



СЧЕТОВОДНО ОТЧИТАНЕ НА ПРОДАЖБИ С ОБРАТЕН ЛИЗИНГ СЪГЛАСНО МСФО 16 ЛИЗИНГ

доц. д-р Бойка Брезова

Дипломиран експерт-счетоводител

Регистриран одитор

| Ключови думи: | Резюме |
|---|--|
| <p>Продажба с обратен лизинг</p> <p>Актив с право на ползване</p> <p>Пасив по лизинга</p> <p>Продавач лизингополучател</p> <p>Купувач лизингодател</p> <p>JEL: M41</p> | <p>В статията се разглеждат особеностите на отчитането на сделките за продажба с обратен лизинг с фиксирани лизингови плащания, когато са по пазарни условия и не по пазарни условия, както и с променливи лизингови плащания, базирани на степента на използване на основния актив. Коментира се становището на КРМСФО според тълкувателно решение (<i>agenda decision</i>) от м. юни 2020 г. с название „Продажба с обратен лизинг с променливи плащания – Документ от работната програма 3”, както и плановете на СМСС за изменение с ограничен обхват на МСФО 16 Лизинг по отношение на някои аспекти от счетоводното отчитане на този тип сделки.</p> |

Въведение

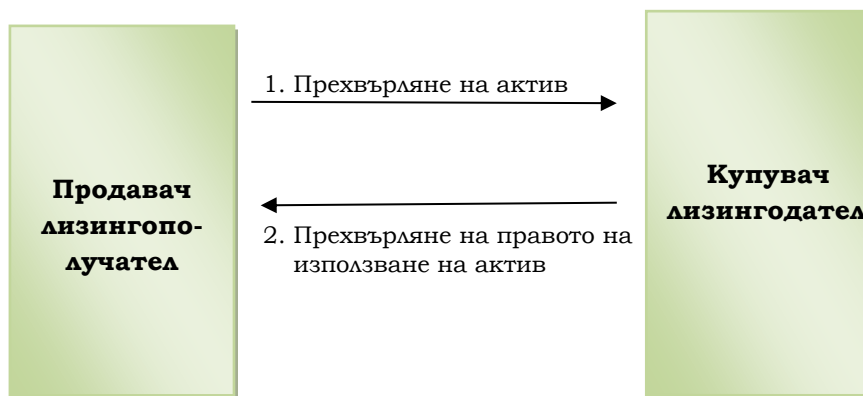
От 01.01.2019 г. е в сила новият стандарт за лизинга – МСФО 16 *Лизинг*. Той внесе значителна промяна в счетоводното отчитане на лизинговите договори при лизингополучателите, като се изисква прилагането на модела на актива с право на ползване (единен балансов подход на отчитане), без да се разграничава лизингът за целите на финансовите отчети на оперативен и финансов.¹ По отношение на лизингодателите промените са ограничени. Лизингодателите следва да прилагат един от два модела на отчитане, подобно както в отменения МСС 17 *Лизинг*: модел на финансов лизинг и модел на оперативен лизинг. Една от областите, в които обаче с МСФО 16 се въведоха нови изисквания за отчитане, са сделките за продажба с обратен лизинг. Тези изисквания са доста сложни за практическо прилагане.

¹ За данъчни цели обаче съгласно чл. 11а от ЗКПО (в сила от 01.01.2019 г.) лизингополучателите, прилагащи МСС (МСФО 16), пак трябва да разграничават лизинговите/наемните договори на финансов лизинг и оперативен лизинг (според критериите в пар. 63 и 64 на МСФО 16) и ако договорът се класифицира като оперативен лизинг, се признават разходи и приходи по лизинга в съответствие със СС 17 – Лизинг (който също е променен, считано от 01.01.2019 г., за да се въведе изискването при експлоатационния (оперативен) лизинг признаването на разходи за лизинг и приходи от лизинг на линейна база).

Целта на настоящата статия е да се пояснят особеностите на отчитането на сделките за продажба с обратен лизинг, като се отразят последните тълкувания на КРМСФО и плановете на СМСС за изменение с ограничен обхват на МСФО 16 *Лизинг* по отношение на някои аспекти от счетоводното отчитане на този тип сделки.

Икономическа същност на сделката за продажба с обратен лизинг

Сделката за продажба с обратен лизинг е сделка, при която едно предприятие (продавач) прехвърля актив на друго предприятие (купувач) и взема под лизинг този актив обратно от купувача. При това положение продавачът става лизингополучател, а купувачът – лизингодател (фиг. 1). Активът, предмет на сделката, обикновено реално не се прехвърля, а продължава да се използва от продавача лизингополучател.



Фигура 1. Продажба с обратен лизинг

Обратният лизинг може да бъде изгоден и за двете страни по сделката. Той позволява на продавача да получи парични средства, които да използва в бизнеса си (когато не разполага с достатъчно такива) посредством формалната продажба на актива, а чрез обратния лизинг има възможността да продължи да използва актива и да получава икономически ползи от него в качеството си на лизингополучател.

Купувачът лизингодател от своя страна може да закупи актива на по-ниска цена от обичайната пазарна цена, като същевременно си осигурява получаването на лизингови вноски в дългосрочен план и реализирането на приходи от лихви, които да са достатъчни като размер, за да покрият плащанията му, ако е ползвал банков кредит във връзка със закупуването на актива.

Счетоводно третиране

Счетоводното отчитане на сделката за продажба с обратен лизинг се основава на взаимозависимостта на двете операции (продажба и обратен

лизинг) и невъзможността те да бъдат разделени, тъй като обикновено се договарят като в пакет (пар. ОЗ267 от *Основанието за заключения към МСФО 16*). Затова както в отменения МСС 17 *Лизинг*, така и в МСФО 16 *Лизинг* е възприето отчитането на продажбите с обратен лизинг да се извършва с прилагането на специфичен модел, различен от обичайните правила за отчитане.

Според МСФО 16 отчитането на продажба с обратен лизинг зависи от това дали прехвърлянето на актива отговаря на изискванията за продажба в МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, или не. Според МСФО 15 прехвърлянето на основния актив е продажба, ако купувачът лизингодател получава контрол върху актива. Обратното, ако продавачът лизингополучател запазва контрол върху актива, прехвърлянето на актива не е сделка по продажба.

За сравнение, според МСС 17 *Лизинг* (както и според СС 17 – Лизинг), счетоводното отчитане на сделки за продажби с обратен лизинг зависеше от това дали обратният лизинг се класифицира като финансов лизинг, или оперативен лизинг.

Определяне дали прехвърлянето на актива е продажба

За да се прецени дали прехвърлянето на даден актив отговаря на изискванията за третиране като продажба, и двете страни по сделката прилагат изискванията на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* относно момента, в който се удовлетворява задължението за изпълнение, и **дали се прехвърля контролът** върху основния актив (МСФО 16, пар. 99). Признаците за прехвърлянето на контрол се съдържат в пар. 38 на МСФО 15:

- предприятието доставчик има съществуващо право на плащане за актива;
- клиентът има законово право на собственост върху актива;
- прехвърлено е на клиента физическото владение върху актива;
- прехвърлени са на клиента значителни рискове и ползи от собствеността; или
- клиентът е приел актива.

Необходимо е да се прави разграничение между прехвърляне на контрол върху даден актив (продажба) и прехвърляне на правото на контрол върху използването на актива (лизинг). В пар. ОЗ262, буква „а” от *Основанието за заключения към МСФО 16* се посочва, че лизинговият договор се различава от покупката или продажбата на основния актив, тъй като с лизинга не се прехвърля контролът върху основния актив на лизингополучателя; вместо това с него се прехвърля правото да се контролира използването на основния актив за срока на лизинга. Следователно, ако продажбата с обратен лизинг няма характеристики, които възпрепятстват прилагането на счетоводно отчитане на продажба, купувачът лизингодател се счита, че получава контрол върху основния актив и незабавно прехвърля правото на контрол върху използването на

този актив на продавача лизингополучател за срока на лизинга. Фактът, че купувачът лизингодател закупува основния актив от предприятието, което е лизингополучател в последващия обратен лизинг, не пречи само по себе си на купувача лизингодател да придобие контрол върху актива.

В тази връзка например дадено предприятие може да закупи актив от производител или търговец (например защото има значителни търговски отстъпки), след това активът веднага се продава на лизингодател и се отдава под наем от предприятието, което първоначално е закупило актива от производителя или търговеца. Правната форма на такава сделка не определя счетоводното третиране. Ако продавачът лизингополучател не е контролирал актива, преди той да бъде прехвърлен на лизингодателя, цялата сделка не се отчита като продажба с обратен лизинг, а като редовен лизинг (МСФО 16, пар. Б45-Б47).

Оценката дали предприятието е контролирало актива, преди той да бъде прехвърлен на лизингодателя, може да се направи въз основа на пар. 33 на МСФО 15. Обикновено при сделки, структурирани, както е описано по-горе, предприятието, което купува актива от производител или търговец, не контролира актива и такава сделка се отчита като редовен лизинг.

Също така, според МСФО 15, ако дадено предприятие продавач притежава опция (право) за обратно изкупуване на актива, клиентът не получава контрол върху актива, защото той е ограничен в способността си да ръководи използването на актива и да получи по същество всички останали ползи от актива дори ако е във физическо владение на актива (МСФО 16, пар. О3262, буква „в”). Затова в такъв случай прехвърлянето на актива не е продажба.

Прехвърлянето на актива е продажба

Ако прехвърлянето на актива отговаря на изискванията на МСФО 15 за отчитане като продажба (МСФО 16, пар. 100):

а) **Продавачът лизингополучател** оценява актива с право на ползване по частта от предишната балансова стойност, която се отнася до задържаното право на ползване. Съответно той признава сумата на печалбата или загубата, която се отнася до правата, прехвърлени на купувача лизингодател.²

Важно е да се посочи, че МСФО 16 не предписва конкретен метод за определяне на тази част. Това може да стане например на база

² В Основанието за заключения към МСФО 16, пар. О3266, СМСС отбелязва, че от правна гледна точка продавачът лизингополучател често продава целия основен актив на купувача лизингодател. От икономическа гледна точка обаче продавачът лизингополучател е продал само своя дял от остатъчната стойност, но е запазил правото си да използва актива за срока на обратния лизинг. Продавачът лизингополучател вече е получил това право да използва актива в момента, в който е закупил актива – правото на използване е присъща част от правата, които предприятието придобива, когато купува например актив от имоти, машини и съоръжения. Съответно според СМСС признаването на печалбата, свързана с правата, прехвърлени на купувача лизингодател, отразява по подходящ начин икономическата същност на сделката (Основанието за заключения не е преведено на български език, тъй като не е неразделна част от стандарта – бел.авт.).

съотношението между настоящата стойност на очакваните лизингови плащания спрямо справедливата стойност на основния актив към датата на сделката (както е в примерите по-долу).

б) **Купувачът лизингодател** отчита покупката на актива съгласно приложимите стандарти (МСС 2 *Материални запаси*, МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*, МСС 38 *Нематериални активи*), а за лизинга прилага изискванията на МСФО 16 относно счетоводното отчитане на лизинг при лизингодателя.

Прехвърлянето на актива не е продажба

Когато прехвърлянето на актива не е продажба, съгласно изискванията на МСФО 15, продавачът лизингополучател и купувачът лизингодател признават съответно финансов пасив (получен заем) и финансов актив (предоставен заем) съгласно МСФО 9 *Финансови инструменти*. Основният актив остава в отчета за финансовото състояние на продавача/лизингополучател.

Обобщение на изискванията за отчитане на продажби с обратен лизинг

| | Продавач лизингополучател | Купувач лизингодател |
|---|--|---|
| Прехвърлянето на основния актив на купувача лизингодател е продажба | <ul style="list-style-type: none"> – Основният актив се отписва и обратният лизинг се отчита като лизинг при лизингополучателя* – Активът с право на ползване се оценява по частта от балансовата стойност на основния актив, отнасяща се до запазените права* – Признава се печалба/загуба, отнасяща се до прехвърлените права на лизингодателя* | Признава се основният актив, а обратният лизинг се отчита като лизинг при лизингодателя* |
| Прехвърлянето на основния актив на купувача лизингодател не е продажба | <ul style="list-style-type: none"> – Основният актив продължава да се отчита (не се отписва) – Сумата, получена от купувача лизингодател, се отчита като финансов пасив (получен заем) според МСФО 9 <i>Финансови инструменти</i> | <ul style="list-style-type: none"> – Основният актив не се признава – Отчита се финансов актив (предоставен кредит) според МСФО 9 за платената сума на продавача лизингополучател |

* Извършват се корекции, ако продажбата не е по справедлива стойност или лизинговите плащания не са на пазарни нива (вж. по-долу).

Пример 1 (прехвърлянето на основния актив е по пазарни условия)

На 02.01.20X1 г. предприятие „Алфа“ закупува специална машина за 700 000 лв. Балансовата стойност на машината на 31.12.20X1 г. е 600 000 лв. На 02.01.20X2 г. предприятие „Алфа“ продава машината на предприятие „Делта“ за 850 000 лв., която е справедливата ѝ стойност в момента на продажбата. Същевременно „Алфа“ взема под лизинг машината за срок от пет години, представляващ оставащият ѝ полезен живот, срещу лизингова вноска от 170 000 лв. на година, която е платима в края на съответната година. Настоящата стойност на годишните лизингови вноски е 800 000 лв. и сделката отговаря на изискванията на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* да бъде призната като продажба.

При тези данни предприятие „Алфа“, което е продавач лизингополучател:

- 1) оценява **актива с право на ползване**, възникващ от обратния лизинг, по частта от предишната балансова стойност на основния актив, която се отнася до задържаното право на ползване от страна на „Алфа“. Тя се определя по формулата:

$$\text{Балансова стойност} \times \frac{\text{Настояща стойност на лизинговите плащания}}{\text{Справедлива стойност}}$$

$$= 600\,000 \times 800\,000 / 850\,000 = 564\,706 \text{ лв.}$$

- 2) определя **печалбата от продажбата с обратен лизинг** по следния начин (на три етапа):

Етап 1: Определяне на **общата печалба** от продажбата

$$\text{Обща печалба от продажбата} = \text{Справедлива стойност} - \text{Балансова стойност} \\ 850\,000 - 600\,000 = 250\,000 \text{ лв.}$$

Етап 2: Определяне на **печалбата**, отнасяща се до **задържаните права**:

$$\text{Печалба, отнасяща се до задържаните права} = \text{Печалба} \times \frac{\text{Настояща стойност на лизинговите плащания}}{\text{Справедлива стойност}}$$

$$(250\,000 \times 800\,000 / 850\,000) = 235\,294 \text{ лв.}$$

Етап 3: Печалбата, отнасяща се до прехвърлените права, се определя като разлика:

Печалба от прехвърлените права = Обща печалба (етап 1) – Печалба от запазените права (етап 2)

250 000 – 235 294 = 14 706 лв.

Следователно предприятие „Алфа” признава печалба в размер на 14 706 лв. на 02.01.20X2 г. в резултат на продажбата на машината с обратен лизинг.

Счетоводни статии

1. За отписване на начислената амортизация на основния актив:

| | |
|----------------------|---------|
| Д-т с/ка Амортизация | 100 000 |
| К-т с/ка Машини | 100 000 |

2. За постъпилата сума от продажбата на основния актив, вписване на актива с право на ползване и на пасива по лизинга, отписване на балансовата стойност на основния актив и отчитане на печалбата от продажбата, съответстваща на прехвърлените права:

| | |
|---|---------|
| Д-т с/ка Разплащателна сметка | 850 000 |
| Д-т с/ка Активи с право на ползване | 564 706 |
| К-т с/ка Машини | 600 000 |
| К-т с/ка Задължения по лизинг | 800 000 |
| К-т с/ка Други приходи – печалба от прехвърлени права | 14 706 |

Прехвърлянето на актива е продажба, но не по пазарни условия

Ако справедливата стойност на възнаграждението за продажбата (продажната цена) не е равно на справедливата стойност на основния актив или лизинговите вноски не са по пазарни цени, според МСФО 16 трябва да се направят следните корекции (пар. 101):

- Възнаграждението за продажбата на актива се признава по справедлива стойност.
- Всяка сума, която е **под пазарните условия**³, се отчита като авансово платени лизингови вноски (недостигът на полученото

³ При превода на български език на пар. 101 на МСФО 16 е допусната неточност, като вместо израза „под пазарни условия” се използва „по-благоприятни условия”; вместо „над пазарни условия” се използва изразът „по-неблагоприятни условия”. В тази връзка по-високата продажна цена за основния актив в сравнение със справедливата му стойност е благоприятно за продавача лизингополучател, но не е благоприятно за купувача лизингодател.

възнаграждение от лизингодателя се третира като предплатена лизингова вноска, извършена от лизингополучателя).

- Всяка сума, която е **над пазарните условия**, се отчита като допълнително финансиране, предоставено от купувача лизингодател на продавача лизингополучател (допълнителната сума, платена от лизингодателя, се третира като допълнителен пасив, а не като печалба от продажбата).

Пример 2 (прехвърлянето на актива не е по пазарни условия – продажната цена е по-висока от справедливата стойност)

Предприятие „Тита“ продава сграда на предприятие „Омега“ за 800 000 лв. срещу парични средства. Балансовата стойност на сградата е 600 000 лв. непосредствено преди продажбата (цена на придобиване 700 000 лв., натрупана амортизация 100 000). „Тита“ се договаря да наеме обратно сградата за срок от пет години при 120 000 лв. наем на година, който се плаща в края на съответната година. Оставащият полезен живот е 5 години.

Сделката отговаря на изискванията на МСФО 15 за признаване като продажба, затова ще бъде отчетена като продажба с обратен лизинг.

На датата на продажбата справедливата стойност на сградата е 750 000 лв.

Тъй като възнаграждението за продажбата на сградата не е по справедлива стойност, двете предприятия извършват корекции, за да признаят сделката по справедлива стойност. Превишението на цената на сделката над справедливата стойност в размер на 50 000 лв. (800 000 – 750 000) се признава като допълнително финансиране (кредит), предоставено от предприятие „Омега“ на предприятие „Тита“. Диференциалният лихвен процент на лизингополучателя е 4,5% годишно.

Настоящата стойност на годишните плащания е 526 797 лв., от които 50 000 лв. се отнасят за допълнителното финансиране, а останалите 476 797 лв. се отнасят за лизинга.

Предприятие „Омега“ класифицира лизинга като оперативен.

1) **Определяне на задължението по лизинга** (предприятие „Тита“)

Диференциалният лихвен процент е 4,5%, а настоящата стойност на годишните вноски се определя, както следва (в лв.):

| | |
|----------------------------|---------------|
| 120 000/1,045 | 114 833 |
| 120 000/1,045 ² | 109 888 |
| 120 000/1,045 ³ | 105 155 |
| 120 000/1,045 ⁴ | 100 627 |
| 120 000/1,045 ⁵ | <u>96 294</u> |
| | 526 797 |

От настоящата стойност в размер на 526 797 лв. се приспада допълнителното финансиране 50 000 лв. и нетната настояща стойност в размер на 476 797 лв. (526 797 – 50 000) се отнася за лизинга.

2) Оценяване на актива с право на ползване

На началната дата на лизинга предприятие „Тита” оценява актива с право на ползване, възникващ от обратния лизинг, по частта от предишната балансова стойност на сградата, която се отнася до задържаното право на ползване.

$$\text{Актив с право на ползване} = \text{Балансова стойност} \times \frac{\text{Настояща стойност (нетна) на лизинговите плащания}}{\text{Справедлива стойност}}$$

$$600\,000 \times 476\,797 / 750\,000 = 381\,437 \text{ лв.}$$

Активът с право на ползване ще се амортизира за срок от 5 години, който е по-краткият от срока на лизинговия договор и полезния живот на актива.

3) Определяне на печалбата от продажбата с обратен лизинг

Предприятие „Тита” признава единствено частта от печалбата, отнасяща се до прехвърлените права.

Етап 1: Определяне на общата печалба

$$\text{Обща печалба от продажбата} = \text{Справедлива стойност} - \text{Балансова стойност}$$

$$750\,000 - 600\,000 = 150\,000 \text{ лв.}$$

Етап 2: Определяне на печалбата, отнасяща се до задържаните права

$$\text{Печалба, отнасяща се до задържаните права} = \text{Печалба} \times \frac{\text{Настояща стойност (нетна) на лизинговите плащания}}{\text{Справедлива стойност}}$$

$$(150\,000 \times 476\,787 / 750\,000) = 95\,360 \text{ лв.}$$

Етап 3: Печалбата, отнасяща се до прехвърлените права, се определя като разлика:

$$\text{Печалба от прехвърлените права} = \text{Обща печалба (етап 1)} - \text{Печалба от задържаните права (етап 2)}$$

$$150\,000 - 95\,360 = 54\,640 \text{ лв.}$$

4) Счетоводни статии

а. За отписване на начислената до момента амортизация на основния актив:

| | | |
|----------------------|---------|---------|
| Д-т с/ка Амортизация | 100 000 | |
| К-т с/ка Сгради | | 100 000 |

б. За постъпилата сума от продажбата на сградата, вписване на актива с право на ползване, на пасива (задължението) по лизинга, допълнителното финансиране и отчитане на печалбата от продажбата:

| | | |
|--|---------|---------|
| Д-т с/ка Разплащателна сметка в левове | 800 000 | |
| Д-т с/ка Активи с право на ползване | 381 437 | |
| К-т с/ка Сгради | | 600 000 |
| К-т с/ка Задължения по лизинг | | 476 797 |
| К-т с/ка Финансов пасив – получен заем | | 50 000 |
| К-т с/ка Печалба от прехвърлени права | | 54 640 |

Печалбата, отнасяща се до прехвърлените права, се признава в текущата печалба или загуба, а задължението по лизинга се увеличава всяка година с разхода за лихви и се намалява с платената лизингова вноска. Същото се отнася и за получения заем.

Последващо отчитане**Продавач лизингополучател („Тита”)**

Погасителен план на задължението по лизинга

| Година | Начално салдо | Разходи за лихви 4,5% | Лизингова вноска | Крайно салдо |
|--------|---------------|-----------------------|------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 (к. 2 × 4,5%) | 4 | 5 (2 + 3 – 4) |
| 1 | 476 797 | 21 456 | (108 610)* | 389 643 |
| 2 | 389 643 | 17 534 | (108 610) | 298 567 |
| 3 | 298 567 | 13 436 | (108 610) | 203 393 |
| 4 | 203 393 | 9 153 | (108 610) | 103 936 |
| 5 | 103 936 | 4 674 | (108 610) | 0 |
| Общо: | - | 66 253 | 543 050 | |

* 108 610 лв. = 476 797 : 4,3899767; 4,3899767 е анюитетният фактор

(обикновен анюитен, тъй като вноските се плащат в края на всяка година) при лихвен процент $r = 4,5\%$ годишно за $n = 5$ години. Изчислява се по формула:

$$AF = \frac{(1+r)^n - 1}{r \times (1+r)^n}$$

Погасителен план на заема

| Година | Начално салдо | Разходи за лихви 4,5% | Вноска | Крайно салдо |
|--------|---------------|-----------------------|------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 (к. 2 × 4,5%) | 4 | 5 (2 + 3 - 4) |
| 1 | 50 000 | 2 250 | (11 390)** | 40 860 |
| 2 | 40 860 | 1 839 | (11 390) | 31 309 |
| 3 | 31 309 | 1 409 | (11 390) | 21 328 |
| 4 | 21 328 | 960 | (11 390) | 10 898 |
| 5 | 10 898 | 482 | (11 390) | 0 |
| Общо: | - | 6 950 | 56 950 | |

**11 390 лв. = 50 000 : 4,3899767

Счетоводни статии

Край на година 1

1. За начисляване на разхода за лихви за пасива по лизинга за годината, за изплатената съответна част от наемната вноска и намаление на задължението по лизинга (нето, тъй като моментът на начисляването на лихвите и плащането на вноската съвпадат):

| | |
|--|---------|
| Д-т с/ка Задължения по лизинг | 87 154 |
| Д-т с/ка Разходи за лихви | 21 456 |
| К-т с/ка Разплащателна сметка в левове | 108 610 |

2. За начисляване на разхода за лихви за заема за година 1, за изплатената съответна част от наемната вноска и намалението на задължението по заема:

| | |
|--|--------|
| Д-т с/ка Финансов пасив – получен заем | 9 140 |
| Д-т с/ка Разходи за лихви | 2 250 |
| К-т с/ка Разплащателна сметка в левове | 11 390 |

Или с една статия:

| | |
|--|---------|
| Д-т с/ка Задължения по лизинг | 87 154 |
| Д-т с/ка Финансов пасив – получен заем | 9 140 |
| Д-т с/ка Разходи за лихви | 23 706 |
| К-т ска Разплащателна сметка в левове | 120 000 |

Купувач лизингодател (предприятие „Омега“;
лизингът е оперативен)

Начало на година 1

1. За вписване на основния актив, възникналия заем и платената цена при покупката:

| | |
|--|---------|
| Д-т с/ка Сгради | 750 000 |
| Д-т с/ка Финансов актив – предоставен заем | 50 000 |
| К-т с/ка Разплащателна сметка в левове | 800 000 |

Край на година 1

2. За получената наемна вноска, която се разпределя – част като приход от наем, част като погасяване на предоставения заем, и начисляване на лихвата по заема като приход:

| | |
|--|---------|
| Д-т с/ка Разплащателна сметка в левове | 120 000 |
| К-т с/ка Други приходи – приходи от наеми | 108 610 |
| К-т с/ка Финансов актив – предоставен заем | 9 140* |
| К-т с/ка Приходи от лихви | 2 250 |

$$*9140 = 11390 - 2250$$

Пример 3 (прехвърлянето на актива не е по пазарни условия – продажната цена е по-ниска от справедливата стойност)

Използваме същите данни както в пример 2, но с тази разлика, че продажната цена на актива е 720 000 лв., която е с 30 000 лв. по-ниска от справедливата стойност в размер на 750 000 лв.

В такъв случай според МСФО 16 разликата от 30 000 лв. се третира като предплатена наемна вноска, поради което се включва в първоначалната оценка на актива с право на ползване при продавача лизингополучател.

1) Определяне на задължението по лизинга (предприятие „Тита“)

Настоящата стойност на лизинговите плащания е в размер на 526 797 лв. (вж. пример 1, т. 1) и това е първоначалната стойност на пасива по лизинга.

2) Оценяване на актива с право на ползване

$$\begin{array}{l} \text{Актив} \\ \text{с право на} \\ \text{на ползване} \end{array} = \left[\text{Бал. стойност} \times \frac{\text{Настояща стойност на лизинговите плащания}}{\text{Справедлива стойност}} \right] + (\text{Справ. стойност} - \text{Прод. цена})$$

$$(600\,000 \times 526\,797/750\,000) + (750\,000 - 720\,000) = 451\,438 \text{ лв.}$$

3) Определяне на печалбата от продажбата с обратен лизинг

Признава се единствено частта от печалбата, отнасяща се до прехвърлените права.

Етап 1: Определяне на общата печалба

$$\text{Обща печалба от продажбата} = \text{Справедлива стойност} - \text{Балансова стойност}$$

$$750\,000 - 600\,000 = 150\,000 \text{ лв.}$$

Етап 2: Определяне на печалбата, отнасяща се до задържаните права

$$\begin{array}{l} \text{Печалба, отнасяща} \\ \text{се до задържаните} \\ \text{права} \end{array} = \text{Печалба} \times \frac{\text{Настояща стойност на лизинговите плащания}}{\text{Справедлива стойност}}$$

$$(150\,000 \times 526\,797/750\,000) = 105\,359 \text{ лв.}$$

Етап 3: Определяне на печалбата, отнасяща се до прехвърлените права

$$\text{Печалба от прехвърлените права} = \text{Обща печалба (етап 1)} - \text{Печалба от задържаните права (етап 2)}$$

$$150\,000 - 105\,359 = 44\,641 \text{ лв.}$$

4) Счетоводни статии

а. За отписване на начислената до момента амортизация на основния актив:

| | | |
|----------------------|---------|---------|
| Д-т с/ка Амортизация | 100 000 | |
| К-т с/ка Сгради | | 100 000 |

б. За постъпилата сума от продажбата на сградата, вписване на актива с право на ползване, на пасива (задължението) по лизинга и на печалбата от продажбата:

| | | |
|--|---------|---------|
| Д-т с/ка Разплащателна сметка в левове | 720 000 | |
| Д-т с/ка Активи с право на ползване | 451 438 | |
| К-т с/ка Сгради | | 600 000 |
| К-т с/ка Задължения по лизинг | | 526 797 |
| К-т с/ка Печалба от прехвърлени права | | 44 641 |

Преходни разпоредби на МСФО 16 Лизинг

По отношение на заварени договори за продажба с обратен лизинг към 01.01.2019 г. (дата на първоначално прилагане на МСФО 16) предприятието продавач лизингополучател трябва да спазва следните изисквания:

1. В случай на обратен лизинг, който е отчитан като *финансов лизинг* съгласно МСС 17, продавачът лизингополучател **продължава да амортизира отсрочената печалба** от продажбата през срока на лизинга (пар. В17, буква „б“).

2. Ако обратният лизинг е *оперативен лизинг* съгласно МСС 17, отсрочената печалба или загуба, дължаща се на извънпазарни условия, се отчита като корекция на актива с право на ползване по обратния лизинг към 01.01.2019 г. (пар. В18, буква „б“).

Ако някои предприятия са пропуснали да отразят последното изискване (т. 2) към 01.01.2019 г. във връзка с финансовия отчет за 2019 г., е необходимо през 2020 г. пропусъкът да се отчете като корекция на счетоводна грешка от минали години в съответствие с МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.

Продажба с обратен лизинг при променливи лизингови плащания

В горните примери лизинговите вноски са с фиксиран размер. Възможно е според договора по обратния лизинг те да не са фиксирани, а да се определят например като процент от приходите от продажби, реализирани с използването на основния актив. Според МСФО 16 такива плащания не отговарят на определението за лизингови плащания (Допълнение А, Дефинирани термини) и затова не се включват в първоначалната оценка на пасива по лизинга, а оттук и в цената на придобиване на актива с право на ползване, тъй като не зависят от индекс или процент. Вместо това променливите лизингови плащания, определяни на база степента на използване на основния актив, се отчитат в периода на тяхното възникване като текущ разход или приход от лизинг.

В такъв случай при сделка за продажба с обратен лизинг възниква въпрос – продавачът лизингополучател следва ли да признае и как да

оцени актива с право на ползване, и съответно как да се определи печалбата от продажбата на основния актив, отнасяща се до прехвърлените права?

Отговор на тези въпроси се дава в тълкувателното решение (agenda decision) на КРМСФО, публикувано на 16.06.2020 г., с название „Продажба с обратен лизинг с променливи плащания – Документ от работната програма 3”. Според КРМСФО продавачът лизингополучател следва да приложи всички изисквания на МСФО 16 относно отчитането на продажби с обратен лизинг, в т.ч. определянето на печалбата или загубата от продажбата в размер, съответстващ на прехвърлените права на купувача лизингодател (пар. 100, буква „а”).

Продавачът лизингополучател също така следва да признае пасив към датата на сделката, дори ако всички лизингови плащания са променливи и не зависят от индекс или процент. Посочва се, че първоначалното оценяване на пасива е следствие от начина, по който се оценява активът с право на ползване. Прилагайки пар. 100, буква „а” на МСФО 16, активът с право на ползване няма да се оцени на стойност нула на датата на сделката, защото нулевата стойност няма да отразява частта от предишната балансова стойност на основния актив, която се отнася до задържаното право на ползване от продавача лизингополучател.

В тълкувателното решение не се посочва конкретно как да се оцени първоначално пасивът по лизинга, но от приложения пример за илюстрация към него може да се стигне до заключението, че оценяването е на базата на приблизителна оценка на очакваните приходи от използването на основния актив през срока на лизинга. Според нас това е в концептуално противоречие с изискванията на МСФО 16, защото тъкмо несигурността при оценяването на променливите лизингови плащания, зависещи от степента на използване на основния актив в бъдеще, е основната причина за некапитализирането на този вид лизингови плащания (невключването им в оценката на пасива по лизинга и в актива с право на ползване). Според тълкуването на КРМСФО излиза, че при сделки с обратен лизинг следва да се приложи изключение от общите изисквания на МСФО 16 единствено за да се признае актив и пасив по обратния лизинг.

Пример за илюстрация

Продавач лизингополучател сключва договор за продажба с обратен лизинг, според който той прехвърля актив от имоти, машини и съоръжения (ИМС) на купувача лизингодател и наема обратно този актив за срок от пет години. Прехвърлянето на ИМС удовлетворява изискванията в МСФО 15 за отчитането му като продажба на актива.

Балансовата стойност на актива при продавача лизингополучател на датата на сделката е 1 000 000 ПЕ („парични единици”), а платената от купувача лизингодател сума е 1 800 000 ПЕ (справедливата стойност на ИМС на тази дата). Всички плащания по лизинга (които са по пазарни нива) са променливи, изчислявани като процент от реализираните

приходи от продавача лизингополучател с използването на ИМС през петгодишния срок на лизинга.

Към датата на сделката продавачът лизингополучател очаква приходите, генерирани с използването на актива от ИМС, и плащанията през петгодишния срок на лизинга да бъдат, както следва (в ПЕ):

| | Година 1 | Година 2 | Година 3 | Година 4 | Година 5 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Очаквани приходи | 1 300 000 | 1 400 000 | 1 450 000 | 1 480 000 | 1 500 000 |
| Очаквани лизингови плащания* | 91 000 | 98 000 | 101 500 | 103 600 | 105 000 |

* Определени като 7% от очакваните приходи на продавача лизингополучател, генерирани с използването на актива от ИМС.

Въз основа на тези данни на датата на сделката настоящата стойност на очакваните плащания по лизинга е 450 000 ПЕ (с използване на дисконтов процент от 3,5% годишно). Няма първоначални преки разходи.

Продавачът лизингополучател определя, че е подходящо да изчисли частта от балансовата стойност на ИМС, отнасяща се до задържаното право на ползване, като използва настоящата стойност на очакваните плащания по лизинга. Въз основа на това частта от ИМС, отнасяща се до задържаното право на ползване, е 25%, определена като 450 000 ПЕ (настояща стойност на очакваните плащания по лизинга) ÷ 1 800 000 ПЕ (справедлива стойност на ИМС). Следователно частта от балансовата стойност на ИМС, която се отнася за прехвърлените права на купувача лизингодател, е 75% $\{[(1\,800\,000 - 450\,000) \div 1\,800\,000] \times 100\}$.

Прилагайки пар. 100, буква „а”, продавачът лизингополучател:

- оценява актива с право на ползване на стойност 250 000 ПЕ, определена като 1 000 000 ПЕ (предишната балансова стойност на ИМС) × 25% (частта от ИМС, отнасяща се до задържаното право на ползване);
- признава печалба в размер на 600 000 ПЕ на датата на сделката, която е печалбата, отнасяща се до прехвърлените права на купувача лизингодател. Тази печалба е определена като 800 000 ПЕ (общо печалба от продажбата на ИМС (1 800 000 – 1 000 000) × 75% (частта от ИМС, която се отнася до прехвърлените права на купувача лизингодател);
- прилагайки пар. 100, буква „а”, активът с право на ползване няма да се оцени на стойност нула на датата на сделката, защото нулевата стойност няма да отразява частта от предишната балансова стойност на ИМС (1 000 000 ПЕ), която се отнася до запазеното право на ползване от продавача лизингополучател;

d. на датата на сделката продавачът лизингополучател отчита сделката, както следва:

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Д-т с/ка Разплащателна сметка | 1 800 000 | |
| Д-т с/ка Актив с право на ползване | 250 000 | |
| К-т с/ка ИМС | | 1 000 000 |
| К-т с/ка Пасив по лизинга | | 450 000 |
| К-т с/ка Печалба от прехвърлени права | | 600 000 |

Последващо отчитане на пасива по лизинга

Възниква въпрос следва ли да се прави преоценка на пасива на следващи отчетни дати, за да се отрази промяната в базата за определянето на променливите лизингови плащания (фактически реализираните приходи за съответния период), така както е по отношение на променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент? В материалите на КРМСФО преди публикуване на финалното тълкувателно решение се представя неговото становище, но то не е отразено в самото финално тълкувателно решение. Вместо това КРМСФО е отправил препоръка към СМСС да разгледа този въпрос като отделно изменение на МСФО 16 с ограничен обхват. В тази връзка СМСС на свои заседания е обсъдил въпроса („Пасив по лизинга при продажба с обратен лизинг“) и на този етап счита, че с изменението на стандарта трябва да се поясни, че:⁴

а) при прилагането на пар. 36–38 от МСФО 16 по отношение на сделка за продажба с обратен лизинг с променливи лизингови плащания продавачът лизингополучател следва:

- да определи извършените лизингови плащания (както е описано в пар. 36, буква „б“) като плащания, включени в оценката на пасива по лизинга. Плащанията, включени в тази оценка, са тези, които, дисконтирани с помощта на дисконтовия процент, описан в пар. 37, водят до сума, равна на балансовата стойност на пасива по лизинга;
- да не преоценява пасива по лизинга, за да се отрази преразглеждането на бъдещите променливи лизингови плащания;
- да прилага пар. 38 за счетоводното отчитане на разликата между извършените плащания по лизинга и тези, включени в оценката на пасива по лизинга (т.е. да се отчете като приход или разход в печалбата или загубата);

б) при прилагането на пар. 40 и 45 от МСФО 16 за изменение (модификация) на лизингови договори и промени на срока на лизинга, свързани със сделка за продажба с обратен лизинг, от

⁴ Всъщност това са изискванията, предложени от КРМСФО в неговите работни документи във връзка със споменатото тълкувателно решение.

продавача лизингополучател ще се изисква да определи коригирани лизингови плащания като коригирани очаквани плащания за лизинга.

Изменението на МСФО 16 ще се прилага с обратна сила по реда на МСС 8 с някои изключения, като ще се позволи и по-ранно прилагане.

Очаква се СМСС да публикува проект за обсъждане на изменението на МСФО 16 през третото тримесечие на 2020 г., което да се предостави за публично обсъждане. Следващата стъпка от страна на СМСС съгласно регламентираната процедура е разработване и публикуване на изменението на МСФО 16.

По отношение на предложените изисквания за отчитане в буква „а” по-горе, ако продължим примера за илюстрация и приемем, че за година 1 лизинговата вноска е 92 000 ПЕ, определена на базата на фактически реализираните приходи от продажби с използването на основния актив, а предвижданата лизингова вноска за годината, включена първоначално в оценката на пасива, е била в размер на 91 000 ПЕ на недисконтирана база, продавачът лизингополучател ще признае разликата от 1 000 ПЕ като разход в печалбата или загубата за година 1. Ако обаче дължимата лизингова вноска за година 1 въз основа на фактически реализираните приходи се окаже например 89 000 ПЕ, разликата от 2 000 ПЕ ще се отчете като приход в печалбата или загубата за годината срещу отчитане на намаление на пасива по лизинга.

Счетоводни статии за година 1

1. За начисляване на амортизация на актива с право на ползване:

| | | |
|--|--------|--------|
| Д-т с/ка Разходи за амортизация | 50 000 | |
| К-т с/ка Актив с право на ползване | | |
| (или с/ка Амортизация на активи с право на ползване) | | 50 000 |

2. За начисляване на разхода за лихви за пасива по лизинга:

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| Д-т с/ка Разходи за лихви | 15 750 | |
| К-т с/ка Пасив по лизинга | | 15 750 |

3. За фактически платената лизингова вноска за година 1, намаление на балансовата стойност на пасива по лизинга, включваща очакваното лизингово плащане за година 1 (91 000 ПЕ) и отчитане на разликата като текущ разход съгласно пар. 38, буква „б” от МСФО 16:

| | | |
|-------------------------------|---------------------|--------|
| Д-т с/ка Пасив по лизинга | 91 000 ⁵ | |
| Д-т с/ка Текущ разход | 1 000 | |
| К-т с/ка Разплащателна сметка | | 92 000 |

Пасивът по лизинга не се преоценява (и активът с право на ползване не се коригира), за да се отразят коригираните (преразгледани) бъдещи променливи лизингови плащания (т.е. те остават същите, както първоначално са предвидени и каквито са в таблицата по-горе през целия срок на договора). Според КРМСФО този подход гарантира, че няма да се признава допълнителна печалба или загуба по отношение на сделка за продажба с обратен лизинг извън изискването на пар. 100, буква „а” от МСФО 16 на датата на сделката и че изискванията за отчитане според тълкувателното решение не са неоправдано обременяващи.

Този начин на отчитане се различава от отчитането по отношение на променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или процент. Според МСФО 16 променливите лизингови плащания, определяни на базата на индекс (например индекса на потребителските цени) или процент (например процент на инфлация или EURIBOR), се включват в първоначалната оценка на пасива по лизинга в размера им, определен въз основа на индекса или процента на началната дата на лизинга, а впоследствие пасивът се преоценява, за да се отразят коригираните лизингови плащания съобразно новото ниво на индекса или процента на датата на промяната. Преоценката на пасива се отчита срещу корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване (а не в печалбата или загубата).

По отношение на предложеното изискване в буква „б” по-горе (при изменение на лизинга или промяна на срока му). То е в отговор на проблема, че ако се направи изменение (модификация) на лизинга или промяна на срока на лизинга при сделка за продажба с обратен лизинг, това може да доведе до оценяване на пасива по лизинга, произтичащ от сделката, различно от първоначалното оценяване (за да се изключат променливите плащания, които не зависят от индекс или процент). Това от своя страна би могло да доведе продавачът лизингополучател да признае допълнителна печалба или загуба от сделката за продажба с обратен лизинг в резултат на изменението на лизинга или промяната на срока на лизинга, което едва ли е желано и уместно. Затова последващото оценяване на пасива е по начин, сходен на първоначалното оценяване (отразяващо очакваните лизингови плащания), което е в съответствие с целта – да се избегне признаването на допълнителна печалба или загуба от сделка за продажба с обратен лизинг.

За да стане ясно, да приемем като продължение на примера за илюстрация, че продавачът лизингополучател и купувачът лизингодател

⁵ Пасивът по лизинга се намалява с недисконтираната очаквана сума на лизинговото плащане за година 1 в размер на 91 000 ПЕ, но се увеличава с признатия разход за лихви за годината в размер на 15 750 ПЕ (статия 2), така че нетният ефект е намаление на пасива по настоящата стойност на лизинговото плащане.

се договарят за изменение на лизинговия договор през година 2, според което се променя начинът на определяне на лизинговите плащания, но те остават изцяло променливи, свързани с приходите от продажби на продавача лизингополучател, реализирани през оставащия срок на лизинга – следователно естеството на лизинговите плащания остава същото, както в първоначалния договор, и ще продължат да не отговарят на определението за лизингови плащания в МСФО 16. Според КРМСФО продавачът лизингополучател следва да отчете това изменение, като преоцени пасива по лизинга, дисконтирайки коригираните (преразгледани) очаквани плащания по лизинга с използване на коригиран дисконтов процент към датата на изменението, както поначало се изисква в МСФО 16 (пар. 45, буква „в”). Но се счита за неподходящо пасивът по лизинга да се преоцени до нула въз основа на това, че плащанията по обратния лизинг не отговарят на определението за лизингови плащания в МСФО 16. Затова, като част от изменението на МСФО 16, се предлага да се поясни, че по отношение на изменения на лизинга или промени на срока на лизинга при сделки за продажба с обратен лизинг продавачът лизингополучател следва да преоцени пасива по лизинга, като дисконтира коригираните очаквани плащания за лизинга с използването на коригиран дисконтов процент. Впоследствие оценяването на пасива по лизинга е по подобен начин както преди извършването на изменението на лизинга или промяната на срока на лизинга, посочено в примера за илюстрация (т.е. отразяват се очакваните плащания за лизинга).

Заключение

Счетоводното отчитане на сделките за продажба с обратен лизинг според изискванията на МСФО 16 *Лизинг* е една от областите на потенциални затруднения в практически аспект. Прилагането на изискванията на стандарта трябва да бъде след внимателен анализ на условията на сделката, за да се открийкономическата ѝ същност и на тази база да се прецени начинът на нейното отчитане.

Библиографска справка:

1. МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, Регламент (ЕС) 2016/1905 на Комисията от 22 септември 2016 година (Официален вестник, L 295 от 29.10.2016 г.); **изм.** съгласно Регламент (ЕС) 2017/1986 на Комисията от 31 октомври 2017 (Официален вестник, L 291 от 9.11.2017 г.); **изм.** съгласно Регламент (ЕС) 2017/1987 на Комисията от 31 октомври 2017 година (Официален вестник, L 291 от 9.11.2017 г.).

2. МСФО 16 *Лизинг*, Регламент (ЕС) 2017/1986 на Комисията от 31 октомври 2017 година за изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския регламент и на Съвета във връзка с Международен стандарт за финансово отчитане 16 (Официален вестник, L 291 от 09.11.2017 г.).

3. Основание за заключения към МСФО 16; IFRS 16: Basis for Conclusions (достъпно на: <https://service.betterregulation.com/document/313243>).

4. ACCA P2 Corporate Reporting (International & UK), BPP Learning Media (достъпно на: https://books.google.bg/books?id=5f0uDwAAQBAJ&pg=PA252&lpg=PA252&dq=ACCA+sale+and+leaseback+IFRS+16&source=bl&ots=2WbJhFyHy-&sig=ACfU3U0c2DHqOpBUS_IJAalGd0z4uGnpxA&hl=bg&sa=X&ved=2ahUKEwjo7srZyKvqAhVb8uAKHYFmABU4ChDoATACegQICBAB#v=onepage&q=ACCA%20sale%20and%20leaseback%20IFRS%2016&f=false).

5. BDO, Sale and leaseback arrangements under the new leasing standard – IFRS 16 (достъпно на: <https://www.bdo.nz/en-nz/accounting-alert-may-2019/sale-and-leaseback-arrangements>).

6. IASB Meeting, Project: Lease Liability in a Sale and Leaseback. Agenda ref 12A, April 2020 (достъпно на: <https://cdn.ifrs.org/-/media/feature/meetings/2020/april/iasb/ap12a-maintenance-and-consistent-application.pdf>).

7. IASB Meeting, Project: Lease Liability in a Sale and Leaseback. Agenda ref 12A, May 2020 (достъпно на: <https://cdn.ifrs.org/-/media/feature/meetings/2020/may/iasb/ap12a-maintenance-and-consistent-application.pdf>).

8. Sale and Leaseback with Variable Payments (IFRS 16 Leases), IFRIC Update, June 2020 (достъпно на: [https://www.ifrs.org/projects/2020/sale-and-leaseback-with-variable-payments/ounting Alert | May 2019](https://www.ifrs.org/projects/2020/sale-and-leaseback-with-variable-payments/ounting%20Alert%20May%202019)).

SALE AND LEASEBACK ACCOUNTING IN ACCORDANCE WITH IFRS 16 LEASES

Assoc. Professor Boyka Brezoeva, PhD
Certified Public Accountant, Registered Auditor

| Keywords: | Summary |
|---|---|
| <p>Sale and leaseback</p> <p>Right-of-use asset</p> <p>Lease liability</p> <p>Seller-Lessee</p> <p>Buyer-Lessor</p> | <p>The article discusses the peculiarities of accounting for sale and leaseback transactions with fixed lease payments, when they are on both market terms and not on market terms, as well as with variable lease payments based on the degree of use of the underlying asset. The opinion of IFRIC is commented on according to Agenda decision of June 2020 entitled “Sale and leaseback with variable payments – Agenda Paper 3”, along with the plans of IASB for a limited amendment to IFRS 16 Leases in respect of certain aspects of the accounting of this type of transaction.</p> |