



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union



**PASSFR.EU**

A Digital Learning Platform for Generation Z:  
Passport to IFRS®

**A Digital Learning Platform for Generation Z: Passport to IFRS®**

**Международен МСФО® 16 Лизинг**



Funded by the Erasmus+ Program of the European Union. However, European Commission and Turkish National Agency cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

© Copyright 2021, Istanbul University

## Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 16 Лизинг

### ОБХВАТ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

МСФО 16 Лизинг установяват принципите за признаването, оценяването, представянето и оповестяването на лизинговите договори. Целта е да се гарантира, че лизингополучателите и лизингодателите представят необходимата информация по начин, осигуряващ достоверното отразяване на тези сделки. Тази информация служи на ползвателите на финансовите отчети като основа при определянето на ефекта, който лизинговите договори имат върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дадено предприятие.

Когато прилага МСФО 16 Лизинг, предприятието взема предвид реда и условията на договорите и всички факти и обстоятелства, които са от значение. Предприятието прилага настоящия стандарт последователно за договори с подобни характеристики и при сходни обстоятелства.

Предприятието прилага настоящия стандарт по отношение на всички лизингови договори, включително лизинг на активи с право на ползване при преотдаване, с изключение на:

- (а) лизинговите договори за проучване или използване на минерали, петрол, природен газ и други подобни невъзстановими ресурси;
- (б) лизинговите договори за биологични активи в рамките на МСС 41 Земеделие, държани от лизингополучателя;
- (в) споразуменията за концесия на услуги в рамките на обхвата на КРМСФО Разяснение 12 Споразумение за концесионна услуга;
- (г) лицензиите за интелектуална собственост, предоставени от лизингодателя, в рамките на обхвата на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти; както и
- (д) правата, притежавани от лизингополучателя по лицензионни договори, в рамките на обхвата на МСС 38 Нематериални активи за позиции като кинофилми, видеозаписи, пиеси, ръкописи, патенти и авторски права.

Лизингополучателят може, но не е задължен, да прилага настоящия стандарт по отношение на лизинга на нематериални активи, различни от посочените в параграф 3, буква д).

Основните определения на МСФО 16 Лизинг са дадени в Таблица 1 по-долу.

**Таблица 1 Основни определения на МСФО 16**

Термин	Определение
Лизингов договор	Договор или част от договор, по силата на който срещу възнаграждение се прехвърля правото на ползване на даден актив (основния актив) за определен период от време.
Договор за финансов лизинг	Лизингов договор, при който се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден основен актив.
Оперативен лизинг	Лизингов договор, при който не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден основен актив.
Лизингополучател	Предприятието, което срещу възнаграждение придобива правото на ползване на основния актив за определен период от време.
Лизингода-тел	Предприятието, което срещу възнаграждение предоставя правото на ползване на основния актив за определен период от време.

## **ПРИЗНАВАНЕ И ОЦЕНЯВАНЕ**

Преди да обсъдим счетоводното отчитане лизинговите договор, първо трябва да уточним основателните бизнес причини за сключване на договор за лизинг. Да се предполага, че единствената причина компаниите да вземат имущество на лизинг е да избегнат отчитането на задължението за наем във финансовите си отчети, би било несправедливо и неправилно. Въпреки че счетоводните последици са важно съображение при структурирането на сделката като лизинг, други финансови и данъчни съображения също играят важна роля за сключване на договор за лизинг.

Всяка ситуация е различна, но лизингът има три основни предимства пред закупуването:

### **1. Не се изискват авансови плащания**

Повечето покупки на имот, финансирани със заем, изискват част от покупната цена да бъде платена незабавно от кредитополучателя. Това осигурява допълнителна защита на заемодателя в случай на неизпълнение и възстановяване на собствеността. За разлика от тях договорите за лизинг често са структурирани така, че 100% от стойността на имота се финансира чрез лизинга. Този аспект на лизинга го прави привлекателна алтернатива за компания, която няма достатъчно пари за авансово плащане или която желае да използва наличния капитал за други оперативни или инвестиционни цели. Разбира се, много лизингови договори също изискват първоначална вноска и затова трябва да се вгледате внимателно в дребния шрифт следващия път, когато видите реклама за лизинг на кола по телевизията.

## **2. Избягване на рисковете, свързани със собствеността**

Собствеността върху имущество е свързана с много рискове, в това число загуби от щети, нанесени върху здравето и живота на хора, морално остаряване и физическо изхабяване на имуществото, променящи се икономически условия. Ако пазарната стойност на даден нает актив намалее драстично, лизингополучателят може да прекрати лизинга, макар и обикновено с известна неустойка. От друга страна, собственикът на актив не може лесно да се освободи от него, когато пазарната му стойност спадне.

## **3. Гъвкавост**

Икономическите условия и превила се променят с времето. Ако активите са наети, предприятието може по-лесно да замени активи в отговор на тези промени. Тази гъвкавост е особено важна в предприятията, където иновациите и технологичните промени правят бъдещата полезност на определено оборудване или съоръжения силно несигурна. Основен пример за това през последните години са високотехнологичните индустрии, които преживяват бързи промени в области като компютърни технологии, роботика и телекомуникации. Гъвкавостта е основна причина за популярността на автомобилния лизинг. Купувачите на автомобили харесват гъвкавостта при избора на чисто нов автомобил на всеки две или три години след изтичане на договорите им за лизинг.

Лизингодателят също може да извлече ползи от сключването на договор за лизинг на своето имущество вместо продажбата му. Предимствата за лизингодателя включват:

**1. Увеличен обем на продажбите.** Поради причините, изложени в предходните параграфи, клиентите може да не желаят или да не могат да закупят даден имущество. Като предлага на потенциални клиенти възможност за лизинг на своите продукти, производителят или търговецът може значително да увеличи обема на продажбите си.

**2. Продължаване на търговските взаимоотношения с лизингополучателя.** Когато дадено имущество бъде продадено, купувачът често няма повече отношения с продавача. В ситуации на лизинг обаче лизингодателят и лизингополучателят поддържат контакт за определен период от време и често могат да се установят дългосрочни бизнес отношения.

**3. Запазване на остатъчната стойност.** При много лизингови споразумения правото на собственост върху наетия имот никога не преминава към лизингополучателя. Лизингодателят се възползва от икономически условия, които могат да доведат до значителна остатъчна стойност в края на лизинговия срок. Лизингодателят може да отдаде актива на друг лизингополучател или да продаде имота и да реализира незабавна печалба. Например лизингът на нови автомобили предоставя на дилърите на автомобили доставка на 2- до 3-годишни употребявани автомобили, които след това могат да бъдат продадени или преотдадени на лизинг.

В обобщение, лизинговото споразумение често е добра бизнес практика както за лизингополучателя, така и за лизингодателя.

Съгласно МСФО 16, на началната дата лизингополучателят признава актива с право на ползване и пасива по лизинга.

### **Първоначална оценка на актива с право на ползване**

На началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване по цена на придобиване.

Цената на придобиване на актива с право на ползване обхваща:

- (а) размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- (б) лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга;
- (в) първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя; и
- (г) оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на основния актив в състоянието, изисквано съгласно реда и условията на лизинговия договор, освен ако тези разходи са направени за производството на материални запаси. Задължението за тези разходи се поема от лизингополучателя към началната дата или, вследствие използването на основния актив, през определен период.

### **Първоначална оценка на пасива по лизинга**

На началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:

- (а) фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- (б) променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- (в) суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- (г) цената на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; и
- (д) плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

### **Пример 1**

Да приемем, че търговски представител на фирма STI Inc. взема на лизинг кола от фирма Luxury Car Rental на летището в Истанбул и че Luxury Car Rental таксува услугата на стойност общо 350 BE. Лизингополучателят STI Inc. записва наема, както следва:

Разход за кола под наем 350 BE  
Каса 350 BE  
(Счетоводен запис на разхода за наем на автомобила)

Лизингополучателят може да направи и други разходи по време на лизинговия период. Например, в горния случай STI Inc. обикновено ще поеме и признае и разходите за гориво.

#### **Договорите за лизинг по принцип съдържат следните клаузи**

*Опция за прекратяване:* Договор, който не предвижда предсрочно прекратяване, може да бъде прекратен от лизингополучателя само при извънредни обстоятелства. Само такива договори може да се класифицират като договори за финансов лизинг.

*Опция за изгодна покупка:* Ако лизингополучателят има опция да закупи лизинговия актив в бъдеще за сума, която да е достатъчно ниска, че да е вероятно той да упражни тази опция, съществува опция за изгодна покупка.

*Срок на лизинговия договор:* Неотменимият период, за който лизингополучателят има правото да използва основния актив, заедно с периодите, за които срокът на лизинга може да бъде удължен, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция и периодите, за които срокът на лизинга може да бъде прекратен, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят няма да упражни тази опция.

*Остатъчна стойност:* Остатъчната стойност е стойността на наетия актив в края на срока на лизинга. Понякога договорът за лизинг изисква лизингополучателят да гарантира остатъчната стойност и ако остатъчната стойност падне под гарантираната сума, лизингополучателят трябва да заплати на лизингодателя разликата.

*Минимални лизингови плащания:* Минималните лизингови плащания включват периодичните лизингови плащания плюс сумата на опцията за изгодна покупка или сумата на гарантираната остатъчна стойност (ако има такива).

Лизингодателят изчислява настоящата стойност на минималните лизингови плащания, като използва заложения в договора лихвен процент. Лизингополучателят изчислява настоящата стойност, като използва по-ниския от заложения в договора лихвен процент и диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

#### **Предимствата на лизинга пред покупката за лизингополучателя**

Трите основни предимства на лизинга пред закупуването за лизингополучателя са, че лизингът често не включва първоначална вноска, лизингът избягва рисковете от собствеността и лизингът дава на лизингополучателя гъвкавост да променя активите, когато технологията или предпочитанията му се променят.

#### **Икономически предимства за лизингодателя**

Те включват увеличаване на продажбите чрез предоставяне на финансиране на клиенти, които иначе не биха могли да купят, установяване на постоянна връзка с клиентите и задържане на остатъчната стойност на наетия актив след изтичане на срока на лизинга.

## ПРОЦЕДУРИ

Лизингодателят признава лизинговите договори като договори **оперативен лизинг** или за **финансов лизинг**. Лизингът се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля всички съществени рискове и ползи от базовия актив, свързани със собствеността. Лизингът се класифицира като оперативен лизинг, ако не прехвърля всички съществени рискове и ползи от базовия актив, свързани със собствеността.

Следните казуси и техните решения съдържат по-подробни илюстрации на видовете клаузи, съдържащи се в договорите за лизинг. В допълнение, специфичните счетоводни правила, използвани за разграничаване на оперативния лизинг от финансовия лизинг, ще бъдат илюстрирани чрез конкретни задачи.

### Пример 1

#### Отчитане на оперативен лизинг

Фирма Rea Incorporated се нуждае от оборудване за своята фабрика. Вместо да закупи актива, компанията избира да сключи 5-годишен оперативен лизинг с годишни плащания от 40 000 BE. Да приемем, че всяко лизингово плащане се извършва на 31 декември.

#### Задача:

- a. Съставете счетоводния запис за годишното лизингово плащане.
- б. Какви са предимствата на финансовото отчитане на оперативния лизинг пред това на финансовия лизинг?
- в. Защо Rea Inc. би избрала да наеме оборудването, вместо да го купи?

#### Решение:

a.

Счетоводен журнал				
Дата	Име и обяснение на сметката	Дебит	Кредит	
31 дек.	Разход за наем Каса	40 000 BE		40 000 BE

- б. Оперативният лизинг представлява форма на задбалансово финансиране. Това позволява финансиране на актив, който не е отчетен в баланса като пасив.
- в. Rea Inc. ще избере да вземе оборудването на лизинг, вместо да го закупи, ако компанията се притеснява да поеме отговорността, свързана с покупката. Договорът за лизинг ще им даде правото да използват оборудването, без да записват съответния актив и пасив в отчета за финансовото състояние.

## Пример 2

### Отчитане на финансов лизинг

Счетоводното отчитане на финансов лизинг е като счетоводното отчитане на покупка. Лизингополучателят записва актив и пасив по лизинг, въпреки че лизингополучателят може никога да не придобие собствеността върху актива.

На 1 януари 2019 г. веригата за хранителни стоки Migros сключва договор за лизинг на сграда за един от своите магазини. Да предположим, че Migros наема сграда за магазин за период от 20 години. Този лизинг е подобен на закупуването на сградата на изплащане.

Да предположим, че задължението на Migros по този финансов лизинг възлиза общо на 4 000 000 BE. Задължението за лизинг измерва разходите на Migros за сградата. Съставете записите в счетоводния журнал в началото на лизинга!

### Решение:

В началото на лизинга Migros прави следните счетоводни записи:

01 януари 2019 г.

Сграда ..... 4 000 000 BE

Задължение по лизинг ..... 4 000 000 BE

Придобиване на сграда по финансов лизинг.

По време на лизинговия период Migros ще отчита както сградата, така и задълженията по лизинга в своя баланс.

## Пример 3

### Амортизация на лизинг по линеен метод

На 1 януари Egro Inc. сключва тригодишен лизингов договор за магазин с общо задължение от 90 000 BE. По линейния метод на амортизация, размерът на амортизацията всяка година възлиза на 30 000 BE (една трета от цената на лизинга). Отчетът за печалбата или загубата ще отчете тази сума като разход за всяка година от 3-годишния лизинг. В отчета за финансовото състояние ще се представя на един ред първоначалната цена от 90 000 CU и натрупаната амортизация, която трябва да бъде извадена в края на всяка година на втори ред.

Съответната част от отчета за печалбата или загубата за периода от три години ще изглежда така:

Отчет за печалбата или загубата (извадка)

Година, приключваща на 31 декември	Година 2	Година 3	Година 4
Амортизация	(30 000 BE)	(30 000 BE)	(30 000 BE)



#### Отчет за финансовото състояние (извадка)

Година, приключваща на 31 декември	Година 2	Година 3	Година 4
Лизинг на стойност	90 000 BE	90 000 BE	90 000 BE
Натрупана амортизация	(30 000 BE)	(60 000 BE)	(90 000 BE)
Нетна балансова стойност	60 000 BE	30 000 BE	0 BE

Основният счетоводен въпрос за лизингодателя е дали продажбата трябва да бъде призната на датата на подписване на лизинговия договор или не. Правилното счетоводно отчитане зависи от това дали подписването на лизинговия договор прехвърля действителната собственост върху наетия актив, дали лизингодателят има значителни допълнителни отговорности, оставащи след подписването на лизинговия договор, и дали събираемостта на плащането е разумно осигурена.

За лизингополучателя ключовият счетоводен въпрос е дали наетият актив и задължението за лизингово плащане трябва да бъдат признати в баланса. Отново, правилното счетоводно третиране зависи от това дали подписването на лизинговия договор прехвърля действителната собственост върху наетия актив.

Финансовият лизинг се отчита, като прехвърляне на собствеността върху наетия актив от лизингодателя на лизингополучателя.

Оперативният лизинг се отчита като договор за наем.

#### **ОПОВЕСТЯВАНЕ**

Целта на оповестяването е лизингополучателите да предоставят в пояснителните приложения информация, която заедно с информацията, представена в отчета за финансовото състояние, отчета за печалбата или загубата и отчета за паричните потоци, да служи на ползвателите на финансовите отчети като основа при определянето на ефекта, който лизинговите договори имат върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на лизингополучателя.

От друга страна, целта на оповестяването е лизингодателят да оповестява информация в бележките, която заедно с информацията, предоставена в отчета за финансовото състояние, отчета за печалбата или загубата и отчета за паричните потоци, дава възможност на ползвателите на финансови отчети да оценят ефекта, който лизингът има върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на лизингодателя.

Тъй като основната характеристика на оперативния лизинг от гледна точка на лизингополучателя е, че свързаните с лизинга актив и пасив са извън баланса, за ползвателите на финансовите отчети е важно да могат да се запознаят със съответното пояснение, за да разберат тези извънбалансови позиции.

Лизингополучателят е длъжен да предостави достатъчно информация в пояснителните приложения, за да позволи на ползвателите на финансовите отчети да определят количествено

размера на задбалансовите оперативни лизинги. От лизингодателя също се изисква да предостави достатъчно информация в пояснителните приложения, за да позволи на ползвателите на финансовия отчет да разберат до каква степен свързаните с лизинг продажби и наеми влияят върху финансовите отчети на лизингодателя.

#### **Пример 4**

##### **Решение за лизинг или за закупуване**

Бен Смит обмисля дали да вземе на лизинг или да закупи нов автомобил, който струва 20 000 BE. Тригодишният лизинг изисква първоначална вноска от 2 000 BE и месечни плащания от 400 BE. Закупуването изисква първоначална вноска от 3 000 BE, данък върху продажбите от 5% (1 000 BE) и 36 месечни плащания по 412 BE. Бен Смит преценява, че остатъчната стойност на автомобила ще бъде 10 000 BE в края на третата година. Ако приемем, че Смит може да печели 4% годишна лихва върху спестяванията си и трябва да плаща 5% данък върху покупките, можем да препоръчаме на Смит, въз основа на следния анализ, в който игнорираме времевата стойност на парите за по-лесно изчисление.

##### **Цена на лизинга**

Първоначална вноска 2 000 BE

Вноски по лизинга (36 месеца x 400 BE/месец) = 14 400 BE

Пропуснати ползи от първоначалната вноска (3 години x 0.04 x 2 000 BE) = 240 BE

Обща цена на лизинга 16 640 BE

##### **Цена на покупката**

Първоначална вноска 3 000 BE

Данък върху продажбите (0.05 x 20 000 BE) = 1 000 BE

Вноски по търговския кредит (36 месеца x 412 BE/месец) = 14 832 BE

Пропуснати ползи от първоначалната вноска (3 години x 0.04 x 3 000 BE) = 360 BE

Минус: Очаквана остатъчна стойност на автомобила в края на търговския кредит (10 000 BE)

Обща цена на закупуването 9 192 BE

Тъй като общите разходи за лизинг от 16 640 BE са по-големи от общите разходи за покупка от 9 192 BE, г-н Смит трябва да закупи автомобила, а не да го вземе на лизинг.

Лизингът има редица често цитирани предимства и недостатъци, които мениджърите трябва да имат предвид, когато вземат решение за лизинг или за покупка. Някои от предимствата са следните:

- Фирмата може да избегне разходите за морално остаряване. Това е особено важно в случай на оперативен лизинг, който обикновено има сравнително кратък живот.

- Лизингополучателят избягва много от ограничителните споразумения (като минимална ликвидност, последващи заеми и плащания на дивиденди в брой), които обикновено са включени като част от дългосрочен заем, но не се включват в договори за лизинг.
- В случай на активи с ниска себестойност, които се придобиват рядко, лизингът (и особено оперативният лизинг) може да осигури на фирмата необходимата гъвкавост при финансиране. Фирмата не трябва да организира друго финансиране за тези активи.
- Договорите за продажба и ползване на лизинг могат да позволят на фирмата да увеличи ликвидността си чрез конвертиране на съществуващ актив в пари. Това може да е от полза за фирма, която няма оборотен капитал или им проблеми с ликвидността.

Някои от често цитираните недостатъци на лизинга са както следва:

- При много лизингови договори възвращаемостта за лизингодателя е доста висока и може да е по-добре фирмата да вземе заем за закупуване на съответния актив.
- Остатъчната стойност на даден актив, ако има такава, се реализира от лизингодателя. Ако лизингополучателят закупи актива, той може да реализира тази остатъчна стойност в своя полза. Разбира се, очакваната крайна стойност, когато бъде призната от лизингодателя, води до по-ниски лизингови плащания.
- Обикновено на лизингополучателя е забранено да прави подобрения върху наетия имот или актив без одобрението на лизингодателя. Въпреки това, лизингодателите обикновено насърчават подобренията на лизинговата собственост, когато се очаква те да повишат възстановимата стойност на актива.
- Ако лизингополучателят наеме актив, който впоследствие остарява, той все още трябва да извършва лизингови плащания през оставащия срок на лизинговия договор. Това важи дори и активът да не се използва.

От това въведение към МСФО 16 Лизинг може да получите подвеждащото впечатление, че счетоводното отчитане на лизингите е просто и непротиворечиво. Всъщност повечето компании, които използват активи по лизингови договори, полагат големи усилия, за да гарантират, че могат да отчитат по-голямата част от своите лизингови договори като оперативен лизинг, тъй като това им позволява да държат както актива, така и свързания с него пасив извън баланса. Поддържането на актива извън баланса подобрява мерките за ефективност на финансовото съотношение, а поддържането на пасив извън баланса подобрява мерките за ливъридж. За компанияте, които наемат голяма част от активите, които използват, счетоводните стандарти, свързани с лизинга, са най-критичните счетоводни стандарти, които трябва да се прилагат.