵) تجهیزات

۵۹۵,۷۵۰

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

۱,۷۸۷,۲۵۰

تجهیزات اجاره سرمایه‌ای

۲,۳۸۳,۰۰۰

$$۳ \times ۵۹۵,۷۵۰ =$$

اجاره‌کننده به مراقبت هرچه بهتر از دارایی مورد اجاره، وی را ملزم نماید که تمام یا بخشی از ارزش باقی‌مانده دارایی را تضمین کند. بدین ترتیب اجاره‌کننده ملزم به جبران هرگونه خسارت احتمالی وارده به دارایی بوده و چنانچه ارزش منصفانه دارایی در پایان مدت اجاره کمتر از ارزش باقی‌مانده تضمین شده باشد تفاوت را به عنوان جبران خسارت به اجاره‌دهنده پرداخت نماید. در صورتی که ارزش باقی‌مانده دارایی توسط اجاره‌کننده تضمین شده باشد، حداقل مبالغ اجاره علاوه بر مبلغی که اجاره‌کننده باید در طول دوره اجاره بپردازد، هر مبلغی که توسط وی یا شخص وابسته به وی تضمین شده است را نیز در برمی‌گیرد، یعنی در این حالت حداقل مبالغ اجاره برابر است با:

$$\text{ارزش باقی‌مانده تضمین شده} + \text{پرداخت‌های دوره‌ای اجاره} = \text{حداقل مبالغ اجاره}$$

در چنین شرایطی، اجاره‌کننده ارزش باقی‌مانده تضمین شده را در زمان محاسبه استهلاک از بهای تمام شده دارایی کسر می‌نماید. در این حالت هزینه استهلاک هر دوره عبارت است از:

$$\text{ارزش باقی‌مانده تضمین شده} - \text{بهای تمام شده دارایی اجاره‌ای} = \text{هزینه استهلاک دارایی اجاره‌ای}$$

مدت اجاره

مثال ۶-۱- شرکت نوشین در ابتدای سال ۱۳۸۱ ماشین آلانی را با شرایط زیر اجاره نموده است:

- ۱- اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می‌شود.
 - ۲- مدت قرارداد اجاره ۳ سال است و ماشین آلات در پایان قرارداد به اجاره‌دهنده برگشت داده می‌شود.
 - ۳- عمر مفید ماشین آلات ۴ سال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۴- ارزش باقی‌مانده برآوردی ماشین آلات ۲۵۰,۰۰۰ ریال است که توسط شرکت نوشین تضمین شده است.
 - ۵- بیمه مربوط به ماشین آلات سالانه ۱۲۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال توسط شرکت نوشین پرداخت می‌شود.
 - ۶- نرخ فرضی استقراض برای شرکت نوشین ۱۶ درصد است و نرخ ضمنی بهره اجاره مشخص نیست.
- با فرض این که ارزش باقی‌مانده ماشین آلات در زمان تحویل (پایان قرارداد اجاره) ۱۵۰,۰۰۰ ریال باشد،
مطلوبست:

الف) محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

ب) تعیین نوع اجاره (سرمایه‌ای یا عملیاتی)

ج) تنظیم جدولی که بیانگر نحوه تسهیم هزینه بهره به دوره‌های مالی مختلف در طول دوره اجاره باشد.

د) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت نوشین در طول مدت قرارداد اجاره

حل:

الف) حداقل مبالغ اجاره در این مثال شامل دو بخش مبالغ اجاره و ارزش باقی‌مانده تضمین شده می‌باشد. با استفاده از

جدول ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۱۶٪ و سطر ۳) و جدول ارزش فعلی یک

ریال مندرج در صفحه ۵۶ (ستون ۱۶٪ و سطر ۳)، داریم:

$$PVIFA(i = 16\% \text{ و } n = 3) = 2/246$$

$$PVIF(i = 16\% \text{ و } n = 3) = 0/641$$

$$1,000,000 \times 2/246 = 2,246,000$$

$$250,000 \times 0/641 = 160,250$$

$$\underline{\underline{2,406,250}}$$

ارزش فعلی پرداخت‌های دوره‌ای اجاره

ارزش فعلی ارزش باقی‌مانده تضمین شده

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

۱- در صورتی که ارزش باقی‌مانده تضمین نشده باشد، اجاره‌کننده تنها پرداخت‌های دوره‌ای اجاره را سرمایه‌ای می‌کند.

ب) با توجه به این که ماشین آلات مورد اجاره در پایان قرارداد به اجاره کننده منتقل نمی شود و اختیار خرید ارزان نیز وجود ندارد، بنابراین قرارداد اجاره حائز شروط اول و دوم نیست. اما از آنجا که مدت اجاره معادل ۷۵ درصد عمر اقتصادی ماشین آلات مورد اجاره می باشد ($3 \div 4 = 75\%$) و همچنین ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیش از ۹۰ درصد ارزش منصفانه ماشین آلات است ($2,406,250 \div 2,500,000 = 96/25\%$)، لذا شروط سوم و چهارم احراز گردیده و اجاره از نوع سرمایه ای محسوب می شود.

(ج)

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

تاریخ	مبلغ اجاره	هزینه بهره	مانده تعهدات اجاره سرمایه ای	مانده بهره تحقق نیافته	مانده خالص تعهدات اجاره سرمایه ای
۱۳۸۱/۱/۱	-	-	۳,۲۵۰,۰۰۰	۸۴۳,۷۵۰	۲,۴۰۶,۲۵۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۵,۰۰۰ ^(۱)	۲,۲۵۰,۰۰۰	۴۵۸,۷۵۰	۱,۷۹۱,۲۵۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۶,۶۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰	۱۷۲,۱۵۰	۱,۰۷۷,۸۵۰
۱۳۸۳/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۲,۱۵۰ ^(۲)	۲۵۰,۰۰۰	-	۲۵۰,۰۰۰

(۱) هزینه بهره با استفاده از نرخ فرضی استقراض برای اجاره کننده که ۱۶ درصد می باشد نسبت به مانده خالص بدهی اجاره برای هر دوره محاسبه می شود و تفاوت آن با اجاره پرداختی در هر سال، خالص تعهدات اجاره سرمایه ای را کاهش می دهد. برای مثال:

$$2,406,250 \times 16\% = 385,000$$

هزینه بهره سال ۱۳۸۱

$$1,000,000 - 385,000 = 615,000$$

کاهش در خالص تعهدات اجاره سرمایه ای در سال ۱۳۸۱

(۲) اعداد برای رسیدن به مبلغ ۲۵۰,۰۰۰ ریال مانده تعهدات، روند شده است.

(د) ۱۳۸۱/۱/۱ ماشین آلات اجاره سرمایه ای ۲,۴۰۶,۲۵۰

بهره تحقق نیافته ۸۴۳,۷۵۰

$$(3 \times 1,000,000) + 250,000 = 3,250,000$$

تعهدات اجاره سرمایه ای

۱۳۸۱/۱۲/۲۹

(۱) تعهدات اجاره سرمایه ای ۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد ۱,۰۰۰,۰۰۰

(۲) هزینه بهره ۳۸۵,۰۰۰

بهره تحقق نیافته ۳۸۵,۰۰۰

(۳) هزینه بیمه ماشین آلات ۱۲۰,۰۰۰

وجوه نقد ۱۲۰,۰۰۰

(۴) هزینه استهلاک ماشین آلات اجاره ای ۷۱۸,۷۵۰*

استهلاک انباشته ماشین آلات اجاره ای ۷۱۸,۷۵۰

* با توجه به این که ارزش باقی مانده تضمین شده است، لذا در محاسبه استهلاک از مبلغ ثبت شده ماشین آلات اجاره ای

کسر شده و مابه التفاوت طی مدت اجاره (۳ سال) مستهلک می شود. یعنی:

$$2,406,250 - 250,000 = 718,750$$

۱۳۸۲/۱۲/۲۹

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
۲۸۶,۶۰۰	(۲) هزینه بهره
۲۸۶,۶۰۰	بهره تحقق نیافته
۱۲۰,۰۰۰	(۳) هزینه بیمه ماشین‌آلات
۱۲۰,۰۰۰	وجوه نقد
۷۱۸,۷۵۰	(۴) هزینه استهلاک ماشین‌آلات اجاره‌ای
۷۱۸,۷۵۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای

۱۳۸۳/۱۲/۲۹

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
۱۷۲,۱۵۰	(۲) هزینه بهره
۱۷۲,۱۵۰	بهره تحقق نیافته
۱۲۰,۰۰۰	(۳) هزینه بیمه ماشین‌آلات
۱۲۰,۰۰۰	وجوه نقد
۷۱۸,۷۵۰	(۴) هزینه استهلاک ماشین‌آلات اجاره‌ای
۷۱۸,۷۵۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای
۲۵۰,۰۰۰	(۵) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۲,۱۵۶,۲۵۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای
$3 \times 718,750 =$	زیان ناشی از قرارداد اجاره
$250,000 - 150,000 =$	ماشین‌آلات اجاره سرمایه‌ای
۲,۴۰۶,۲۵۰	وجوه نقد
۱۰۰,۰۰۰	

* در پایان قرارداد، اجاره‌کننده باید ماشین‌آلات مورد اجاره را به اجاره‌دهنده برگشت دهد. با توجه به این که ارزش باقی‌مانده ماشین‌آلات مورد اجاره توسط اجاره‌کننده تضمین شده است، لذا اجاره‌کننده باید تفاوت ارزش باقی‌مانده تضمین شده و ارزش باقی‌مانده واقعی (که معمولاً توسط یک شخص مستقل و بی‌طرف تعیین می‌شود) را به اجاره‌دهنده پرداخت نماید. بنابراین شرکت نوشین هنگام استرداد ماشین‌آلات مورد اجاره، مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ ریال (۲۵۰,۰۰۰ - ۱۵۰,۰۰۰) نیز به اجاره‌دهنده پرداخت نموده و این مبلغ را به عنوان زیان ناشی از قرارداد اجاره ثبت می‌کند.

اختیار خرید ارزان

اختیار خرید ارزان (قیمت جذاب) به اجاره‌کننده اختیار می‌دهد که دارایی مورد اجاره را در پایان قرارداد با پرداخت مبلغی که به مراتب کمتر از ارزش منصفانه دارایی در آن تاریخ می‌باشد خریداری کند. این مبلغ به قدری ناچیز است که به طور مطلق انتظار می‌رود اجاره‌کننده از این اختیار استفاده کند. به بیان دیگر می‌توان چنین گفت که اختیار خرید ارزان، خرید اختیاری "ارزش باقی مانده دارایی مورد اجاره" توسط اجاره‌کننده از اجاره‌دهنده به قیمتی ارزان‌تر است.

در صورتی که قرارداد اجاره شامل اختیار خرید ارزان باشد، حداقل مبالغ اجاره شامل مبلغ پراختی بابت خرید ارزان نیز خواهد بود. به عبارت دیگر وجود اختیار خرید ارزان در قرارداد اجاره، دو جریان ورودی وجه نقد برای اجاره‌دهنده به وجود می‌آورد؛ یکی از محل اقساط اجاره و دیگری از محل وجه اختیار خرید ارزان (قیمت جذاب).

در صورت وجود اختیار خرید ارزان، اجاره‌کننده:

۱- مبلغ مورد نیاز برای استفاده از اختیار خرید را به حداقل مبالغ اجاره اضافه نموده و ارزش فعلی مبلغ اختیار خرید را نیز در محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره منظور می‌کند.

۲- در محاسبه هزینه استهلاک دارایی اجاره‌ای، ارزش باقی مانده تضمین شده برآوردی در پایان عمر مفید را از بهای تمام شده دارایی اجاره‌ای کسر نموده و حاصل را بر عمر مفید دارایی تقسیم می‌کند.

مثال ۷-۱- شرکت بهنوش در ابتدای سال ۱۳۸۱ ماشین آلاتی را با شرایط زیر اجاره نموده است:

۱- اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در ابتدای هر سال پرداخت می‌شود.

۲- مدت قرارداد اجاره ۳ سال و عمر مفید ماشین آلات ۴ سال است.

۳- ارزش منصفانه ماشین آلات در تاریخ قرارداد ۲,۸۹۰,۰۰۰ ریال است.

۴- شرکت بهنوش می‌تواند در پایان قرارداد ماشین آلات مورد اجاره را با پرداخت مبلغ ۴۰۰,۰۰۰ ریال خریداری کند. انتظار می‌رود ارزش منصفانه ماشین آلات در تاریخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۹ مبلغ ۷۰۰,۰۰۰ ریال باشد.

۵- ارزش باقی مانده ماشین آلات در پایان عمر مفید آن (۱۳۸۴/۱۲/۲۹) ۱۰۰,۰۰۰ ریال برآورد می‌شود.

۶- بیمه سالانه ماشین آلات ۱۵۰,۰۰۰ ریال است که در ابتدای هر سال توسط شرکت بهنوش پرداخت می‌شود.

۷- نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۵ درصد است.

مطلوبست:

الف) محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

ب) تعیین نوع اجاره (سرمایه‌ای یا عملیاتی)

ج) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

د) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت بهنوش در طول مدت قرارداد اجاره

حل:

الف) حداقل مبالغ اجاره در این مثال شامل دو بخش مبالغ اجاره و اختیار خرید ارزان می‌باشد. با استفاده از جدول ارزش

فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۱۵٪ و سطر ۲) و جدول ارزش فعلی یک ریال مندرج

در صفحه ۵۶ (ستون ۱۵٪ و سطر ۳)، داریم:

$$PVIFA(i = 15\% \text{ و } n = 3) = 1/626$$

$$PVIF(i = 15\% \text{ و } n = 3) = 0/658$$

$$\begin{aligned}
 1,000,000 \times (1 + 1/626) &= 2,626,000 && \text{ارزش فعلی پرداخت‌های دوره‌ای اجاره} \\
 400,000 \times 0/658 &= 263,200 && \text{ارزش فعلی مبلغ اختیار خرید ارزان} \\
 &= 2,889,200 && \text{ارزش فعلی حداقل مبلغ اجاره}
 \end{aligned}$$

ب) با توجه به این که اجاره شامل اختیار خرید ارزان می‌باشد، بنابراین قرارداد اجاره از نوع اجاره سرمایه‌ای است.

ج)

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

تاریخ	مبلغ اجاره	هزینه بهره	مانده تعهدات اجاره سرمایه‌ای	مانده بهره تحقق نیافته	مانده خالص تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱۳۸۱/۱/۱	-	-	۳,۴۰۰,۰۰۰	۵۱۰,۸۰۰	۲,۸۸۹,۲۰۰
۱۳۸۱/۱/۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۲,۴۰۰,۰۰۰	۵۱۰,۸۰۰	۱,۸۸۹,۲۰۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	-	۲۸۳,۳۸۰	۲,۴۰۰,۰۰۰	۲۲۷,۴۲۰	۲,۱۷۲,۵۸۰
۱۳۸۲/۱/۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۱,۴۰۰,۰۰۰	۲۲۷,۴۲۰	۱,۱۷۲,۵۸۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	-	۱۷۵,۸۸۷	۱,۴۰۰,۰۰۰	۵۱,۵۳۳	۱,۳۴۸,۴۶۷
۱۳۸۳/۱/۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۴۰۰,۰۰۰	۵۱,۵۳۳	۳۴۸,۴۶۷
۱۳۸۳/۱۲/۲۹	-	۵۱,۵۳۳*	۴۰۰,۰۰۰	-	۴۰۰,۰۰۰

* رقم محاسبه شده ۵۲,۲۷۰ ریال است که با رقم جدول ۷۳۷ ریال تفاوت دارد. این اختلاف ناشی از روند کردن فاکتور ارزش فعلی است.

د) ۱۳۸۱/۱/۱

۲,۸۸۹,۲۰۰	(۱) ماشین‌آلات اجاره سرمایه‌ای
۵۱۰,۸۰۰	بهره تحقق نیافته
$(3 \times 1,000,000) + 400,000 =$	تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۳,۴۰۰,۰۰۰	(۲) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
۱,۰۰۰,۰۰۰	(۳) هزینه بیمه ماشین‌آلات
۱۵۰,۰۰۰	وجوه نقد
۱۵۰,۰۰۰	
	۱۳۸۱/۱۲/۲۹
۲۸۳,۳۸۰	(۴) هزینه بهره
۲۸۳,۳۸۰	بهره تحقق نیافته
$697,300^*$	(۵) هزینه استهلاک ماشین‌آلات اجاره‌ای
۶۹۷,۳۰۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای

* با توجه به این که اجاره دارای اختیار خرید ارزان می‌باشد، در محاسبه استهلاک، ارزش باقی مانده برآوردی در پایان عمر مفید از بهای تمام شده دارایی اجاره‌ای کسر شده و مابه‌التفاوت طی عمر مفید ماشین‌آلات (۴ سال) مستهلاک می‌شود. یعنی:

$$2,889,200 - 100,000 = 697,300$$

۱۳۲۲/۱/۱

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
۱۵۰,۰۰۰	(۲) هزینه بیمه ماشین‌آلات
۱۵۰,۰۰۰	وجوه نقد

۱۳۲۲/۱۲/۲۹

۱۷۵,۸۸۷	(۳) هزینه بهره
۱۷۵,۸۸۷	بهره تحقق نیافته
۶۹۷,۳۰۰	(۴) هزینه استهلاک ماشین‌آلات اجاره‌ای
۶۹۷,۳۰۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای

۱۳۲۳/۱/۱

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد
۱۵۰,۰۰۰	(۲) هزینه بیمه ماشین‌آلات
۱۵۰,۰۰۰	وجوه نقد

۱۳۲۳/۱۲/۲۹

۵۱,۵۳۳	(۳) هزینه بهره
۵۱,۵۳۳	بهره تحقق نیافته
۶۹۷,۳۰۰	(۴) هزینه استهلاک ماشین‌آلات اجاره‌ای
۶۹۷,۳۰۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای

۷۹۷,۳۰۰	(۵) ماشین‌آلات
۲,۰۹۱,۹۰۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای
۴۰۰,۰۰۰	تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۳ × ۶۹۷,۳۰۰ =	ماشین‌آلات اجاره سرمایه‌ای
۲,۸۸۹,۲۰۰	وجوه نقد

ثبت فوق با این فرض انجام شده است که شرکت بهنوش (اجاره‌کننده) در پایان مدت اجاره از اختیار خرید خود استفاده نموده و با پرداخت مبلغ مورد نظر ماشین‌آلات را به تملک خود درآورده است. در صورتی که شرکت بهنوش از اختیار خرید خود استفاده نکند، بابت برگشت ماشین‌آلات مورد اجاره، ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

۳۹۷,۳۰۰	(۵) زیان ناشی از قرارداد اجاره
۲,۰۹۱,۹۰۰	استهلاک انباشته ماشین‌آلات اجاره‌ای
۴۰۰,۰۰۰	تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۲,۸۸۹,۲۰۰	ماشین‌آلات اجاره سرمایه‌ای

حسابداری اجاره سرمایه‌ای توسط اجاره‌دهنده

با توجه به این که در اجاره سرمایه‌ای تقریباً تمامی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی از اجاره‌دهنده به اجاره‌کننده منتقل می‌شود، لذا اجاره‌دهنده با آن همانند فروش برخورد نموده و دارایی مورد اجاره را از دفاتر خود حذف می‌کند و در ارتباط با اجاره سرمایه‌ای تنها یک رقم دریافتی و به مبلغی معادل سرمایه‌گذاری خالص در اجاره در ترازنامه اجاره‌دهنده منعکس می‌گردد.

سرمایه‌گذاری خالص در اجاره، ارزش فعلی سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره (مجموع حداقل مبالغ اجاره به علاوه ارزش باقی مانده تضمین نشده) با نرخ ضمنی بهره اجاره می‌باشد. به بیان دیگر سرمایه‌گذاری خالص در اجاره همان ارزش متصفانه دارایی مورد اجاره در آغاز اجاره است. ارزش فعلی ارزش باقی مانده تضمین نشده نیز باید در محاسبه سرمایه‌گذاری خالص در اجاره لحاظ شود، مگر آن که طبق قرارداد اجاره مالکیت دارایی مورد اجاره به اجاره‌کننده انتقال یابد (شرط اول اجاره سرمایه‌ای) یا اختیار خرید ارزان وجود داشته باشد (شرط دوم اجاره سرمایه‌ای) که در این صورت وجود ارزش باقی مانده بی معنا خواهد بود.

برای ثبت عملیات حسابداری اجاره سرمایه‌ای در دفاتر اجاره‌دهنده معمولاً از حساب‌های زیر استفاده می‌شود:

۱- **حساب فروش** - در این حساب فروش‌های اجاره به مبلغی معادل سرمایه‌گذاری خالص در اجاره ثبت می‌گردد.

۲- **حساب بهای تمام شده کالای فروش رفته** - در مواردی که از سیستم ثبت دائمی موجودی کالا استفاده می‌شود، هنگام انعقاد قرارداد اجاره، این حساب معادل بهای تمام شده کالای فروش رفته بدهکار می‌شود.

۳- **حساب اجاره دریافتی** - این حساب که در واقع مطالبات اجاره‌دهنده بابت اجاره سرمایه‌ای می‌باشد، هنگام انعقاد قرارداد اجاره، معادل مجموع حداقل مبالغ اجاره به علاوه ارزش باقی مانده (اعم از تضمین شده یا نشده) بدهکار می‌شود. مبالغی که بابت اقساط اجاره وصول می‌گردد به بستانکار این حساب منظور می‌شود. مانده حساب اجاره دریافتی (پس از کسر درآمد بهره کسب نشده مربوط به دوره‌های آتی)، در صورتی که سررسید اقساط اجاره، یک سال از تاریخ ترازنامه باشد به عنوان دارایی جاری و در غیر این صورت به عنوان دارایی غیرجاری در ترازنامه طبقه‌بندی می‌شود.

۴- **حساب درآمد بهره کسب نشده** - اختلاف بین سرمایه‌گذاری خالص در اجاره و سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره به بستانکار این حساب منظور شده و به تدریج در طول دوره اجاره که بهره‌ها تحقق می‌یابد از این حساب خارج و به حساب درآمد بهره منظور می‌شود. مانده حساب درآمد بهره کسب نشده به عنوان کاهنده اجاره دریافتی در ترازنامه منعکس می‌شود.

اجاره‌های سرمایه‌ای از دیدگاه اجاره‌دهنده خود به دو دسته تقسیم می‌شوند:

۱- **اجاره از نوع فروش**

۲- **اجاره از نوع تأمین مالی مستقیم**

اجاره از نوع فروش

اجاره از نوع فروش زمانی اتفاق می‌افتد که ارزش متصفانه دارایی مورد اجاره متفاوت از بهای تمام شده آن باشد. در این نوع اجاره، اجاره‌دهنده تولیدکننده یا فروشنده کالا بوده و اجاره را ابزاری برای فروش محصولات خود تلقی نموده و هدف اصلی وی تحصیل سود در نتیجه فروش دارایی مورد اجاره از یک طرف و کسب سود ناشی از تأمین مالی (درآمد بهره) از طرف دیگر است. فروش اجاره مسکن و خودرو توسط شرکت‌های تولیدکننده یا فروشنده این محصولات از مصادیق اجاره از نوع فروش می‌باشد.

درآمد مربوط به قراردادهای اجاره سرمایه‌ای از نوع فروش به دو بخش تفکیک و به شرح زیر شناسایی می‌شود:

۱- سود ناخالص - که عبارت از تفاوت بین قیمت فروش و بهای تمام شده دارایی مورد اجاره بوده و در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره شناسایی می‌شود. لازم به توضیح است که قیمت فروش دارایی همان اقل ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره می‌باشد.

۲- درآمد بهره - که عبارت از تفاوت بین مبالغ اجاره دریافتی (مطالبات ناخالص) و قیمت فروش دارایی مورد اجاره است و در طول دوره اجاره و با توجه به مانده اصل طلب و نرخ ضمنی بهره اجاره شناسایی می‌شود.

عملیات حسابداری مربوط به اجاره سرمایه‌ای از نوع فروش در دفاتر اجاره‌دهنده به صورت زیر است:

۱- انعقاد قرارداد اجاره - هنگام انعقاد قرارداد اجاره، در صورتی که اجاره سرمایه‌ای از نوع فروش تشخیص داده شود، ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x	اجاره دریافتی
x	بهای تمام شده کالای فروش رفته
x	فروش
x	موجودی کالا
x	درآمد بهره کسب نشده

۲- دریافت اقساط اجاره - هنگام دریافت اقساط اجاره ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x	وجوه نقد
x	اجاره دریافتی

۳- شناسایی درآمد بهره تحقق یافته - بهره تحقق یافته از حاصل ضرب مبلغ خالص طلب در ابتدای دوره (مانده حساب اجاره دریافتی منهای درآمد بهره کسب نشده) در نرخ ضمنی بهره اجاره به دست آمده و بابت شناسایی آن ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x	درآمد بهره کسب نشده
x	درآمد بهره

۴- خاتمه قرارداد اجاره - در پایان دوره اجاره یکی از دو حالت زیر اتفاق خواهد افتاد:

الف - تملک دارایی اجاره‌ای توسط اجاره‌کننده - در این حالت ثبتی در دفاتر اجاره‌دهنده انجام نمی‌شود.

ب - عودت دارایی اجاره‌ای به اجاره‌دهنده - در این حالت ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

x	موجودی کالا
= ارزش باقی مانده تضمین نشده	x
x	اجاره دریافتی

مثال ۸-۱ - شرکت بهروز که تولیدکننده ماشین‌آلات راه‌سازی است، در تاریخ ۱/۱/۱۳۸۱ یک دستگاه ماشین‌آلات با شرایط زیر به شرکت بهزاد اجاره داد:

۱- اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال دریافت می‌شود.

۲- مدت قرارداد اجاره ۳ سال است و ماشین‌آلات در پایان قرارداد به شرکت بهروز برگشت داده می‌شود.

۳- بهای تمام شده ماشین‌آلات ۲,۸۰۰,۰۰۰ ریال بوده و شرکت بهروز در ارتباط با اجاره هیچ‌گونه مخارج مستقیم اولیه قابل ملاحظه‌ای متحمل نشده است.

- ۴- عمر مفید ماشین آلات ۴ سال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۳,۱۱۰,۰۰۰ ریال است.
- ۵- ارزش باقی مانده برآوردی ماشین آلات در پایان دوره اجاره ۷۵۰,۰۰۰ ریال است که توسط شرکت بهزاد تضمین شده است.
- ۶- شرکت بهروز نرخ بازده مورد انتظار (نرخ ضمنی بهره اجاره) را معادل ۹ درصد در نظر گرفته است.

مطلوبست:

- (الف) محاسبه سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره
- (ب) محاسبه سرمایه‌گذاری خالص در اجاره
- (ج) محاسبه درآمد بهره کسب نشده
- (د) تعیین نوع اجاره (سرمایه‌ای یا عملیاتی)
- (ه) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (و) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت بهروز در طول مدت قرارداد اجاره

حل:

(الف) در مواردی که ارزش باقی مانده تضمین شده باشد، سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره معادل حداقل مبالغ اجاره است. با توجه به این که در این مثال، حداقل مبالغ اجاره شامل دو بخش دریافت‌های دوره‌ای مبالغ اجاره و ارزش باقی مانده تضمین شده است، بنابراین داریم:

ریال		
$3 \times 1,000,000 =$	۳,۰۰۰,۰۰۰	مجموع دریافت‌های دوره‌ای اجاره
	۷۵۰,۰۰۰	+ ارزش باقی مانده تضمین شده
	۳,۷۵۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره (حداقل مبالغ اجاره)

(ب) سرمایه‌گذاری خالص در اجاره، ارزش فعلی سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره، با نرخ ضمنی بهره اجاره می‌باشد. لذا با استفاده از جدول ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۹٪ و سطر ۳) و جدول ارزش فعلی یک ریال مندرج در صفحه ۵۶ (ستون ۹٪ و سطر ۳)، داریم:

$$PVIFA(i = 9\% \text{ و } n = 3) = 2/531$$

$$PVIF(i = 9\% \text{ و } n = 3) = 0/772$$

$$1,000,000 \times 2/531 = 2,531,000$$

$$750,000 \times 0/772 = 579,000$$

$$3,110,000$$

ارزش فعلی دریافت‌های دوره‌ای اجاره

ارزش فعلی ارزش باقی مانده تضمین شده

سرمایه‌گذاری خالص در اجاره (ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره)

(ج) درآمد بهره کسب نشده، تفاوت بین سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره و سرمایه‌گذاری خالص در اجاره می‌باشد. بنابراین داریم:

$$3,750,000 - 3,110,000 = 640,000$$

درآمد بهره کسب نشده

(د) با توجه به این که مدت اجاره معادل ۷۵ درصد عمر مفید ماشین آلات مورد اجاره است ($3 \div 4 = 75\%$)، لذا شرط سوم اجاره سرمایه‌ای محرز گردیده و اجاره از نوع سرمایه‌ای محسوب می‌شود. حال باید مشخص شود که این اجاره، اجاره از نوع فروش است یا اجاره از نوع تأمین مالی مستقیم. برای این منظور ارزش منصفانه ماشین آلات با بهای تمام شده آن مقایسه می‌شود. از آنجا که در این مثال ارزش منصفانه (۳,۱۱۰,۰۰۰ ریال) و بهای تمام شده (۲,۸۰۰,۰۰۰ ریال) با یکدیگر مساوی نیستند، بنابراین اجاره مذکور از نوع فروش محسوب می‌شود.

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

(هـ)

مانده خالص طلب	مانده درآمد بهره کسب نشده	مانده اجاره دریافتنی	درآمد بهره	مبلغ اجاره	تاریخ
۳,۱۱۰,۰۰۰	۶۴۰,۰۰۰	۳,۷۵۰,۰۰۰	—	—	۱۳۸۱/۱/۱
۲,۳۸۹,۹۰۰	۳۶۰,۱۰۰	۲,۷۵۰,۰۰۰	۲۷۹,۹۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۸۱/۱۲/۲۹
۱,۶۰۴,۹۹۱	۱۴۵,۰۰۹	۱,۷۵۰,۰۰۰	۲۱۵,۰۹۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۸۲/۱۲/۲۹
۷۵۰,۰۰۰	—	۷۵۰,۰۰۰	۱۴۵,۰۰۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۸۳/۱۲/۲۹

لازم به توضیح است که:

۱- مانده اجاره دریافتنی همان سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره و مانده خالص طلب همان سرمایه‌گذاری خالص در اجاره است.

۲- در پایان دوره اجاره، خالص طلب (سرمایه‌گذاری خالص در اجاره) معادل ارزش باقی مانده برآوردی می‌باشد.

۳,۷۵۰,۰۰۰	اجاره دریافتنی	۱۳۸۱/۱/۱ (و)
۲,۸۰۰,۰۰۰	بهای تمام شده کالای فروش رفته	
۳,۱۱۰,۰۰۰	فروش	
۲,۸۰۰,۰۰۰	موجودی کالا	
۶۴۰,۰۰۰	درآمد بهره کسب نشده	

۱۳۸۱/۱۲/۲۹

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) وجوه نقد
۱,۰۰۰,۰۰۰	اجاره دریافتنی
۲۷۹,۹۰۰	(۲) درآمد بهره کسب نشده
۲۷۹,۹۰۰	درآمد بهره

۱۳۸۲/۱۲/۲۹

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) وجوه نقد
۱,۰۰۰,۰۰۰	اجاره دریافتنی
۲۵۱,۰۹۱	(۲) درآمد بهره کسب نشده
۲۵۱,۰۹۱	درآمد بهره

۱۳۸۳/۱۲/۲۹

۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) وجوه نقد
۱,۰۰۰,۰۰۰	اجاره دریافتنی
۱۴۵,۰۰۹	(۲) درآمد بهره کسب نشده
۱۴۵,۰۰۹	درآمد بهره
۷۵۰,۰۰۰	(۳) موجودی کالا

 اجاره دریافتنی
 ثبت برگشت دارایی مورد اجاره

تأثیر ارزش باقی مانده در اجاره از نوع فروش

در اجاره از نوع فروش، در صورتی که ارزش باقی مانده تضمین نشده باشد، با توجه به این که ارزش باقی مانده در پایان دوره اجاره به اجاره‌دهنده تعلق می‌گیرد، لذا باید معادل ارزش فعلی آن هم از درآمد فروش و هم از بهای تمام شده کالای فروش رفته کسر شود تا این دو رقم بیش از واقع گزارش نگردند. بدیهی است که این امر بر مبالغ اجاره دریافتی، سود ناخالص اجاره‌دهنده و درآمد بهره کسب نشده و همچنین درآمد بهره سالانه تأثیری نخواهد داشت. لازم به توضیح است که چنانچه ارزش باقی مانده تضمین شده باشد، نیازی به تعدیل حساب‌های فروش و بهای تمام شده کالای فروش رفته نمی‌باشد.

مثال ۹-۱- با در نظر گرفتن اطلاعات مثال ۸-۱، با فرض این که ارزش باقی مانده برآوردی ماشین‌آلات در پایان دوره اجاره به مبلغ ۷۵۰,۰۰۰ ریال توسط اجاره‌کننده تضمین نشده باشد، مطلوب است:

الف) محاسبه سرمایه‌گذاری ناخالص و سرمایه‌گذاری خالص در اجاره
ب) انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه شرکت بهروز در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره

حل:

الف) در مواردی که ارزش باقی مانده تضمین نشده است، با توجه به این که ارزش باقی مانده در محاسبه حداقل مبالغ اجاره منظور نمی‌گردد و حداقل مبالغ اجاره صرفاً شامل دریافت‌های دوره‌ای اجاره می‌باشد، لذا برای محاسبه سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره می‌بایست ارزش باقی مانده تضمین نشده را به حداقل مبالغ اجاره اضافه نمود. بنابراین

داریم:

ریال

$3 \times 1,000,000 =$	۳,۰۰۰,۰۰۰	حداقل مبالغ اجاره
	۷۵۰,۰۰۰	+ ارزش باقی مانده تضمین نشده
	<u>۳,۷۵۰,۰۰۰</u>	سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره

سرمایه‌گذاری خالص در اجاره نیز به ترتیب زیر محاسبه می‌شود:

$1,000,000 \times 2/531 = 2,531,000$	ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره
$750,000 \times 0/772 = 579,000$	ارزش فعلی ارزش باقی مانده تضمین نشده
<u><u>3,110,000</u></u>	سرمایه‌گذاری خالص در اجاره

لازم به توضیح است که سرمایه‌گذاری ناخالص در اجاره و سرمایه‌گذاری خالص در اجاره تحت تأثیر تضمین شدن یا نشدن ارزش باقی مانده قرار نمی‌گیرند و تضمین یا عدم تضمین ارزش باقی مانده توسط اجاره‌کننده صرفاً در تعیین حداقل مبالغ اجاره مؤثر است.

۳,۷۵۰,۰۰۰

ب) ۱۳×۱/۱/۱ اجاره دریافتی

$2,800,000 - 579,000 =$	۲,۲۲۱,۰۰۰	بهای تمام شده کالای فروش رفته
$3,110,000 - 579,000 =$	۲,۵۳۱,۰۰۰	فروش
	۲,۸۰۰,۰۰۰	موجودی کالا
	۶۴۰,۰۰۰	درآمد بهره کسب نشده

فسخ قرارداد اجاره از نوع فروش

در برخی موارد ممکن است به علت تغییر شرایط قرارداد، تجدید یا تمدید قرارداد اولیه و یا وقوع برخی پیشامدهای احتمالی بعید، قرارداد اجاره از نوع فروش، قبل از خاتمه قرارداد توسط طرفین فسخ شود. در این گونه موارد، اجاره‌کننده، مبلغ دفتری دارایی مورد اجاره و بدهی مرتبط با آن را از حساب‌ها حذف نموده و هرگونه تفاوت را برحسب مورد به عنوان سود یا زیان ناشی از فسخ قرارداد اجاره شناسایی و در حساب‌ها ثبت می‌کند. بدیهی است در صورتی که هنگام فسخ قرارداد، مبلغ اضافی توسط اجاره‌کننده به اجاره‌دهنده پرداخت شود، در محاسبه سود یا زیان ناشی از فسخ قرارداد اجاره لحاظ می‌شود.

از سوی دیگر اجاره‌دهنده دارایی برگشت شده را به اقل ارزش منصفانه فعلی و بهای تمام شده اولیه قیمت‌گذاری نموده و ثبت زیر در دفاتر وی صورت می‌گیرد:

- ۱- حساب "موجودی کالا" معادل اقل ارزش منصفانه فعلی و بهای تمام شده اولیه دارایی مورد اجاره بدهکار می‌شود.
- ۲- حساب درآمد بهره کسب نشده - بابت سهم کالای برگشتی از حساب مذکور - بدهکار می‌شود.
- ۳- حساب وجوه نقد - در صورتی که هنگام فسخ قرارداد، طبق توافق، مبلغی توسط اجاره‌کننده به اجاره‌دهنده پرداخت شود - بدهکار می‌گردد.
- ۴- حساب اجاره دریافتی معادل مبلغ اقساط باقی مانده پرداخت نشده بستانکار می‌شود.
- ۵- مابه‌التفاوت سمت بدهکار و بستانکار که سود یا زیان ناشی از فسخ قرارداد اجاره می‌باشد به عنوان سود یا زیان دوره شناسایی می‌گردد.

مثال ۱۰-۱ با در نظر گرفتن اطلاعات مثال ۱۸-۱، فرض کنید که قرارداد اجاره در تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱ (بعد از پرداخت قسط اول اجاره) با پرداخت مبلغ ۲۵۰,۰۰۰ ریال توسط شرکت بهزاد به شرکت بهروز فسخ می‌گردد. با فرض این که ارزش منصفانه ماشین آلات مورد اجاره در این تاریخ ۲,۲۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد، مطلوبست: انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه شرکت بهروز در تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱

ماشین آلات	۱۳۸۲/۱/۱
درآمد بهره کسب نشده	۲,۲۰۰,۰۰۰
وجوه نقد	۳۶۰,۱۰۰
اجاره دریافتی	۲۵۰,۰۰۰
سود ناشی از فسخ قرارداد اجاره	۲,۷۵۰,۰۰۰
	۶۰,۱۰۰

اجاره از نوع تأمین مالی مستقیم

در مواردی که اجاره‌کننده قادر به تأمین مالی از طریق سایر منابع نمی‌باشد، برای تأمین مالی به شرکت‌های لیزینگ یا سایر مؤسسات مالی که در این زمینه فعالیت دارند مراجعه می‌نماید. شرکت لیزینگ یا سایر مؤسسات مالی نیز دارایی مورد نیاز اجاره‌کننده را مستقیماً خریداری نموده و سپس آن را به وی اجاره می‌دهند. بنابراین در این نوع اجاره، ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره تقریباً برابر با بهای تمام شده آن می‌باشد و هدف اجاره‌دهنده صرفاً کسب سود ناشی از تأمین مالی (درآمد بهره) است. قراردادهای اجاره به شرط تملیک بانک‌ها و شرکت‌های لیزینگ عمده‌آ از نوع تأمین مالی مستقیم است. در اجاره از نوع تأمین مالی مستقیم نیز همانند اجاره از نوع فروش، اجاره‌دهنده باید دارایی مرتبط با اجاره سرمایه‌ای را

در ترازنامه به عنوان یک رقم دریافتی و به مبلغی معادل سرمایه‌گذاری خالص در اجاره منعکس نماید. درآمد بهره نیز در طول دوره اجاره و با توجه به مانده اصل طلب و نرخ ضمنی بهره اجاره شناسایی می‌گردد. حسابداری اجاره از نوع تأمین مالی مستقیم همانند حسابداری اجاره از نوع فروش است و تنها تفاوت این دو نوع اجاره سرمایه‌ای آن است که در اجاره از نوع تأمین مالی مستقیم، حساب بهای تمام شده کالای فروش رفته و فروش وجود ندارد. بنابراین در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

×
اجاره دریافتی

×
موجودی کالا (دارایی)

×
درآمد بهره کسب نشده

ثبت‌های مربوط به دریافت اقساط اجاره و شناسایی درآمد بهره دقیقاً مشابه اجاره از نوع فروش است.

مثال ۱۱-۱- شرکت لیزینگ بهمن در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ تجهیزاتی را با شرایط زیر به شرکت بهنام اجاره داد:

- ۱- اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال دریافت می‌شود.
 - ۲- مدت قرارداد اجاره ۴ سال است و در صورت پرداخت ۵۰۰,۰۰۰ ریال، تجهیزات در پایان قرارداد به تملک شرکت بهنام در می‌آید.
 - ۳- بهای تمام شده تجهیزات ۲,۸۳۰,۰۰۰ ریال بوده و شرکت بهمن در ارتباط با اجاره هیچ‌گونه مخارج مستقیم اولیه قابل ملاحظه‌ای متحمل نشده است.
 - ۴- عمر مفید تجهیزات ۵ سال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۲,۸۳۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۵- ارزش باقی مانده برآوردی تجهیزات در پایان دوره اجاره ۵۰۰,۰۰۰ ریال است که توسط شرکت بهنام تضمین شده است.
 - ۶- شرکت بهمن نرخ بازده مورد انتظار (نرخ ضمنی بهره اجاره) را معادل ۲۰ درصد در نظر گرفته است.
- با فرض این که شرکت بهنام در پایان دوره اجاره با پرداخت مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ ریال تجهیزات را به تملک خود درآورده باشد، مطلوب است:

الف) تعیین نوع اجاره

ب) محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

ج) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

د) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت بهمن در طول مدت قرارداد اجاره

حل:

الف) از آنجا که تجهیزات مورد اجاره در پایان قرارداد به تملک اجاره‌کننده در می‌آید، لذا اجاره سرمایه‌ای بوده و با توجه به این که بهای تمام شده و ارزش منصفانه تجهیزات مورد اجاره برابر می‌باشند، اجاره برای شرکت بهمن (اجاره‌دهنده) از نوع تأمین مالی مستقیم محسوب می‌شود.

ب) با استفاده از جدول ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۲۰٪ و سطر ۴) و جدول ارزش فعلی یک ریال مندرج در صفحه ۵۶ (ستون ۲۰٪ و سطر ۴)، داریم:

$$PVIFA(i = 20\% \text{ و } n = 4) = 2/589$$

$$PVIF(i = 20\% \text{ و } n = 4) = 0/482$$

$$1,000,000 \times 2/589 = 2,589,000$$

$$500,000 \times 0/482 = 241,000$$

$$2,830,000$$

ارزش فعلی دریافت‌های دوره‌ای اجاره

ارزش فعلی باقی مانده تضمین شده

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

(ج)

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

تاریخ	مبلغ اجاره	درآمد بهره	مانده اجاره دریافتنی	مانده درآمد بهره کسب نشده	مانده خالص طلب
۱۳۸۱/۱/۱	—	—	۴,۵۰۰,۰۰۰	۱,۶۷۰,۰۰۰	۲,۸۳۰,۰۰۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۶,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۴,۰۰۰	۲,۳۹۶,۰۰۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴۷۹,۲۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۶۲۴,۸۰۰	۱,۸۷۵,۲۰۰
۱۳۸۳/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۵,۰۴۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۴۹,۷۶۰	۱,۲۵۰,۲۴۰
۱۳۸۴/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۹,۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰	—	۵۰۰,۰۰۰

۱۳۸۱/۱/۱ (د) اجاره دریافتنی ۴,۵۰۰,۰۰۰ $(4 \times 1,000,000) + 500,000 =$

۲,۸۳۰,۰۰۰

۱,۶۷۰,۰۰۰

موجودی کالا

درآمد بهره کسب نشده

۱۳۸۱/۱۲/۲۹

(۱) وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

۱,۰۰۰,۰۰۰

اجاره دریافتنی

۵۶۶,۰۰۰

(۲) درآمد بهره کسب نشده

۵۶۶,۰۰۰

درآمد بهره

۱۳۸۲/۱۲/۲۹

(۱) وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

۱,۰۰۰,۰۰۰

اجاره دریافتنی

۴۷۹,۲۰۰

(۲) درآمد بهره کسب نشده

۴۷۹,۲۰۰

درآمد بهره

۱۳۸۳/۱۲/۲۹

(۱) وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

۱,۰۰۰,۰۰۰

اجاره دریافتنی

۳۷۵,۰۴۰

(۲) درآمد بهره کسب نشده

۳۷۵,۰۴۰

درآمد بهره

۱۳۸۴/۱۲/۲۹

(۱) وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

۱,۰۰۰,۰۰۰

اجاره دریافتنی

۲۴۹,۷۶۰

(۲) درآمد بهره کسب نشده

۲۴۹,۷۶۰

درآمد بهره

(۳) وجوه نقد

۵۰۰,۰۰۰

۵۰۰,۰۰۰

اجاره دریافتنی

ثبت تملک دارایی توسط اجاره کننده

حسابداری اجاره عملیاتی توسط اجاره کننده

اجاره عملیاتی در برگیرنده استفاده از یک دارایی برای بخشی از عمر اقتصادی آن توسط اجاره کننده بوده و لذا به عنوان دارایی در دفاتر ثبت نمی شود. بنابراین در اجاره عملیاتی، اجاره کننده تنها مبالغی را که در هر دوره بابت اجاره بها پرداخت می کند به عنوان هزینه شناسایی نموده و بابت آن ثبت زیر را در دفاتر خود انجام می دهد:

$$\begin{array}{rcl} & \times & \text{هزینه اجاره} \\ & \times & \\ \times & & \text{وجوه نقد} \end{array}$$

مثال ۱۲-۱- شرکت سعید در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ ماشین آلانی را با شرایط زیر از شرکت سینا اجاره نمود:

- ۱- اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در ابتدای هر سال قابل پرداخت است.
 - ۲- مدت قرارداد اجاره ۵ سال و عمر مفید ماشین آلات ۸ سال است.
 - ۳- اجاره فاقد اختیار خرید ارزان بوده و ماشین آلات در پایان قرارداد به شرکت سینا برگشت داده می شود.
 - ۴- بهای تمام شده ماشین آلات ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۵- ارزش باقی مانده برآوردی ماشین آلات در پایان دوره اجاره ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که توسط شرکت سعید تضمین شده است.
 - ۶- بیمه سالانه ماشین آلات ۱۲۰,۰۰۰ ریال است که در ابتدای هر سال توسط شرکت سینا پرداخت می شود.
 - ۷- نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۶ درصد است.
- مطلوبست:

الف) محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

ب) تعیین نوع اجاره (سرمایه ای یا عملیاتی)

ج) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه شرکت سعید در سال ۱۳۸۱

حل:

الف) با استفاده از جدول ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۱۶٪ و سطر ۴) و جدول ارزش فعلی یک ریال مندرج در صفحه ۵۶ (ستون ۱۶٪ و سطر ۵)، داریم:

$$PVIFA(i = 16\% \text{ و } n = 4) = 2.798$$

$$PVIF(i = 16\% \text{ و } n = 5) = 0.476$$

$$1,000,000 \times (1 + 2.798) = 3,798,000$$

$$1,000,000 \times 0.476 = 476,000$$

$$4,274,000$$

ارزش فعلی پرداخت های دوره ای اجاره

ارزش فعلی ارزش باقی مانده تضمین شده

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

ب) از آنجا که ماشین آلات در پایان قرارداد به اجاره کننده (شرکت سعید) منتقل نمی شود و اختیار خرید ارزان نیز وجود ندارد، بنابراین قرارداد اجاره حائز شروط اول و دوم اجاره سرمایه ای نیست. همچنین با توجه به این که مدت اجاره کمتر از ۷۵ درصد عمر مفید ماشین آلات مورد اجاره است $(5 + 8 = 13 / 5 = 2.6)$ و ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره نیز کمتر از ۹۰ درصد ارزش منصفانه ماشین آلات می باشد $(4,274,000 + 5,000,000 = 9,274,000 / 48 = 191,125)$ ، شروط سوم و چهارم اجاره سرمایه ای نیز احراز نگردیده و لذا اجاره به عنوان اجاره عملیاتی محسوب می شود.

$$1,000,000$$

ج) ۱۳۸۱/۱/۱ هزینه اجاره

$$1,000,000$$

وجوه نقد

حسابداری اجاره عملیاتی توسط اجاره‌دهنده

با توجه به این که در اجاره عملیاتی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی از اجاره‌دهنده به اجاره‌کننده منتقل نمی‌شود، لذا برخلاف اجاره سرمایه‌ای، اجاره‌دهنده دارایی مورد اجاره را در دفاتر خود ثبت نموده و آن را براساس ماهیت تحت سرفصل دارایی‌های ثابت مشهود یا دارایی‌های نامشهود در ترازنامه منعکس می‌کند. هزینه استهلاک دارایی‌های اجاره داده شده نیز مطابق با رویه معمول برای دارایی‌های مشابه محاسبه و شناسایی می‌گردد.

در اجاره عملیاتی، اجاره‌دهنده هیچ‌گونه درآمدی بابت بهره و یا سود ناخالص نداشته و تنها مبالغ دریافتی بابت اجاره‌بها در طول دوره اجاره را به عنوان درآمد اجاره شناسایی می‌کند.

ثبت‌های حسابداری مرتبط با اجاره عملیاتی در دفاتر اجاره‌دهنده به صورت زیر است:

۱- دریافت اقساط اجاره - هنگام دریافت اقساط اجاره ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

× وجوه نقد / اجاره دریافتی

× درآمد اجاره

۲- استهلاک دارایی اجاره‌ای - ثبت استهلاک دارایی اجاره داده شده مشابه ثبت معمول برای سایر دارایی‌های استهلاک‌پذیر است و بابت آن ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

× هزینه استهلاک دارایی

× استهلاک انباشته دارایی

مثال ۱۳-۱- با در نظر گرفتن اطلاعات مثال ۱۲-۱،

مطلوبست: انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت سینا در سال ۱۳۸۱

حل:

۱۳۸۱/۱/۱

۱,۰۰۰,۰۰۰

(۱) وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

درآمد اجاره

۱۲۰,۰۰۰

(۲) هزینه بیمه ماشین‌آلات

۱۲۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱۳۸۱/۱۲/۲۹

۵۰۰,۰۰۰

(۳) هزینه استهلاک ماشین‌آلات

$4,000,000 \div 8 =$

۵۰۰,۰۰۰

استهلاک انباشته ماشین‌آلات

اقساط نامساوی اجاره‌های عملیاتی

طبق استانداردهای حسابداری، در اجاره‌های عملیاتی، مبالغ اجاره (به استثنای مخارج خدماتی نظیر بیمه و نگهداری) باید بر مبنای خط مستقیم در طی دوره اجاره توسط اجاره‌کننده و اجاره‌دهنده به عنوان هزینه یا درآمد شناسایی شود.

در برخی موارد ممکن است قرارداد اجاره به نحوی تنظیم شده باشد که مبالغ اجاره در دوره‌های مختلف با هم برابر نباشد. به عنوان مثال، ممکن است براساس قرارداد اجاره، اجاره‌کننده علاوه بر پرداخت‌های دوره‌ای، هنگام انعقاد قرارداد اجاره، مبلغی را به عنوان پیش‌پرداخت به اجاره‌دهنده پرداخت نماید. در این گونه موارد می‌بایست چنین مبلغی توسط اجاره‌کننده و اجاره‌دهنده به ترتیب به عنوان پیش‌پرداخت و پیش‌دریافت اجاره ثبت شده و بر مبنای خط مستقیم طی مدت اجاره مستهلک گردیده و به ترتیب به عنوان هزینه و درآمد شناسایی شود.

مثال ۱۴-۱- شرکت سیمین در ابتدای سال ۱۳۸۱ تجهیزات را برای مدت ۴ سال از شرکت سامان اجاره کرد. کل اجاره‌بها برای ۴ سال مبلغ ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که طبق قرارداد، مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۸۱ پرداخت شده و مابقی، هر سال مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال، در پایان سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۴ قابل پرداخت است. با فرض این که اجاره به عنوان اجاره عملیاتی تلقی گردد، مطلوبست:

الف) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت سیمین در سال ۱۳۸۱

ب) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت سامان در سال ۱۳۸۱

حل:

$$\frac{2,000,000 + (4 \times 1,000,000)}{4} = 1,500,000 \quad \text{سهم هر دوره از مبلغ کل اجاره}$$

الف) دفتر روزنامه شرکت سیمین (اجاره‌کننده)

۱۳۸۱/۱/۱	پیش‌پرداخت اجاره	۲,۰۰۰,۰۰۰
	وجوه نقد	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	هزینه اجاره	۱,۵۰۰,۰۰۰
	وجوه نقد	۱,۰۰۰,۰۰۰
	پیش‌پرداخت اجاره	۵۰۰,۰۰۰

ثبت روزنامه در پایان سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۴ نیز مشابه ثبت روزنامه پایان سال ۱۳۸۱ می‌باشد.

ب) دفتر روزنامه شرکت سامان (اجاره‌دهنده)

۱۳۸۱/۱/۱	وجوه نقد	۲,۰۰۰,۰۰۰
	پیش‌دریافت اجاره	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	وجوه نقد	۱,۰۰۰,۰۰۰
	پیش‌دریافت اجاره	۵۰۰,۰۰۰
	درآمد اجاره	۱,۵۰۰,۰۰۰

ثبت روزنامه در پایان سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۴ نیز مشابه ثبت روزنامه پایان سال ۱۳۸۱ می‌باشد.

انگیزه‌های تشویقی در اجاره‌های عملیاتی

گاهی اوقات ممکن است اجاره‌دهنده به منظور تشویق اجاره‌کننده برای انعقاد قرارداد جدید و یا تمدید قرارداد قبلی از انگیزه‌های تشویقی استفاده کند. نمونه‌هایی از این انگیزه‌های تشویقی می‌تواند بازپرداخت یا تقلیل برخی از هزینه‌های اجاره‌کننده (مانند هزینه‌های جابجایی و بهسازی دارایی مورد اجاره) و یا دریافت نکردن اجاره در ماه‌های اول قرارداد باشد. تمام انگیزه‌های تشویقی برای قرارداد جدید یا تمدید شده در اجاره عملیاتی به عنوان جزء لاینفکی از خالص ماهه‌آزای توافق شده برای استفاده از دارایی مورد اجاره در نظر گرفته شده و اجاره‌دهنده باید مجموع منافع ایجاد شده یا هزینه‌های انجام شده را به ترتیب به عنوان کاهش هزینه و کاهش درآمد اجاره در طول دوره قرارداد در نظر بگیرند و آن را بر مبنای خط مستقیم شناسایی نمایند.

مثال ۱۵-۱- شرکت سیروس در ابتدای سال ۱۳۸۱ ماشین‌آلاتی را برای ۴ سال از شرکت ساسان اجاره کرد. کل اجاره‌بها برای ۴ سال مبلغ ۴۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال (ماهانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال) است که باید در پایان هر سه ماه پرداخت گردد. شرکت ساسان به منظور تشویق اجاره‌کننده (شرکت سیروس)، اجاره‌بهای شش ماهه اول سال ۱۳۸۱ را دریافت نکرده و آن را به شرکت سیروس می‌بخشد. با فرض این که اجاره به عنوان اجاره عملیاتی تلقی گردد، مطلوبست:

الف) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت سیروس در سال ۱۳۸۱

ب) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت ساسان در سال ۱۳۸۱

حل: از آنجا که این انگیزه تشویقی مربوط به کل دوره اجاره می‌باشد، در نتیجه باید در طول دوره اجاره، در دفاتر اجاره‌کننده به عنوان کاهش در هزینه اجاره و در دفاتر اجاره‌دهنده به عنوان کاهش در درآمد اجاره انعکاس یابد. بنابراین داریم:

$$\begin{aligned} \text{کل انگیزه تشویقی} &= 6 \times 1,000,000 = 6,000,000 \\ \text{سهم هر ماه از انگیزه تشویقی} &= 6,000,000 \div 48 = 125,000 \\ \text{خالص هزینه (درآمد) اجاره هر ماه} &= 1,000,000 - 125,000 = 875,000 \end{aligned}$$

الف) دفتر روزنامه شرکت سیروس (اجاره‌کننده)

۱۳۸۱/۳/۳۱	هزینه اجاره	۲,۶۲۵,۰۰۰	
	اجاره پرداختنی	۲,۶۲۵,۰۰۰	
۱۳۸۱/۶/۳۱	هزینه اجاره	۲,۶۲۵,۰۰۰	
	اجاره پرداختنی	۲,۶۲۵,۰۰۰	
۱۳۸۱/۹/۳۰	هزینه اجاره	۲,۶۲۵,۰۰۰	
	اجاره پرداختنی	۳۷۵,۰۰۰	
	وجوه نقد	۳,۰۰۰,۰۰۰	
			$3 \times 875,000 =$

۲,۶۲۵,۰۰۰	هزینه اجاره ۱۳۸۱/۱۲/۲۹
۳۷۵,۰۰۰	اجاره پرداختنی
۳,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد

ثبت مذکور در پایان هر سه ماه تا پایان قرارداد اجاره تکرار می‌شود.

(ب) دفتر روزنامه شرکت ساسان (اجاره‌دهنده)

۲,۶۲۵,۰۰۰	اجاره دریافتنی ۱۳۸۱/۳/۳۱
۲,۶۲۵,۰۰۰	درآمد اجاره
۲,۶۲۵,۰۰۰	اجاره دریافتنی ۱۳۸۱/۶/۳۱
۲,۶۲۵,۰۰۰	درآمد اجاره
۳,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد ۱۳۸۱/۹/۳۰
۲,۶۲۵,۰۰۰	درآمد اجاره
۳۷۵,۰۰۰	اجاره دریافتنی
۳,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد ۱۳۸۱/۱۲/۲۹
۲,۶۲۵,۰۰۰	درآمد اجاره
۳۷۵,۰۰۰	اجاره دریافتنی

ثبت مذکور در پایان هر سه ماه تا پایان قرارداد اجاره تکرار می‌شود.

مخارج مستقیم اولیه تحمل شده توسط اجاره‌دهنده

مخارج مستقیم اولیه مخارجی است که به طور معمول در مراحل انجام مذاکره و انعقاد قرارداد واقع شده و شامل مخارج بررسی وضعیت اعتباری اجاره‌کننده، مخارج حقوقی و حواله‌عمل و سایر مخارجی است که به طور مستقیم در آغاز اجاره تحمل می‌شود. نحوه حسابداری مخارج مستقیم اولیه توسط اجاره‌دهنده به شرح زیر است:

۱- اجاره سرمایه‌ای از نوع فروش - با توجه به این که علت اصلی این نوع اجاره تنها فروش محصولات می‌باشد و مخارج مستقیم اولیه اساساً مرتبط با کسب سود حاصل از فروش است، لذا این گونه مخارج باید در شروع دوره اجاره به عنوان هزینه شناسایی شود.

۲- اجاره سرمایه‌ای از نوع تأمین مالی مستقیم - با توجه به این که علت اصلی این نوع اجاره تأمین مالی می‌باشد و مخارج مستقیم اولیه اساساً به منظور کسب درآمد مالی تحمل می‌شود، لذا این گونه مخارج باید با گذشت زمان و در طول مدت اجاره شناسایی گردد. بنابراین مخارج اولیه در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی شده و معادل آن، بخشی از درآمد بهره کسب نشده به درآمد دوره منتقل می‌گردد. این امر سبب کاهش نرخ ضمنی بهره گردیده و به تبع آن در طی دوره اجاره درآمد بهره کمتری شناسایی خواهد شد.

۳- اجاره عملیاتی - از آنجا که در اجاره عملیاتی درآمد تنها از محل اقساط اجاره وصولی بوده و این درآمد نیز بر مبنای خط مستقیم شناسایی می‌گردد، لذا مخارج مستقیم اولیه‌ای که مشخصاً در ارتباط با اجاره عملیاتی واقع می‌شود، در طول دوره اجاره متناسب با درآمد اجاره به سود و زیان منظور شده یا در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

مثال ۱۶-۱- شرکت بیژن در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ تجهیزات را با شرایط زیر به شرکت پرویز اجاره داد:

- ۱- اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال دریافت می شود.
- ۲- مدت قرارداد اجاره ۴ سال است و تجهیزات در پایان قرارداد به شرکت بیژن برگشت داده می شود.
- ۳- عمر مفید تجهیزات ۵ سال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۳,۳۵۰,۰۰۰ ریال است.
- ۴- ارزش باقی مانده برآوردی تجهیزات در پایان دوره اجاره ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که توسط شرکت پرویز تضمین نشده است.
- ۵- شرکت بیژن در ارتباط با اجاره مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ ریال مخارج مستقیم اولیه متحمل گردیده است.
- ۶- نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۶ درصد است.

مطلوبست:

الف) محاسبه سرمایه گذاری ناخالص در اجاره، سرمایه گذاری خالص در اجاره و درآمد بهره کسب نشده

ب) تعیین نوع اجاره و انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه شرکت بیژن در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱، با فرض این که:

(۱) بهای تمام شده تجهیزات مورد اجاره ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد.

(۲) بهای تمام شده تجهیزات مورد اجاره ۳,۳۵۰,۰۰۰ ریال می باشد.

حل:

الف)

ریال

$$4 \times 1,000,000 =$$

$$4,000,000$$

حداقل مبالغ اجاره

$$1,000,000$$

+ ارزش باقی مانده تضمین نشده

$$5,000,000$$

سرمایه گذاری ناخالص در اجاره

با استفاده از جدول ارزش فعلی اقساط مساوی یک ریالی مندرج در صفحه ۵۷ (ستون ۱۶٪ و سطر ۴) و جدول ارزش فعلی یک ریال مندرج در صفحه ۵۶ (ستون ۱۶٪ و سطر ۴)، داریم:

$$PVIFA(i = 16\% \text{ و } n = 4) = 2/798$$

$$PVIF(i = 16\% \text{ و } n = 4) = 0/552$$

$$1,000,000 \times 2/798 = 2,798,000$$

$$1,000,000 \times 0/552 = 552,000$$

$$3,350,000$$

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

ارزش فعلی ارزش باقی مانده تضمین نشده

سرمایه گذاری خالص در اجاره

درآمد بهره کسب نشده نیز به ترتیب زیر محاسبه می شود:

ریال

$$5,000,000$$

سرمایه گذاری ناخالص در اجاره

$$(3,350,000)$$

- سرمایه گذاری خالص در اجاره

$$1,650,000$$

درآمد بهره کسب نشده

ب) از آنجا که مدت اجاره بیش از ۷۵ درصد عمر مفید تجهیزات مورد اجاره است ($80\% = 5 \div 4$)، لذا شرط مبوم اجاره سرمایه‌ای محرز گردیده و اجاره از نوع اجاره سرمایه‌ای محسوب می‌شود. حال باید مشخص شود که این اجاره از نوع فروش است یا از نوع تأمین مالی مستقیم، بنابراین داریم:

(۱) در این حالت با توجه به این که ارزش منصفانه و بهای تمام شده تجهیزات مورد اجاره با یکدیگر مساوی نیستند، لذا اجاره سرمایه‌ای از نوع فروش محسوب می‌شود. در این حالت در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ ثبت زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

۱۳۸۱/۱/۱ اجاره دریافتنی	۵,۰۰۰,۰۰۰	$(4 \times 1,000,000) + 1,000,000 =$
بهای تمام شده کالای فروش رفته	۲,۵۴۸,۰۰۰	$3,000,000 + 100,000 - 552,000 =$
فروش		$3,350,000 - 552,000 =$
موجودی کالا (تجهیزات)	۲,۷۹۸,۰۰۰	
حساب‌های پرداختنی	۳,۰۰۰,۰۰۰	
درآمد بهره کسب نشده	۱۰۰,۰۰۰	= مخارج مستقیم تحمل شده
	۱,۶۵۰,۰۰۰	

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، در ثبت فوق ارزش فعلی ارزش باقی مانده تضمین نشده از فروش و بهای تمام شده کالای فروش رفته کسر گردیده است، ضمن آن که مخارج مستقیم اولیه به عنوان هزینه دوره در نظر گرفته شده و به بهای تمام شده کالای فروش رفته اضافه شده است.

(۲) در این حالت با توجه به این که ارزش منصفانه و بهای تمام شده تجهیزات مورد اجاره با یکدیگر مساوی هستند، لذا اجاره سرمایه‌ای از نوع تأمین مالی مستقیم محسوب می‌شود. در این حالت در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ ثبت‌های زیر در دفاتر صورت می‌گیرد:

۱۳۸۱/۱/۱	
(۱) اجاره دریافتنی	۵,۰۰۰,۰۰۰
موجودی کالا (تجهیزات)	۳,۳۵۰,۰۰۰
درآمد بهره کسب نشده	۱,۶۵۰,۰۰۰
(۲) مخارج اولیه اجاره	۱۰۰,۰۰۰
حساب‌های پرداختنی	۱۰۰,۰۰۰
(۳) درآمد بهره کسب نشده	۱۰۰,۰۰۰
درآمد بهره	۱۰۰,۰۰۰

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، بخشی از درآمد بهره کسب نشده (معادل مخارج مستقیم اولیه) به حساب درآمد دوره منظور گردیده و لذا باقی مانده مبلغ درآمد بهره کسب نشده براساس نرخ ضمنی بهره جدید طی دوره اجاره به عنوان درآمد تخصیص می‌یابد. محاسبه نرخ ضمنی بهره جدید از طریق آزمون و خطا انجام می‌شود و بدیهی است که کمتر از نرخ بهره اولیه خواهد بود.

- ۱۴- در قرارداد اجاره زمین و ساختمان، در صورتی که ارزش منصفانه زمین بیشتر از ۲۵ درصد مجموع ارزش منصفانه زمین و ساختمان بوده و یکی از دو معیار زیر احراز شود:
- ۱- مدت قرارداد اجاره حداقل ۷۵ درصد عمر مفید دارایی باشد.
 - ۲- ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره حداقل ۹۰ درصد ارزش منصفانه دارایی باشد.
- اجاره کننده این رویداد را چگونه طبقه بندی می کند؟

	اجاره زمین	اجاره ساختمان
(الف)	عملیاتی	عملیاتی
(ب)	عملیاتی	سرمایه ای
(ج)	سرمایه ای	عملیاتی
(د)	سرمایه ای	سرمایه ای

مسائل

- ۱-۱- شرکت شریف در ابتدای سال ۱۳۸۱ ماشین آلاتی را که ارزش منصفانه آن ۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال و عمر اقتصادی برآوردی آن ۱۰ سال بود، برای مدت ۷ سال اجاره نمود. مبلغ اجاره سالانه ۵۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می شود. اجاره فاقد اختیار خرید ارزان بوده و ماشین آلات مورد اجاره در پایان قرارداد به اجاره دهنده برگشت داده می شود. نرخ فرضی استقراض برای شرکت شریف ۱۲ درصد بوده و نرخ ضمنی بهره اجاره مشخص نیست. مطلوبست:

- (۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شریف
- (۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۳) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه شرکت شریف در سال های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲

- ۱-۲- شرکت شهاب در ابتدای سال ۱۳۸۱ ماشین آلاتی را که ارزش منصفانه آن ۳,۵۲۲,۰۰۰ ریال و عمر اقتصادی برآوردی آن ۸ سال بود، برای مدت ۶ سال اجاره نمود. اجاره بها در قالب ۶ قسط مساوی سالانه پرداخت می شود که اولین قسط آن ۱۳۸۱/۱/۱ است. نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۱ درصد می باشد. مطلوبست:

- (۱) محاسبه مبلغ اجاره بهای سالانه
- (۲) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شهاب
- (۳) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۴) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه شرکت شهاب در سال های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲

- ۱-۳- شرکت شهروز در ابتدای سال ۱۳۸۱ تجهیزاتی را با شرایط زیر اجاره نموده است:
- ۱- مدت قرارداد اجاره ۵ سال است و اقساط اجاره در ابتدای هر سال پرداخت می شود.
 - ۲- مبلغ اجاره سالانه ۱,۶۰۰,۰۰۰ ریال است که ۱۰۰,۰۰۰ ریال آن مربوط به هزینه های اجرایی می باشد.
 - ۳- عمر مفید تجهیزات ۶ سال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال است.

- ۴- تجهیزات در پایان مدت قرارداد بدون هیچ گونه پرداختی به تملک شرکت شهروز در می آید.
- ۵- نرخ فرضی استقراض برای شرکت شهروز ۱۰ درصد است و نرخ ضمنی بهره اجاره مشخص نیست.
- ۶- شرکت شهروز مبلغ ۱۶۵,۰۰۰ ریال بابت مخارج تأمین تضمین های مربوط به قرارداد اجاره پرداخت نموده است.
- مطلوبست:

(۱) محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

(۲) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه شرکت شهروز در سال های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲

۴-۱- شرکت شهپاز در ابتدای سال ۱۳۸۱ یک دستگاه ماشین آلات را با شرایط زیر اجاره نموده است:

- ۱- مبلغ اجاره سالانه ۸۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می شود.
 - ۲- مدت قرارداد اجاره ۳ سال است و در پایان قرارداد ماشین آلات به اجاره دهنده برگشت داده می شود.
 - ۳- عمر مفید ماشین آلات ۴ سال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۴- بیمه سالانه ماشین آلات ۱۵۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می شود.
 - ۵- ارزش باقی مانده ماشین آلات در پایان قرارداد اجاره به مبلغ ۷۰۰,۰۰۰ ریال توسط اجاره کننده تضمین شده است.
 - ۶- نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۵ درصد است.
- با فرض این که ارزش باقی مانده ماشین آلات در زمان تحویل آن ۵۰۰,۰۰۰ ریال باشد،
- مطلوبست:

(۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شهپاز

(۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

(۳) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه شرکت شهپاز در طول مدت قرارداد اجاره

(۴) نشان دادن نحوه انعکاس اطلاعات مرتبط با اجاره در صورت های مالی در پایان سال ۱۳۸۱

۵-۱- شرکت شاپور در ابتدای سال ۱۳۸۱ تجهیزاتی را با شرایط زیر اجاره کرده است:

- ۱- مدت قرارداد اجاره ۳ سال و عمر مفید تجهیزات مورد اجاره ۵ سال است.
 - ۲- مبلغ اجاره شامل ۷۰۰,۰۰۰ ریال پیش پرداخت در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره و ۶ قسط مساوی شش ماهه ۵۰۰,۰۰۰ ریالی است که در تاریخ های ۳۱ شهریور و ۲۹ اسفند هر سال پرداخت می شود.
 - ۳- بیمه سالانه تجهیزات ۴۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال توسط اجاره کننده پرداخت می شود.
 - ۴- ارزش منصفانه تجهیزات در تاریخ قرارداد ۳,۲۰۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۵- ارزش باقی مانده برآوردی تجهیزات در پایان قرارداد ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که توسط اجاره کننده تضمین نشده است.
 - ۶- نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۸ درصد است.
- مطلوبست:

(۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شاپور

(۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

(۳) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه شرکت شاپور در طول مدت قرارداد اجاره

۱۶- شرکت شهراد در ابتدای سال ۱۳۸۱ یک دستگاه اتوبوس را با شرایط زیر اجاره نموده است:

- ۱- مبلغ اجاره سالانه ۱,۷۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می‌شود. مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ ریال از اجاره سالانه مربوط به هزینه‌های اجرایی است.
 - ۲- مدت قرارداد اجاره ۳ سال و عمر مفید اتوبوس مورد اجاره ۵ سال است.
 - ۳- ارزش منصفانه اتوبوس در تاریخ قرارداد ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۴- ارزش باقی مانده اتوبوس در پایان مدت اجاره ۲,۲۰۰,۰۰۰ ریال و در پایان عمر مفید ۷۲۵,۰۰۰ ریال برآورد می‌شود.
 - ۵- شرکت شهراد می‌تواند در پایان مدت اجاره، اتوبوس مورد اجاره را با پرداخت مبلغ ۱,۸۴۰,۰۰۰ ریال خریداری کند.
 - ۶- نرخ فرضی استقراض برای اجاره‌کننده ۱۴ درصد است و نرخ ضمنی بهره اجاره مشخص نیست.
- با فرض این که شرکت شهراد در پایان مدت اجاره از اختیار خرید خود استفاده نماید، مطلوب است:

- (۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شهراد
- (۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۳) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت شهراد در طول مدت اجاره

۱۷- شرکت شهرام در ابتدای سال ۱۳۸۱ ماشین‌آلاتی را که بهای تمام شده آن ۱,۶۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش منصفانه آن ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال بود، با شرایط زیر اجاره داد:

- ۱- مبلغ اجاره سالانه ۶۴۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال دریافت می‌شود.
 - ۲- مدت قرارداد اجاره ۳ سال و عمر مفید ماشین‌آلات ۴ سال است.
 - ۳- ماشین‌آلات در پایان قرارداد به شرکت شهرام برگشت داده می‌شود.
 - ۴- بیمه سالانه ماشین‌آلات ۱۲۰,۰۰۰ ریال است که بر عهده اجاره‌کننده می‌باشد.
 - ۵- ارزش باقی مانده ماشین‌آلات در پایان قرارداد ۵۶۰,۰۰۰ ریال برآورد گردیده که توسط اجاره‌کننده تضمین شده است.
 - ۶- نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۲ درصد است.
- مطلوب است:

- (۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شهرام
- (۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۳) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت شهرام در طول مدت قرارداد اجاره

۱۸- شرکت شروین در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ کامیونی را که بهای تمام شده آن ۳,۴۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش منصفانه آن ۳,۷۵۰,۰۰۰ ریال بود، برای مدت ۴ سال اجاره داده است. سایر اطلاعات به شرح زیر است:

- ۱- اجاره سالانه ۹۰۰,۰۰۰ ریال است که در ابتدای هر سال دریافت می‌شود.
- ۲- اجاره‌کننده تعهد نموده است که کامیون را در پایان سال ۱۳۸۴ به شرکت شروین برگرداند.
- ۳- عمر مفید کامیون ۶ سال است.

- ۴- کلیه هزینه‌های مالیات، بیمه و تعمیر و نگهداری بر عهده اجاره‌کننده است.
 - ۵- هزینه‌های مستقیم تحمل شده توسط شرکت شروین در آغاز دوره اجاره معادل ۱۰۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۶- ارزش باقی مانده کامیون در پایان قرارداد اجاره ۶۰۰,۰۰۰ ریال برآورد می‌شود که توسط اجاره‌کننده تضمین نشده است.
 - ۷- نرخ ضمنی بهره اجاره ۱۱ درصد است.
- مطلوبست:

- (۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شروین
- (۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۳) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت شروین در طول دوره اجاره
- (۴) تعیین مانده حساب اجاره دریافتی و درآمد بهره کسب نشده در پایان سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۲
- (۵) با فرض این که قرارداد اجاره در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۲۹ فسخ شود، ثبت لازم را در دفتر روزنامه شرکت شروین انجام دهید. (ارزش منصفانه کامیون در این تاریخ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال بوده و بابت فسخ قرارداد مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ ریال از اجاره‌کننده دریافت شده است.)

۹-۱- شرکت شایان در ابتدای سال ۱۳۸۱ تجهیزاتی را با شرایط زیر اجاره داده است:

- ۱- مدت قرارداد اجاره ۴ سال است و در پایان مدت قرارداد تجهیزات مورد اجاره بدون هیچ‌گونه پرداختی به تملک اجاره‌کننده در می‌آید.
 - ۲- اجاره سالانه ۷۵۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال دریافت می‌شود.
 - ۳- بهای تمام شده تجهیزات مورد اجاره ۲,۴۳۰,۰۰۰ ریال بوده و شرکت شایان در ارتباط با اجاره هیچ‌گونه مخارج مستقیم اولیه قابل ملاحظه‌ای متحمل نگردیده است.
 - ۴- عمر مفید تجهیزات ۵ سال و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۲,۴۳۰,۰۰۰ ریال است.
 - ۵- نرخ ضمنی بهره اجاره ۹ درصد در نظر گرفته شده است.
- مطلوبست:

- (۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شایان
- (۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۳) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت شایان در طول مدت قرارداد اجاره

۱۰-۱- شرکت شاهین در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱ ماشین‌آلاتی را به مبلغ ۳,۸۷۰,۰۰۰ ریال خریداری نموده و آن را برای مدت

۳ سال به شرکت شهرزاد اجاره داد. سایر شرایط قرارداد اجاره به شرح زیر است:

- ۱- اجاره بها سالانه بوده و در پایان هر سال پرداخت می‌شود.
- ۲- مخارج مستقیم اولیه به مبلغ ۱۵۵,۰۰۰ ریال توسط شرکت شاهین پرداخت شده است.
- ۳- شرکت شاهین نرخ بازده مورد انتظار (نرخ ضمنی بهره اجاره) را معادل ۱۲ درصد در نظر گرفته است.
- ۴- ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش باقی مانده تضمین نشده معادل ارزش منصفانه ماشین‌آلات مورد اجاره است.
- ۵- ارزش باقی مانده ماشین‌آلات در پایان قرارداد ۳۷۵,۰۰۰ ریال برآورد گردیده که توسط اجاره‌کننده تضمین نشده است.
- ۶- ماشین‌آلات در پایان دوره اجاره به شرکت شاهین برگشت داده می‌شود.

مطلوبست:

- (۱) محاسبه مبلغ اجاره‌بهای سالانه
- (۲) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت شاهین
- (۳) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۴) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت شاهین در طول دوره اجاره

۱۱- شرکت شاهرخ در ابتدای سال ۱۳۸۱ طی یک قرارداد اجاره سرمایه‌ای از نوع تأمین مالی مستقیم تجهیزاتی را در ۳ قسط مساوی سالانه که در پایان هر سال قابل پرداخت می‌باشد به شرکت شهرداد اجاره داد. در پایان مدت قرارداد، در صورت پرداخت مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ ریال، تجهیزات مورد اجاره به تملک اجاره‌کننده در می‌آید. جدول زیر توسط شرکت شاهرخ تهیه شده است:

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

تاریخ	مبلغ اجاره	درآمد بهره	مانده اجاره دریافتنی	مانده در آمد بهره کسب نشده	مانده خالص طلب
۱۳۸۱/۱/۱	-	-	؟	؟	۱,۹۲۵,۰۰۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	؟	۳۰۸,۰۰۰	؟	؟	۱,۴۳۳,۰۰۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	؟	؟	؟	؟	؟
۱۳۸۳/۱۲/۲۹	؟	؟	؟	؟	؟

مطلوبست:

- (۱) محاسبه نرخ ضمنی بهره اجاره
- (۲) محاسبه مبلغ اقساط اجاره سالانه
- (۳) انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه شرکت شاهرخ در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره
- (۴) تعیین اعداد مجهول جدول فوق

۱۲- شرکت شعله در ابتدای سال ۱۳۸۱ تجهیزاتی را که بهای تمام شده آن ۱,۶۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش منصفانه آن ۱,۸۶۶,۰۰۰ ریال بود به شرکت شراره اجاره داد. شرایط قرارداد اجاره به شرح زیر است:

- ۱- مدت قرارداد اجاره ۳ سال و عمر مفید تجهیزات ۵ سال است.
- ۲- اجاره سالانه ۶۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می‌شود.
- ۳- اجاره فاقد اختیار خرید ارزان بوده و تجهیزات در پایان قرارداد به شرکت شعله برگشت داده می‌شود.
- ۴- ارزش باقی مانده برآوردی تجهیزات در پایان دوره اجاره ۴۵۰,۰۰۰ ریال است که توسط اجاره‌کننده تضمین شده است.
- ۵- نرخ ضمنی بهره اجاره ۹ درصد است.

مطلوبست:

- (۱) تعیین نوع اجاره از دیدگاه اجاره‌کننده و اجاره‌دهنده
- (۲) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- (۳) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت شعله در طول دوره اجاره
- (۴) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه شرکت شراره در طول دوره اجاره