

اجاره اهرمی :

اجاره اهرمی در واقع شکل نسبتاً پیچیده ای از اجاره سرمایه ای می باشد که در آن علاوه بر موجر و مستاجر طرف سومی نیز وجود دارد که مسوولیت تامین مالی مالک را بعهده می گیرد و عبارت دیگر یک اجاره اهرمی شامل سه طرف یعنی موجر ، مستاجر و وام دهنده می باشد در این حالت موجر در زمان خرید ۴۰٪ بهای تمام شده درایی را پرداخت می کند و بقیه را وام دهنده تامین می نماید در اجاره اهرمی ، موجر از یک طرف از مزایای مالیاتی استفاده نماید . در این اجاره وام دهنده برای اینکه تضمین برای وصول وام خود داشته باشد حق تصرف درایی را برای خود محفوظ نگه می دارد. بدین معنی اگر موجر به عللی در پرداخت بدهی خود کوتاهی و قصور و ورزد وام دهنده می توان درایی مورد اجاره را تملک کند . اجاره اهرمی از نظر مستاجر بعنوان اجاره سرمایه ای طبقه بندی و در حسابها منعکس می گردد . اما از نظر موجر اجاره اهرمی همانند ، اجاره با ماهیت تامین مالی مستقیم طبقه بندی می گردد . بر طبق بیانیه شماره 13 FASB حسابداری برای اجاره ها ، موجر سرمایه گذاری در اجاره اهرمی را به خالص بدهی بدون حق مراجعه ثبت می کند .

مبلغ ثبت شده بطور کلی شامل :

۱- اجاره های دریافتنی

۲- مبلغ مزایای مالیاتی ناشی از سرمایه گذاریها

۳- هر گونه ارزش اسقاط برآوردی دارایی مورد اجاره

۴- و کاهش برای هر یک از درآمدهای تحقق نیافته

می شود. از آنجایی که اجاره های دریافتی به ارزش خالص بدهی بدون حق مراجعه ثبت می

شود. درآمد بهره توسط مالک شناسایی نشده در عوض حساب بهره ناشی از اجاره اهرمی

بابت جریانات نقدینگی مثبت خالص بستانکار می گردد. و این جریانات برای جبران سرمایه

گذار خالص مالک در اجاره اختصاص می یابند. یک مثال تشریحی:

شرکت مالک در مورخه ۱۳/۱/۱۱ داراییهایی را برای اجاره دادن به قیمت تمام شده

۱۰۰۰.۰۰۰ ریال خریداری می کند برای پرداخت مبلغ فوق، مالک ۴۰۰.۰۰۰ ریال وجه نقد و

۶۰۰.۰۰۰ ریال وام پرداختنی غیر قابل برگشت که در ۱۵ قسط ۷۴.۴۳۵ ریال قابل پرداخت می

باشد، استفاده نموده است، و تاریخ شروع آن از ۱۳/۱/۳۱ می باشد. علاوه بر این در همان

روز خرید ۱۳/۱/۱۱ مالک داراییها را به شرکتی اجاره می دهد. مدت قرارداد ۱۵ سال و

اجاره سالانه ۹۰.۰۰۰ ریال می باشد که باید در ۱/۳۱ هر سال پرداخت گردد. ارزش اسقاط

تضمین نشده داراییها حدود ۲۰۰.۰۰۰ ریال برآورد شده که باید در ۱۶/۱/۳۱ (یکسال بعد از

پایان فسخ قرارداد اجاره) تحقق بیابد. برای استهلاك داراییها شرکت مالک و مستاجر شرایط

ذیل را پذیرفته اند.

۱- عمر اقتصادی دارایی ۷ سال

۲- روش استهلاك تسريعی برای سال اول و دوم ، و مجموع سنوات برای ۵ سال بعدی با

ارزش اسقاط ۱۰۰.۰۰۰ ، شرکت مالک مستحق ۱۰۰.۰۰۰ ريال کاهش ماليات بخاطر

استفاده از منافع مالياتی سرمايه گذاريها می باشد . هزینه های مستقیم اولیه وجود نداشته

و شرکت مالک قرارداد اجاره اهرمی را بعنوان یک اجاره تامین مالی مستقیم تلقی می

کند .

ثبتهای روزنامه در دفاتر مالک :

۱- حساب تجهيزات نگهداری شده برای اجاره ۱.۰۰۰.۰۰۰

حساب بانک / صندوق ۴۰۰.۰۰۰

حساب اسناد پرداختی به بانک ۶۰۰.۰۰۰

ثبت بابت تحصيل تجهيزات بطور نقد و اسناد پرداختی ۹٪، ۱۵ ساله

با اقساط سالیانه ۷۴.۴۳۵ ريال

۲- حساب اجاره های دریافتی ۲۳۳.۴۷۵

$[(90.000 \times 15) - (74.435 \times 15)]$

اسناد پرداختی به بانک ۶۰۰.۰۰۰

ماليات بر درآمد پرداختی ۱۰۰.۰۰۰

حساب تجهیزات نگهداری شده برای اجاره ۸۰۰.۰۰۰

حساب درآمد بهره تحقق نیافته ۱۳۳.۴۷۵

ثبت بابت اجاره دادن تجهیزات به مدت ۱۵ سال با اجاره سالیانه

۹۰.۰۰۰ ریال که از تاریخ ۱۳۷۰/۱/۳۱ شروع می شود ناخالص اجاره های

دریافتی ۱.۳۵۰.۰۰۰ ریال می باشد.

در ۳۱ فروردین سال اول و پایان سالهای بعدی مالک ثبتهای روزنامه ای ذیل را در دفاتر خود

انجام می دهد .

۱- وصول اجاره به مبلغ ۹۰.۰۰۰ ریال برای سال اول .

۲- پرداخت اقساط مربوط به اسناد غیر قابل برگشت برای سال اول ۷۴.۴۳۵ ریال .

۳- تاثیرات مالیات بر درآمد اختلافات زمان بندی بین حسابداری مالی و حسابداری

مالیات بر درآمد برای اجاره اهرمی

۴- تاثیرات مالیات بر درآمد اختلافات زمان بندی بین حسابداری مالی و حسابداری مالیات

بر درآمد برای اجاره اهرمی .

اجاره اهرمی

ر این نوع قرارداد واحد تجاری که مسئولیت تامین اعتبار از طرف فروشنده به خریدار را عهده دار است اعتبار دهنده بلند مدت یا مشارکت کننده اعتبار نامیده می شود.

شرایط لازم برای اجاره اهرمی :

۱- داشتن کلیه شرایط اجاره ((تامین مالی مستقیم)) به استثناء آزمون ارزش فعلی مبالغ اجاره

بها مساوی یا بیش از ۹۰٪ ارزش متعارف دارائی مورد اجاره

۲- طرفین قرارداد اجاره اهرمی سه جانبه می باشد : اجاره کننده - اجاره دهنده - اعتبار دهنده

بلند مدت

۳- مالک - اجاره دهنده معمولاً بین ۲۰ تا ۴۰ درصد بهای تمام شده دارائی مورد اجاره را

تامین می نماید .

۴- اعتبار دهنده بلند مدت معمولاً بین ۶۰ تا ۸۰٪ بهای تمام شده دارائی مورد اجاره را تامین

نموده و برای تضمین بازیافت اصل و سود تضمین شده مبلغ اعتبار حق تصرف دارائی

استیجاری و یا سایر وثائق را برای خود محفوظ می دارد .

۵- در سالهای اولیه قرارداد اجاره بعثت بالا بودن مبالغ هزینه استهلاک و بهره - سود خالص

و حق اجاره دهنده کاهش یافته و در سالهای بعد به علت کمتر بودن مبالغ استهلاک و بهره

منجر به افزایش سود و سرمایه گذاری خالص در دفاتر اجاره دهنده خواهد شد .

مزایای اجاره اهرمی برای اجاره دهنده :

۱- بیشتر وجوه نقد برای خرید دارائی مورد اجاره از طریق اعتبار دهنده تامین می شود .

۲- وامی که اعتبار دهنده تامین می شود معمولاً بدون حق مطالبه از اجاره دهنده می باشد .

۳- اجاره دهنده از تخفیف مالیاتی به سبب سرمایه گذاری در ارتباط با اموال استیجاری استفاده می نماید .

۴- در اجاره اهرمی اموال استیجاری در پایان مدت قرارداد به اجاره دهنده برگشت می شود

حسابداری اجاره اهرمی :

حسابداری اجاره اهرمی از نقطه نظر اجاره کننده روشی مشابه با اجاره های غیر اهرمی (

عملیاتی و سرمایه ای) می باشد حال آنکه هیئت تدوین استانداردهای حسابداری مالی روش

خاصی را در دفاتر اجاره دهنده پیش بینی نموده که متعاقباً تشریح می شود .