

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**مباحث جاری در حسابداری**  
**فصل اول : حسابداری اجاره ها**  
**مدرس : جلیلی**  
**جلسه اول**  
**اسفند ۹۸**

## حسابداری اجاره ها :

### مقدمه :

واحدهای تجاری برای تحصیل دارایی های مورد نیاز جهت گسترش دامنه فعالیت های خود نیاز به منابع مالی جدید دارند . برای این منظور واحدهای تجاری می توانند منابع مالی مورد نیاز خود را از طریق استقراض تامین نمایند . اما بدلیل مشکلات تامین مالی از طریق استقراض برخی واحدهای تجاری ترجیح می دهند به جای خرید دارایی های مورد نیاز با استفاده از ابزاری به نام ( اجاره ) در قبال پرداختهای منظم حق استفاده از این دارایی ها را برای مدت زمان طولانی تحصیل نمایند .

## ماهیت اجاره:

- ▶ اجاره قراردادی است که به موجب آن اجاره دهنده ( موجر ) در قبال دریافت مبلغی بعنوان اجاره بها حق استفاده از یک دارایی را برای یک دوره زمانی معین به یک شخص حقیقی یا حقوقی که اجاره کننده ( مستاجر ) نامیده می شود واگذار می نماید .
- ▶ در قراردادهای اجاره مالکیت قانونی دارایی در طول دوره اجاره متعلق به اجاره دهنده بوده و در پایان قرارداد ممکن است مالکیت دارایی از اجاره دهنده به اجاره کننده انتقال یابد و یا این که اصلا مالکیت انتقال نیافته و دارایی به اجاره دهنده مسترد گردد .

## مزایای اجاره:

- ▶ اجاره برای تولید کننده این امکان را فراهم می سازد که حجم فروش محصولات خود را تا حد قابل توجهی افزایش داده و به تبع آن باعث جلوگیری از راکد ماندن سرمایه اجاره دهنده می شود .
- ▶ اجاره مانع از خروج حجم زیاد نقدینگی به منظور تحصیل دارایی مورد نیاز واحد تجاری می گردد .
- ▶ اجاره برای اجارکننده در مقایسه با سایر روش های تامین مالی ، ابزاری کم هزینه تر محسوب می شود
- ▶ قرارداد اجاره نوعی عملیات حفاظی برای اجاره کننده در برابر خطر ناشی از کهنگی دارایی مورد اجاره محسوب می شود .
- ▶ قرارداد اجاره در مقایسه با سایر قراردادهای تامین مالی مثل استقراض از بانک ها و یا صدور اوراق مشارکت انعطاف پذیر بوده و محدودیت کمتری برای اجاره کننده ایجاد می کند .

## طبقه بندی اجاره ها :

### ۱- اجاره های سرمایه ای :

اجاره ای است که به موجب آن تقریباً تمامی مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی از اجاره دهنده به اجاره کننده منتقل می شود هر چند ممکن است مالکیت منتقل نشود چنین اجاره معمولاً غیر قابل فسخ بوده و اجاره دهنده نسبت به بازیافت سرمایه و بازدهی مناسب سرمایه گذاری خود اطمینان دارد .

### ۲- اجاره های عملیاتی :

- الف) طبق قرارداد اجاره مالکیت دارایی در پایان دوره به اجاره کننده منتقل می شود ( اجاره به شرط تملیک )
- ب) قرارداد اجاره دارای اختیار خرید ارزان باشد ، یعنی اجاره کننده اختیار داشته باشد که دارایی مورد اجاره را در پایان قرارداد با پرداخت مبلغی که به مراتب کمتر از ارزش منصفانه دارایی در آن تاریخ باشد خریداری کند
- ج) دوره اجاره حداقل ۷۵ درصد عمر اقتصادی دارایی باشد ، حتی اگر مالکیت دارایی نهایتاً منتقل نگردد.
- د) ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره در آغاز اجاره حداقل ۹۰ درصد ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد .
- ه) دارایی مورد اجاره دارای ماهیت خاصی باشد به گونه ای که عملاً بدون انجام تغییرات قابل ملاحظه در آن توسط شخص دیگری قابل استفاده نباشد .

## حسابداری معاملات اجاره :

در صورتی که به موجب قرارداد اجاره مخاطرات و مزایای دارایی از اجاره دهنده به اجاره کننده منتقل شود با وجود اینکه معامله به شکل اجاره باشد محتوای معامله همانند فروش است و باید همانند فروش با آن برخورد شود .

## حسابداری اجاره ها توسط اجاره دهنده و اجاره کننده در چهار بخش مجزا مورد بحث قرار می گیرد

- (۱) حسابداری اجاره سرمایه ای توسط اجاره کننده
- (۲) حسابداری اجاره سرمایه ای توسط اجاره دهنده
- (۳) حسابداری اجاره عملیاتی توسط اجاره کننده
- (۴) حسابداری اجاره عملیاتی توسط اجاره دهنده



## حسابداری اجاره سرمایه ای توسط اجاره کننده

اجاره سرمایه ای برای اجاره کننده از ویژگی تحصیل یک دارایی برخوردار بوده و به همین دلیل از یک سو بعنوان دارایی و از سوی دیگر به عنوان تعهد پرداخت مبالغ اجاره بها ( بدهی ) در ترازنامه اجاره کننده منعکس می گردد .

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

- ( ۱ ) دارایی اجاره سرمایه ای
- ( ۲ ) تعهدات اجاره سرمایه ای
- ( ۳ ) بهره تحقق نیافته

## عملیات حسابداری اجاره سرمایه ای در دفاتر اجاره کننده

### ۱) انعقاد قرارداد اجاره:

- × دارایی اجاره سرمایه
- × بهره تحقق نیافته
- × تعهدات اجاره سرمایه ای

### ۲) پرداخت اقساط اجاره:

- × تعهدات اجاره سرمایه ای
- × وجوه نقد

**نکته:** در مواردی که اجاره کننده مبلغی بعنوان پیش پرداخت به اجاره دهنده می پردازد نیز ثبت فوق در دفاتر صورت می گیرد

### ۳) شناسایی بهره تحقق یافته:

- × هزینه بهره
- × بهره تحقق نیافته

**نکته:** بهره تحقق یافته از حاصل ضرب مبلغ خالص بدهی در ابتدای دوره (مانده حساب تعهدات اجاره سرمایه ای منهای حساب بهره تحقق نیافته) در نرخ بهره محاسبه می شود

#### ۴) استهلاك دارايي اجاره سرمايه اي :

- × هزينه استهلاك دارايي اجاره اي
- × استهلاك انباشته دارايي اجاره اي

#### ۵) خاتمه قرارداد اجاره :

##### الف) تملك دارايي اجاره اي توسط اجاره كننده -

- × دارايي ثابت
- × استهلاك انباشته دارايي اجاره اي
- × دارايي اجاره سرمايه اي

##### ب) برگشت دارايي اجاره اي به اجاره دهنده -

- × استهلاك انباشته دارايي اجاره اي
- × دارايي اجاره سرمايه اي

**نکته :** لازم به توضیح است که در این حالت چون دارایی مورد اجاره در طی مدت اجاره مستهلك گردیده است لذا مانده استهلاك انباشته دارايي مورد اجاره با مانده حساب دارايي مربوطه برابر خواهد بود.

مثال ۱-۲ - شرکت فرزین در تاریخ ۱/۱/۱۳۸۱ تجهیزات را که ارزش منصفانه آن ۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال و عمر اقتصادی برآوردی آن ۵ سال بود، برای مدت ۴ سال از شرکت فرزاد اجاره نمود. مبلغ اجاره سالانه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در پایان هر سال پرداخت می‌شود. اجاره فاقد اختیار خرید ارزان بوده و تجهیزات مورد اجاره پس از پایان قرارداد به شرکت فرزاد برگشت داده می‌شود. نرخ فرضی استقراض برای شرکت فرزین ۱۰ درصد بوده و نرخ ضمنی بهره اجاره مشخص نیست. مطلوب است:

- الف) تعیین نوع اجاره از دیدگاه شرکت فرزین
- ب) انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره
- ج) انجام ثبت‌های لازم در دفتر روزنامه و نمایش حساب‌های مرتبط با اجاره در پایان هر یک از سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۴

حل:

الف) با توجه به این که تجهیزات مورد اجاره در پایان قرارداد به اجاره‌کننده منتقل نمی‌شود و اختیار خرید ارزان نیز وجود ندارد، بنابراین قرارداد اجاره حائز شروط اول و دوم نیست. اما از آنجا که مدت اجاره بیش از ۷۵ درصد عمر اقتصادی تجهیزات مورد اجاره است (۸۰٪ = ۵ ÷ ۴)، لذا شرط سوم محرز گردیده و اجاره از نوع سرمایه‌ای محسوب می‌شود. برای بررسی شرط چهارم<sup>۱</sup> نیز ابتدا باید ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره را محاسبه کنیم.

$$PVIFA(i = 10\% \text{ و } n = 4) = 3/170$$

$$1,000,000 \times 3/170 = 3,170,000$$

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره

ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیش از ۹۰ درصد ارزش منصفانه تجهیزات در تاریخ قرارداد می‌باشد (۹۰٪/۵۷ ≈ ۳,۵۰۰,۰۰۰ ÷ ۳,۱۷۰,۰۰۰)، بنابراین شرط چهارم نیز احراز می‌گردد.

۳,۱۷۰,۰۰۰	تجهیزات اجاره سرمایه‌ای	(ب) ۱/۱/۱۳۸۱
۸۳۰,۰۰۰	بهره تحقق نیافته	
۴,۰۰۰,۰۰۰	تعهدات اجاره سرمایه‌ای	

با توجه به این که ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره (۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال) کمتر از ارزش منصفانه تجهیزات (۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال) می‌باشد، بنابراین تجهیزات به همان مبلغ ۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال در دفاتر اجاره‌کننده ثبت می‌گردد. لازم به توضیح است که چنانچه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیشتر از ارزش منصفانه دارایی باشد، دارایی مورد اجاره به ارزش منصفانه در دفاتر ثبت می‌شود.

ب) ۱۳۸۱/۱/۱ تجهیزات اجاره سرمایه‌ای

۳,۱۷۰,۰۰۰

بهره تحقق نیافته

۸۳۰,۰۰۰

تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۴,۰۰۰,۰۰۰

$4 \times 1,000,000 =$

با توجه به این که ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره (۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال) کمتر از ارزش منصفانه تجهیزات (۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال) می‌باشد، بنابراین تجهیزات به همان مبلغ ۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال در دفاتر اجاره‌کننده ثبت می‌گردد. لازم به توضیح است که چنانچه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیشتر از ارزش منصفانه دارایی باشد، دارایی مورد اجاره به ارزش منصفانه در دفاتر ثبت می‌شود.

ج) ۱۳۸۱/۱۲/۲۹

۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

۲) هزینه بهره

۳۱۷,۰۰۰

بهره تحقق نیافته

$(4,000,000 - 830,000) \times 10\% =$

۳۱۷,۰۰۰

۳ هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای

۷۹۲,۵۰۰\*

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

۷۹۲,۵۰۰

# هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای با استفاده از رابطه زیر محاسبه شده است:

$$\text{هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای} = \frac{\text{مبلغ دارایی مورد اجاره}}{\text{مدت قرارداد اجاره}} = \frac{۳,۱۷۰,۰۰۰}{۴} = ۷۹۲,۵۰۰$$

بهره تحقق نیافته

تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۴,۰۰۰,۰۰۰	x ۱/۱/۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	x ۱/۱۲/۲۹	۳۱۷,۰۰۰	x ۱/۱۲/۲۹	۸۳۰,۰۰۰	x ۱/۱/۱
		۳,۰۰۰,۰۰۰	ن/م	۵۱۳,۰۰۰	ن/م		
<u>۴,۰۰۰,۰۰۰</u>		<u>۴,۰۰۰,۰۰۰</u>		<u>۸۴۰,۰۰۰</u>		<u>۸۳۰,۰۰۰</u>	
۳,۰۰۰,۰۰۰	ن/م			۵۱۳,۰۰۰	ن/م		ن/م

نحوه ارائه حساب‌های مرتبط با اجاره سرمایه‌ای در صورت‌های مالی پایان سال ۱۳۸۱ شرکت فوزین به صورت زیر است:

ترازنامه

دارایی‌ها:

تجهیزات اجاره سرمایه‌ای

۳,۱۷۰,۰۰۰

- استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

(۷۹۲,۵۰۰)

بدهی ها:

تعهدات اجاره سرمایه ای

- بهره تحقق نیافته

۳,۰۰۰,۰۰۰  
(۵۱۳,۰۰۰)

۲,۴۸۷,۰۰۰

صورت سود و زیان

هزینه استهلاک تجهیزات اجاره ای

۷۹۲,۵۰۰

هزینه بهره

۳۱۷,۰۰۰

۱۳×۲/۱۲/۲۹

(۱) تعهدات اجاره سرمایه ای

۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

$(۳,۰۰۰,۰۰۰ - ۵۱۳,۰۰۰) \times ۱۰\% =$

۲۴۸,۷۰۰

(۲) هزینه بهره

۲۴۸,۷۰۰

بهره تحقق نیافته

۷۹۲,۵۰۰

(۳) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره ای

۷۹۲,۵۰۰

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره ای

تعهدات اجاره سرمایه ای

بهره تحقق نیافته

۳,۰۰۰,۰۰۰	م/ن	۲/۱/۱	×	۱,۰۰۰,۰۰۰	م/ن	۲/۱۲/۲۹	×	۲۴۸,۷۰۰	م/ن	۲/۱۲/۲۹	×	۵۱۳,۰۰۰	م/ن	۲/۱/۱	×
				۲,۰۰۰,۰۰۰		م/ن		۲۶۴,۳۰۰		م/ن		۵۱۳,۰۰۰			
<u>۳,۰۰۰,۰۰۰</u>				<u>۳,۰۰۰,۰۰۰</u>				<u>۵۱۳,۰۰۰</u>				<u>۵۱۳,۰۰۰</u>			
۲,۰۰۰,۰۰۰								۲۶۴,۳۰۰				۲۶۴,۳۰۰			

۱۳۳۳/۱۲/۲۹

(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای

وجوه نقد

(۲) هزینه بهره

بهره تحقق نیافته

(۳) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

۱,۰۰۰,۰۰۰

۱,۰۰۰,۰۰۰

۱۷۳,۵۷۰

۱۷۳,۵۷۰

۷۹۲,۵۰۰

۷۹۲,۵۰۰

$$(2,000,000 - 264,300) \times 10\% =$$

تعهدات اجاره سرمایه‌ای

بهره تحقق نیافته

2,000,000	۳/۱/۱۵ م	1,000,000	۳/۱۲/۲۹	173,570	۳/۱۲/۲۹	264,300	۳/۱/۱۵ م
		1,000,000	ن/م	90,730	ن/م		
<u>2,000,000</u>		<u>2,000,000</u>		<u>264,300</u>		<u>264,300</u>	
1,000,000	ن/م			90,730	ن/م	90,730	ن/م

۱۳۳۴/۱۲/۲۹

(۱) تعهدات اجاره سرمایه‌ای

وجوه نقد

(۲) هزینه بهره

بهره تحقق نیافته

(۳) هزینه استهلاک تجهیزات اجاره‌ای

استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

(۴) استهلاک انباشته تجهیزات اجاره‌ای

تجهیزات اجاره سرمایه‌ای

ثبت برگشت تجهیزات به اجاره‌دهنده

۱,۰۰۰,۰۰۰

۱,۰۰۰,۰۰۰

90,730

90,730

792,500

792,500

3,170,000

3,170,000

● چون با دریافت قسط آخر مانده حساب بهره تحقق نیافته می‌بایست صفر شود، لذا به جای محاسبه بهره تحقق یافته مانده حساب بهره تحقق نیافته را به عنوان هزینه بهره منظور می‌کنیم.

تعهدات اجاره سرمایه‌ای

بهره تحقق نیافته

1,000,000	۴/۱/۱۵ م	1,000,000	۴/۱۲/۲۹	90,730	۴/۱۲/۲۹	90,730	۴/۱/۱۵ م
-----------	----------	-----------	---------	--------	---------	--------	----------



مثال ۳-۱ - با در نظر گرفتن اطلاعات مثال ۲-۱ و با فرض این که ارزش منصفانه تجهیزات مورد اجاره ۳,۱۰۰,۰۰۰ ریال باشد،  
مطلوبست:

الف) انجام ثبت لازم در دفتر روزنامه در تاریخ انعقاد قرارداد اجاره

ب) انجام ثبت های لازم در دفتر روزنامه در پایان سال ۱۳۸۱

حل:

الف) ۱۳۸۱/۱/۱ تجهیزات اجاره سرمایه ای ۳,۱۰۰,۰۰۰

بهره تحقق نیافته ۹۰۰,۰۰۰

تعهدات اجاره سرمایه ای ۴,۰۰۰,۰۰۰ = ۴ × ۱,۰۰۰,۰۰۰

از آنجا که ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره پرداختی (۳,۱۷۰,۰۰۰ ریال) بیشتر از ارزش منصفانه تجهیزات (۳,۱۰۰,۰۰۰ ریال) می باشد، لذا تجهیزات مورد اجاره به ارزش منصفانه در حساب ها ثبت می شود.

ب) ۱۳۸۱/۱۲/۲۹ تعهدات اجاره سرمایه‌ای

۱,۰۰۰,۰۰۰

وجوه نقد

۱,۰۰۰,۰۰۰

هزینه بهره

۳۴۱,۰۰۰

$$(4,000,000 - 900,000) \times 11\% =$$

۳۴۱,۰۰۰

بهره تحقق نیافته

طبق استانداردهای حسابداری، بهره تحقق نیافته باید به گونه‌ای به دوره‌های مالی در طول دوره اجاره تسهیم شود که نرخ بهره اعمال شده (نرخ بهره مؤثر) نسبت به مانده بدهی در ابتدای هر دوره، در دوره‌های مختلف ثابت باشد. چنانچه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره بیشتر از ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد، نرخ مؤثر از طریق آزمایش و خطا به دست می‌آید. در این مثال، با توجه به محاسبات انجام شده، نرخ مؤثر تقریباً ۱۱ درصد است. جدول زیر بیانگر نحوه محاسبه هزینه بهره در دوره‌های مختلف است.

جدول تسهیم بهره در طول دوره اجاره

تاریخ	مبلغ اجاره	هزینه بهره	مانده تعهدات اجاره سرمایه‌ای	مانده بهره تحقق نیافته	مانده خالص تعهدات اجاره سرمایه‌ای
۱۳۸۱/۱/۱	-	-	۴,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۳,۱۰۰,۰۰۰
۱۳۸۱/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۴۱,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۵۹,۰۰۰	۲,۴۴۱,۰۰۰
۱۳۸۲/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۸,۵۱۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۰,۴۹۰	۱,۷۰۹,۵۱۰
۱۳۸۳/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۸,۰۴۶	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۲,۴۴۴	۸۹۷,۵۵۶
۱۳۸۴/۱۲/۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۲,۴۴۴*	-	-	-
	۴,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰			

\* رقم محاسبه شده ۹۸,۷۳۱ ریال است که با رقم جدول ۳,۷۱۳ ریال تفاوت دارد. این اختلاف ناشی از روند کردن نرخ بهره مؤثر است.

**پایان جلسه اول  
باتشکر از توجه شما**