

**Középpontban az IFRS**  
**Az IASB kiadta a lízingek**  
**elszámolásával kapcsolatos**  
**Nyilvános Tervezetét**

**2010. szeptember**  
**Számviteli tanácsadás**



# Tartalom

A javaslatok	1
Hatály	1
Hatályba lépés napja	1
Elszámolás a lízingbevevőnél	2
Elszámolás a lízingbeadónál	6
Kivezetési módszer	8
Visszlízing tranzakciók	12
Albérletek	13
Bemutató	13
Közzététel	14
Halasztott adó következmények	14
Átmenet	15
Összefoglalás	17
Példák	18

## A javaslatok

2010. augusztus 17-én a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) és az Egyesült Államok Számviteli Standard Testülete (FASB) közös Nyilvános Tervezetet tett közzé ED 2010/9 Lízingek címmel. Az ED megszünteti az operatív lízing és a pénzügyi lízing közti megkülönböztetést, és új számviteli modelleket vezet be mind a lízingbevevők, mind a lízingbeadók számára. A lízingbevevők a továbbiakban nem minősíthetik "mérlegen kívüli" finanszírozásnak a lízingeket, ehelyett – a javaslatok szerint – minden lízing esetén eszközt és kötelezettséget kell elszámolniuk.

A Testületek már 2006 óta vitáznak a lízingek elszámolásáról, amikor ez a projekt is bekerült a Szándéknyilatkozatba. Sokan úgy vélik, hogy a lízingek jelenlegi elszámolási módja túlzottan támaszkodik a mereven meghatározott küszöbértékekre illetve a szubjektív megítélésre, és ez gyakran oda vezet, hogy gazdasági szempontból hasonló tranzakciókat eltérően számolnak el a vállalkozások. A Testületek 2009 márciusában közzétettek egy Vitaanyagot, amely a lízingbevevő általi elszámolást helyezte a középpontba, azóta azonban úgy döntöttek, hogy szükséges mind a lízingbevevő, mind pedig a lízingbeadó általi elszámolás szabályozása.

## Hatály

Az alábbi szerződések kifejezetten nem tartoznak az ED hatálya alá: (1) immateriális javakra vonatkozó lízingszerződések, (2) ásványkincsek, kőolaj-, földgáz és hasonló, nem megújuló erőforrások feltárására vagy hasznosítására vonatkozó lízingszerződések, (3) biológiai eszközökre vonatkozó lízingszerződések, és (4) a lízing kezdete<sup>1</sup> és a lízingfutamidő kezdete között lévő lízingszerződések<sup>2</sup>, feltéve, hogy megfelelnek a hátrányos szerződés IAS 37 (Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések) szerinti definíciójának.

## Hatályba lépés napja

A véleményezési időszak 2010. december 15-én ér véget, míg a végleges standard várható megjelenési ideje 2011. június. Az ED nem határozza meg a hatályba lépés napját. A Testületek az ED-re kapott válaszok áttekintését, illetve az előre láthatólag a jövő évben véglegesítendő egyéb közös projektjeik lezárását követően tervezik meghatározni a hatályba lépés napját.

### Megjegyzés

Egyes országokban bevett gyakorlat, hogy a földlízing nagyon hosszú időre (pl. 999 év) szól. A Testületek megvitatták, hogy a hosszú lejáratú földlízingeket pontosabban tükrözné-e egy adásvételi tranzakció. A Testületek úgy döntöttek, hogy az olyan hosszú lejáratú földlízingek, amelyek nem felelnek meg az adásvétel (később részletezett) kritériumainak, nem térnek el az egyéb lízingügyletektől, ezért ezekre szintén kiterjed az ED hatálya.

<sup>1</sup> A lízing kezdete az ED definíciója szerint "a lízingszerződés megkötésének időpontja, vagy a felek lízingszerződés iránti elköteleződésének az időpontja közül a korábbi".

<sup>2</sup> A lízingfutamidő kezdete az ED definíciója szerint "az az időpont, amiktől a lízingbeadó a lízingbevevő rendelkezésére bocsátja a lízingelt eszközt".

## Elszámolás a lízingbevevőnél

### Általános modell

A lízingbevevő általi elszámolás modellje az eszköz használati jog módszeren alapul. A lízingfutamidő kezdetekor a lízingbevevő megszerzi egy eszköz használati jogát egy előre meghatározott időszakra, így egyrészt elszámol egy ezen jogot tükröző eszközt, másrészt pedig a bérleti díjak fizetési kötelezettségét tükröző kötelezettséget. A javasolt modell eltér a jelenleg hatályos lízing elszámolási modelltől, ahol a lízingbevevő vagy eszközként és kötelezettségként (azaz pénzügyi lízingként), vagy végrehajtható szerződésként (azaz operatív lízingként) számolhatja el a lízingelt eszköz használati jogát, az adott lízingszerződés feltételeitől függően.

### Kezdeti értékelés

Amint már fentebb említettük, a lízingbevevő minden lízingszerződés esetében egy eszköz használati jogot és egy lízingdíj-fizetési kötelezettséget számol el a lízing futamideje alatt. A rövid lejáratú lízingek kivételével a lízingdíj-fizetési kötelezettség első értékelése a lízingdíjak jelenértékén történik, amelyet diszkontálni kell a lízingbevevőre vonatkozó addicionális hitelfelvételi kamatlábbal, vagy a lízingbeadó által a lízingbevevőre alkalmazott kamatlábbal, amennyiben ez könnyen megállapítható. Az eszköz használati jog első értékelése a lízingdíj-fizetési kötelezettség plusz az esetleges kezdeti közvetlen költségek összegén történik. A két legfontosabb összetevő, amelyet a lízingbevevőnek figyelembe kell vennie az eszköz használati jog és a lízing kötelezettség első értékelésekor a (1) lízing futamideje és (2) a lízingdíjak; az alábbiakban részletesen bemutatjuk mindkettőt.

Az ED nem foglalkozik a lízing ösztönzőknek (a lízingbeadó által a lízingbevevőnek fizetett összegek, amelyek célja, hogy a lízingbevevő megkösse a lízingszerződést) az eszköz használati jog illetve a lízing kötelezettség kezdeti értékelésére gyakorolt hatásaival.

### Megjegyzés

A javaslatok (ED-k) jelentős hatással lehetnek a teljesítménymérési mutatókra. Az eszközök és kötelezettségek növekedése alacsonyabb eszközmegtérülési és tőkemegtérülési mutatót, illetve magasabb hitel-tőke (Debt-to-equity) mutatót eredményezhet, amely kihathat a hitelfelvételi lehetőségekre és a hitelkovenánsoknak való megfelelésre is.

### A lízing futamideje

Az ED definíciója szerint a lízing futamideje "az a leghosszabb futamidő, amely még nagyobb valószínűséggel következik be, mint nem". A gazdálkodónak oly módon kell meghatározni az egyes lehetséges lízingfutamidők bekövetkezésének valószínűségét, hogy figyelembe veszi a szerződésben vagy a vonatkozó jogszabályokban nyíltan vagy hallgatólagosan rögzített megújítási

illetve lejárat előtti felmondási opciókat. Az ED felsorolja azon tényezőket, amelyeket a lízingbevevőnek figyelembe kell vennie az egyes lehetséges lízingfutamidők valószínűségének a meghatározása során:

- szerződéses tényezők, úgymint a lízingdíjak (pl. kedvezményes megújítási lízingdíjak) és a feltételhez kötött fizetési kötelezettségek (pl. felmondáskor fizetendő díjak, maradványérték-garanciák, helyreállítási költségek) szintje;
- szerződésen kívüli tényezők, úgymint a lízingelt eszközön végrehajtott jelentős fejlesztések, a kieső termelés költségei, költözési költségek és adóvonzatok;
- üzleti tényezők, például ha a lízingelt eszköz elengedhetetlen a lízingbevevő működéséhez vagy jellegét tekintve különleges; és
- a gazdálkodó múltbeli tapasztalatai vagy jövőbeli szándékai.

### Megjegyzés

A jelenleg hatályos lízing elszámolási modell megköveteli a megújítási opciók belefoglalását a számviteli lízingfutamidőbe, amennyiben "ésszerűen valószínűsíthető" ezek lehívása. A jelenlegi gyakorlat az "ésszerűen valószínűsíthető" kifejezést általában igen magas küszöbként értelmezi. Ennek eredményeként feltehető, hogy a javasolt modell szerinti lízingfutamidő hosszabb vagy legalább olyan hosszú lenne, mint az IAS 17 szerinti számviteli lízingfutamidő. Továbbá, a lízingbevevőknek az elemzés részeként gondosan meg kell vizsgálniuk minden megújítási opciót, ideértve a "hónapról-hónapra" megújítási opciót is, ahol a lízingbevevőnek a szerződés szerinti lízingfutamidő végétől joga van hónapról-hónapra egyoldalúan folytatni a lízingelt eszköz használatát.

### Példa

Az alábbi, ED-ből származó példa azt mutatja be, hogy a lízingbevevőnek hogyan kell meghatározni a lízing futamidejét a javasolt modell szerint.

A lízingbevevő 10 éves, fel nem mondható lízingszerződést köt kétszer 5 éves megújítási opcióval. A szerződéses és szerződésen kívüli tényezők alapján a gazdálkodó az alábbi valószínűségeket tulajdonította az egyes potenciális lízingfutamidőknek:

40% valószínűség 10 éves futamidőre

30% valószínűség 15 éves futamidőre

30% valószínűség 20 éves futamidőre

### Elemzés

30 százalék a valószínűsége a 20 éves lízingfutamidőnek, 60 százalék a legalább 15 éves futamidőnek, és 100 százalék a 10 éves futamidőnek. Így 15 év az a leghosszabb lehetséges lízingfutamidő, ami nagyobb valószínűséggel következik be, mint nem.

## Lízingdíjak

A javaslatok szerint a lízingbevevő a várható kimenetel módszer segítségével határozza meg a lízingfutamidő alatt fizetendő lízingdíjakat, amely az ED meghatározása szerint "a cash-flow valószínűséggel súlyozott jelenértéke ésszerű számú kimenetelre vetítve". A lízingdíjak tartalmazzák a függő bérleti díjakra vonatkozó becsléseket, a maradványérték-garanciák alapján a lízingbevevő és a lízingbeadó közti kifizetéseket, illetve a lízingbeadónak a felmondáskor fizetendő díjakat. A lízingdíjak jelenértékének a meghatározása során a lízingbevevő kidolgozza az ésszerűen lehetséges kimenetelleket, megbecsüli az egyes kimenetelhez kapcsolódó cash-flow-k összegét és ütemezését, kiszámítja a cash-flow-k jelenértékét, illetve valószínűség szerint súlyozza a cash-flow-kat az egyes kimenetelhez.

Az ED további útmutatást is tartalmaz a valamely indexhez vagy kamatlábhoz kötött, függő bérleti díjakkal kapcsolatban. A lízingbevevő – amennyiben rendelkezésre állnak – határidős kamatlábak segítségével határozza meg a valamely indexen vagy kamatlábon alapuló várható lízingdíjakat. Amennyiben határidős kamatlábak nem állnak rendelkezésre, a lízingbevevő az aktuális kamatlábakat alkalmazza.

Bár a vételi opciók részét képezik azon elemzésnek, amelynek célja annak meghatározása, hogy egy lízingszerződés a lízingelt eszköz adásvételének minősül-e (ld. a fenti "Hatály" című fejezetet), a javasolt modell szerint, ha egy szerződésről megállapítást nyer, hogy az a lízingek elszámolására vonatkozó iránymutatás hatálya alá esik, akkor a vételi opciót csak a lehíváskor kell elszámolni (tehát az opciós ár nem képezi a lízingdíjak részét).

### Megjegyzés

A függő bérleti díjak figyelembe vétele a várható kimenetek módszer mellett jelentős elmozdulást jelent a hatályos lízing elszámolási modelltől, amely általában nem veszi figyelembe a függő bérleti díjakat a minimális lízingdíjban. Számos gazdálkodó számára igen költség- és időigényesnek bizonyulhat ez a követelmény, mivel lízingügyletenként eltérő információkon alapuló forgatókönyvek és valószínűségek kimunkálását, illetve a becslés (alábbiakban részletezett) felülvizsgálatát teszi szükségessé.

## Későbbi értékelés és felülvizsgálat

A lízingfutamidő kezdetét követően a lízingbevevő amortizált bekerülési értéken értékeli a lízingdíj-fizetési kötelezettséget, és kamatráfordítást számol el az effektív kamat módszer alkalmazásával. Az ED két módszert javasol az eszköz használati jog értékeléséhez: amortizált bekerülési értéken vagy az IAS 16 (Ingatlanok, gépek és berendezések) átértékelési modelljének megfelelően valós értéken. Ha a lízingbevevő amortizált bekerülési értéken értékeli az eszköz használati jogot, akkor szisztematikusan amortizálja az eszközt a lízingfutamidő vagy (ha rövidebb) a hasznos élettartam alatt az IAS 38 (Immateriális javak) előírásainak megfelelően.

## Megjegyzés

Az operatív lízing jelenlegi kezelésével szemben a lízinggel kapcsolatos teljes költség jelentős részét a futamidő elején kell figyelembe venni, mivel a kamatráfordítás elszámolása az effektív kamat módszerrel történik. Ugyanakkor, mivel az új modell nem veszi figyelembe a bérleti költséget, az EBITDA (kamatfizetés, adózás, értékcsökkenés és amortizáció előtti eredmény) magasabb lesz, mint az operatív lízing jelenleg hatályos elszámolási szabályai szerint lenne.

A lízingbevevő dönthet úgy, hogy az esetleges amortizációval és értékvesztéssel csökkentett valós értéken értékeli az eszköz használati jogot, amennyiben szintén átértékeli (1) az ingatlanok, gépek és berendezések ezen osztályába tartozó valamennyi, saját tulajdonban lévő eszközét, illetve (2) az ingatlanok, gépek és berendezések azon osztályához kapcsolódó eszköz használati jogait, amelyhez a lízinggel érintett eszköz is tartozik. Ilyen esetekben a lízingbevevő köteles rendszeresen átértékelni az eszköz használati jogot, és az IAS 38-nak megfelelően bármely nyereséget vagy veszteséget elszámolni az átfogó eredménykimutatásban.

Minden fordulónapon meg kell vizsgálni az eszköz használati jogot abból a célból, hogy az értékvesztés elszámolása indokolt-e az IAS 36-nak megfelelően.

Az ED előírja, hogy a lízingbevevő vizsgálja felül a kötelezettség nyilvántartási értékét "amennyiben a tényekből vagy körülményekből arra lehet következtetni, hogy jelentős változás állt be a kötelezettségben az előző beszámolási időszakhoz képest". A lízingfutamidő módosulására utaló jel esetén a bérleti díjfizetési kötelezettséget úgy kell korrigálni, hogy tükrözze a lízingfutamidőben várhatóan bekövetkező változást (és ennek megfelelően kell korrigálni az eszköz használati jog értékét is). A függő bérleti díjakra vonatkozó becslés, a felmondáskor fizetendő díjakat és a maradványérték-garanciák változásait az eredmény terhére/javára kell elszámolni, amennyiben az ilyen változások a tárgyidőszakra vagy a korábbi időszakokra vonatkoznak. A jövőbeli időszakokra vonatkozó változásokat az eszköz használati jog korrekciójaként kell elszámolni.

A lízingbevevő csak abban az esetben módosítja a diszkontrátát, ha a függő bérleti díjak referencia-kamatlábak függvényében alakulnak, amely esetben a lízingbevevőnek felül kell vizsgálnia a diszkontrátát, hogy az tükrözze a referencia-kamatlábakban bekövetkező változásokat, és az ilyen változásokat az eredményben kell elszámolnia.

## Megjegyzés

A lízingbevevővel szemben támasztott azon követelmény, hogy rendszeresen mérje föl, hogy merültek-e föl új tények vagy körülmények a függő bérleti díjakkal és a lízingfutamidőre vonatkozó feltételezésekkel kapcsolatban, különösen nagy kihívást fog jelenteni az olyan gazdálkodók számára, amelyek egyszerre több lízingszerződést kötnek, és jelentős elmozdulásnak számít a jelenleg hatályos lízing elszámolási modelltől. Bár a lízingek elszámolása ügyletenként történik, a nagy lízingportfólióval rendelkező gazdálkodók rákényszerülhetnek, hogy olyan erős számviteli politikákat alakítsanak ki, amelyek nem csak hogy teljesítik az ED követelményeit, de lehetővé teszik ezen követelmények gyakorlati alkalmazását is (pl. szükségessé válhat, hogy a gazdálkodók olyan tipikus indikátorokat vezessenek be, amelyek jelzik a számviteli lízingfutamidő változását egy adott lízingelt eszköztípus esetén).

Jelentős módosításokra lehet szükség, hogy a rendszerek képessé váljanak a lízingfutamidő illetve a függő bérleti díj feltételezések meghatározására és nyomon követésére.

A lízingfutamidőre és a függő bérleti díjakra vonatkozó becslések felülvizsgálatának igénye a pénzügyi helyzet kimutatás (mérleg) és az átfogó eredménykimutatás megnövekedett volatilitását is eredményezheti.

## Elszámolás a lízingbeadónál

Az ED két számviteli modellt javasol a lízingbeadók esetén: a teljesítési kötelezettség módszert és a kivezetési módszert. Egy adott lízingszerződés esetén alkalmazandó modellt az határozza meg, hogy a lízingbeadónál maradnak-e a lízingelt eszközhöz kapcsolódó jelentős kockázatok és előnyök. A teljesítési kötelezettség módszert kell alkalmaznia annak a lízingbeadónak, aki megtartja a lízingelt eszközzel kapcsolatos jelentős kockázatokat vagy előnyöket; a lízingbeadónak minden más esetben a kivezetési módszert kell alkalmaznia. A megfelelő modell kiválasztása a lízing kezdetekor történik, és azt követően nem lehet módosítani.

A jelentős kockázatok viselése és előnyök élvezete történhet a lízingszerződés várható futamideje alatt (pl. a lízingfutamidő alatt felmerülő jelentős függő bérleti díjak, a lízingszerződés meghosszabbítására vagy felmondására vonatkozó opciók, vagy a lízingszerződés alapján nyújtott lényeges, nem elkülöníthető szolgáltatások miatt), vagy a futamidőt követően (pl. ha a lízingfutamidő elenyésző az eszköz hasznos élettartamához képest, vagy jelentős változás várható a lízingelt eszköz értékében). Ebben az elemzésben nem kell figyelembe vennie lízingbevevőhöz kötődő hitelezési kockázatot.

A két modell közül általában a lízingbeadó üzleti modelljéhez közelebb állót kell választani. Az a lízingbeadó, akinek az üzleti modellje elsősorban a lízingelt eszközök aktív kezeléséből származó bevételen alapul (tehát az elsődleges kockázati tényező az eszközkockázat) a teljesítési kötelezettség módszert alkalmazza (itt olyan lízingbeadókra gondolunk, akik egy eszközt több

partnernek is lízingbe adnak az eszköz hasznos élettartama alatt, vagy akik a lízingfutamidő végén értékesítik az eszközt). Ezzel szemben azok a lízingbeadók, akiknek az üzleti modellje egy eszköz egyetlen partnernek történő lízingbe adására épül, ami az eszköz teljes hasznos élettartamát lefedi (tehát az elsődleges kockázati tényező a hitelezési kockázat), a kivezetési módszert alkalmazzák (pl. gyártó/kereskedő lízingbeadók, akik az általuk egyébként értékesített árukban rejlő érték alternatív megtérülési módjaként tekintenek a lízingre). Mindazonáltal, minden tényre és körülményre kiterjedő, alapos elemzést kell végezni a megfelelő modell kiválasztása érdekében.

## **Teljesítési kötelezettség módszer**

### **Elszámolás**

A teljesítési kötelezettség módszer szerint a lízingbeadónak teljesítési kötelezettsége van arra, hogy lehetővé tegye a lízingelt eszköz használatát a lízingfutamidő alatt. Ennek megfelelően, a lízingfutamidő kezdetekor a lízingbeadó lízing kötelezettséget számol el, amelynek összege azonos a várható lízingdíjakkal a lízingbeadó által érvényesített kamatlábbal diszkontált jelenértékével. Ezzel egyidejűleg a lízingbeadó egy eszközt is elszámol a lízingdíjak szedésére vonatkozó jog tekintetében, amelynek összege egyenlő a lízingdíjak lízingbeadó által érvényesített kamatlábbal diszkontált jelenértékének összegével, beleértve a lízingbeadónál felmerült kezdeti közvetlen költségeket is. A lízingbeadó nem vezeti ki a lízingelt eszközt.

### **Értékelés**

A lízingkövetelésnek a lízing kezdetkori első értékelése azon a leghosszabb lehetséges lízingfutamidőn alapul, amely még nagyobb valószínűséggel következik be, mint nem. Ezt a futamidőt a várható kimenetel módszerrel kell meghatározni (hasonlóan a lízingbevevő által alkalmazott, fentebb ismertetett módszerhez). A függő bérleti díjakat és a lízingbevevő által nyújtott maradványérték-garanciákat figyelembe kell venni a követelés értékelése során, de – szemben a lízingbevevő általi elszámolás módszerével – csak abban az esetben, ha azok megbízhatóan mérhetők. A felmondáskor fizetendő díjakra vonatkozó becslés összegét szintén figyelembe kell venni a követelés értékelése során. Indexhez vagy kamatlábhoz kötött függő bérleti díjak értékelése esetén a lízingbeadó az azonnal rendelkezésre álló határidős kamatlábakat vagy indexeket, vagy – ha ezek nem elérhetők – az aktuális kamatlábakat vagy indexeket alkalmazza.

### **Későbbi értékelés**

A későbbiekben a lízingdíj-követelést amortizált bekerülési értéken, az effektív kamat módszer alkalmazásával kell értékelni. A kötelezettséget a lízingelt eszköz lízingbevevő általi használatának jellege alapján (pl. használatban töltött órák vagy előállított termékek száma), vagy – ha a használat jellege nem határozható meg megbízhatóan, akkor – lineáris alapon kell amortizálni. A lízingkövetelés értékvesztésének a megállapítása érdekében a lízingbeadó köteles minden fordulónapon az IAS 39 (Pénzügyi instrumentumok: elszámolás és értékelés) standardot alkalmazni.

## Felülvizsgálat

A lízingbeadó köteles felülvizsgálni a lízingkövetelés nyilvántartási értékét, amennyiben olyan változás áll be a tényekben vagy körülményekben, ami a lízingkövetelés elszámolt értékében bekövetkezett jelentős változásra utal. Ilyen változás esetén felül kell vizsgálni a becsült lízingfutamidőt, a megbízhatóan mérhető függő bérleti díjak és maradványérték-garanciák alapján várható kifizetéseket, illetve a felmondáskor fizetendő díjakat. A lízingfutamidő változása a lízingkövetelés és a lízingkötelezettség korrekcióját vonja maga után. Feltéve, hogy a kapcsolódó lízingkötelezettség teljesítésre került, a becsült lízingdíjakban bekövetkező változásokat az eredmény javára/terhére, minden egyéb esetben pedig a lízingkötelezettség korrekciójaként kell elszámolni. A korrekció azon részét, amely miatt a kötelezettség nulla alá csökkenne (ha van ilyen), az eredményben kell elszámolni.

A lízingbeadó a lízingfutamidőben illetve a függő bérleti díjak alapján fizetendő összegekben bekövetkező változások esetén nem módosítja a diszkontrátát, hacsak a függő bérleti díjak nem valamely referencia-kamatlábhoz kötöttek, mely esetben a lízingbeadó oly módon köteles felülvizsgálni a diszkontrátát, hogy az tükrözze a referencia-kamatlábban bekövetkezett változásokat.

## Kivezetési módszer

A kivezetési módszer szerint az eszköz lízingbevevőnek történő átadására vonatkozó kötelezettség a teljesítési kötelezettség, ami a lízingfutamidő kezdetekor teljesül. A lízingbeadó eszközt számol el a bérleti díjak szedésére vonatkozó jog tekintetében, kivezeti a lízingelt eszköz nyilvántartási értékének egy részét a pénzügyi helyzet kimutatásából, és eszközök közé sorolja át a lízingelt eszköz nyilvántartási értékének azon részét, amely a lízingelt eszközhöz fűződő jogok lízingbeadó által át nem adott részét testesíti meg. Továbbá, a lízingfutamidő kezdetekor a lízingbeadó lízingbevételt számol el, ami tartalmazza a lízingdíjak jelenértékét valamint a lízingráfordításokat, mely utóbbi az eszköz kivezetett részének a bekerülési értékét testesíti meg. Ezen összegek árbevételeként illetve értékesítési költségként kerülnének elszámolásra, amennyiben a lízingbeadó rendes üzletmenete körében merülnének föl.

### Megjegyzés

A lízingszerződés kezdetekor a lízingbeadó által a kivezetési módszer szerint elszámolt nyereség eltérhet a jelenleg hatályos pénzügyi lízing elszámolási modelltől, mivel a javaslat különbségeket tartalmaz a jelenlegi elszámolási modellhez képest a függő bérleti díjak, a maradványérték-garanciák és a lízingszerződések egyéb összetevői tekintetében.

## Értékelés

A lízingkövetelés értékelése a lízingdíjaknak lízingbeadó által a lízingbevevőre alkalmazott kamatlábbal diszkontált jelenértéknek a lízingbeadónál felmerült kezdeti közvetlen költséggel növelt összegén történik. A lízingfutamidő, a függő bérleti díjak, a maradványérték-garanciák és a felmondáskor fizetendő díjak

értékelése azonos módon történik, mint a teljesítési kötelezettség módszer esetén.

A lízingelt eszköz kivezetett részének értékét a lízing kezdetekor kell kiszámítani az alábbi képlet szerint:

$$\frac{\text{A lízingdíjak szedéséhez fűződő jog valós értéke}}{\text{A lízingelt eszköz valós értéke}} \times \text{A lízingelt eszköz nyilvántartási értéke}$$

A lízingelt eszköz fennmaradó, tehát ki nem vezetett részét maradvány eszközként kell besorolni.

### **Későbbi értékelés**

A lízingbeadó a lízingkövetelést amortizált bekerülési értéken, az effektív kamat módszer alkalmazásával értékeli. A maradvány eszközt csak abban az esetben kell átértékelni, ha megváltozik a lízingfutamidő vagy értékvesztés áll be az eszközben. A lízingbeadó az IAS 39 illetve az IAS 36 alkalmazásával minden fordulónapra megállapítja, hogy történt-e értékvesztés a lízingdíjak szedésére vonatkozó joga illetve a maradvány eszköz tekintetében.

### **Felülvizsgálat**

A várható lízingdíjakat (ideértve a lízingfutamidőt, a függő bérleti díjakat, a felmondáskor fizetendő díjakat és a maradványérték-garanciákat is) minden beszámolási időszakra felül kell vizsgálni annak megállapítása érdekében, hogy felmerültek-e a lízingdíjak szedésére vonatkozó jogban bekövetkezett jelentős változásra utaló új tények vagy körülmények. Amennyiben a lízingfutamidő felülvizsgálata a maradvány eszköz változását eredményezi, az ilyen változást fel kell osztani a kivezetett jogok és a maradvány eszköz között, és a maradvány eszköz nyilvántartási értékét ennek megfelelően kell korrigálni. A függő bérleti díjakat és a maradványérték-garanciákat érintő, megbízhatóan mérhető változásokat, illetve a felmondáskor fizetendő díjakat az eredményben kell elszámolni.

A teljesítési kötelezettség módszerhez hasonlóan, a lízingbeadó a lízingfutamidőben illetve a függő bérleti díjak alapján fizetendő összegekben bekövetkező változások esetén nem módosítja a diszkontrátát, hacsak a függő bérleti díjak nem valamely referencia-kamatlábhoz kötöttek, mely esetben a lízingbeadó oly módon köteles felülvizsgálni a diszkontrátát, hogy az tükrözze a referencia-kamatlábban bekövetkezett változásokat.

### **Befektetési célú ingatlanok**

A befektetési célú ingatlan lízingbevevője, aki úgy dönt, hogy az ingatlant az IAS 40 (Befektetési célú ingatlanok) szerinti valós értéken értékeli, az első elszámolást követően köteles az eszköz használati jogot is az IAS 40 szerint értékelni. Az első elszámolást követően a lízingdíj-fizetési kötelezettségben bekövetkező változásokat az eredmény javára/terhére kell elszámolni az IAS 40-nek megfelelően. Továbbá, a másoknak befektetési célú ingatlant lízingbeadó gazdálkodó nem alkalmazhatja az ED-t, ha a lízingbeadó úgy dönt, hogy az

ingatlant az IAS 40 (Befektetési célú ingatlanok) szerint valós értéken értékeli. A valós érték modellt alkalmazó lízingbeadóknak az ED az IAS 40 módosítását javasolja oly módon, hogy a befektetési célú ingatlanokból származó bevételeiket lineárisan, a lízing futamideje alatt számolják el.

### **Adásvétel**

A lízingelt eszköz adásvételére vonatkozó szerződések kikerülnek a tervezett standard hatálya alól, és ezeket más, már hatályos IFRS-ek alapján kell majd elszámolni. Egy szerződés akkor minősül adásvételnek, ha lejáratakor a szerződés a másik félre ruházza át:

- a lízingelt eszköz feletti ellenőrzést; és
- lényegében a teljes lízingelt eszközzel járó kockázatok és előnyök egészét.

Az ED megfogalmazása szerint egy szerződés általában akkor teljesíti mindkét fenti kritériumot, ha a szerződés lejáratakor automatikusan átruházza a lízingelt eszköz tulajdonjogát, vagy egy olyan kedvezményes vételi opciót tartalmaz, ami alapján már a lízing kezdetekor valószínűsíthető, hogy a lízingbevevő gyakorolni fogja ezen opciót. A gazdálkodónak ugyanakkor figyelembe kell vennie minden releváns tényt és körülményt, és nem támaszkodhat kizárólag a tranzakció szerződésben szereplő szövegezésre. Ezt a döntést a lízing kezdetekor kell meghozni, és azt követően nem lehet módosítani.

### **Megjegyzés**

A lízingelt eszköz tulajdonjogának átruházása önmagában még nem elégséges alap ahhoz, hogy a gazdálkodó adásvételnek minősítse a tranzakciót. Ehhez lényegében az összes kockázatot és előnyt is át kell ruházni a lízingbevevőre. Bár az ED nem definiálja pontosan a "lényegében az összes" kifejezést, ez a megfogalmazás tulajdonképpen arra utal, hogy amennyiben a lízingbeadó szavatosságot vagy garanciát vállal a lízingbevevő felé, vagy részesedést kap az eszköz eladásán a jövőben keletkező nyereségből, akkor a tranzakció inkább minősül lízingnek, mint adásvételnek (függetlenül attól, hogy a tulajdonjog átruházásra kerül-e vagy sem).

### **Lehívott vételi opciót tartalmazó lízingszerződések**

A vételi opció lízingbevevő általi lehívását követően a lízingszerződések már nem tartoznak az ED hatálya alá, mivel a Testületek kimondták, hogy az opció lehívása megszünteti a lízinget és az eszköz megvételét eredményezi. Ennek megfelelően az ilyen szerződéseket az opció lehívását követően a lízingbevevő eszköz beszerzéseként, míg a lízingbeadó eszköz értékesítésként számolja el a hatályos IFRS-ek szerint. A vételár megfizetése nem minősül lízingdíj-fizetésnek, hanem a lízingelt eszköz megszerzése kapcsán felmerült költségek részét képezi.

## Rövid futamidejű bérletek

Rövid lejáratú bérletek (az ED definíciója szerint "olyan lízing, ahol a lízingfutamidő kezdetén a lehetséges leghosszabb futamidő – minden megújítási vagy hosszabbítási opciót is figyelembe véve – 12 hónap vagy kevesebb) esetén a Testületek bizonyos fokú mentességet biztosítanak mind a lízingbevevők, mind a lízingbeadók számára. A lízingbevevő ilyenkor is köteles elszámolni az eszköz használati jogot és egy annak megfelelő kötelezettséget, ugyanakkor lízingszerződésenként dönthet úgy, hogy a kötelezettséget a lízingdíjak

diszkontálatlan összegén, míg az eszköz használati jogot a lízingdíjak diszkontálatlan összege plusz a kezdeti közvetlen költségeken értékeli.<sup>3</sup> A lízingbeadó lízingszerződésenként dönthet úgy, hogy nem számol el lízingkövetelést vagy -kötelezettséget, hanem továbbra is a lízingelt eszközt illetve a lízingdíjakat számolja el az eredményben a lízing futamideje alatt.

## Lízing (bérleti) és szolgáltatási összetevőket egyaránt tartalmazó szerződések

Amennyiben egy szerződés lízing és szolgáltatási összetevőket is tartalmaz, az ED hatálya általában nem terjed ki a szerződés "elkülönülő" szolgáltatási összetevőire. Egy szolgáltatási összetevő akkor minősül elkülönülőnek, ha a gazdálkodó vagy egy másik szervezet külön is értékesít azonos vagy hasonló szolgáltatásokat, vagy a gazdálkodó külön is értékesíthetné a szolgáltatást, mivel a szolgáltatás elkülöníthető funkcióval és nyereséghányaddal rendelkezik.

A lízingbevevőknek és a lízingbeadóknak az Árbevétel-elszámolást tárgyaló ED (Ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel) 50-52. pontjában foglalt útmutatás szerint (azaz az egyes összetevők egyedi eladási árának arányában) kell megosztaniuk a szerződés szerinti díjfizetéseket az elkülönülő szolgáltatás és a lízing összetevő között. Azonban a teljesítési kötelezettség módszert alkalmazó lízingbevevők vagy lízingbeadók a teljes szerződést lízingnek minősíthetik, amennyiben nem tudják megosztani a befizetéseket az elkülönülő szolgáltatási és lízing összetevők között.

Ha a szolgáltatási összetevő nem különíthető el, a teljesítési kötelezettség módszert alkalmazó lízingbevevőknek vagy lízingbeadóknak a teljes szerződést lízingnek kell minősíteniük. A kivezetési módszert alkalmazó lízingbeadók ugyanakkor kötelesek az ésszerűség szabályai szerint megosztani a befizetéseket a szolgáltatási és a lízing összetevők között, még akkor is, ha a szolgáltatási összetevő nem különíthető el.

A lízing kezdetekor kell meghatározni, hogy egy adott szolgáltatási összetevő elkülönülő-e vagy sem. Amennyiben a szerződés szerinti lízingdíj-fizetések a lízingfutamidő kezdetét követően megváltoznak, a gazdálkodó köteles meghatározni a lízing- illetve a szolgáltatási összetevőnek betudható változás mértékét. Amennyiben erre nincs lehetőség, a megosztás olyan arányban is elfogadható, amelyet a gazdálkodó a lízingfutamidő kezdetén alkalmazott.

---

<sup>3</sup> A kezdeti közvetlen költségek definíció szerint "olyan megtérülő költségek, amelyek közvetlenül a lízingszerződés megtárgyalásának és véglegesítésének tulajdoníthatók, és amelyek nem merültek volna föl, ha a lízingtranzakció nem jött volna létre".

## Visszlízing tranzakciók

Egy gazdálkodó köthet olyan szerződést, amellyel átruház egy eszközt egy másik gazdálkodóra, majd visszlízingeli ugyanezen eszközt. A fenti szerződések együttesen egy "adásvételi és visszlízing tranzakciónak" minősülnek, amennyiben "gyakorlatilag azonos időben kötik meg őket, a felek egy csomag részeként, egyetlen üzleti céllal tárgyalnak róluk, vagy teljesítésükre egyidejűleg, vagy közvetlen egymás után kerül sor". Az ED szerint, amennyiben a tranzakció teljesíti az adásvétel és visszlízing tranzakcióként való minősítés kritériumait, valamint teljesíti az adásvétel feltételeit (azaz az érintett eszköz feletti ellenőrzés illetve az eszközzel járó kockázatok és előnyök lényegében egésze átruházásra kerül), akkor az átadó fél – az egyéb vonatkozó IFRS-ekkel összhangban – a tranzakciót adásvételként, míg az eszköz használati jogot és a lízingdíj-fizetési kötelezettséget a lízingbevevőkre vonatkozó javasolt útmutatásnak megfelelően számolja el. Hasonlóképpen, a tranzakciót az átvevő fél is – az egyéb vonatkozó IFRS-ekkel összhangban – adásvételként, míg a lízinget a teljesítési kötelezettség módszer szerint számolja el.

Az ED felsorolja az adásvételként történő elszámolást általában kizáró körülményeket. Amennyiben a tranzakció nem minősül vételnek vagy eladásnak, az átadó fél – a vonatkozó IFRS-ekkel összhangban – finanszírozásként számolja el a szerződést, és a kapott összeget pénzügyi kötelezettségként mutatja ki, míg az átvevő fél követelésként számolja el a fizetett összeget.

Amennyiben az adásvétel ellenértéke és a lízingdíjak nem valós értéken értékeltek, az átadó fél korigálja (1) az eszköz használati jogot, hogy az az aktuális piaci viszonyokat tükrözze, és (2) a nyereséget vagy veszteséget a lízingdíjak lízingszerződésben foglalt feltételeken alapuló jelenértéke és aktuális piaci kamatokon alapuló jelenértéke közti különbséggel. Az átvevő fél az adott lízingszerződés szerinti lízingdíjakra vonatkozó aktuális piaci kamatlábak figyelembe vétele érdekében korigálja az érintett eszköz nyilvántartási értékét, illetve a teljesítési kötelezettség módszer alapján elszámolt lízingkötelezettséget.

### Megjegyzés

A javasolt adásvételi és visszlízing szabályok jelentős változást jelentenek a jelenleg hatályos IAS 17 szerinti elszámoláshoz képest. Az ED szerint egy eszközt értékesítő, majd később visszlízingelő gazdálkodónak gondosan meg kell vizsgálnia az érintett eszközzel fennálló és folytatódó viszonyát, mielőtt adásvételt számolna el. Valószínűsíthető, hogy az ED-ben szereplő, az adásvételként történő elszámolást kizáró feltételek közül sokat nem vesz figyelembe a jelenlegi gyakorlat.

## Albérletek

Egy gazdálkodó lízingbe vehet egy eszközt egy lízingbeadótól, majd ugyanezen eszközt lízingbe adhatja egy harmadik félnek (az ilyen ügyletek általános megnevezése: albérlet vagy allízing). Ebben az esetben a gazdálkodó egyidejűleg lízingbevevő, aki lízingbe vesz egy eszközt egy fő lízingbeadótól, és közvetett lízingbeadó is, aki allízingbe adja ugyanazon eszközt egy allízingbevevőnek. Az ED alapján a közvetett lízingbeadó a fő lízingügyletből származó eszközöket és kötelezettségeket a lízingbevevő modell szerint, míg az allízingból származó eszközöket és kötelezettségeket a lízingbeadó modell szerint számolja el. Ez a főlízing és az allízing eltérő értékeléséhez vezethet, mivel lízingbeadók esetén a lízingdíjak értékelése egy megbízhatósági küszöb függvénye, míg lízingbevevők esetén nem kell ilyen küszöbértéket alkalmazni.

## Bemutató

### Lízingbevevő

A lízingbevevő az eszköz használati jogot az ingatlanok, gépek és berendezések vagy a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki, elkülönítve a lízingbevevő tulajdonában lévő egyéb, nem lízingelt eszközöktől. A lízingdíj-fizetési kötelezettséget az egyéb pénzügyi kötelezettségektől elkülönítve kell bemutatni. A kamat- és amortizációs költséget az egyéb amortizációs és kamatköltségektől elkülönítve kell bemutatni, vagy az eredményben vagy a kiegészítő mellékletben. A cash-flow kimutatásban külön pénzügyi tevékenységként kell besorolni a készpénzben történő kifizetéseket.

### Megjegyzés

A lízingdíjak finanszírozási célú készpénz kifizetéseként jelennek meg a cash-flow kimutatásban. Az operatív lízing díjfizetések jelenleg működési cash-flow-ként kerülnek kimutatásra. Így a jelenleg operatív lízingként besorolt lízingek esetén az ED-ben javasolt modell szerinti működési cash-flow magasabb lenne a jelenleg hatályos modell szerintinél.

### Lízingbeadó – teljesítési kötelezettség módszer

A lízingbeadó bruttó módon mutatja be a lízingelt eszközt, a lízingkövetelést és a lízingkötelezettséget a pénzügyi helyzet kimutatásban, ahol ezen tételek összessége nettó lízingeszközként vagy nettó lízingkötelezettségként jelenik meg. Egy allízingben részt vevő közvetett lízingbeadó a főlízing alapján fennálló lízingdíj-fizetési kötelezettséget az allízingból eredő egyéb eszközöktől és kötelezettségektől elkülönítve kezeli, míg az eszköz használati jogot, az allízing alapján fennálló lízingkövetelést illetve lízingkötelezettséget bruttó módon mutatja be a pénzügyi helyzet kimutatásban (mérlegben), ahol ezen tételek összessége nettó lízingeszközként vagy nettó lízingkötelezettségként jelenik meg. A lízingbeadó az eredményben külön mutatja ki a lízingkövetelésből származó kamatbevételt, a teljesítési kötelezettség teljesítéséből származó kamatbevételt és az értékcsökkenési leírást. A közvetlen módszer alkalmazása esetén a befolyt készpénzt a szokásos tevékenységből származó egyéb cash-flow-tól elkülönítve, míg a közvetett módszer alkalmazása esetén a

lízingkövetelés változásait a szokásos tevékenységből származó egyéb követelésektől elkülönítve kell kimutatni.

### **Lízingbeadó – Kivezetési módszer**

A lízingbeadó az egyéb pénzügyi eszközöktől elkülönítve mutatja be a lízingkövetelést. A maradvány eszközöket az ingatlanok, gépek és berendezések kategórián belül, elkülönítve kell kimutatni. Az allízingekkel kapcsolatban felmerülő lízingköveteléseket és maradvány eszközöket el kell különíteni az egyéb lízingkövetelésektől és maradvány eszközöktől. Egy egyedi tétel sor esetén az eredményben való megjelenítés a lízingbeadó üzleti modelljétől függően történhet bruttó vagy nettó módon. Amennyiben a lízingbeadó üzleti modelljében a lízingszerződések finanszírozási célokat szolgálnak, akkor a lízingbeadó nettó módon mutatja ki a bevételeket és a ráfordításokat. Ugyanakkor az olyan termelő és kereskedő cégek, amelyek számára a lízing a termékek értékesítésének egy alternatív módját jelenti, a költségeket és ráfordításokat bruttó módon mutatják ki, árbevételként és értékesítési költségként. Továbbá, a lízingbeadó a lízingelt eszközein elért kamatbevételt az egyéb kamatbevételtől elkülönítve mutatja ki.

A lízingbeadó különböző módokon mutathatja ki a lízingdíjából származó cash-flow-t, attól függően, hogy a közvetlen vagy a közvetett cash-flow módszert alkalmazza. A közvetlen módszer alkalmazása esetén a befolyt készpénzt a szokásos tevékenységből származó egyéb cash-flow-tól elkülönítve, míg a közvetett módszer alkalmazása esetén a lízingkövetelés változásait a szokásos tevékenységből származó egyéb követelésektől elkülönítve kell kimutatni.

### **Közzététel**

Az ED jelentős mértékben bővíti a lízingügyletekkel kapcsolatos közzétételi kötelezettségeket. A gazdálkodó köteles kvantitatív és kvalitatív információkat is közzétenni, amelyek "azonosítják és megmagyarázzák a lízingszerződésekkel kapcsolatban a pénzügyi kimutatásokban elszámolt összegeket", és "bemutatják, hogy a lízingszerződések hogyan befolyásolhatják a gazdálkodó jövőbeli cash-flow-jának összegét, ütemezését és bizonytalanságát". A közzétételeket olyan részletezettséggel kell megtenni, hogy az átadott információ hasznos legyen a pénzügyi kimutatások felhasználói számára.

A közzétételeknek a többi között ki kell terjednie a függő bérleti díjak, a megújítási opciók és a maradványérték-garanciák feltételeinek a bemutatására, továbbá tájékoztatást kell tartalmazniuk az opciókra, a függő bérleti díjakra, a maradványérték-garanciákra és a diszkontrátákra vonatkozó feltételezések és szakmai megítélés változásairól. Az ED mind a lízingbevevők, mind a lízingbeadók számára előírja a lízingügyletekhez kapcsolódó eszközök és kötelezettségek nyitó és záró egyenlegei közti egyeztetést.

### **Halasztott adó következmények**

A javaslatok elfogadása a lízingbevevők szempontjából jelentős halasztott adó következményekkel járhat. A lízingbevevőknek gondosan tanulmányozniuk kell a saját országuk hatályos adójogszabályait, illetve az adóhatóságok által a javaslatokkal kapcsolatban életbe léptetett módosításokat. Előfordulhat például, hogy úgy módosulnak az adójogszabályok, hogy adójogi szempontból a jelen

javaslatoknak megfelelően kezeljék a lízingügyleteket (az olyan országokban, ahol az adójog követi az általánosan elfogadott számviteli elveket); előfordulhat az is, hogy az adó jogszabályokat új módszertanra állítják át; illetve az is, hogy egyáltalán nem módosul az adójog. A kezdeti elszámolásakor átmeneti eltérés alakulhat ki az adóalap, az eszköz használati jog nyilvántartási értéke és a lízingkötelezettség között. Az IAS 12 (Jövedelemadó) standard főszabálya szerint minden átmeneti különbségre halasztott adót kell elszámolni. Van azonban egy kivétel a fenti szabály alól olyan átmeneti eltérések esetén, amelyek egy eszköz vagy kötelezettség első elszámolásakor merülnek föl (az üzleti társulás kivételével), és amelyek a tranzakció időpontjában sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot (adóköteles veszteség) nem befolyásolják (a továbbiakban "kezdeti elszámolás kivétel"). Az a lízingbevevő, aki megállapítja, hogy átmeneti eltérés alakult ki, köteles eldönteni, hogy alkalmazható-e az esetre a kezdeti elszámolás kivétel. Mivel a javaslatok a hatályba lépés napján fennálló valamennyi lízingszerződésre vonatkoznak, a gazdálkodóknak a végleges standard első alkalmazásakor felmerülő halasztott adó következményeket is figyelembe kell venniük.

### Átmenet

Az első alkalmazás napján fennálló valamennyi lízingszerződésre vonatkozik az új lízing elszámolási standard. Az ED megköveteli, hogy a lízingbevevő és a lízingbeadó egy egyszerűsített, visszamenőleges módszer segítségével alkalmazza az új modell rendelkezéseit azon pénzügyi kimutatásban megjelenített első összehasonlító időszak kezdetétől, amelyben a gazdálkodó először alkalmazta a végleges Standardot.

A lízingbevevő "az első alkalmazásakor a lízingbevevőre jellemző addicionális hitelfelvételi kamatlábbal diszkontált hátralévő lízingdíjak jelenértékén értékelt" kötelezettséget, és egy ennek megfelelő eszköz használati jogot számol el, figyelembe véve az esetleges értékvesztést is. Az eszköz használati jog értékét korigálni kell az elhatárolt lízingdíjak összegével. Az IAS 17 szerint pénzügyi lízingként besorolt, opciókat, függő bérleti díjakat, felmondáskor fizetendő díjakat vagy maradványérték-garanciákat nem tartalmazó lízingügyletek esetén nincs szükség korrekcióra. A rövid lejáratú lízingeket az ED korábban bemutatott követelményeinek megfelelően kell elszámolni.

A teljesítési kötelezettség módszer hatálya alá tartozó lízingszerződések esetén a lízingbeadó a lízingdíjak szedésére vonatkozó, "a lízing kezdetekor meghatározott, a lízing során felszámított kamatlábbal diszkontált hátralévő lízingdíjak jelenértékén értékelt" jogot számol el, figyelembe véve minden esetleges értékvesztést is. Emellett a lízingbeadó egy a fentieknek megfelelő lízingkötelezettséget is elszámol. Továbbá, a lízingbeadó ismételt kimutat minden korábban kivezetett lízingelt eszközt az értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken, amelyet úgy határoz meg, mintha az eszköz soha nem lett volna kivezetve, figyelembe véve ugyanakkor minden esetleges értékvesztést is.

A kivezetési módszer hatálya alá tartozó lízingszerződések esetén a lízingbeadó a lízingdíjak szedésére vonatkozó, "a lízing kezdetekor meghatározott, a lízing során felszámított kamatlábbal diszkontált hátralévő lízingdíjak jelenértékén értékelt" jogot számol el, figyelembe véve minden

esetleges értékvesztést is. Emellett a lízingbeadó egy az első alkalmazás napján érvényes valós értéken értékelt maradvány eszközt is elszámol.

### **Megállapítás**

A javasolt átmeneti követelmények minden már meglévő lízingszerződésre is vonatkoznak. Bár nem valószínű, hogy az új lízing standard 2013. január 3. előtt hatályba lépne, a hosszabb távú lízingszerződéseket kötő lízingbeadók és lízingbevevők kötelesek figyelembe venni a javasolt szabályok meglévő lízingszerződéseikre gyakorolt esetleges hatásait, valamint hogy a javasolt szabályok hogyan módosíthatják a jövőbeli lízingszerződéseik struktúráját. Továbbá, a hatályba lépés napja nem feltétlenül esik egybe azzal az időponttal, amikor a gazdálkodóknak fel kell készülniük az új szabályok átvételére, mivel az átmeneti követelmények a pénzügyi kimutatásokban bemutatott első összehasonlító időszak kezdetétől írják elő az új szabályok alkalmazását. Ennek megfelelően fontos, hogy a gazdálkodók már ma elkezdjék vizsgálni, hogy a fenti javaslatok hogyan fogják érinteni a pénzügyi kimutatásaikat, illetve milyen módosításokat fognak igényelni a lízing-struktúráikban, az általuk alkalmazott teljesítménymérési módszerekben, a hitelkovenánsokban és az informatikai rendszereikben. Fontos továbbá a fő tulajdonosok tájékoztatása is.

# Összefoglalás

- A javaslatok jelentős mértékben befolyásolni fogják a lízingszerződések elszámolását mind a lízingbevevők, mind a lízingbeadók szempontjából.
- A lízingbevevők eszközöket és kötelezettségeket fognak elszámolni minden lízingügylet esetén –a jelenleg hatályos IAS 17 szerinti, a lízingbevevőkre vonatkozó elszámolási modellben megszűnik az operatív lízing és lízingügyletek minősítése.
- A jelenleg operatív lízingként besorolt ügyletek esetén a bérleti költséget felváltja az amortizáció és a kamatráfordítás, és a teljes ráfordítás jelentősebb részét kell elszámolni a lízing futamidejének korábbi időszakaiban.
- A függő bérleti díjakra vonatkozó becsléseket, a maradványérték-garanciákat és a felmondáskor fizetendő díjakat a lízingkötelezettség részeként kell majd figyelembe venni a várható kimenetel módszer alkalmazásával.
- A megújítási időszakok alatt felmerülő bérleti díjak szintén a lízing kötelezettség részét képezik azon leghosszabb lehetséges lízingfutamidő alapján, amely még nagyobb valószínűséggel következik be, mint nem.
- A lízingdíjakra és megújítási időszakokra vonatkozó becsléseket felül kell vizsgálni, amennyiben a releváns tények és körülmények jelentős változást jeleznek.
- A lízingbeadók két modell – a teljesítési kötelezettség módszer vagy a kivezetési módszer – közül választhatnak attól függően, hogy a lízingelt eszköz feletti teljes körű ellenőrzés illetve az azzal járó kockázatok és előnyök lényegében egésze átruházásra kerül-e a lízingbevevőre.
- A javaslatok szerint fontosabbá válik a nem-lízing összetevők azonosítása.
- Szélesebb körű közzétételi kötelezettsége lesz mind a lízingbevevőknek, mind a lízingbeadóknak.
- A javasolt átmeneti szabályok a meglévő lízingekre is vonatkoznak, és az összehasonlító időszakok korrekcióját írják elő.
- A javaslatok elfogadása jelentős halasztott adó következményekkel járhat.
- A véleményezési időszak 2010. december 15-én ér véget, míg a végleges standard várható megjelenési ideje 2011. június.
- A lízingbevevőknek és a lízingbeadóknak célszerű megkezdeni annak vizsgálatát, hogy a javaslatok hogyan érintenék a pénzügyi kimutatásaikat, a lízingszerződések jövőbeli struktúráját, az általuk alkalmazott teljesítménymérési módszereket, a hitelkovenánsokat, a számviteli politikájukat és az informatikai rendszereiket.

## Példák

Az alábbi példák nagyon egyszerű tényadatokból kiindulva kísérik meg szemléltetni a javaslatok alkalmazását. Az alábbi számítások a gyakorlatban – a tények és körülmények függvényében – lényegesen összetettebbnek bizonyulhatnak.

## Példa a lízingbevevő általi elszámolásra

Egy gazdálkodó szerződést köt egy irodaépületben található kiskereskedelmi egység lízingelésére. A lízing 10 évig nem mondható fel, és kétszer 5 éves megújítási opciót is tartalmaz. A szerződés éves lízingdíj-fizetést ír elő, amelynek összege évente 2 millió CU plusz a bruttó éves árbevétel 2 százalékanak megfelelő függő bérleti díj. A gazdálkodóra vonatkozó addicionális hitelfelvételi kamatláb 8 százalék. A szerződés nem tartalmaz vételi opciót vagy maradványérték-garanciát.

## A lízing futamideje

Az eszköz használati jog értékelésének első lépése a lízingfutamidő meghatározása. A gazdálkodó a szerződéses tényezők, a bérleményfejlesztések és a múltbeli szerződés-megújítási tapasztalatai alapján dolgozta ki a valószínűségeket. A kiválasztott lízingfutamidő 15 év, mivel ez a leghosszabb lehetséges lízingfutamidő, amely még nagyobb valószínűséggel következik be, mint nem (ld. lent):

	Kétszer öt éves megújítás	Egyszer öt éves megújítás	Nincs megújítás
Lízingfutamidő	20 év	15 év	10 év
Valószínűség	45 %	35 %	20 %
Kumulált valószínűség	45 %	80 %	100 %

A következő lépés a 15 éves lízingfutamidőre vetített lízingdíjak becslése, mivel így lehet meghatározni a várható lízingfutamidő alatt várhatóan fizetett lízingdíjakat. Az alábbi forgatókönyvek a gazdálkodó előrejelzésein és árbevétel-várakozásain alapulnak a következő 15 évben ésszerűen lehetséges kimenetekre.

## Várható függő bérleti díjak

	1. kimenetel: állandó árbevétel	2. kimenetel: évi 5% árbevétel- növekedés	3. kimenetel: évi 8% árbevétel- növekedés	4. kimenetel: évi 2% árbevétel- csökkenés	Összesen
Árbevétel 15 év alatt 10 millió CU-t feltételezve az első évben	150.000.000	215.785.636	271.521.139	130.715.449	
Összes függő bérleti díj	3.000.000	4.315.713	4.315.713	2.614.309	
Jelenérték	1.711.896	2.297.568	2.777.778	1.534.344	
Valószínűség	40%	25%	25%	10%	
	684.758	574.391	694.444	153.434	<b>2.107.027</b>

Az alábbiakban a lízingfutamidő kezdetekor elszámolásra kerülő összes eszköz használati jogot és lízingkötelezettséget mutatjuk be. Az összeg a (fentiek szerint kiszámított) lízingfutamidőn és függő bérleti díjakon, valamint az éves lízingdíjakon alapul.

#### Eszköz használati jog /kötelezettség

Függő bérleti díjak	2.107.027
Éves lízingdíjak (évi 2 millió CU jelenértéke 15 évre)	17.118.957
<b>Összes eszköz használati jog /kötelezettség</b>	<b>19.225.984</b>

A lízingfutamidő kezdetekor a gazdálkodó 19,2 millió CU értékű eszköz használati jogot és lízingkötelezettséget számol el.

#### Számviteli elszámolás az első év végén

Az első év végén a tényleges árbevétel 11.000.000 CU volt (ami 1.000.000 CU-val meghaladja a lízingbevevő első évre vonatkozó becslését). Amennyiben a gazdálkodó december 31-én teljesíti a lízingdíj-fizetési kötelezettségét, az alábbi tételeket kell könyvelnie (az évközi hatások figyelmen kívül hagyásával):

	T	K
Lízingkötelezettség (effektív kamat módszer)	661.921	
Kamatráfordítás (effektív kamat módszer)	1.538.079	
Amortizáció (lineáris)	1.281.732	
Többletköltség <sup>1</sup> (1 000 000 CU * 2%)	20.000	
<b>Készpénz</b>		<b>2.220.000</b>
<b>Eszköz használati jog</b>		<b>1.281.732</b>

<sup>1</sup> Az ED nem határozza meg, hogy a függő bérleti díjak tárgyidőszaki korrekciójával kapcsolatos többletköltséget többlet kamatráfordításként, vagy többlet amortizációként kell-e elszámolni.

Mivel a tényleges árbevétel magasabb volt, mint az eredeti becslés, a gazdálkodó a tárgyévvel kapcsolatban felmerült többlet függő bérleti díjat közvetlenül az eredményben számolja el. Ezen túlmenően felül kell vizsgálnia a jövőbeli árbevételre vonatkozó becsléseit is. Amennyiben a gazdálkodó korigálja a jövőbeli árbevételre és a jövőbeli függő bérleti díjakra vonatkozó becsléseit, az eszköz használati jogot és a lízingkötelezettséget is korigálni kell.

Az alábbi táblázat a szóban forgó lízingszerződés első évben felmerülő eredményhatásait hasonlítja össze (1) a javasolt eszköz használati jog módszer és (2) a jelenleg hatályos operatív lízing elszámolás alkalmazása esetén. A javasolt módszer szerint a költséget a futamidő elején kell elszámolni, ezért a lízingszerződés első éveiben elszámolt költségek magasabbak lesznek, mint a jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási módszer esetén.

## Eredménykimutatás-összehasonlítás: 1. év

	Javasolt elszámolási módszer	Jelenleg hatályos elszámolási módszer
Amortizáció	1.281.732	
Kamatráfordítás	1.538.079	
Függő bérleti díjak 1	20.000	220.000
Bérleti díjfizetés – költség		2.000.000
Összesen	<u>2.839.811</u>	<u>2.220.000</u>

<sup>1</sup> Az ED nem határozza meg, hogy a függő bérleti díjak tárgyidőszaki korrekciójával kapcsolatos többletköltséget többlet kamatráfordításként, vagy többlet amortizációként kell-e elszámolni.

### Példa a lízingbeadó általi elszámolásra

Az alábbi példa a teljesítési kötelezettség módszer illetve a jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási szabályok alkalmazása esetén jelentkező eredményhatásokat hasonlítja össze. A példa szemlélteti (1) a teljesítési kötelezettség módszer, (2) a kivezetési módszer, és (3) a jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási szabályok szerinti könyveléseket. A példának nem célja annak szemléltetése, hogy miképpen lehet megállapítani, hogy a lízingbeadónak a kivezetési módszert vagy a teljesítési kötelezettség módszert kell-e alkalmaznia.

Egy berendezéseket gyártó cég lízing opciót kínál a vevőinek. A lízing 5 évig nem mondható fel, ugyanakkor nem tartalmaz megújítási opciót vagy maradványérték-garanciát. Az éves díjfizetési kötelezettség 7.800 CU. A berendezések szokásos piaci ára 35.000 CU, bekerülési értéke pedig 25.000 CU. A lízingfutamidő végére becsült érték 5.667 CU. A lízingbeadó 8 százalékos kamatlábat érvényesít a lízingbevevővel szemben.

A lízingbeadó eredményére gyakorolt éves hatás összehasonlítása (1) a teljesítési kötelezettség módszer és (2) a jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási szabályok alkalmazása esetén:

### Eredményhatás a lízingbeadónál

	Teljesítési kötelezettség módszer	Jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási szabályok
Lízing kezdete	-	-
1. év	4.853	3.933
2. év	4.429	3.933
3. év	3.970	3.933
4. év	3.474	3.933
5. év	2.939	3.933
Összesen	<u>19.665</u>	<u>19.665</u>

Az alábbiakban szemléltetjük (1) a kivezetési módszer, (2) a teljesítési kötelezettség módszer, és (3) a jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási szabályok szerinti könyveltekkel:

	Kivezetés	Teljesítési kötelezettség	Jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási szabályok
<b>Könyvelés a lízingfutamidő kezdetekor:</b>			
Lízingkövetelés	31.143 <sup>1</sup>	31.143	
Értékesítési költség	22.245 <sup>2</sup>		
Lízingelt eszköz	(22.245)		
Árbevétel	(31.143)		
Lízingkötelezettség		(31.143)	
<b>Számviteli egyenlegekre gyakorolt hatás (Tartozik/Követel)</b>			
<i>1. év</i>			
Készpénz	7.800	7.800	7.800
Lízingkötelezettség		6.229 <sup>3</sup>	
Értékcsökkenés		3.867 <sup>4</sup>	3.867
Halmozott értékcsökkenés		(3.867)	(3.867)
Kamatbevétel	(2.491) <sup>5</sup>	(2.491)	
Lízingkövetelés	(5.309)	(5.309)	
Lízingkötelezettség amortizációja		(6.229)	
Lízingárbevétel			(7.800)
<i>2. év</i>			
Készpénz	7.800	7.800	7.800
Lízingkötelezettség		6.229	
Értékcsökkenés		3.867	3.867
Halmozott értékcsökkenés		(3.867)	(3.867)
Kamatbevétel	(2.067)	(2.067)	
Lízingkövetelés	(5.733)	(5.733)	
Lízingkötelezettség amortizációja		(6.229)	
Lízingárbevétel			(7.800)
<i>3. év</i>			
Készpénz	7.800	7.800	7.800
Lízingkötelezettség		6.229	
Értékcsökkenés		3.867	3.867
Halmozott értékcsökkenés		(3.867)	(3.867)
Kamatbevétel	(1.608)	(1.608)	
Lízingkövetelés	(6.192)	(6.192)	
Lízingkötelezettség amortizációja		(6.229)	
Lízingárbevétel			(7.800)

	Kivezetés	Teljesítési kötelezettség	Jelenleg hatályos operatív lízing elszámolási szabályok
<b>4. év</b>			
Készpénz	7.800	7.800	7.800
Lízingkötelezettség		6.229	
Értécsökkenés		3.867	3.867
Halmozott értécsökkenés		(3.867)	(3.867)
Kamatbevétel	(1.113)	(1.113)	
Lízingkövetelés	(6.687)	(6.687)	
Lízingkötelezettség amortizációja		(6.229)	
Lízingárbevétel			(7.800)
<b>5. év</b>			
Készpénz	7.800	7.800	7.800
Lízingkötelezettség		6.229	
Értécsökkenés		3.867	3.867
Halmozott értécsökkenés		(3.867)	(3.867)
Kamatbevétel	(578)	(578)	
Lízingkövetelés	(7.222)	(7.222)	
Lízingkötelezettség amortizációja		(6.229)	
Lízingárbevétel			(7.800)

<sup>1</sup> A lízingkövetelés a 8 százalékkal diszkontált éves lízingdíjak (7 800 CU) jelenértéke.

<sup>2</sup> Az értékesítési költség egyenlő a kivezetett eszközzel, amely a nyilvántartási érték allokációjának felel meg, amelynek értéke a követelések/szokásos eladási ár x bekerülési érték valós értéke (31 143 CU / 35 000 CU X 25 000 CU).

<sup>3</sup> A lízingkötelezettség amortizációja 5 év alatt történik a lineáris módszerrel (31 143 CU / 5 = 6 229 CU).

<sup>4</sup> A lízingelt eszközt értécsökkentik, így az ötödik év végén az értéke megegyezik a lízingfutamidő végére számított maradványértékkel. Felhívjuk a figyelmet, hogy ez az összeg nem feltétlenül egyenlő a maradvány eszköz kivezetési módszer alapján számított értékével.

<sup>5</sup> A kamatbevételt a tényleges kamat módszer felhasználásával, 8 százalék figyelembevételével kell kiszámítani.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési, pénzügyi tanácsadási, kockázatkezelési és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, az Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 140 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemmel és a helyi igényeknek megfelelő szaktudással felvértezve áll ügyfelei rendelkezésére világszerte. A Deloitte több mint 170.000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte szakembereit egy olyan, együttműködésen alapuló vállalati kultúra egyesíti, amely elősegíti a szakmai feddhetetlenséget, az értékteremtést, az egymás iránti elkötelezettséget és a kulturális sokszínűségből fakadó erő érvényesülését. Munkatársaink olyan környezetben dolgoznak, ahol biztosított számukra a folyamatos tanulás, a kihívást jelentő munkatapasztalatok megszerzése, és a szakmai előmenetel lehetősége. A Deloitte szakemberei célul tűzték ki, hogy erősítsék a vállalat társadalmi felelősségvállalását, elnyerjék a közvélemény bizalmát, és közreműködjenek a helyi közösségek fejlesztésében.

A Deloitte név az Egyesült Királyságban "company limited by guarantee" formában alapított Deloitte Touche Tohmatsu Limited társaságra és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy.

A Deloitte Touche Tohmatsu Limited és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja: [www.deloitte.hu/magunkrol](http://www.deloitte.hu/magunkrol).