

تم إعداد هذا الملخص من قبل موظفي مؤسسة لجنة معايير المحاسبة الدولية ولم تتم المصادقة عليه من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية. وفيما يخص المتطلبات، يجب أن يتم الرجوع إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

معييار المحاسبة الدولي ١٦ "عقود الإيجار"

يهدف هذا المعيار الى وصف سياسات المحاسبة المناسبة، المستأجرين والمؤجرين، السياسات المحاسبية والإفصاح المناسبين لتطبيقهم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

يعتمد تصنيف عقود الإيجار الذي يتبناه هذا المعيار على القدر الذي تكون فيه المخاطر والمكافئات العرضية بالنسبة للملكية أصل مستأجر متضمنة مع المؤجر أو المستأجر.

يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا نقل بشكل جوهري كل المخاطر والمكافئات العرضية الى الملكية، ويصنف على انه عقد ايجار تشغيلي إذا لم ينقل بشكل أساسي كل المخاطر والمكافئات العرضية الى الملكية.

عقود الإيجار في بيانات المالية للمستأجرين

عقود الإيجار التشغيلية

يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار بموجب عقد الإيجار التشغيلي كمصاريف على أساس القسط الثابت طول مدة العقد إلا إذا كان أساس تنظيمي آخر أكثر تمثيلا لنمط وقت منفعة المستخدم.

عقود الإيجار التمويلية

عند بداية مدة عقد الإيجار، يعترف المستأجرون بعقود الإيجار التمويلية كأصول والتزامات في ميزانيتهم العمومية بمبالغ مساوية للقيمة العادلة للممتلكات المؤجرة أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار الدنيا، ويتم تحديد كل منها عند بداية عقد الإيجار. ويكون معدل الخصم المستخدم في حساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار الدنيا هو سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار، إذا كان من الممكن تحديد ذلك بشكل عملي، وإن لم يكن كذلك، يتم استخدام سعر الفائدة المتزايد على اقتراض المستأجر. وتضاف أية تكاليف أولية مباشرة للمستأجر إلى المبلغ المعترف به كأصل.

يجب أن تقسم دفعات الإيجار الدنيا بين الرسم المالي وتخفيض الالتزامات القائمة. يتم تخصيص الرسم المالي لكل فترة خلال مدة عقد الإيجار لإنتاج سعر فائدة دوري ثابت على اللرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم تحميل الإيجار المحتمل كمصاريف في الفترات التي يتكبد فيها.

تؤدي عقود الإيجار التمويلية إلى مصاريف استهلاك الأصول القابلة للاستهلاك بالإضافة إلى المصاريف التمويلية لكل فترة محاسبية. يجب أن تتوافق السياسة الاستهلاك بالنسبة للأصول المؤجرة القابلة للاستهلاك مع سياسة الأصول المملوكة القابلة للاستهلاك، وينبغي حساب الاستهلاك المعترف به وفقا لمعييار المحاسبة الدولي ١٦ "الممتلكات

والمعدات والأصول" ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨ "الأصول غير الملموسة". إذا لم يكن هناك تأكيد معقول من أن المستأجر سيحصل على الملكية بنهاية مدة الإيجار، فسيتم استهلاك الأصل بالكامل خلال فترة أقصر من مدة الإيجار وعمره الإنتاجي.

عقود الإيجار في بيانات المؤجر المالية

العقود التشغيلية

يعرض المؤجرون الأصول الخاضعة لعقود التشغيل في بيانات مركزهم المالي طبقا لطبيعة الأصل. يجب أن تتوافق السياسة الاستهلاك بالنسبة للأصول المؤجرة القابلة للاستهلاك مع سياسة الاستهلاك العادية للمؤجر للأصول المشابهة، ويتم احتساب الاستهلاك طبقا لمعيار المحاسبة الدولي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨. يتم الاعتراف بدخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية في الدخل على أساس القسط الثابت طول مدة الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس تنظيمي آخر أكثر تمثيلا لنمط الوقت بحيث يكون استخدام الفائدة المشتقة من الأصل المؤجر متناقضا.

عقود الإيجار التمويلية

يعترف المؤجرون بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد الإيجار التمويلي في بيانات مركزهم المالي ويعرضونها كذمم مدينة بمبلغ مساو لصافي الاستثمار في عقد الإيجار. يجب ان يكون الاعتراف بالدخل المالي قائما على أساس نمط يعكس معدلا عائدا دوريا ثابتا على صافي استثمار المؤجر في عقد الإيجار التمويلي.

يجب أن يعترف مؤجرو الموزعين أو المصنعين بأرباح أو خسارة البيع في الفترة طبقا للسياسة التي تتبعها المنشأة في البيع المباشر. إذا أدرجت أسعار الفائدة المنخفضة ظاهريا، فيجب تحديد أرباح البيع بحيث يتم تطبيقا إذا تحميل سعر الفائدة في السوق. يتم الاعتراف بالتكاليف التي يتكبدها مؤجرو الموزعين أو المصنعين فيما يتعلق بالتفاوض حول عقد الإيجار وترتيباته، كمصرف عندما يتم الاعتراف بأرباح البيع.

معاملة البيع وإعادة الاستئجار

تتضمن معاملة البيع وإعادة الإستهجار، بيع أصل ما وإعادة استئجار نفس الأصل، وعادة ما تكون دفعات عقد الإيجار وسعر البيع متداخلة لأنه يتم التفاوض عليهم كوحدة واحدة. وتعتمد المعالجة المحاسبية لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار على نوع العقد.