

# **МЕЖДУНАРОДЕН СЧЕТОВОДЕН СТАНДАРТ (МСС) 17 - ЛИЗИНГ (ПРЕРАБОТЕН 1997)**

## **МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ**

чл. 23 ЗСч, ПМС № 21 от 2003 г.

Приложение към ПМС № 21 от 4.02.2003 г. - ДВ, бр. 13 от 11.02.2003 г., в сила от 1.01.2003 г.

Този преработен международен счетоводен стандарт заменя МСС 17 Отчитане на лизинг, одобрен от съвета в променен формат от 1994. Преработеният стандарт влиза в сила за финансови отчети за периоди, започващи на и след 1 януари 1999.

През април 2000 параграфи 1, 19, 24, 45 и 48 бяха изменени и беше включен нов параграф 48А в резултат на МСС 40 Инвестиционни имоти. МСС 40 влиза в сила за годишни финансови отчети за периоди, започващи на или след 1 януари 2001.

През януари 2001 параграфи 1, 24 и 48А бяха изменени в резултат на МСС 41 Земеделие. МСС 41 влиза в сила за годишни финансови отчети за периоди, започващи на или след 1 януари 2003.

Следните разяснения на ПКР се отнасят до МСС 17: \* ПКР 15 - Експлоатационен лизинг - стимули \* ПКР 27 - Оценяване същността на сделките по юридическата форма на лизинга.

## **Въведение**

Този стандарт ("МСС 17 (преработен)") заменя МСС 17 Отчитане на лизинг ("оригиналния МСС 17"). МСС 17 (преработен) влиза в сила за отчетни периоди, започващи на и след 1 януари 1999.

Стандартът въвежда подобрения в оригиналния текст на МСС 17 и го заменя на основата на преразглеждането, проведено в контекста на ограничената му преработка, която установи измененията, считани за съществени за завършването на основното ядро от стандарти, приемливи за целите на трансграничното финансиране и регистрация на фондовите борси. Съветът на КМСС се съгласи да предприеме по-съществена реформа в областта на стандартите за отчитане на лизинги.

## **Главните изменения в сравнение с оригиналния МСС 17 са, както следва:**

1. Оригиналният МСС 17 дефинираше лизинговия договор като споразумение, по силата на който лизингодателят прехвърля своето право на използване на даден актив срещу наем, заплащан от лизингополучателя. МСС 17 (преработен) модифицира дефиницията, като заменя термина "наем" с "плащане или серия от плащания".

2. При поставянето на условието, че класификацията на лизингите трябва да почива на това, до каква степен рисковете и възнагражденията от собствеността върху наетия актив се отнасят към лизингодателя или лизингополучателя, което се оправдава от прилагането на принципа за предимство на съдържанието над формата, оригиналният МСС 17 привеждаше примери за ситуации, показателни за това, че лизинговият договор представлява финансов лизинг. МСС 17 (преработен) възприема употребата на допълнителни показатели, за да се улесни още повече процесът на класификация.

3. Оригиналният МСС 17 използваше термина "полезен живот" в примерите, споменати по-горе, с цел сравнение със срока на лизинговия договор при процеса на класификация. МСС (преработен) използва термина "икономически живот", отчитайки, че активите могат да бъдат използвани от един или повече потребители

4. Оригиналният МСС 17 изискваше оповестяване на условията на наем, но не засягаше въпроса, дали условните наеми трябва да се включват или изключват от изчисляването на минималните лизингови плащания. МСС 17 (преработен) изисква условните наеми да бъдат изключвани от минималните лизингови плащания.

5. Оригиналният МСС 17 не изясняваше въпроса за счетоводното третиране на началните преки разходи, поети от лизингополучателя при договарянето и обезпечаването на лизинговите условия. МСС 17 дава насоки, като изисква разходите, отнасящи се директно към дейностите на лизингополучателя за обезпечаване на финансовия лизинг, да бъдат включвани в размера на наетия актив.

6. Оригиналният МСС 17 осигуряваше свободен избор на метод за разпределяне на финансовия доход от страна на лизингодателя, а именно признаването на доход, базиращ се на модел, който отразява един постоянен периодичен размер на възвръщаемост на базата на:

а) остатъчната нетна инвестиция на лизингодателя, свързана с финансовия лизинг; или б) остатъчната нетна парична инвестиция на лизингодателя, свързана с финансовия лизинг. МСС 17 (преработен) изисква признаването на финансов доход да бъде базирано на отразяването на постоянен периодичен размер на възвръщаемост на базата на един метод, а именно остатъчната нетна инвестиция на лизингодателя, свързана с финансовия лизинг.

7. МСС 17 (преработен) препраща към МСС, занимаващ се с обезценка на активи, като осигурява насоки за необходимостта от оценка на вероятността от обезценка на активи. Оригиналният МСС 17 не третираше този въпрос.

8. МСС 17 (преработен) определя подчертано по-високи изисквания за оповестяване както от лизингополучателите, така и от лизингодателите по експлоатационните и финансовите лизинги в сравнение с оповестяваните позиции, изисквани съгласно оригиналния МСС 17.

## **Новото оповестяване, изисквано от МСС 17 (преработен), включва:**

- а) общата сума на минималните лизингови плащания, изравнена със сегашните стойности на лизинговите пасиви в три периодични обхвата: не по-късно от една година; по-късно от една година и не по-късно от пет години; по-късно от пет години (изисква се от лизингополучателя);
- б) общата сума на брутната инвестиция в лизинговия договор, изравнена със сегашната стойност на минималните лизингови плащания за получаване, в три периодични обхвата: по-късно от една година; по-късно от една година, но не по-късно от пет години; по-късно от пет години (изисква се от лизингодателя);
- в) съответните финансови разходи по а) и б) по-горе;
- г) очакваните бъдещи минимални сублизингови плащания, получени по силата на неотменими сублизингови договори към датата на баланса;
- д) натрупаните провизии за несъбираеми минимални лизингови плащания, които имат да се получават, и е) условни наеми, признати като доход на лизингодателя.

9. Оригиналният МСС 17 включваше приложения 1 - 3, които представляваха примери за ситуации, при които принципно лизинговият договор се класифицира като финансов лизинг. Приложенията са изпуснати в МСС 17 (преработен) предвид допълнителните показатели, включени в него за по-нататъшно изясняване на процеса за класифициране на лизингови договори.

10. Отбелязва се, че разпоредбите относно продажбите с обратен лизинг и по-специално изискванията относно обратния лизинг, който представлява експлоатационен лизинг, съдържат правила, които предписват широк кръг от обстоятелства, базиращи се на относителните размери на справедливата стойност, балансовата сума и продажната цена. МСС 17 (преработен) включва приложение като по-нататъшни указания за тълкуване на изискванията.

## **Международен счетоводен стандарт (МСС) 17 (преработен 1997)**

### **Лизинг**

Стандартите, които са с удебелен курсив, трябва да се четат в контекста на основния материал и насоките за прилагането на този стандарт, както и в контекста на предговора към международните счетоводни стандарти. Международните счетоводни стандарти не се прилагат за несъществени статии (виж параграф 12 от предговора).

## **Цел**

Целта на този стандарт е да определи за лизингополучателите и лизингодателите подходяща политика за отчитане и оповестяване, която да важи по отношение на финансовите и експлоатационните лизингови договори.

## **Обхват**

1. Този стандарт трябва да се прилага при отчитането на всички лизингови договори с изключение на:

- а) лизингови договори за проучване или използване на минерали, петрол, природен газ и други подобни невъзстановими ресурси;
- и б) лицензионни договори за продукти като кинофилми, видеозаписи, пиеси, ръкописи, патенти и авторски права.

Този стандарт обаче не трябва да се прилага при оценяването от:

- а) лизингополучатели на инвестиционни имоти при финансов лизинг (виж МСС 40 Инвестиционни имоти);
- б) лизингодатели на инвестиционни имоти при експлоатационен лизинг (виж МСС 40 Инвестиционни имоти);
- в) лизингополучатели на биологични активи, държани при финансов лизинг (виж МСС 41 Земеделие); или
- г) лизингодатели на биологични активи, отдадени при експлоатационен лизинг (виж МСС 41 Земеделие).

2. Този стандарт важи за договори, прехвърлящи правото на използване на активи, въпреки че има вероятност от изискване на значителни услуги от лизингодателя във връзка с оперирането или експлоатацията на подобни активи. От друга страна, той не важи за споразумения, които представляват договори за услуги, които не прехвърлят право на използване на активи от едната страна по договора на другата.

## **Дефиниции**

3. В този стандарт се използват следните термини с посочените значения: Лизингов договор е споразумение, по силата на което лизингодателят предава

на лизингополучателя срещу еднократно или серия от плащания правото да използва актив за договорен срок.

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди, от собствеността върху актив. В крайна сметка правото на собственост може да бъде или да не бъде прехвърлено.

Експлоатационен лизинг е лизингов договор, различен от финансовия лизинг. Неотменим лизинг е лизингов договор, който е отменим само в следните случаи:

- а) при настъпването на някаква непредвидима случайност;
- б) с разрешението на лизингодателя;
- в) ако лизингополучателят сключи нов лизингов договор за същия или равностоен актив със същия лизингодател; или
- г) при изплащане от страна на лизингополучателя на такава допълнителна сума, която от самото начало осигурява в голяма степен продължаването на лизинговия договор.

Начало на лизинговия договор е по-ранната от двете дати - на лизинговото споразумение или на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор.

Срок на лизинговия договор е неотменимият период, за който лизингополучателят се е договорил с лизингодателя да наеме актива, заедно с допълнителните условия, съгласно които лизингополучателят има право да продължи да наема актива, със или без допълнително заплащане, като от самото начало до голяма степен е сигурно, че лизингополучателят ще упражни това право.

Минимални лизингови плащания са плащанията по време на срока на лизинговия договор, които лизингополучателят ще или може да бъде задължен да извърши, с изключение на условия наем, разходите за услугите и данъците, дължими и възстановими от страна на лизингодателя, както и:

а) по отношение на лизингополучателя - всички суми, гарантирани от лизингополучателя или страна, свързана с лизингополучателя; или б) по отношение на лизингодателя - всяка остатъчна стойност, гарантирана на лизингодателя от страна на:

- 1) лизингополучателя;
- 2) страна, свързана с лизингополучателя;
- 3) независима трета страна, която има финансова възможност да обезпечи тази гаранция.

Въпреки това, ако лизингополучателят притежава опция за закупуване на актива на цена, която се очаква да бъде значително по-ниска от справедливата стойност към датата на упражняване на тази опция и която от самото начало на лизинговия

договор е сигурно в голяма степен, че ще бъде упражнена, минималните лизингови плащания съставляват минималните плащания, дължими през целия срок на лизинговия договор, и плащането, необходимо за упражняването на тази опция за закупуване.

Справедлива стойност е сумата, за която даден актив може да бъде заменен или даден пасив уреден между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Икономически живот е:

- а) периодът, в който се очаква даден актив да бъде икономически използваем от едно или повече предприятия; или
- б) количеството продукция или сходни единици, които се очаква едно или повече предприятия да придобие от актива.

Полезен живот е приблизително оцененият оставащ период от началото на срока на лизинговия договор, без ограничение в неговата продължителност, в който се очаква икономическите изгоди от актива да бъдат усвоени от предприятието.

Гарантирана остатъчна стойност е:

- а) по отношение на лизингополучателя - онази част от остатъчната стойност, която е гарантирана от лизингополучателя или от страна, свързана с лизингополучателя (като размерът на гаранцията е максималната сума, която при всички случаи би могла да бъде платена); и
- б) по отношение на лизингодателя - онази част от остатъчната стойност, която е гарантирана от лизингополучателя или от трета страна, несвързана с лизингодателя, която има финансова възможност да изпълни задълженията на гаранцията.

Негарантирана остатъчна стойност е онази част от остатъчната стойност на наетия актив, чиято реализация от страна на лизингодателя не е сигурна или е гарантирана само от страна, свързана с лизингодателя.

Брутна инвестиция в лизингов договор е сборът от минималните лизингови плащания по силата на един финансов лизинг от гледна точка на лизингодателя и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя.

Незаработен финансов доход е разликата между:

- а) сбора от минималните лизингови плащания по силата на един финансов лизинг от гледна точка на лизингодателя и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя; и
- б) сегашната стойност на а) при лихвен процент, посочен в лизинговия договор.

Нетна инвестиция в лизинговия договор е брутна инвестиция в лизинговия договор, намалена с незаработения финансов доход.

Лихвеният процент, присъщ на лизинговия договор, е дисконтовият процент, който от самото начало на лизинга образува общата сегашна стойност на:

- а) минималните лизингови плащания; и
- б) негарантираната остатъчна стойност, така че да бъде равна на справедливата стойност на наетия актив.

Диференциален лихвен процент по задължението на лизингополучателя е лихвеният процент, който лизингополучателят би трябвало да плаща по подобен лизингов договор, или ако той не може да бъде определен, процентът, който в началото на лизинговия договор лизингополучателят би поел, за да заеме за сходен срок и с подобно обезпечение необходимите средства за закупуване на актива.

Условен наем е онази част от лизинговите плащания, която не е определена като сума, а се основава на друг фактор, с изключение на времето (например процент от продажбите, степен на експлоатация, ценови индекси, пазарни лихвени проценти).

4. Дефиницията на лизинговия договор обхваща също и договори за наемане на актив, които съдържат клауза, даваща на наемателя опция за придобиване на правото на собственост върху актива при изпълнението на договорените условия. Тези договори понякога се наричат договори за покупка на изплащане.

## **Класификация на лизинговите договори**

5. Класификацията на лизинговите договори, възприета в този стандарт, се основава на степента, до която рисковете и изгодите от собствеността на наетия актив се отнасят до лизингодателя или лизингополучателя. Рисковете включват възможните загуби от неизползвани мощности или технологическо остаряване, както и от колебанията в приходите, дължащи се на измененията в икономическите условия. Изгодите могат да бъдат представени от очакваната доходносна експлоатация през икономическия живот на актива и очакваната печалба от нарастването на стойността или реализирането на остатъчна стойност.

6. Даден лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Даден лизингов договор се класифицира като експлоатационен лизинг, ако не прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива.

7. Тъй като сделката между лизингодателя и лизингополучателя се основава на лизингов договор, общ и за двете страни, целесъобразно е да се използват съответстващи дефиниции. Прилагането на тези дефиниции към различните условия на двете страни може понякога да доведе до различно класифициране на същия лизингов договор от страна на лизингодателя и лизингополучателя.

8. Дали един лизингов договор е финансов лизинг или експлоатационен лизинг зависи от същността на сделката, а не от формата на договора.

Примери за ситуации, при които по принцип лизинговият договор се класифицира като финансов лизинг, са:

- а) лизинговият договор прехвърля собствеността върху актива на лизингополучателя към края на срока на лизинговия договор;
- б) лизингополучателят притежава опция за закупуване на актива на цена, която се очаква да бъде значително по-ниска от справедливата стойност към датата, на която опцията става изпълнима, като в началото на лизинговия договор в голяма степен е сигурно, че опцията ще бъде упражнена;
- в) срокът на лизинговия договор покрива по-голямата част от икономическия живот на актива, дори ако правото на собственост не е прехвърлено;
- г) в началото на лизинговия договор сегашната стойност на минималните лизингови плащания се равняват почти изцяло на справедливата стойност на наетия актив; и
- д) наетите активи имат специфичен характер, като само лизингополучателят може да ги експлоатира без извършването на съществени модификации.

9. Показателите за ситуации, които индивидуално или в комбинация също биха могли да доведат до класифицирането на лизингов договор като финансов лизинг, са:

- а) ако лизингополучателят може да отмени лизинговия договор, свързаните с отмяната загуби от страна на лизингодателя се покриват от лизингополучателя;
- б) печалбите или загубите от колебанията в справедливата стойност на остатъчната стойност остават у лизингополучателя (например под формата на отстъпка в наема, равна на повечето от постъпленията от продажбите в края на лизинговия договор);
- и
- в) лизингополучателят има възможност да продължи лизинговия договор за нов срок срещу наем, който е значително по-нисък от пазарния наем.

10. Класификацията на лизинговите договори се осъществява в началото на лизинга. Ако по което и да е време лизингополучателят и лизингодателят се договорят за друга промяна в условията на лизинговия договор, освен чрез подновяване на лизинга, по начин, който би довел до различна класификация на лизинговия договор, съгласно критериите, установени в параграфи 5 - 9, при условие, че промените в условията са били в сила в началото на лизинговия договор, по време на неговия срок преработеното споразумение се счита за нов договор. Промените в оценките (например промени в оценките за икономическата трайност или в остатъчната стойност на наетата собственост) обаче не предизвикват нова класификация на лизинговия договор за счетоводни цели.

11. Лизинговите договори за земя и сгради се класифицират като експлоатационни или финансови лизингови договори по същия начин, както лизинговите договори за други активи. Въпреки това характерна черта на земята е, че тя обикновено има

неопределен икономически живот и ако не се очаква правото на собственост да бъде предадено на лизингополучателя до края на срока на лизинговия договор, лизингополучателят не получава значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността. Премията, заплащана върху подобен нает имот, представлява предплатени лизингови плащания, които се амортизират през целия срок на лизинговия договор, съгласно осигурения модел за изгодите.

## **Лизинг във финансовите отчети на лизингополучателите. Финансови лизинги**

12. Финансовият лизинг трябва да се признава като актив и пасив в баланса на лизингополучателя с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетата собственост или ако е по-нисък - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. При изчисляването на сегашната стойност на минималните лизингови плащания дисконтовият фактор е лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, ако той практически може да бъде определен; ако не може, използва се диференциалният лихвен процент за задължението на лизингополучателя.

13. Сделките и другите събития се отчитат и представят в съответствие с тяхната същност и финансова реалност, а не само според юридическата им форма. Според юридическата форма на лизинговия договор лизингополучателят не придобива юридическо право на собственост върху наетия актив, но в случая на финансов лизинг според същността и финансовата реалност лизингополучателят придобива икономическите ползи от експлоатацията на наетия актив през по-голямата част от икономическия му живот в замяна на поетото задължение да заплаща за това право сума, приблизително равна на справедливата стойност на актива и съответния финансов разход.

14. Ако такива лизингови сделки не се отразят в баланса на лизингополучателя, икономическите ресурси и нивото на задлъжнялост на предприятието се представят с понижена стойност, като по този начин се изкривяват финансовите показатели. Затова е целесъобразно финансовият лизинг да бъде вписван в баланса на лизингополучателя както като актив, така и като задължение за извършване на бъдещи лизингови плащания. В началото на лизинговия договор активът и пасивът за бъдещите лизингови плащания се признават в баланса с едни и същи суми.

15. Не е целесъобразно задълженията за наети активи да бъдат представяни във финансовите отчети като намаление на стойността на наетите активи. Ако в баланса текущите активи и пасиви се представят отделно, същата разлика се прави и за пасивите по лизинг.

16. Често възникват първоначални преки разходи във връзка със специфични лизингови дейности при договарянето и обезпечаването на лизинговите договори. Разходите, определени като пряко свързани с дейности, извършени от

лизингополучателя по финансовия лизинг, се включват като част от сумата, призната като актив съгласно лизинговия договор.

17. Лизинговите плащания трябва да се разпределят между финансовия разход и намалението на неплатеното задължение. Финансовият разход трябва да се разпределя по периоди през срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението за всеки период.

18. На практика при разпределението на финансовия разход по периоди през срока на лизинговия договор може да се използва някакъв вид приблизителна оценка, за да се улеснят изчисленията.

19. Финансовият лизинг предизвиква амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи трябва да бъде съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи, а признатата амортизация трябва да се изчисли на базата, определена в МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване и МСС 38 Нематериални активи. Ако не е сигурно в голяма степен, че лизингополучателят ще придобие собственост до края на срока на лизинговия договор, активът трябва да бъде изцяло амортизиран през по-краткия от двата срока - срока на лизинговия договор или полезния живот на актива.

20. Амортизируемата сума на наетия актив се разпределя на системна база за всеки отчетен период по време на очакваното използване в съответствие с амортизационната политика, възприета от лизингополучателя за собствените амортизируеми активи. Ако е сигурно в голяма степен, че лизингополучателят ще придобие собствеността до края на срока на лизинговия договор, периодът на очаквано използване е равен на полезния живот на актива; в противен случай активът се амортизира през по-краткия от двата срока - срока на лизинговия договор или полезния живот на актива.

21. Сумата от амортизационните разходи за актива и финансовия разход за периода обикновено не е равна на лизинговите плащания, дължими за периода, и затова не е правилно дължимите лизингови плащания да бъдат просто признавани като разход в отчета за доходите. Съответно активът и свързаният с него пасив вероятно няма да бъдат с равни суми след началото на лизинговия договор.

22. За да се определи дали наетият актив се е обезценил, т.е. когато очакваните бъдещи икономически ползи от този актив са по-ниски от неговата балансова сума, предприятието прилага международния счетоводен стандарт, засягащ обезценяването на активи, който определя изискванията за това, как предприятието трябва да преоцени балансовата сума на своите активи, как трябва да определи възстановимата стойност на даден актив и кога трябва да впише или възстанови загуба от обезценка.

23. В допълнение към разпоредбите на МСС 32 Финансови инструменти: оповестяване и представяне лизингополучателите трябва да оповестят следното във връзка с финансовите лизинги:

- а) по отношение на всеки клас активи - нетната балансова сума към датата на баланса;
- б) изравняване между общата стойност на минималните лизингови плащания към датата на баланса и тяхната сегашна стойност; в допълнение предприятието трябва да оповести общата сума на минималните лизингови плащания към датата на баланса и тяхната сегашна стойност за всеки от следните периоди:
  - 1) не по-късно от една година;
  - 2) по-късно от една година и не по-късно от пет години;
  - 3) по-късно от пет години;
- в) условни наеми, признати като доход за отчетния период;
- г) общата сума на очакваните бъдещи минимални сублизингови плащания, получени по силата на неотменими сублизингови договори към датата на баланса;
- д) общо описание на значителните лизингови ангажименти на лизингополучателя, включително, но не единствено, следните:
  - 1) базата, на която се определят условните наемни плащания;
  - 2) наличието на опции за подновяване или за закупуване и "пълзящи клаузи" и техните условия; и
  - 3) ограничения, наложени от условията на лизинговия договор, например такива за получаване на дивиденди, допълнителни дългове и нови лизингови договори.

24. Освен това по отношение на сумите на активи, наети по силата на финансови лизинги, които се отчитат от лизингополучателя като придобиване на активи, важат изискванията за оповестяване съгласно МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване, МСС 36 Обезценка на активи, МСС 38 Нематериални активи, МСС 40 Инвестиционни имоти и МСС 41 Земеделие.

## **Експлоатационни лизингови договори**

25. Лизинговите плащания по експлоатационен лизинг трябва да се признават като разход в отчета за доходите по прекия линеен метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят използва изгодите на наетия актив.

26. По отношение на експлоатационните лизинги лизинговите плащания (с изключение на разходите за услуги, например за застраховка и поддръжка) се признават като разход в отчета за доходите по прекия линеен метод, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят използва изгодите на наетия актив, дори ако плащанията не се извършват на тази база.

27. В допълнение към изискванията на МСС 32 Финансови инструменти: оповестяване и представяне лизингополучателите трябва да оповестят следното във връзка с експлоатационните лизингови договори:

- а) общата сума на бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими експлоатационни лизингови договори за всеки от следните периоди:
  - 1) не по-късно от една година;
  - 2) по-късно от една година и не по-късно от пет години;
  - 3) по-късно от пет години;
- б) общата сума на очакваните бъдещи минимални сублизингови плащания, получени по силата на неотменими сублизингови договори към датата на баланса;
- в) лизингови и сублизингови плащания, признати като доход за отчетния период, с отделни суми за минимални лизингови плащания, условни наеми и сублизингови плащания;
- г) общо описание на значителните лизингови ангажименти на лизингополучателя, включително, но не единствено, следните:
  - 1) базата, на която се определят условните наемни плащания;
  - 2) наличието на опции за подновяване или опции за закупуване и "пълзящи клаузи" и техните условия; и
  - 3) ограничения, наложени от условията на лизинговия договор, например онези за получаване на дивиденди, допълнителни дългове и нови лизингови договори.

## **Лизинг във финансовите отчети на лизингодателите**

### **Финансови лизинги**

28. Лизингодателите трябва да признават активите, държани по силата на финансов лизинг, в своите баланси и да ги представят като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор.

29. По силата на финансовия лизинг значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността върху актива се прехвърлят от лизингодателя, като така дължимото лизингово плащане се разглежда от лизингодателя като погасяване на главница и финансов доход, който се изплаща на лизингодателя и го компенсира за инвестицията и услугите му.

30. Признаването на финансовия доход трябва да се основава на модел, отразяващ един постоянен периодичен процент на възвръщаемост върху остатъчната нетна инвестиция на лизингодателя, свързана с финансовия лизинг.

31. Лизингодателят цели да разпредели финансовия доход през целия срок на лизинговия договор на системна и рационална база. Това разпределяне на дохода/прихода се основава на модел, отразяващ един постоянен процент на възвръщаемост върху остатъчната нетна инвестиция на лизингодателя, свързана с финансовия лизинг. Лизинговите плащания през отчетния период, с изключение на

разходите за услуги, се прилагат срещу брутната инвестиция в лизинговия договор, за да се намали както главницата, така и незаработеният финансов доход.

32. Приблизително изчислените негарантирани остатъчни стойности, използвани при изчисляването на брутната инвестиция на лизингодателя в лизингов договор, периодично се проверяват. Ако е настъпило намаление на приблизително изчислената негарантирана остатъчна стойност, разпределението на дохода/прихода през срока на лизинга се преразглежда и всяко намаление, свързано с вече начислените суми, се признава незабавно.

33. При договарянето и уреждането на лизингов договор често се правят начални преки разходи, например от комисионни и юридически такси, от страна на лизингодателите. При финансовите лизингови договори тези начални преки разходи се правят за получаването на финансов доход и се признават незабавно като приходи или се разпределят срещу този доход през целия срок на лизинговия договор. Последното може да се постигне, като направените разходи се признаят за разход, а за доход през същия период се признае частта от незаработения финансов доход, равна на началните преки разходи.

34. Лизингодател - производител или търговец - трябва да включва печалбата или загубата от продажбата в дохода за отчетния период в съответствие с политиката, възприета от предприятието по отношение на преките продажби. Ако бъдат оферирани изкуствено занижени лихвени проценти, печалбата от продажбата трябва да се сведе до тази, която би се получила, ако се начисляваше търговски лихвен процент. Началните преки разходи трябва да се признават като разход в отчета за доходите в началото на лизинговия договор.

35. Производители или търговци често предлагат на клиентите избор да закупят или наемат актива. Финансовият лизинг за даден актив от даден лизингодател - производител или търговец, образува два вида доход:

- а) печалбата или загубата, еквивалентна на печалбата или загубата, получена от пряката продажба на наемания актив по нормални продажни цени, която отразява всеки приложим обем или търговските отстъпки; и
- б) финансовия доход за срока на лизинговия договор.

36. Приходът от продажбата, вписан в началото на срока на финансовия лизинг от лизингодателя - производител или търговец, представлява справедливата стойност на актива или ако тя е по-ниска - сегашните стойности на минималните лизингови плащания, начислени на лизингодателя, изчислени при търговски лихвен процент. Себестойността на продажбата в началото на срока на лизинговия договор е себестойността или балансовата сума, ако се различават, на наетата собственост, намалена със сегашната стойност на негарантираната остатъчна стойност. Разликата между прихода от продажбата и себестойността на продажбата е печалбата от продажбата, която се признава в съответствие с политиката, следвана от предприятието по отношение на продажбите.

37. Лизингодателите - производители или търговци - понякога оферират изкуствено занижени лихвени проценти, за да привличат клиенти. Използването на такъв процент би довело до отчитането в момента на продажбата на прекалено голяма част от общия доход от сделката. Ако се оферират изкуствено занижени лихвени проценти, печалбата от продажбата ще се сведе до тази, която би се получила, ако се начисляваше търговски лихвен процент.

38. Началните преки разходи се признават като разход в началото на срока на лизинговия договор, тъй като те са свързани главно със заработването на продажната печалба за производителя или търговеца.

39. В допълнение към разпоредбите на МСС 32 Финансови инструменти: оповестяване и представяне лизингодателите трябва да оповестят следното във връзка с финансовите лизинги:

а) изравняване на общата брутна инвестиция в лизинговия договор към датата на баланса със сегашната стойност на минималните лизингови плащания, за получаване към датата на баланса; в допълнение предприятието трябва да оповести общата сума на брутната инвестиция в лизинговия договор и сегашната стойност на минималните лизингови плащания, за получаване към датата на баланса, за всеки от следните периоди:

1) не по-късно от една година;

2) по-късно от една година и не по-късно от пет години;

3) по-късно от пет години;

б) незаработения финансов доход;

в) негарантираните остатъчни стойности, начислени към дохода на лизингодателя от сделката;

г) натрупаната отстъпка за несъбираемите минимални лизингови плащания за получаване;

д) условните наеми, признати като доход; и

е) общо описание на значителните лизингови ангажименти на лизингодателя.

40. Често е полезно като показател за растеж да се оповестява брутната инвестиция, намалена с незаработения доход в новия бизнес, добавена през отчетния период, след изваждането на съответните суми за отменените лизингови договори.

## **Експлоатационни лизингови договори**

41. Лизингодателите трябва да представят в своите баланси активите, държани за отдаване по експлоатационни лизингови договори, в съответствие със същността на актива.

42. Наемният доход от експлоатационни лизингови договори трябва да се признава като доход по прекия линеен метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

43. Разходите, включително амортизацията, направени за заработването на наемния доход, се признават за разход. Наемният доход (с изключение на извършените услуги от рода на застраховки и поддръжка) се признава за доход по прекия линеен метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не са на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

44. Началните преки разходи, направени конкретно за получаването на приходи от експлоатационен лизинг, или се разсрочват и начисляват като доход през целия срок на лизинговия договор, пропорционално на признатия наеман доход, или се признават за разход в отчета за доходите през периода, в който са били направени.

45. Амортизацията на амортизируемите наети активи трябва да се извършва на база, съответстваща на амортизационната политика, възприета от лизингодателя по отношение на подобни активи, а амортизациите трябва да се изчисляват на базата, посочена в МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване и МСС 38 Нематериални активи.

46. За да се определи дали наетият актив се е обезценил, т.е. когато очакваните бъдещи икономически ползи от този актив са по-ниски от неговата балансова сума, предприятието прилага МСС, третиращ обезценката на активи, който определя изискванията за това, как предприятието трябва да преразгледа балансовата сума на своите активи, как трябва да определи възстановимата стойност на даден актив и кога трябва да впише или възстанови загуба от обезценка.

47. Лизингодателят - производител или търговец - не признава продажна печалба при сключването на експлоатационен лизингов договор, тъй като той не е еквивалентен на продажба.

48. В допълнение към разпоредбите на МСС 32 Финансови инструменти: оповестяване и представяне лизингодателите трябва да оповестят следното във връзка с експлоатационните лизинги:

- а) общата сума на бъдещите минимални лизингови плащания по неотменени експлоатационни лизингови договори за всеки от следните периоди:
  - 1) не по-късно от една година;
  - 2) по-късно от една година и не по-късно от пет години;
  - 3) по-късно от пет години;
- б) общата сума на условните наеми, признати като доход; и
- в) общо описание на значителните лизингови ангажименти на лизингополучателя.

48 А. Освен това изискванията за оповестяване съгласно МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване, МСС 36 Обезценка на активи, МСС 38 Нематериални активи, МСС 40 Инвестиционни имоти и МСС 41 Земеделие се отнасят до активи, отдадени под експлоатационен лизинг.

## Продажба с обратен лизинг

49. Сделката за продажба с обратен лизинг е свързана с продажбата на актив от доставчик и отдаването под наем на същия актив обратно на доставчика. Лизинговото плащане и продажната цена обикновено са взаимозависими, тъй като се договарят в пакет. Счетоводното третиране на продажба с обратен лизинг зависи от вида на съответния лизингов договор.

50. Ако резултатът от продажба с обратен лизинг е финансов лизинг, всяко превишение на прихода от продажбата над балансовата сума не трябва да се признава незабавно за доход във финансовите отчети на продавача лизингополучател. Вместо това то трябва да се разсрочва и амортизира през целия срок на лизинговия договор.

51. Ако обратният лизинг е финансов лизинг, сделката е средство за предоставяне на финансиране от лизингодателя на лизингополучателя, като активът се явява обезпечение. По тази причина не е целесъобразно превишението на прихода от продажбата над балансовата сума да се разглежда като доход. Такова превишение се разсрочва и амортизира през целия срок на лизинговия договор.

52. Ако резултатът от продажба с обратен лизинг е експлоатационен лизинг и е ясно, че сделката се определя според справедливата стойност, всяка печалба или загуба трябва да се признава незабавно. Ако продажната цена е по-ниска от справедливата стойност, всяка печалба или загуба трябва да се признава незабавно, освен в случаите, когато загубата се компенсира от бъдещите лизингови плащания под пазарната цена, загубата трябва да се разсрочва и амортизира пропорционално на лизинговите плащания през периода, през който се очаква активът да бъде използван. Ако продажната цена е по-висока от справедливата стойност, превишението над справедливата стойност трябва да се разсрочва и амортизира през периода, през който се очаква активът да бъде използван.

53. Ако обратният лизинг е експлоатационен лизинг и лизинговите плащания и продажната цена се определят според справедливата стойност, това по същество е обикновена продажба и всяка печалба или загуба се признава незабавно.

54. При експлоатационните лизингови договори, ако справедливата стойност в момента на сделката за продажба с обратен лизинг е по-ниска от балансовата сума на актива, незабавно се признава загуба, равна на разликата между балансовата сума и справедливата стойност.

55. При финансовите лизинги не се налага подобна корекция, освен ако не е настъпила обезценка на стойността, в който случай балансовата сума се намалява до възстановима стойност, в съответствие с МСС, отнасящ се до обезценка на активи.

56.Изискванията за оповестяване спрямо лизингополучателите и лизингодателите важат в еднаква степен за сделките за продажба с обратен лизинг. Изискването за описание на значителните лизингови ангажменти води до оповестяване на уникални и необичайни условия на договора или сделките за продажба с обратен лизинг.

57.Възможно е сделките за продажба с обратен лизинг да отговарят на критериите за отделно оповестяване, определени в МСС 8 Нетна печалба или загуба за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика, т. 16.

## **Преходни разпоредби**

58.Ретроспективното приложение (т.е. - с обратна сила - Б.Р.) на този стандарт се насърчава, но то не е задължително. Ако стандартът не се прилага ретроспективно, салдото на всеки предварително съществуващ финансов лизинг се счита за правилно определено от лизингодателя и след това трябва да се отчетва в съответствие с разпоредбите на настоящия стандарт.

## **Дата на влизане в сила**

59.Този стандарт влиза в сила за финансовите отчети, които обхващат периоди, започващи на или след 1 януари 1999. Ако предприятието приложи този стандарт за финансови отчети, които обхващат периоди, започващи преди 1 януари 1999, то трябва да оповести факта, че е приложило този стандарт, вместо МСС 17 Отчитане на лизинг, одобрен през 1982. 60. Стандартът заменя МСС 17

## **Отчитане на лизинг, одобрен през 1982.**