

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**مباحث جاری در حسابداری**  
**فصل اول: حسابداری اجاره‌ها**  
**مدرس: جلیلی**  
**جلسه سوم**  
**اسفند ۹۸**

## حسابداری اجاره سرمایه ای توسط اجاره دهنده

در اجاره سرمایه ای تقریباً تمامی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی از اجاره دهنده به اجاره کننده منتقل می شود لذا اجاره دهنده با آن همانند فروش برخوردار نموده و دارایی و دارایی مورد اجاره را از دفاتر خود حذف می کند در ارتباط با اجاره سرمایه ای تنها یک رقم دریافتی و به مبلغی معادل سرمایه گذاری خالص در اجاره ترازنامه اجاره دهنده منعکس می گردد

**برای ثبت عملیات حسابداری اجاره سرمایه ای در دفاتر اجاره دهنده معمولاً از حسابهای زیر استفاده می شود:**

- ۱ - **حساب فروش** - مبلغی معادل سرمایه گذاری خالص
- ۲ - **حساب بهای تمام شده کالای فروش رفته** - در مواردی که از سیستم ثبت دائمی موجودی کالا استفاده می شود هنگام انعقاد قرارداد اجاره این حساب معادل بهای تمام شده کالای فروش رفته بدهکار میشود.
- ۳ - **حساب اجاره دریافتی** - این حساب در واقع مطالبات اجاره دهنده بابت اجاره سرمایه ای می باشد.
- ۴ - **حساب درآمد بهره کسب نشده** - اختلاف بین سرمایه گذاری خالص در اجاره و سرمایه گذاری ناخالص در اجاره به بستانکار این حساب منظور شده و به تدریج در طول دوره اجاره که بهره ها تحقق می یابد از این حساب خارج و به حساب درآمد بهره منظور می شود. مانده حساب درآمد بهره کسب نشده بعنوان کاهنده اجاره دریافتی در ترازنامه منعکس می شود.

## اجاره های سرمایه ای از دیدگاه اجاره دهنده به دو دسته تقسیم می شوند :

- ۱) اجاره از نوع فروش
- ۲) اجاره از نوع تامین مالی مستقیم

### ▶ اجاره از نوع فروش :

زمانی اتفاق می افتد که ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره متفاوت از بهای تمام شده آن باشد . در این نوع اجاره ، اجاره دهنده تولید کننده یا فروشنده کالا بوده و اجاره را ابزاری برای فروش محصولات خود تلقی نموده و هدف اصلی وی تحصیل سود و در نتیجه فروش دارایی مورد اجاره از یک طرف و کسب سود ناشی از تامین مالی ( درآمد بهره ) از طرف دیگر است . فروش اجاری مسکن و خودرو توسط شرکتهای تولید کننده یا فروشنده این محصولات از مصادیق اجاره از نوع فروش می باشد .

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

### ▶ سود ناخالص:

که عبارت از تفاوت بین قیمت فروش و بهای تمام شده دارایی مورد اجاره بوده و در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره شناسایی می شود لازم به توضیح است که قیمت فروش دارایی همان اقل ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره می باشد.

### ▶ درآمد بهره:

عبارت از تفاوت بین مبالغ اجاره دریافتنی ( 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 می شود.

## عملیات حسابداری مربوط به اجاره سرمایه ای از نوع فروش در دفاتر اجاره دهنده به صورت زیر است :

### ۱) انعقاد قرارداد اجاره :

- × اجاره دریافتی
- × بهای تمام شده کالای فروش رفته
- × فروش
- × موجودی کالا
- × درآمد بهره کسب شده

### ۲) دریافت اقساط اجاره :

- × وجوه نقد
- × اجاره دریافتی

### ۳) شناسایی درآمد بهره تحقق یافته :

- × درآمد کسب نشده
- × درآمد بهره

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

**الف) تملک دارایی اجاره ای توسط اجاره کننده:** در این حالت ثبتی در دفاتر اجاره دهنده انجام نمی شود.

**ب) عودت دارایی اجاره ای به اجاره دهنده**

× موجودی کالا

× اجاره دریافتی

## مساله :

شرکت بهروز که تولید کننده ماشین آلات راه سازی است در تاریخ ۱۳/۱/۱۳ یک دستگاه ماشین آلات با شرایط زیر به شرکت بهزاد اجاره داد :

- ۱- اجاره سالانه ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال دریافت می شود .
- ۲- مدت قرارداد اجاره ۳ سال است و ماشین آلات در پایان قرارداد به شرکت بهروز برگشت داده می شود
- ۳- بهای تمام شده ماشین آلات ۲,۸۰۰,۰۰۰ ریال بوده و شرکت بهروز در ارتباط با اجاره هیچ گونه مخارج مستقیم اولیه قابل ملاحظه ای متحمل نشده است .
- ۴- عمر مفید ماشین آلات ۴ سال و ارزشمنصفانه آن در تاریخ قرارداد ۳,۱۱۰,۰۰۰ ریال است
- ۵- ارزش باقیمانده 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 درصد در نظر گرفته است .

## مطلوبست :

- الف ) محاسبه سرمایه گذاری ناخالص در اجاره
- ب ) محاسبه سرمایه گذاری خالص در اجاره
- ج ) محاسبه درآمد بهره کسب نشده
- د ) تعیین نوع اجاره ( سرمایه ای یا عملیاتی )
- ه ) تنظیم جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره
- و ) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه شرکت بهروز در طول مدت اجاره



**حل :**

**الف)** در مواردی که ارزش باقی مانده تضمین شده است سرمایه گذاری ناخالص در اجاره معادل حداقل مبالغ اجاره است . با توجه به این که در مثال ، حداقل مبالغ اجاره شامل دو بخش دریافت های دوره ای مبالغ اجاره و ارزش باقی مانده تضمین شده است بنابراین :

$$\begin{array}{r} \text{مجموع دریافت های دوره ای اجاره} \\ + \text{ ارزش باقی مانده تضمین شده} \\ \hline \text{سرمایه گذاری ناخالص در اجاره ( حداقل مبالغ اجاره )} \end{array} = \begin{array}{r} 3,000,000 \text{ ریال} \\ 750,000 \\ \hline 3,750,000 \end{array} = 3 * 1,250,000$$

**ب)** سرمایه گذاری خالص در اجاره ، ارزش فعلی سرمایه گذاری ناخالص در اجاره با نرخ ضمنی بهره اجاره می باشد

$$\begin{array}{r} \text{ارزش فعلی دریافت های دوره ای اجاره} \\ \text{ارزش فعلی ارزش باقیمانده تضمین شده} \\ \hline \text{سرمایه گذاری خالص در اجاره ( ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره )} \end{array} = \begin{array}{r} PVIFA (i = 9\% \text{ و } n = 3) = 2.531 \\ PVIF (i = 9\% \text{ و } n = 3) = 0.772 \\ 1,000,000 \times 2.531 = 2,531,000 \\ 750,000 \times 0.772 = 579,000 \\ \hline 3,110,000 \end{array}$$

**ج)** درآمد بهره کسب نشده تفاوت بین سرمایه گذاری ناخالص در اجاره می باشد بنابراین :

$$3,750,000 - 3,110,000 = 640,000 \quad \text{درآمد بهره کسب نشده}$$

(د) با توجه به اینکه مدت اجاره معادل ۷۵ درصد عمر مفید ماشین آلات مورد اجاره است (  $75\% = \frac{3}{4}$  ) پس اجاره از نوع سرمایه ای محسوب می شود و چون ارزش منصفانه ماشین آلات ۳,۱۱۰,۰۰۰ ریال با بهای تمام شده ۲,۸۰۰,۰۰۰ مساوی نیس بنابراین اجاره از نوع فروش محسوب می شود.

(ه)

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

مانده	مانده درآمد بهره	مانده	درآمد بهره	مبلغ اجاره	تاریخ
خالص طلب	کسب نشده	اجاره دریافتی			
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 دریافتی همان سرمایه گذاری ناخالص در اجاره و مانده خالص طلب همان سرمایه گذاری خالص در اجاره است.

۲- در پایان دوره اجاره، خالص طلب (سرمایه گذاری خالص در اجاره) معادل ارزش باقی مانده برآوردی می باشد.

۳,۷۵۰,۰۰۰	اجاره دریافتی	۱۳۸۱/۱/۱ (۱)
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 دریافتی
	۲۷۹,۹۰۰	(۲) درآمد بهره کسب نشده
۲۷۹,۹۰۰		درآمد بهره

		۱۳۸۲/۱۲/۲۹
	۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) وجوه نقد
۱,۰۰۰,۰۰۰		اجاره دریافتی
	۲۵۱,۰۹۱	(۲) درآمد بهره کسب نشده
۲۵۱,۰۹۱		درآمد بهره

		۱۳۸۳/۱۲/۲۹
	۱,۰۰۰,۰۰۰	(۱) وجوه نقد
۱,۰۰۰,۰۰۰		اجاره دریافتی
	۱۴۵,۰۰۹	(۲) درآمد بهره کسب نشده
۱۴۵,۰۰۹		درآمد بهره
	۷۵۰,۰۰۰	(۳) موجودی کالا
۷۵۰,۰۰۰		اجاره دریافتی
		ثبت برگشت دارایی مورد اجاره

## 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 بعنوان دارایی در دفاتر ثبت نمی شود در اجاره عملیاتی ، اجاره کننده تنها مبالغی را که در هر دوره بابت اجاره بها پرداخت می کند بعنوان هزینه شناسایی نموده و بابت آن ثبت زیر را در دفاتر خود انجام میدهد:

**هزینه اجاره**

×

**وجوه نقد**

×

## حسابداری اجاره عملیاتی توسط اجاره دهنده :

با توجه به اینکه در اجاره عملیاتی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی از اجاره دهنده به اجاره کننده منتقل نمی شود لذا بر خلاف اجاره سرمایه ای ، اجاره دهنده دارایی مورد اجاره را در دفاتر خود ثبت نموده و آن را بر اساس ماهیت تحت سرفصل دارایی هایی نامشهود در ترازنامه منعکس می کند . هزینه استهلاک دارایی های اجاره داده شده نیز مطابق با رویه معمول برای دارایی های مشابه محاسبه و شناسایی می گردد

**در اجاره عملیاتی ، اجاره دهنده هیچ گونه درآمدی بابت بهره و یا سود ناخالص نداشته و تنها مبالغ دریافتی اجاره بها در طول دوره اجاره را بعنوان درآمد اجاره شناسایی می کند .**

**ثبت های حسابداری مرتبط با اجاره عملیاتی در دفاتر اجاره دهنده به صورت زیر است :**

### **( ۱ ) دریافت اقساط اجاره :**

- × وجوه نقد / اجاره دریافتی
- × درآمد اجاره

### **( ۲ ) استهلاك دارایی اجاره ای :**

- × هزینه استهلاك دارایی
- × استهلاك انباشته دارایی

## مساله :

شرکت سعید در تاریخ ۱/۱/۱۳ X ماشین آلاتی را با شرایط زیر به شرکت سینا اجاره داد :

۱- اجاره سالانه ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال قابل پرداخت است .

۲- مدت قرارداد اجاره ۵ سال است 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 بوده و ارزش منصفانه آن در تاریخ قرارداد ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است .

۵- ارزش باقیمانده 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 و شرکت سینا در طول مدت اجاره

**حل :**

**(الف)** سرمایه گذاری خالص در اجاره ، ارزش فعلی سرمایه گذاری ناخالص در اجاره با نرخ ضمنی بهره اجاره می باشد

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

$$PVIF (i = 16\% \text{ و } n = 5) = 0,476$$

$$1,000,000 \times (1 + 2,798) = 3,798,000$$

$$1,000,000 \times 0,476 = \frac{476,000}{4,274,000}$$

ارزش فعلی دریافت های دوره ای اجاره  
ارزش فعلی ارزش باقیمانده 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 (  $5/8 = 62,5\%$  ) و ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره نیز کمتر از ۹۰ درصد ارزش منصفانه ماشین آلات می باشد (  $4,274,000 / 5,000,000 = 85,48\%$  ) شروط سوم و چهارم اجاره سرمایه ای نیز احراز نگردیده و لذا اجاره بعنوان اجاره عملیاتی محسوب می شود .



### ج ( ۱۳ x ۱/۱/۱ ) دفتر روزنامه شرکت سعید

هزینه اجاره ۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد ۱,۰۰۰,۰۰۰

### د ( ۱۳ x ۱/۱/۱ ) دفتر روزنامه شرکت سینا

۱ ( وجوه نقد ۱,۰۰۰,۰۰۰

درآمد اجاره ۱,۰۰۰,۰۰۰

۲ ( هزینه بیمه ماشین آلات ۱۲۰,۰۰۰

وجوه نقد ۱۲۰,۰۰۰

### ( ۱۳ x ۱/۱۲/۲۹ )

۳ ( هزینه استهلاک ماشین آلات ۵۰۰,۰۰۰

استهلاک انباشته ماشین آلات ۵۰۰,۰۰۰

$$۴,۰۰۰,۰۰۰ / ۸ =$$

## اقساط نامساوی اجاره های عملیاتی :

- ▶ طبق استانداردهای حسابداری در اجاره های عملیاتی مبالغ اجاره ( به استثنای مخارج خدماتی نظیر بیمه و نگهداری ) باید بر مبنای خط مستقیم در طی دوره اجاره توسط اجاره کننده و اجاره دهنده بعنوان هزینه یا درآمد شناسایی شود .
- ▶ در برخی موارد ممکن است قرارداد اجاره به نحوی تنظیم شده باشد که مبالغ اجاره در دوره های مختلف با هم برابر نباشد بعنوان مثال ممکن است بر اساس قرارداد اجاره ، اجاره کننده علاوه بر پرداخت های دوره ای ، هنگام انعقاد قرارداد اجاره ، مبلغی را بعنوان پیش پرداخت به اجاره دهنده پرداخت نماید .
- ▶ در اینگونه موارد می بایست چنین مبلغی توسط اجاره کننده و اجاره دهنده به ترتیب بعنوان پیش پرداخت و پیش دریافت اجاره ثبت شده و بر مبنای خط مستقیم طی مدت اجاره مستهلک گردیده و به ترتیب بعنوان هزینه و درآمد شناسایی شود .

## مساله :

شرکت سیمین در ابتدای سال ۱۳ X۱ تجهیزات را برای مدت ۴ سال از شرکت سامان اجاره کرد. کل اجاره بها برای ۴ سال مبلغ ۶.۰۰۰.۰۰۰ ریال است که طبق قرارداد، مبلغ ۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال در ابتدای سال ۱۳ X۱ پرداخت شده و مابقی، هر سال مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال در پایان سال های ۱۳ X۱ تا ۱۳ X۴ قابل پرداخت است. با فرض این که اجاره بعنوان عملیاتی تلقی گردد

**الف)** انجام ثبتهای لازم در دفتر روزنامه شرکت سیمین در سال ۱۳ X۱

**ب)** انجام ثبتهای لازم در دفتر روزنامه شرکت سامان در سال ۱۳ X۱

**حل :**

سهم هر دوره از مبلغ کل اجاره

$$2,000,000 + (4 \times 1,000,000)$$

$$\frac{\quad}{4} = 1,500,000$$

۴

**الف ( دفتر روزنامه شرکت سیمین ( اجاره کننده )**

۲,۰۰۰,۰۰۰	پیش پرداخت اجاره	۱۳ X ۱ / ۱ / ۱
۲,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد	
۱,۵۰۰,۰۰۰	هزینه اجاره	۱۳ X ۱ / ۱۲ / ۲۹
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد	
۵۰۰,۰۰۰	پیش پرداخت اجاره	

**نکته :**

ثبت روزنامه در پایان سالهای ۲X تا ۴X نیز مشابه ثبت روزنامه پایان سال ۱۳ X ۱ می باشد .

## ب) دفتر روزنامه شرکت سامان ( اجاره دهنده )

۲,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد	۱۳ X۱/۱/۱
۲,۰۰۰,۰۰۰	پیش دریافت اجاره	
۱,۰۰۰,۰۰۰	وجوه نقد	۱۳ X۱/۱۲/۲۹
۵۰۰,۰۰۰	پیش دریافت اجاره	
۱,۵۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره	

### نکته :

ثبت روزنامه در پایان سالهای X۲ تا X۴ نیز مشابه ثبت روزنامه پایان سال ۱۳ X۱ می باشد .

پایان جلسه سوم  
باتشکر از توجه شما