

Finanse

# Rachunkowość umów leasingu

Stan obecny i kierunki zmian

Mikołaj Turzyński



# **Rachunkowość umów leasingu**

Stan obecny i kierunki zmian



WYDAWNICTWO  
UNIWERSYTETU  
ŁÓDZKIEGO

Finanse

# Rachunkowość umów leasingu

Stan obecny i kierunki zmian

Mikołaj Turzyński

Mikołaj Turzyński – Uniwersytet Łódzki, Wydział Zarządzania  
Katedra Rachunkowości, 90-237 Łódź, ul. Matejki 22/26

RECENZENT

*Waldemar Dotkuś*

REDAKTOR INICJUJĄCY

*Monika Borowczyk*

REDAKTOR

*Monika Poradecka*

SKŁAD I ŁAMANIE

*Mateusz Poradecki*

KOREKTA TECHNICZNA

*Anna Sońta*

PROJEKT OKŁADKI

*Agencja Reklamowa efektoro.pl*

Zdjęcie wykorzystane na okładce: © Depositphotos.com/247092366, dspguy

Wydrukowano z gotowych materiałów dostarczonych do Wydawnictwa UŁ

© Copyright by Mikołaj Turzyński, Łódź 2020

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2020

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego

Wydanie I. W.09649.19.0.M

Ark. druk. 8,625

ISBN 978-83-8220-000-3

e-ISBN 978-83-8220-001-0

<https://doi.org/10.18778/8220-000-3>

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego

90-131 Łódź, ul. Lindleya 8

[www.wydawnictwo.uni.lodz.pl](http://www.wydawnictwo.uni.lodz.pl)

e-mail: [ksiegarnia@uni.lodz.pl](mailto:ksiegarnia@uni.lodz.pl)

tel. (42) 665 58 63

# Spis treści

<b>Wprowadzenie</b>	<b>7</b>
<b>1. Droga do standaryzacji rachunkowości umów leasingu</b>	<b>11</b>
1.1. Początki stanowienia standardów rachunkowości w zakresie umów leasingu – przypadek Stanów Zjednoczonych	11
1.2. Standaryzacja rachunkowości umów leasingu w aspekcie międzynarodowym	12
1.3. Standaryzacja rachunkowości w zakresie umów o używanie aktywów w Polsce	16
<b>2. Standaryzacja rachunkowości umów leasingu w Polsce – KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”</b>	<b>19</b>
2.1. Cel, zakres stosowania oraz podstawowe definicje	19
2.2. Klasyfikacja leasingu, najmu i dzierżawy oraz zagadnienia wspólne	27
2.3. Leasing operacyjny – ewidencja u korzystającego	34
2.4. Leasing operacyjny – ewidencja u finansującego	39
2.5. Leasing finansowy – ewidencja u korzystającego	42
2.6. Leasing finansowy – ewidencja u finansującego	49
2.7. Leasing zwrotny	53
2.8. Najem i dzierżawa – ewidencja u najemcy lub dzierżawcy	55
2.9. Najem i dzierżawa – ewidencja u wynajmującego lub wydzierżawiającego	57
2.10. Prezentacja i ujawnianie informacji o leasingu oraz najmie lub dzierżawie	58
2.11. Uproszczona ewidencja umów leasingu finansowego	60
<b>3. Kwalifikacja umów leasingu na podstawie przepisów o podatku dochodowym</b>	<b>63</b>
3.1. Klasyfikacja umów leasingu w przepisach o podatku dochodowym	63
3.2. Podstawowe pojęcia związane z kwalifikacją podatkową umów leasingu	65
3.3. Leasing o charakterze operacyjnym	68
3.4. Umowy leasingu o charakterze finansowym	71
3.5. Umowy leasingu o charakterze zbliżonym do umów najmu i dzierżawy	74
<b>4. Regulacje Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 17 „Leasing”</b>	<b>77</b>
4.1. Cel, zakres i podstawowe definicje	77
4.2. Klasyfikacja leasingu	81
4.3. Leasing nieruchomości	83
4.4. Leasing finansowy w sprawozdaniach finansowych korzystających	84
4.5. Leasing operacyjny w sprawozdaniach finansowych korzystających	86
4.6. Leasing finansowy w sprawozdaniach finansowych finansujących	87
4.7. Leasing operacyjny w sprawozdaniach finansowych finansujących	90
4.8. Sprzedaż i leasing zwrotny	91

## **6** Spis treści

4.9. Ustalenie, czy umowa zawiera leasing	92
4.10. Ocena istoty transakcji wykorzystujących prawną formę leasingu	94
4.11. Specjalne oferty leasingowe – rachunkowość finansującego	96
4.12. Wymagania MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji w zakresie umów leasingu	97

## **5. Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing” 101**

5.1. Zakres umów leasingu objętych MSSF 16	101
5.2. Pojęcie leasingu według MSSF 16	102
5.3. Rachunkowość korzystającego	102
5.4. Rachunkowość finansującego	114

## **6. Kierunki zmian regulacji rachunkowości leasingu w Polsce 117**

6.1. Istota problemu	117
6.2. Aktualny stan polskich przepisów o rachunkowości w zakresie leasingu	119
6.3. Możliwe scenariusze zmian przepisów ustawy o rachunkowości dotyczących leasingu	120

## **Podsumowanie 129**

## **Bibliografia 133**

## **Spis tabel 137**

# Wprowadzenie

Regulacje w zakresie umów leasingu, najmu i dzierżawy są zawarte w prawie cywilnym, prawie o rachunkowości i prawie podatkowym. Z punktu widzenia treści niniejszej pracy szczególne znaczenie mają przepisy zawarte w:

- 1) ustawie o rachunkowości i KSR 5,
- 2) ustawach o podatku dochodowym,
- 3) MSR 17 oraz MSSF 16.

Postanowienia KSR 5 są zbieżne z rozwiązaniami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 17 (MSR 17) „Leasing”, wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, obowiązującego dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się przed 1 stycznia 2019 roku. MSR 17 został zastąpiony przez Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing”, obowiązujący dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i później. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych za okresy śródroczne z 2019 roku obowiązywał wciąż MSR 17, chyba że jednostka zdecydowała, że MSSF 16 stosuje także przy sporządzaniu kwartalnych sprawozdań finansowych lub sprawozdań za półrocze 2019 roku.

Różnice między MSR 17 a MSSF 16 w odniesieniu do korzystających są zasadnicze i polegają przede wszystkim na tym, że zgodnie z MSSF 16 aktywa stanowiące przedmiot umowy o okresie dłuższym niż rok wykazuje się w odrębnej pozycji aktywów trwałych bilansu (jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania), a zobowiązania z tytułu tych umów w pasywach bilansu. Mówiąc inaczej, dotychczas stosowane u korzystających pojęcia leasingu operacyjnego i finansowego nie mają już swego zastosowania. Zasadniczo każda umowa leasingu (zawarta na okres dłuższy niż rok) powinna być rozpatrywana tak, jakby dotyczyła leasingu wcześniej kwalifikowanego jako finansowy.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r., poz. 395 ze zm. – dalej u.r.) nie zawiera bezpośrednio sformułowanej definicji umowy leasingu, odnosi się jedynie do umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej finansującym, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej korzystającym, środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania, a także pobierania pożytków na czas oznaczony. Definicja umowy leasingu oraz definicje innych umów o używanie aktywów – najmu i dzierżawy – są natomiast zawarte



w wytycznych KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Pojęcie leasingu jest także zdefiniowane w MSR 17 oraz MSSF 16.

Głównymi celami monografii są:

- 1) przeprowadzenie analizy komparatystycznej krajowych i międzynarodowych regulacji rachunkowości w obszarze umów leasingu,
- 2) wskazanie kierunków zmian w krajowych regulacjach rachunkowości w zakresie umów leasingu.

Tak sformułowane cele główne wymagają realizacji następujących celów cząstkowych:

- 1) przedstawienia zarysu przebiegu procesu standaryzacji rachunkowości umów leasingu,
- 2) scharakteryzowania krajowych i międzynarodowych regulacji rachunkowości umów leasingu,
- 3) zaprezentowania scenariuszy zmian regulacji umów leasingu w krajowych przepisach o rachunkowości.

Dążąc do realizacji celów monografii, podjęto próbę uzasadnienia tezy sformułowanej w następujący sposób: zasadne jest dokonanie nowelizacji przepisów u.r. w związku z nowym modelem ujmowania umów leasingu, zawartym w MSSF 16.

W celu uzasadnienia sformułowanej tezy jako główną metodę badawczą zastosowano metodę formalno-dogmatyczną, znaną również pod nazwą metody tekstowej, opierającą się na analizie językowo-logicznej przepisów o rachunkowości.

Konstrukcja monografii została podporządkowana realizacji celów pracy i obejmuje sześć rozdziałów. W rozdziale pierwszym przedstawiono przebieg procesu standaryzacji rachunkowości umów leasingu. Scharakteryzowano tu początki stanowienia standardów rachunkowości w zakresie umów leasingu (na przykładzie Stanów Zjednoczonych) oraz zarysowano – w ujęciu historycznym – kształtowanie regulacji rachunkowości w obszarze umów leasingu w aspekcie międzynarodowym oraz w Polsce.

W rozdziale drugim scharakteryzowano polskie przepisy o rachunkowości w zakresie umów leasingu. Przedstawiono tu zapisy KSR 5, w szczególności zagadnienia klasyfikowania leasingu, ewidencji leasingu, najmu i dzierżawy oraz prezentowania i ujawniania informacji o tych umowach.

Rozdział trzeci dotyczy zagadnień kwalifikacji umów leasingu na podstawie przepisów o podatku dochodowym. Zawarto tu między innymi rozważania dotyczące klasyfikacji podatkowej leasingu oraz ujmowania do celów podatkowych umów leasingu operacyjnego, finansowego oraz umów o charakterze zbliżonym do umów najmu i dzierżawy.

Rozdział czwarty poświęcono regulacjom Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 17 „Leasing”. Uwzględniono tu między innymi kwestie klasyfikacji umów leasingu, ujęcia umów leasingu finansowego i operacyjnego w sprawozdaniach finansowych korzystających i finansujących oraz zagadnienia sprzedaży i leasingu zwrotnego, specjalnych ofert leasingowych oraz traktowania umów leasingu jako instrumentów finansowych.

W rozdziale piątym przedstawiono regulacje Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing”, w tym charakterystykę zakresu umów leasingu objętych MSSF 16, pojęcie leasingu według MSSF 16, rachunkowość korzystającego i finansującego oraz problematykę wdrożenia MSSF 16.

W rozdziale szóstym scharakteryzowano propozycje zmian regulacji rachunkowości w zakresie leasingu w Polsce. Zawarto tu ocenę aktualnego stanu polskich przepisów oraz przedstawiono potencjalne scenariusze zmian regulacji rachunkowości dotyczących leasingu.

Problematyka rachunkowości umów leasingu jest podejmowana przez badaczy już od kilkudziesięciu lat. Badaniami obejmowano wpływ umów leasingu na kształtowanie się wskaźników finansowych (Altman, Haldeman, Narayanan, 1977; Finerty, Fitzsimmons, Oliver, 1980; Imhoff, Lipe, Wright, 1991; 1993; Breton, Taffler, 1995). Wytyczne dotyczące odzwierciedlania umów leasingu w sprawozdaniach finansowych były publikowane przez agencje ratingowe Standard & Poor's (2013) oraz Moody's (*Financial Statement Adjustments...*, 2015). Szczególnie liczne badania były inspirowane propozycjami zmian w regulacjach rachunkowości w obszarze leasingu – dotyczyły one zarówno wybranych państw (Fülbier, Silva, Pferdehirt, 2008; Gavazza, 2010; Hussey, Ong, 2011; Fito, Moya, Orgaz, 2013; Wong, Joshi, 2013), Europy (Morales-Díaz, Zamora-Ramírez, 2018), jak i konkretnych sektorów (Beckman, Jervis, 2009; Singh, 2010; Duke, Fran, Hsieh, 2012). Znaczący jest także nurt badań literaturowych nad rachunkowością umów leasingu (Lipe, 2001; *Academic Research on Lease Accounting*, 2007; Barone, Birt, Moya, 2014; Spencer, Webb, 2015).

Badania nad regulacjami KSR 5, których wyniki zaprezentowano w niniejszej monografii, wpisują się w stały nurt badawczy jej autora. Problematyka krajowych regulacji umów leasingu zawarta w KSR 5 znajduje także odzwierciedlenie w badaniach prowadzonych między innymi przez A. Kuzior (2009), J. Chluskę (2011), M. Wronę (2013), S. Hońko (2016), R. Burchart (2017), S. Liska (2017), L. Poniatowską i I. Kumor (2018). Obok problematyki regulacji KSR 5 istotnym nurtem badawczym dotyczącym zagadnień poruszanych w niniejszej monografii są kwestie wpływu zmian w zakresie raportowania leasingu zgodnie z MSSF 16 na sytuację finansową i majątkową spółek. W Polsce badania w tym obszarze przeprowadzali P. Czajor i M. Michalak (2016), S. Hońko (2016), J. Chluska (2016), T. Iwanowicz (2018) oraz M. Krawczak i R. Dyląg (2018).



# 1. Droga do standaryzacji rachunkowości umów leasingu

## 1.1. Początki stanowienia standardów rachunkowości w zakresie umów leasingu – przypadek Stanów Zjednoczonych

Początki stanowienia standardów rachunkowości w obszarze leasingu w USA przypadają na 1949 rok. Wtedy to Komitet ds. Procedur Rachunkowości wydał „Biuletyn Prac Badawczych w Rachunkowości” („Accounting Research Bulletin” – ARB) nr 38 (Committee on Accounting Procedure, 1949), który potem został zawarty jako rozdział 14 w ARB nr 43 (Committee on Accounting Procedure, 1953). Stwierdzono wówczas, że w przypadku gdy umowa leasingu stanowi w rzeczywistości zakup, to przedmiot takiej umowy powinien być ujęty w bilansie korzystającego (leasingobiorcy) w pozycji aktywów i – równolegle – zobowiązań. W 1964 roku Rada ds. Zasad Rachunkowości ustanowiła APB nr 5 *Ujęcie leasingu w sprawozdaniach finansowych leasingobiorców* (Accounting Principles Board, 1964), a w 1966 roku APB nr 7 *Rachunkowość leasingu w sprawozdaniach finansowych leasingodawców* (Accounting Principles Board, 1966a). W dokumentach tych wyodrębniono definicje leasingu operacyjnego i finansowego oraz wskazano formuły kapitalizowania leasingu u stron umowy. W 1966 roku opublikowano także *Omnibus Opinion*, obejmującą problemy ujmowania leasingu w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych (Accounting Principles Board, 1966b). W 1972 roku powstał standard *Accounting for Lease Transactions by Manufacturer or Dealer Lessors* (Accounting Principles Board, 1972). Zamiarem rady było poszerzenie zakresu kapitalizacji leasingu. W 1973 roku wydano kolejny standard rachunkowości leasingobiorcy (Accounting Principles Board, 1973), który wymagał wykazywania opłat leasingowych zarówno w wartości niezdyskontowanej, jak i bieżącej. Regulacje zawarte w powyższych standardach były krytykowane przez Komisję Papierów Wartościowych (SEC) w Stanach Zjednoczonych. W 1973 roku SEC opublikowała *Reporting Leases in Financial Statements of Lessees (Notice of Adoption...)*, 1973), dotyczący w znacznej mierze kwestii leasingu finansowego, w którym zalecała ujawnianie nieskapitalizowanych opłat z tytułu leasingu finansowego. Po opublikowaniu rok

później dokumentu *FASB Discussion Memorandum: An Analysis of Issues Related to Accounting for Leases* (Financial Accounting Standards Board, 1974) Rada Standardów Rachunkowości Finansowej (Financial Accounting Standards Board – FASB) opracowała i wydała w 1976 roku *Wytyczne Standardów Rachunkowości Finansowej nr 13* (Financial Accounting Standards Board, 1976). W dokumencie tym stwierdzono, że musi być spełniony przynajmniej jeden ze wskazanych warunków, aby daną umowę leasingu można było skapitalizować w sprawozdaniu leasingobiorcy (Turzyński, 2012, s. 175–177).

## 1.2. Standaryzacja rachunkowości umów leasingu w aspekcie międzynarodowym

W 1982 roku opublikowano MSR 17 „Leasing”. Zalecono w nim stosowanie zasady przewagi treści ekonomicznej nad formą prawną przy identyfikacji określonych rodzajów umów leasingowych zbliżonych charakterem do zwykłego nabycia składnika aktywów. Umowy o takim charakterze określono jako leasing finansowy, pozostałe zaś jako leasing operacyjny. Klasyfikacja transakcji leasingowych opierała się na kryterium przenoszenia ryzyka i korzyści związanych z przedmiotem umowy. MSR 17 został nieznacznie przekształcony w 1994 roku i dopiero w 1997 roku przeprowadzono gruntowną aktualizację standardu, wprowadzając zmiany dotyczące między innymi definicji umowy leasingu, klasyfikacji umów, ujmowania opłat warunkowych. Kolejna modyfikacja MSR 17 miała miejsce w 2003 roku i dotyczyła między innymi klasyfikacji leasingu nieruchomości oraz eliminacji alternatywnych podejść w zakresie początkowych kosztów bezpośrednich. W roku 1996 grupa G4+1 opublikowała raport specjalny autorstwa W. McGregora *Accounting for Leases: A New Approach – Recognition by Lessees of Assets and Liabilities under Lease Contracts*, analizujący wady standardu rachunkowości dotyczącego leasingu. Stwierdzono w nim, iż rozróżnienie między leasingiem operacyjnym a finansowym ma dla korzystającego charakter nadmiernie uznaniowy, a zasadniczą wadą standardu jest brak możliwości ujmowania w bilansie korzystającego aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego. W 2000 roku opublikowano *Leases: Implementation of a New Approach* (G4+1 Position Paper), proponując, aby wartość godziwa praw i obowiązków przenoszonych przez transakcję leasingu, była mierzona wartością godziwą opłat wnoszonych przez leasingobiorcę. Podstawowym efektem nowego podejścia miało być to, że aktywa i zobowiązania wykazywane przez korzystającego będą przyjmować różne wartości, zależnie od charakteru umowy leasingu. W 2001 roku ogłoszono *Comments Letters on: G4+1 Position Paper: Leases: Implementation of a New Approach* (Comment Letters on: G4+1 Position Paper,

2001). Respondenci podkreślali, iż dotychczasowa klasyfikacja leasingu powinna być zastąpiona przez jednolite podejście. Umożliwiłoby to zwiększenie porównywalności sprawozdań finansowych i pozwoliło na uniknięcie wykazywania leasingu finansowego jako operacyjnego w celu zmniejszenia kwot zobowiązań (Turzyński, 2012, s. 178–179).

International Accounting Standards Board (IASB) wraz z FASB w 2009 roku rozpoczęły wspólny projekt w ramach konwergencji, mający na celu podniesienie jakości ujmowania leasingu w sprawozdaniach finansowych na podstawie MSSF i US GAAP. W 2009 roku opublikowano *Discussion Paper Leases. Preliminary Views* (Discussion Paper, 2009), wskazujący, że z umową leasingu wiąże się przekazanie praw i przyjęcie obowiązków, spełniające warunki odpowiednio aktywów i zobowiązań. Konsekwencją tego podejścia ma być opracowanie nowego modelu rachunkowości leasingu, uwzględniającego prawo do użytkowania przedmiotu umowy. W 2010 roku opublikowano kolejny projekt zmian MSR 17 (*Exposure Draft*, 2010). W ramach tego projektu zaproponowano, aby finansujący i korzystający stosowali „model prawa użytkowania” na potrzeby ujmowania wszystkich rodzajów leasingu, tzn. dotychczasowego leasingu finansowego i operacyjnego. W myśl projektu:

- 1) korzystający powinien ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania przedmiotu leasingu oraz zobowiązania z tytułu opłat leasingowych;
- 2) finansujący powinien ujmować składnik aktywów z tytułu praw do otrzymania opłat leasingowych oraz, w zależności od narażenia na ryzyko i możliwości uzyskiwania korzyści związanych z przedmiotem umowy, ujmować zobowiązanie z tytułu leasingu i jednocześnie składnik aktywów (tzw. podejście oparte na obowiązku realizacji umowy) lub zaprzestać ujmowania praw do przedmiotu umowy przenoszonych na korzystającego i nadal ujmować wartość końcową aktywów, odzwierciedlającą jego prawa do przedmiotu umowy na koniec okresu leasingu (tzw. podejście oparte na zaprzestaniu ujmowania).

Respondenci, przekazując uwagi do *Exposure Draft* z 2010 roku, dość zgodnie wskazywali, że zasadne jest podejście, według którego korzystający powinni ujmować aktywa i zobowiązania wynikające z umowy leasingu. W opinii osób zgłaszających uwagi inaczej postrzegana była kwestia wpływu modelu praw do użytkowania na wynik finansowy korzystającego. Wpływ ten obejmuje ujmowanie dwóch odrębnych pozycji kosztów w rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów, mianowicie amortyzację aktywów i odsetki związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu. Część respondentów wspierała identyfikację dwóch odrębnych pozycji kosztowych, przyjmując, że leasing stanowi źródło finansowania dla leasingobiorcy. Inni natomiast nie popierali tego podejścia, wskazując,

że nie odzwierciedla ono treści ekonomicznej wszystkich transakcji leasingowych (np. w przypadku krótkoterminowego leasingu nieruchomości). Wielu respondentów nie zgodziło się z propozycjami dotyczącymi rachunkowości finansującego, pisząc, że podwójny (dualny) model rachunkowości zaproponowany dla finansujących nie był zgodny z pojedynczym modelem rachunkowości sugerowanym dla korzystających. Większość respondentów była zaniepokojona kosztownością i złożonością wdrażania rozwiązań, w szczególności propozycją dotyczącą pomiaru zobowiązań u korzystających i należności u finansujących. Niektórzy wątpili, czy opłaty leasingowe, które byłyby dokonywane w trakcie opcjonalnego okresu przedłużenia umowy, spełniają definicję aktywów (dla finansującego) lub zobowiązania (dla korzystającego). Inni sugerowali, że w wielu przypadkach trudno byłoby oszacować zmienne opłaty leasingowe, jeżeli ich wysokość zależy od przyszłej sprzedaży lub stopnia wykorzystania przedmiotu leasingu i że takie szacunki byłyby obciążone wysokim stopniem niepewności. Liczni respondenci byli również zaniepokojeni proponowanym zakresem regulacji, zauważając, że sformułowana definicja leasingu może obejmować kontrakty, które uważane są za usługi, a nie za umowy leasingu. Rozpatrując informacje otrzymane jako uwagi do Exposure Draft z 2010 roku, postanowiono opracować poprawiony model rachunkowości leasingu, w ramach którego będą zidentyfikowane dwa rodzaje leasingu oraz określone odmienne wymagania dla tych rodzajów. W konsekwencji w maju 2013 roku opublikowano drugi Exposure Draft. W projekcie tym zaproponowano:

- 1) dla korzystających – uproszczone rozwiązania dotyczące pomiaru i podejścia do ujmowania i wyceny:
  - w przypadku umów leasingu, w których oczekuje się, że korzystający zużywa więcej niż nieznaczną ilość korzyści ekonomicznych wbudowanych w przedmiot umowy, może on zastosować podejście podobne do zaproponowanego w projekcie z 2010 roku, czyli ujęcie kosztów amortyzacji, prawa do użytkowania oraz odsetek od zobowiązań leasingowych oddzielnie w rachunku zysków i strat;
  - w przypadku umów leasingu, w których oczekuje się, że korzystający zużyje tylko nieznaczną część korzyści ekonomicznych przypisanych do przedmiotu umowy, ujmuje on jeden typ kosztów leasingu (odzwierciedlający przede wszystkim opłatę za używanie przedmiotu umowy);
- 2) dla finansujących – dualne podejście do ujmowania i wyceny aktywów przekazanych jako przedmiot umowy leasingu:
  - w przypadku umów, w których oczekuje się zużycia znacznej części korzyści ekonomicznych przypisanych do przedmiotu umowy, finansujący powinien wykazywać udział rezydualny w przedmiocie umowy, odrębnie od należności od korzystającego;



- w innych umowach leasingu finansujący ma ujmować aktywa będące przedmiotem umowy, podobnie jak ma to miejsce w rozwiązaniach dotyczących leasingu operacyjnego zawartych w MSR 17.

W uwagach dotyczących Exposure Draft z 2013 roku wskazywano, że:

- 1) podobnie jak w przypadku projektu z 2010 roku, zasadne jest ujmowanie aktywów w postaci prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu przez korzystającego dla wszystkich umów leasingu o okresie trwania ponad 12 miesięcy;
- 2) istnieją jednak obawy dotyczące proponowanego modelu rachunkowości korzystającego; część respondentów była zdania, że poprzedni model rachunkowości korzystającego nie powinien być całkowicie zmieniany lub też braki w tym modelu mogą być usunięte przez zwiększenie wymogów dotyczących ujawnień;
- 3) propozycje pomiaru stanowią znaczącą poprawę w stosunku do rozwiązań zawartych w projekcie z 2010 roku, zwłaszcza w odniesieniu do uproszczeń w zakresie zmiennych opłat leasingowych oraz płatności w ramach opcji odnowienia i opcji zakupu;
- 4) większość zainteresowanych stron nie zgadza się z proponowanym modelem rachunkowości finansującego, przyjmując, że poprzedni model zawarty w MSR 17 nie był obciążony istotnymi błędami i nie powinien być zmieniany.

Uwzględniając informacje otrzymane w odpowiedzi na propozycje zawarte w projektach z 2010 i 2013 roku, obie rady (IASB i FASB) wspólnie przyjęły, że korzystający powinien ujmować prawo użytkowania z tytułu leasingu dla wszystkich umów leasingu (z nielicznymi wyjątkami). Natomiast w zakresie wyboru modelu rozpoznawania kosztów rady zdecydowały się zając odmienne stanowiska:

- 1) RMSR (IASB) przyjęła pojedynczy model rachunkowości korzystającego, zgodnie z którym traktuje on wszystkie rodzaje leasingu jako źródło finansowania;
- 2) FASB uwzględniła dualny model ujmowania kosztów korzystającego, zachowując klasyfikację leasingu zbliżoną do poprzednich wymagań US GAAP (tzn. rozróżniającą leasing operacyjny i kapitałowy).

W 2016 roku opublikowano nowy MSSF 16 „Leasing” (IFRS 16 „Leases”, 2016), którego regulacje są stosowane do sprawozdań finansowych za okresy sprawozdawcze rozpoczynające się od 1 stycznia 2019 roku. W treści MSSF 16 uwzględniono wiele uwag zgłoszonych przez zainteresowane strony, dotyczących kosztowności i złożoności rozwiązań rachunkowości zawartych w projektach z 2010 i 2013 roku. Oprócz wyboru jednolitego modelu rachunkowości korzystającego (który dla tej strony umowy usuwa potrzebę klasyfikowania leasingu) i decyzji o zaadaptowaniu większości regulacji rachunkowości finansującego zawartych w MSR 17, RMSR postanowiła:



- 1) zezwolić korzystającym na odstąpienie od wymogu ujmowania aktywów i zobowiązań dotyczących leasingu krótkoterminowego (o okresie trwania poniżej roku) i leasingu, którego przedmiotem są aktywa o niskiej wartości;
- 2) przyjąć, że jednostka może stosować MSSF 16 na poziomie całego portfela umów w odniesieniu do kontraktów o podobnej charakterystyce;
- 3) uprościć wymagania dotyczące wyceny zobowiązań leasingowych, w szczególności w zakresie zmiennych opłat leasingowych, płatności w opcjonalnych okresach oraz przeszacowania zobowiązań leasingowych;
- 4) ograniczyć wymagania w obszarze oddzielania elementów leasingu i nieleasingowych elementów umowy.

### **1.3. Standaryzacja rachunkowości w zakresie umów o używanie aktywów w Polsce**

Na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku regulacje leasingu były zdominowane przez przepisy podatkowe, co wynikało z traktowania tej umowy jako łatwo dostępnej tarczy podatkowej towarzyszącej transformacji gospodarczej. W październiku 1999 roku został po raz pierwszy opublikowany projekt standardu rachunkowości leasingu (Komitet Standardów Rachunkowości, 2000). Nie przewidywał on istotnych różnic w stosunku do regulacji MSR 17 w zakresie ujmowania umów leasingu. Z punktu widzenia regulacji leasingu zasadniczy charakter miała wprowadzona w 2000 roku nowelizacja ustawy o rachunkowości, która zapewniła podział umów leasingu na finansowy i operacyjny, a także uproszczenie, w myśl którego korzystający, których sprawozdania finansowe nie były objęte obowiązkiem badania przez biegłego rewidenta, mogli stosować zasady klasyfikacji i ujęcia umów leasingu w księgach rachunkowych i sprawozdaniach finansowych zgodnie z przepisami zawartymi w prawie podatkowym. W 2007 roku Komitet Standardów Rachunkowości przyjął Krajowy Standard Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. W 2011 roku przygotowano nowelizację KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Wprowadzone do tego standardu zmiany nadają mu bardziej wyczerpujący charakter, zapewniając objęcie wyjaśnieniami całokształtu umów najmu, dzierżawy i leasingu (Uchwała nr 16/11 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia znowelizowanego Krajowego Standardu Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”).

W 2015 roku ustawodawca wprowadził nowelizację u.r. znacząco poszerzającą grupę jednostek gospodarczych uprawnionych do wynikowego – podatkowego – ujmowania w sprawozdaniach finansowych umów leasingu.

Od 1949 do 2016 roku uwidaczniała się tendencja stopniowego zastępowania podejścia wynikowego i wynikowo-bilansowego podejściem *stricte* bilansowym. Dla pierwszych dwóch podejść charakterystyczny jest podwójny (dualny) model rachunkowości leasingu (wiążący się z rozróżnianiem do celów rachunkowości leasingu operacyjnego i finansowego), dla podejścia bilansowego – pojedynczy model rachunkowości (oznaczający *de facto* rozróżnianie tylko jednego rodzaju leasingu), przewidziany przez MSSFF 16 do stosowania przez korzystających od 2019 roku.



## **2. Standaryzacja rachunkowości umów leasingu w Polsce – KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”**

### **2.1. Cel, zakres stosowania oraz podstawowe definicje**

W październiku 1999 roku został po raz pierwszy opublikowany wstępny projekt standardu dotyczącego leasingu, przygotowany przez działający wówczas Komitet Standardów Rachunkowości, powołany przez Fundację Rozwoju Standardów Rynku Kapitałowego w celu uzyskania opinii i uwag środowiska. Także ówczesny projekt nowelizacji Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości zawierał istotne propozycje w zakresie uregulowania problematyki leasingu. Podwaliny powstania projektu standardu, obejmującego ewidencję i rozliczanie leasingu, stanowiły zmiany zasad kwalifikacji obcych aktywów trwałych, używanych na podstawie stosownych umów, do majątku trwałego korzystającego; wyartykułowanie zasady wyższości treści nad formą oraz możliwość stosowania krajowych standardów rachunkowości (Komitet Standardów Rachunkowości, 2000).

Celem ówczesnego projektu standardu było określenie sposobu rozliczenia umów leasingowych i ich prezentacji w księgach rachunkowych. Dokument dotyczył transakcji zawartych na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana leasingodawcą, oddaje drugiej stronie, zwanej leasingobiorcą, przedmiot umowy do odpłatnego używania, a także pobierania pożytków na czas oznaczony. Określał on różnice w sposobach rozliczania transakcji leasingu finansowego i operacyjnego oraz zasady ich ewidencji w księgach rachunkowych leasingobiorcy i leasingodawcy. W końcowej części dokumentu przedstawiono interpretacje określające metody dokonania zmian w sposobie ewidencji umów leasingowych, traktowanych do wejścia w życie standardu jako leasing operacyjny, a spełniających kryteria leasingu finansowego (Komitet Standardów Rachunkowości, 2000).

Ówczesny projekt standardu nie przewidywał istotnych różnic w stosunku do regulacji MSR nr 17 w zakresie ujęcia umów leasingu w księgach i sprawozdaniach finansowych. Dość istotne różnice występowały natomiast w kryteriach

kapitalizacji umów leasingu. Z punktu widzenia regulacji umów leasingu zasadniczy charakter miała wprowadzona w 2000 roku nowelizacja u.r., która zapewniła jednoznaczny podział leasingu na finansowy i operacyjny. Przyjęto wówczas, że umowa spełniająca przynajmniej jeden z poniżej wymienionych warunków będzie sklasyfikowana jako leasing finansowy:

- 1) po zakończeniu okresu umowy następuje przeniesienie własności przedmiotu na korzystającego;
- 2) po zakończeniu okresu umowy korzystający ma prawo do nabycia przedmiotu za cenę niższą od wartości rynkowej;
- 3) okres umowy jest równy lub dłuższy od 75% przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego;
- 4) suma opłat leasingowych ustalona w dniu zawarcia umowy, pomniejszonych o dyskonto, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień;
- 5) umieszczono przyrzeczenie finansującego do przedłużenia dotychczasowej umowy lub do zawarcia z korzystającym kolejnej, dotyczącej tego samego przedmiotu, na warunkach znacznie korzystniejszych od przewidzianych w dotychczas obowiązującej umowie;
- 6) w umowie przewidziano możliwość jej wypowiedzenia przed końcem okresu obowiązywania, z zastrzeżeniem, że wszystkie powstałe z tego tytułu koszty i straty finansującego pokryje korzystający;
- 7) przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego i tylko ten może go używać bez wprowadzania istotnych zmian.

Umowy niespełniające żadnego ze wskazanych warunków są klasyfikowane do leasingu operacyjnego. Nowelizacja u.r. wprowadziła także uproszczenie, w myśl którego korzystający, których sprawozdania finansowe nie były objęte obowiązkiem badania przez biegłego rewidenta, mogli stosować zasady klasyfikacji i ujęcia umów leasingu w księgach rachunkowych i sprawozdaniach finansowych zgodnie z przepisami zawartymi w prawie podatkowym.

Opracowanie projektu standardu poświęconego rachunkowości leasingu Komitet Standardów Rachunkowości, któremu przewodniczył wówczas Z. Messner, powierzył autorowi niniejszej monografii. Prace nad projektem zostały zakończone w 2007 roku przyjęciem przez Komitet Standardów Rachunkowości pod przewodnictwem K. Świdorskiej Krajowego Standardu Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Projekt tego standardu był poddawany recenzjom i konsultacjom środowiskowym. Tekst projektu opublikowano w miesięczniku „Rachunkowość” oraz udostępniono na stronie internetowej Ministerstwa Finansów. Wersja ostateczna standardu została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z dnia 12 maja 2008 r. nr 4, poz. 35.

W 2010 roku podjęto prace nad nowelizacją standardu, ukierunkowane na implementowanie odrębnych regulacji dotyczących umów najmu i dzierżawy. Efektem tych prac było przyjęcie przez Komitet Standardów Rachunkowości w dniu 13 grudnia 2011 roku nowelizacji KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Wprowadzone do KSR nr 5 zmiany nadają temu standardowi bardziej wyczerpujący charakter, zapewniając objęcie wyjaśnieniami potencjalnego całokształtu zagadnień związanych ze stosowaniem takich umów o używanie aktywów, jak najem, dzierżawa i leasing.

Za szczególnie istotne aspekty nowelizacji KSR 5 z 2011 roku należy uznać:

- 1) włączenie do zakresu KSR nr 5 problematyki najmu i dzierżawy,
- 2) uzupełnienie standardu o wyjaśnienia dotyczące zdarzeń obligujących i różnic kursowych oraz
- 3) doprecyzowanie zaleceń w zakresie ujawniania pozycji przychodów z tytułu umów leasingu w zależności od charakteru działalności finansującego.

Efektem tej nowelizacji KSR nr 5 było zwiększenie porównywalności sprawozdań finansowych stron umów leasingu, najmu i dzierżawy.

W 2017 roku rozpoczęto prace nad kolejną nowelizacją KSR 5. Komitet Standardów Rachunkowości 10 kwietnia 2018 roku przyjął w zaktualizowanym brzmieniu Krajowy Standard Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa” (Uchwała nr 13/2018 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 10 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Krajowego Standardu Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”).

Ostatnia aktualizacja KSR 5 wprowadziła zmiany merytoryczne oraz techniczne. Polegały one między innymi na:

- 1) wprowadzeniu do treści KSR 5 postanowień dotyczących podatkowej kwalifikacji umów leasingu operacyjnego lub finansowego oraz ewidencji tych umów,
- 2) rozszerzeniu wyjaśnień dotyczących leasingu zwrotnego,
- 3) wyjaśnieniu zasad ujmowania specjalnych ofert promocyjnych,
- 4) zmianie zasad ujmowania należności z tytułu umów leasingu finansowego w księgach rachunkowych finansujących, będących producentami i pośrednikami.

Zmiany techniczne polegają głównie na uściśleniach oraz zmianie graficznej prezentacji schematów ewidencyjnych zawartych w KSR 5.

Celem Krajowego Standardu Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa” jest uszczegółowienie zasad wyceny i ujęcia w księgach rachunkowych oraz prezentacji i ujawnień w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingu, najmu i dzierżawy, o których mowa w art. 3 ust. 4, 5 i 6 u.r., co powinno pomóc w rozwiązywaniu problemów, jakie rodzi stosowanie tych umów dla rachunkowości w praktyce.

KSR 5 dotyczy wszystkich rodzajów umów leasingu, najmu i dzierżawy oraz wszelkich umów o podobnym charakterze, których przedmiotem są środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz inwestycje w nieruchomości i prawa (zwane dalej zamiennie aktywami), z wyjątkiem umów wynikających z przepisów o komercjalizacji i prywatyzacji. KSR 5 dotyczy między innymi umów leasingu, które powodują przeniesienie na korzystającego prawa do użytkowania aktywów, nawet jeśli na finansującym nadal ciąży obowiązek wykonywania znaczących usług związanych z obsługą lub użytkowaniem takich aktywów. Zawarte w KSR 5 rozwiązania dotyczące środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się również do inwestycji w nieruchomości i prawa, wycenianych i amortyzowanych według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Postanowienia KSR 5 dotyczą stron umowy leasingu (finansujących i korzystających), które nie stosują uproszczeń przewidzianych w art. 3 ust. 6 u.r. (tzn. kwalifikują i ujmują przedmiot umowy leasingu w myśl art. 3 ust. 4 u.r.). Strony umowy leasingu, które podjęły decyzję o skorzystaniu z tych uproszczeń, mogą stosować postanowienia KSR 5 odpowiednio.

Banki oraz zakłady ubezpieczeń dostosowują wyjaśnienia KSR 5 do swojej specyfiki. Zawarte w standardzie schematy księgowania i przykłady nie stanowią jego integralnej części i służą jedynie ilustracji wyjaśnień KSR 5.

Stosowanie KSR 5 nie wpływa na klasyfikację leasingu dokonywaną na podstawie przepisów o podatku dochodowym. Nie stosuje się KSR 5:

- 1) do wyceny przez korzystających nieruchomości i praw będących w ich posiadaniu w cenie rynkowej lub inaczej ustalonej wartości godziwej,
- 2) do wyceny inwestycji w nieruchomości i prawa oddanych przez finansującego w leasing operacyjny, w cenie rynkowej lub inaczej ustalonej wartości godziwej,
- 3) do umów, które są umowami o świadczenie usług i nie powodują przeniesienia prawa do użytkowania aktywów między stronami.

W praktyce gospodarczej dość powszechny jest stan, że umowy zaliczane w myśl u.r. do leasingu finansowego są do celów podatkowych uznawane za umowy leasingu operacyjnego.

Postanowienia KSR 5 obejmują rozwiązania ewidencyjne ułatwiające ujęcie skutków umowy leasingu finansowego klasyfikowanej do celów podatkowych jako leasing operacyjny, ale nie zawierają interpretacji skutków podatkowych umów leasingu. Przedstawione w standardzie rozwiązania ewidencyjne są jedynie zaleceniem, a jednostka może dostosować te rozwiązania do przyjętego przez siebie systemu ewidencji księgowej, tak co do użytych w standardzie nazw kont, jak i ich samych. Ze względu na różnice między księgowym a podatkowym

ujęciem leasingu u jednostek – podatników podatku dochodowego od osób prawnych – celowe jest zastosowanie postanowień Krajowego Standardu Rachunkowości nr 2 „Podatek dochodowy”. Odmienne ujęcie leasingu przewidują również przepisy o podatku od towarów i usług.

KSR 5 przewiduje możliwość stosowania przez korzystającego i finansującego uproszczonych rozwiązań do ewidencji umów leasingu finansowego, jeżeli nie powoduje to istotnego zniekształcenia obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego przekazywanego przez sprawozdanie finansowe.

Postanowienia KSR 5 są zbieżne z rozwiązaniami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 17 „Leasing”, wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB), obowiązującego dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się przed 1 stycznia 2019 roku. Najważniejsze różnice między standardem a MSR nr 17 polegają na tym, że standard:

- 1) zawiera odmienne podejście do klasyfikacji umów leasingu;
- 2) bardziej szczegółowo wyjaśnia niektóre zagadnienia (m.in. ujęcia opłat za zawarcie umowy, opłat wstępnych, opłat podstawowych, opłat końcowych, wyliczenia wartości początkowej przedmiotu leasingu finansowego, podziału opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową);
- 3) umożliwia stosowanie w przypadku leasingu nieruchomości uproszczonych rozwiązań przy: podziale opłat na część dotyczącą gruntów i część dotyczącą budynków;
- 4) przewiduje odmienny sposób ujmowania skutków transakcji operacyjnego leasingu zwrotnego;
- 5) przewiduje węższy zakres ujawnień informacji niż MSR 17;
- 6) zawiera wytyczne dotyczące ujmowania umów najmu i dzierżawy.

MSR 17 został zastąpiony przez Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing”, obowiązujący dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i później. Różnice między MSR 17 a MSSF 16 polegają przede wszystkim na tym, że zgodnie z MSSF 16 aktywa stanowiące przedmiot umowy leasingu korzystający ujmuje jako leasing finansowy (z drobnymi wyjątkami) i wykazuje je w odrębnej pozycji aktywów trwałych bilansu (jako prawa do użytkowania aktywów), a zobowiązania z tytułu tych umów w pasywach bilansu.

Użyte w KSR 5 pojęcia oznaczają:

1. Umowa leasingu – jest to umowa leasingu nazwana w Kodeksie cywilnym (dalej k.c.), a także każda inna umowa zawarta na czas oznaczony, na mocy której jedna ze stron, zwana finansującym, oddaje do odpłatnego używania<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Odpłatne używanie w przypadku umów leasingu polega na obowiązku uiszczenia przez korzystającego jednej opłaty leasingowej lub serii opłat leasingowych.



albo używania i pobierania pożytków drugiej stronie, zwanej korzystającym, przedmiot leasingu, którym są składniki aktywów, na przykład nieruchomości, urządzenia, maszyny, środki transportu, wartości niematerialne i prawne. Umowami leasingu w rozumieniu standardu są zatem również nazwane w k.c. umowy najmu i dzierżawy, zawarte na czas oznaczony. W zakres umowy leasingu mogą również wchodzić dodatkowe (zależne) świadczenia związane z przedmiotem leasingu, takie jak utrzymanie lokali w stanie zdatnym do użytku (np. ogrzewanie, oświetlenie, woda, funkcjonowanie wind, utrzymanie czystości, ochrona) lub zapewnienie serwisu technicznego oddanych w leasing maszyn i urządzeń. W rozumieniu standardu okres leasingu wynosi co najmniej 12 miesięcy.

2. Umowa najmu – w rozumieniu standardu jest to przewidziana w k.c. umowa, przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas nieoznaczony (tzn. taki, który nie jest określony w umowie), a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.
3. Umowa dzierżawy – w rozumieniu standardu jest to przewidziana w k.c. umowa, przez którą wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.
4. Leasing finansowy – jest to umowa leasingu, która spełnia przynajmniej jeden z warunków określonych w art. 3. ust. 4 u.r. Przedmiot umowy leasingu finansowego jest zaliczany do środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub inwestycji w nieruchomości i prawa u korzystającego, i ten dokonuje odpisów amortyzacyjnych.
5. Leasing operacyjny – jest to umowa leasingu inna niż umowa leasingu finansowego. Przedmiot umowy leasingu operacyjnego jest zaliczany do środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, inwestycji w nieruchomości i prawa u finansującego, i ten dokonuje odpisów amortyzacyjnych.
6. Moment rozpoczęcia leasingu – jest to wcześniejsza z dwóch dat: data zawarcia umowy leasingu lub data zobowiązania się stron umowy do przestrzegania zasadniczych postanowień umowy leasingu. W momencie rozpoczęcia leasingu umowa – zależnie od jej postanowień – jest klasyfikowana do leasingu finansowego albo leasingu operacyjnego.
7. Okres leasingu – jest to czas, na który finansujący zobowiązał się w umowie leasingu do oddania w leasing danego składnika aktywów, wraz z wszelkimi dodatkowymi okresami, w ciągu których korzystający ma prawo kontynuować użytkowanie tego składnika aktywów pod warunkiem wniesienia dalszych opłat lub bez ich wnoszenia, jeżeli w momencie rozpoczęcia leasingu jest wystarczająco pewne, że korzystający skorzysta z tego prawa.

8. Moment rozpoczęcia okresu leasingu – jest to data, od której korzystającemu przysługuje prawo do korzystania z przedmiotu leasingu. Jest to zarazem data początkowego ujęcia w księgach rachunkowych stron umowy leasingu skutków jej zawarcia (tj. ujęcia aktywów, zobowiązań, przychodów lub kosztów z tytułu leasingu).
9. Moment zakończenia leasingu – jest to przewidziana w aktualnej umowie leasingu data zakończenia umowy lub wcześniejsza od niej data rozwiązania umowy. Momentem zakończenia leasingu może być także data wynikająca z przewidzianego w aktualnej umowie dodatkowego okresu, w ciągu którego korzystający ma prawo kontynuować użytkowanie przedmiotu leasingu.
10. Okres użytkowania przedmiotu umowy leasingu – jest to liczony od momentu rozpoczęcia leasingu szacunkowy czas, którego długość nie jest ograniczona przez okres leasingu, w ciągu którego przewiduje się skonsumowanie korzyści ekonomicznych zawartych w składniku aktywów, stanowiącym przedmiot umowy leasingu.
11. Wartość końcowa przedmiotu umowy leasingu – jest to kwota, jaką strona umowy, zgodnie ze swoimi przekonaniem, mogłaby uzyskać obecnie za składnik aktywów stanowiący przedmiot umowy leasingu, uwzględniając jego wiek i stan, jaki będzie on reprezentował na moment zakończenia leasingu, jeżeli jest on wcześniejszy od końca okresu ekonomicznej użyteczności.
12. Niegwarantowana wartość końcowa – jest to całość lub część wartości końcowej przedmiotu umowy leasingu, której uzyskanie przez finansującego nie jest umownie zagwarantowane.
13. Gwarantowana wartość końcowa – jest to całość lub część wartości końcowej przedmiotu umowy leasingu, której uzyskanie przez finansującego jest umownie zagwarantowane przez korzystającego lub stronę trzecią, zdolną finansowo do realizacji gwarancji na moment zakończenia leasingu.
14. Opłaty leasingowe oraz z tytułu najmu i dzierżawy – są to opłaty wnoszone przez okres leasingu, najmu i dzierżawy, do uiszczenia których korzystający, najemca lub dzierżawca jest lub może być w myśl umowy leasingu, najmu lub dzierżawy obowiązany, z wyłączeniem kosztów usług i podatków pokrywanych przez finansującego, najmującego lub wydzierżawiającego i mu zwracanych, jak również:
  - w przypadku korzystającego – ewentualna gwarantowana opłata końcowa,
  - w przypadku finansującego – ewentualna gwarantowana wartość końcowa przedmiotu umowy leasingu.
15. Opłata za zawarcie umowy (opłata manipulacyjna) – jest to opłata uiszczana przez korzystającego na rzecz finansującego przed rozpoczęciem okresu

leasingu, mająca charakter prowizji przysługującej finansującemu za zawarcie umowy. Opłata za zawarcie umowy z zasady uiszczana jest w momencie rozpoczęcia leasingu.

16. Opłata wstępna (inicjalna) – jest to opłata uiszczana przez korzystającego, najemcę lub dzierżawcę na rzecz finansującego, wynajmującego lub wydzierżawiającego w momencie rozpoczęcia leasingu, najmu lub dzierżawy<sup>2</sup>. Jeżeli opłata za zawarcie umowy i opłata wstępna są pobierane łącznie, a z faktury nie wynika ich podział, to przyjmuje się, że jest to opłata wstępna.
17. Opłaty podstawowe – są to opłaty wnoszone przez korzystającego, najemcę lub dzierżawcę na rzecz finansującego, wynajmującego lub wydzierżawiającego w okresie leasingu lub dzierżawy za prawo do używania lub używania i pobierania pożytków z przedmiotu umowy<sup>3</sup>.
18. Opłata końcowa – jest to opłata ponoszona przez korzystającego, najemcę lub dzierżawcę po momencie zakończenia leasingu, najmu lub dzierżawy, stanowiąca cenę, za jaką korzystający, najemca lub dzierżawca nabywa przedmiot umowy leasingu, najmu lub dzierżawy.
19. Warunkowa opłata leasingowa – jest to ta część opłat leasingowych, których kwota nie jest stała, ale zależy od przyszłych czynników, innych niż upływ czasu (np. udziału w przychodach ze sprzedaży, przyszłego stopnia zużycia przedmiotu umowy, przyszłych indeksów cen, przyszłych rynkowych stóp procentowych).
20. Stopa procentowa leasingu – jest to stopa dyskontowa aktualna na moment rozpoczęcia leasingu, powodująca, że łączna wartość bieżąca (zdyskontowana) opłat leasingowych oraz niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez finansującego.
21. Stopa procentowa korzystającego – jest to stopa procentowa, jaką korzystający musiałby zapłacić od podobnej umowy leasingu lub – jeżeli nie można jej ustalić – stopa procentowa, przy jakiej na moment rozpoczęcia leasingu korzystający mógłby pożyczyć środki pieniężne (uzyskać kredyt) na zakup stanowiącego przedmiot umowy składnika aktywów, na podobny do przewidzianego w umowie leasingu okres i przy podobnych zabezpieczeniach.
22. Inwestycja leasingowa brutto – jest sumą:
  - 2 Zazwyczaj opłata wstępna stanowi istotną część sumy opłat podstawowych, co ma w sposób odczuwalny zaangażować korzystającego w umowę leasingu i zniechęcać do jej pochopnego rozwiązania, a jednocześnie zapewnić finansującemu szybszy zwrot środków wyłożonych na zakup przedmiotu leasingu.
  - 3 Opłaty za kolejne okresy (np. miesiące lub kwartały) objęte okresem leasingu są ustalane w wysokości przewidzianej w umowie; może ona przewidywać ich ustalenie w jednakowej lub malejącej w kolejnych okresach wysokości.

- należnych finansującemu opłat leasingowych wynikających z umowy leasingu finansowego (z wyłączeniem warunkowych opłat leasingowych) oraz
  - ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypadającej na rzecz finansującego.
23. Inwestycja leasingowa netto – jest to inwestycja leasingowa brutto zdyskontowana za pomocą stopy procentowej leasingu.
24. Niezrealizowane przychody z leasingu finansowego – stanowią różnicę między:
- inwestycją leasingową brutto a
  - inwestycją leasingową netto.

## 2.2. Klasyfikacja leasingu, najmu i dzierżawy oraz zagadnienia wspólne

W KSR 5 rozróżnia się zawierane na czas oznaczony umowy leasingu, obejmujące leasing finansowy i leasing operacyjny, oraz zawierane na czas nieoznaczony umowy najmu i dzierżawy. Kwalifikacji umowy jako leasing, najem lub dzierżawa dokonuje się na moment ich rozpoczęcia oraz w razie istotnej zmiany postanowień umowy.

Zazwyczaj strony umowy, finansujący i korzystający, kwalifikują umowę leasingu jednakowo. Możliwe jest jednak, iż ta sama umowa leasingu będzie sklasyfikowana przez korzystającego jako leasing operacyjny, a przez finansującego jako leasing finansowy.

Zgodnie z przepisami zawartymi w art. 3 ust. 4 u.r. umowę leasingu kwalifikuje się do umów leasingu finansowego, jeśli spełnia przynajmniej jeden z następujących warunków:

1. Przenosi własność przedmiotu umowy na korzystającego po zakończeniu okresu, na który została zawarta.

Warunek ten jest spełniony, jeżeli umowa leasingu przewiduje, że po jej zakończeniu następuje nieodpłatne przeniesienie własności przedmiotu leasingu na korzystającego. Ma to zazwyczaj miejsce, jeżeli opłata końcowa została wliczona w opłaty podstawowe uiszczane w okresie leasingu.

2. Zawiera prawo do nabycia przedmiotu umowy przez korzystającego po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od jego wartości rynkowej z dnia nabycia.

Warunek ten jest spełniony, jeżeli korzystający ma prawo do nabycia stanowiącego przedmiot leasingu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od jego wartości rynkowej (godziwej) ustalonej na dzień zrealizowania tego prawa, że w momencie rozpoczęcia

leasingu istnieje wystarczająca pewność, iż korzystający z tego prawa skorzysta. Określając wartość rynkową, aktualną na dzień nabycia przedmiotu leasingu, po zakończeniu okresu umowy strony umowy mogą za wzorzec przyjąć wartość rynkową (godziwą) porównywalnego składnika aktywów, znajdującego się w podobnym stanie technicznym i charakteryzującego się podobnym zużyciem na dzień zawarcia umowy leasingu.

3. Okres, na jaki umowa leasingu została zawarta, odpowiada przeważającej części przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności przedmiotu leasingu, przy czym nie może być on krótszy niż trzy czwarte tego okresu. Szacując przewidywane okresy ekonomicznej użyteczności składników aktywów będących przedmiotem umowy leasingu, strony umowy mogą przyjąć okresy ekonomicznej użyteczności porównywalnych składników aktywów albo okresy ekonomicznej użyteczności leżące u podstaw powszechnie stosowanych stawek amortyzacyjnych.
4. Suma opłat leasingowych, pomniejszonych o dyskonto, ustalona na moment rozpoczęcia okresu leasingu i przypadająca do zapłaty w okresie obowiązywania umowy, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową<sup>4</sup> przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu. Nie zalicza się do sumy opłat warunkowych opłat leasingowych ani płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenie tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie. Jeżeli płatności za świadczenia dodatkowe (np. opłaty za serwis przedmiotu leasingu) są uiszczane na rzecz finansującego wraz z opłatami podstawowymi (tzn. korzystający nie ma możliwości zawarcia umowy leasingu bez jednoczesnego zawarcia umowy o serwis), a usługi te nie przynoszą korzystającemu dodatkowych korzyści, to zalicza się je do sumy opłat leasingowych. Do zdyskontowania sumy opłat leasingowych stosuje się stopę procentową leasingu, aktualną na dzień zawarcia umowy, a w przypadku jej braku stopę procentową korzystającego, aktualną na dzień zawarcia umowy.
5. Zawiera przyrzeczenie finansującego do zawarcia z korzystającym kolejnej umowy o oddanie w odpłatne używanie tego samego przedmiotu lub przedłużenie umowy dotychczasowej na warunkach korzystniejszych od przewidzianych w dotychczasowej umowie.

Warunek ten jest spełniony, gdy umowa przewiduje możliwość zatrzymania przedmiotu umowy lub wymiany przedmiotu umowy na inny

4 Rozumianą tutaj jako opłata końcowa.

równoważny i objęcia go umową leasingu na warunkach znacznie korzystniejszych od przewidzianych w dotychczas obowiązującej umowie, tak że na dzień zawarcia umowy jest wystarczająco pewne, że korzystający skorzysta z możliwości przedłużenia umowy. W takim wypadku rozpatruje się łącznie umowę pierwotną oraz przedłużoną i sprawdza, czy jako całość spełnia kryteria wymienione w podpunktach 1 do 4, 6 oraz 7.

6. Przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający.

Warunek ten jest spełniony, jeżeli umowa przewiduje, że w razie jej wypowiedzenia przed końcem okresu obowiązywania korzystający zobowiązany jest uiścić karę umowną, która kwotowo jest istotna. Przyjmuje się, że kara umowna wraz z dotychczasowymi opłatami leasingowymi z zasady pokrywa inwestycję leasingową netto oraz ewentualne dodatkowe koszty finansującego, związane bezpośrednio z wcześniejszym zakończeniem umowy.

7. Przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Bez wprowadzania w nim istotnych zmian może on być używany wyłącznie przez korzystającego.

Aktywa będące przedmiotem umowy leasingu mogą mieć na tyle specjalistyczny charakter, że tylko aktualny korzystający może je używać bez dokonywania ich istotnych zmian. Jeżeli, mimo specjalistycznego charakteru przedmiotu umowy, może go używać inny korzystający bez dokonywania przeróbek, ulepszeń itp., warunek nie jest spełniony.

Jeżeli umowa leasingu nie spełnia żadnego z warunków wymienionych powyżej, to jest klasyfikowana do umów leasingu operacyjnego.

Jeżeli strony umowy zmieniają warunki umowy leasingu w sposób, który prowadzi do zmiany jej klasyfikacji, to zmienioną umowę uznaje się za nową umowę. Zmiany szacunków (na przykład zmiany okresu ekonomicznej użyteczności bądź wartości końcowej przedmiotu leasingu) lub zmiany okoliczności (np. niedopełnienie warunków umowy leasingu przez korzystającego) nie powodują zmiany klasyfikacji umowy leasingu. W przypadku cesji leasingu klasyfikacja umowy leasingu następuje na moment cesji, przez stronę, która nabyła prawa i obowiązki związane z daną umową na skutek cesji leasingu.

Umowy leasingu, których przedmiotem są grunty lub prawo wieczystego użytkowania gruntu<sup>5</sup> i budynki lub budowle<sup>6</sup>, zalicza się do leasingu operacyjnego lub finansowego, stosując te same zasady co do umów leasingu dotyczących

5 Ilekroć w niniejszym rozdziale mowa jest o gruncie, rozumie się przez to również prawo wieczystego użytkowania gruntu.

6 Ilekroć w niniejszym rozdziale mowa jest o budynku, rozumie się przez to również budowle.

innych rodzajów środków trwałych. Niekiedy przedmiotem jednej umowy leasingu jest grunt i posadowiony na nim budynek lub budowla, finansujący pobiera zaś od tej umowy jedną opłatę leasingową. Możliwe są wtedy dwa przypadki (klasyfikacja umowy do leasingu finansowego lub operacyjnego wymaga każdorazowo analizy jej warunków):

- 1) umowa leasingu, której przedmiotem są jednocześnie grunt i budynki, jest w całości klasyfikowana do umów leasingu operacyjnego; nie jest wtedy potrzebna wiedza o wartości gruntu i wartości budynku;
- 2) umowa leasingu obejmująca jednocześnie grunt i budynki jest rozdzielana – do celów księgowych – na leasing gruntu i leasing budynków, z których jeden stanowi leasing finansowy.

W tym drugim przypadku grunt uznaje się za objęty leasingiem operacyjnym (chyba że umowa przenosi zasadniczo na korzystającego wszystkie korzyści związane z jego posiadaniem), a budynki za objęte leasingiem finansowym lub operacyjnym, zależnie od postanowień umowy. Jeżeli leasing gruntu uznaje się za operacyjny, a budynku za finansowy, to konieczny jest podział opłaty leasingowej na część dotyczącą gruntu i część dotyczącą budynku.

Rozliczanie opłaty leasingowej między grunt i budynek może nastąpić proporcjonalnie do względnych wartości opłat, jakie na moment rozpoczęcia leasingu należałoby ponieść za udostępnienie gruntu oraz budynku.

Jeżeli w przypadku leasingu gruntu oraz budynków nie da się wiarygodnie przypisać opłaty leasingowej do każdego ze składowych przedmiotów umowy, to całą umowę leasingu traktuje się jako leasing finansowy lub operacyjny, stosownie do warunków umowy. Jeżeli wartość rynkowa (godziwa) gruntu nie jest istotna, grunt i budynki można potraktować jako całość i uznać je za przedmiot umowy leasingu operacyjnego lub finansowego. W takim przypadku okres użytkowania budynków stanowi zarazem okres ekonomicznej użyteczności gruntu.

Umowy leasingu często przewidują obowiązek wnoszenia przez korzystających kaucji gwarancyjnych służących pokryciu ewentualnych strat wywołanych utratą przedmiotu leasingu lub niedokonywaniem opłat podstawowych. Kaucje gwarancyjne, do wniesienia których może być zobowiązany korzystający, mogą być dwójakiego rodzaju: kaucje gwarancyjne podlegające zwrotowi oraz kaucje gwarancyjne rozliczane na poczet opłat leasingowych.

U korzystającego oba rodzaje kaucji gwarancyjnych księguje się na dzień ich wpłaty finansującemu, na przykład: Wn konto „Pozostałe rozrachunki”, Ma konto „Rachunek bankowy”.

Zwrot kaucji księguje się na dzień ich otrzymania, na przykład: Wn konto „Rachunek bankowy”, Ma konto „Pozostałe rozrachunki”.



Natomiast kaucje gwarancyjne rozliczone na poczet opłat leasingowych księguje się na dzień ich zaliczenia na poczet spłaty zobowiązania, na przykład: Wn konto „Rozrachunki bieżące z finansującym”, Ma konto „Pozostałe rozrachunki”.

U finansującego oba rodzaje kaucji gwarancyjnych księguje się na dzień ich wpłaty, na przykład: Wn konto „Rachunek bankowy”, Ma konto „Pozostałe rozrachunki”.

Zwrot kaucji powoduje na dzień zwrotu zapis, na przykład: Wn konto „Pozostałe rozrachunki”, Ma konto „Rachunek bankowy”.

Natomiast kaucje rozliczane na poczet opłat leasingowych księguje się na dzień ich zaliczenia na poczet spłaty zobowiązania, na przykład: Wn „Pozostałe rozrachunki”, Ma „Rozrachunki bieżące z korzystającym”.

Jeżeli korzystający, najemca lub dzierżawca buduje fundamenty, dokonuje montażu lub ulepszenia w środkach trwałych stanowiących przedmiot umowy leasingu, najmu lub dzierżawy, to koszty takie zalicza się wstępnie do kosztów środków trwałych w budowie, chyba że ich wysokość jest niższa od uznanej za istotną. W takim przypadku obciążają one działalność operacyjną. Budowa fundamentów lub montaż z reguły poprzedza przyjęcie przedmiotu leasingu, najmu lub dzierżawy do użytkowania, natomiast ulepszenie może nastąpić przed jego przyjęciem lub w toku użytkowania przedmiotu leasingu, najmu bądź dzierżawy. Wyjaśnienia dotyczące kosztów ulepszenia stosuje się odpowiednio do kosztów budowy fundamentów i montażu.

O ile w momencie przyjęcia ulepszenia do użytkowania przewidziany w umowie leasingu operacyjnego okres dalszego użytkowania przez korzystającego przedmiotu leasingu, którego ulepszenie dotyczy, jest dłuższy niż rok lub okres najmu bądź dzierżawy będzie według przewidywań dłuższy niż rok, to korzystający, najemca lub dzierżawca przenosi koszty ulepszenia na środki trwałe i amortyzuje je jako ulepszenie obcego środka trwałego (inwestycję w obcym obiekcie). Jeżeli składnik ten nie został w okresie leasingu, najmu lub dzierżawy w pełni zamortyzowany, to po zakończeniu umowy leasingu, najmu lub dzierżawy i zwrocie ich przedmiotu właścicielowi wartość księgową netto tego składnika środków trwałych odpisuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Jeżeli natomiast w momencie przyjęcia ulepszenia do użytkowania przewidywany okres użytkowania, stanowiącego przedmiot leasingu operacyjnego, najmu lub dzierżawy, środka trwałego, którego ulepszenie dotyczy, jest krótszy niż rok lub nakłady na ulepszenie nie przekraczają kwoty uznanej za istotną, to korzystający odpisuje koszty ulepszenia w ciężar kosztów okresu.

Koszty ulepszenia środków trwałych stanowiących przedmiot leasingu finansowego zwiększają wartość przedmiotu leasingu i są razem z nim amortyzowane według ogólnych zasad.



Umowy leasingu, najmu lub dzierżawy wielokrotnie zawierają klauzulę, która uzależnia wysokość opłaty leasingowej od kursu waluty określonej w umowie lub od stopy procentowej.

W celu ustalenia, czy w związku z tym zachodzi potrzeba odrębnego ujęcia wbudowanego do umowy leasingu, najmu lub dzierżawy instrumentu pochodnego, strony umowy stosują postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 277), zwanego dalej Rozporządzeniem.

Jeżeli w myśl Rozporządzenia strony umowy są zobowiązane do odrębnego ujęcia umowy zasadniczej oraz jednego lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, to od dnia zawarcia umowy instrumenty te ujmują się w księgach rachunkowych oraz wycenia w wartości godziwej. Skutki przeszacowania wartości godziwej każdego z wydzielonych instrumentów pochodnych, ustalone nie rzadziej niż na dzień bilansowy, ujmują się w przychodach lub kosztach finansowych jako zysk lub stratę z aktualizacji wyceny inwestycji. Zysków lub strat z przeszacowania wartości godziwej instrumentu pochodnego nie bierze się pod uwagę przy obliczaniu kwot przychodów i kosztów finansowych oraz należności i zobowiązań z tytułu umowy leasingu finansowego.

Jeżeli podczas wykonywania umowy następują zmiany jej warunków, spowodowane zmianą ustalonych w umowie opłat wyrażonych w walucie obcej lub w relacji do stopy procentowej, to zgodnie z Rozporządzeniem strony umowy rozważają, czy istnieją powody do wyłączenia z ksiąg rachunkowych wbudowanego instrumentu pochodnego, ujmowanego odrębnie od dnia zawarcia umowy i wprowadzenia do ksiąg nowo wyodrębnionego instrumentu pochodnego.

Natomiast jeżeli umowa leasingu, najmu, dzierżawy spełnia warunki określone w § 10 ust. 1a pkt 5 Rozporządzenia, gdyż z umowy takiej, niebędącej instrumentem finansowym, wynika obowiązek dokonywania płatności wyrażonych w walucie obcej, w której:

- 1) którakolwiek z ważnych dla wykonania postanowień umowy stron osiąga większość przychodów i ponosi większość kosztów (waluta funkcjonalna),
- 2) zwyczajowo i powszechnie na rynkach międzynarodowych są zawierane umowy na dostawę określonych towarów lub usług lub
- 3) powszechnie na rynku krajowym zawierane są umowy na dostawę określonych towarów lub usług,

to wbudowany w umowę leasingu, najmu lub dzierżawy instrument finansowy nie wymaga wyodrębnienia.

Jeżeli umowa leasingu, najmu lub dzierżawy przewiduje, że rozrachunki z jej tytułu lub rozrachunki i zapłata nastąpią w walucie obcej, to:

- 1) korzystający wycenia w złotych przyjęte w leasing finansowy składniki aktywów oraz zobowiązanie z tego tytułu, wyrażone w walucie obcej, przy zastosowaniu ogłoszonego przez NBP średniego kursu przewidzianej w umowie waluty na dzień poprzedzający moment rozpoczęcia okresu leasingu,
- 2) korzystający, najemca lub dzierżawca wycenia w złotych wyrażone w walucie obcej zobowiązanie z tytułu opłaty za leasing finansowy, operacyjny, najem lub dzierżawę przy zastosowaniu ogłoszonego przez NBP średniego kursu przewidzianej w umowie waluty na dzień poprzedzający datę odpowiedniej faktury.

Jeżeli również spłata zobowiązania z tytułu opłaty za leasing finansowy, operacyjny, najem lub dzierżawę następuje w myśl umowy w walucie obcej, to korzystający, najemca lub dzierżawca wycenia ją w złotych:

- 1) po kursie faktycznie zastosowanym – gdy zapłata nie następuje z rachunku walutowego,
- 2) po kursie, po jakim wyceniono waluty obce w momencie ich wpływu na rachunek walutowy, przy zastosowaniu metody wyceny rozchodu, określonej w przyjętych przez korzystającego, najemcę, dzierżawcę zasadach (polityce) rachunkowości – gdy spłata nastąpiła z rachunku walutowego,

a finansujący, wynajmujący lub wydzierżawiający wycenia w złotych wyrażoną zgodnie z umową w walucie obcej należność z tytułu leasingu finansowego, operacyjnego, najmu lub dzierżawy, przy zastosowaniu ogłoszonego przez NBP średniego kursu tej waluty na dzień poprzedzający datę odpowiedniej faktury.

Jeżeli również spłata należności z tytułu opłaty za leasing finansowy, operacyjny, najem lub dzierżawę następuje w myśl umowy w walucie obcej, to finansujący, wydzierżawiający lub wynajmujący wycenia ją w złotych:

- 1) po kursie faktycznie zastosowanym – gdy zapłata nie wpływa na rachunek walutowy,
- 2) po średnim kursie danej waluty ogłoszonym przez NBP, obowiązującym na dzień poprzedzający dzień wpływu środków – gdy zapłata wpływa na rachunek walutowy.

W przypadku subleasingu, podnajmu lub poddzierżawy wyjaśnienia dotyczące korzystającego, najemcy i dzierżawcy stosuje się odpowiednio do podkorzystającego, podnajemcy i poddzierżawcy, a wyjaśnienia dotyczące finansującego, wynajmującego, wydzierżawiającego do korzystającego, najemcy i dzierżawcy.

### 2.3. Leasing operacyjny – ewidencja u korzystającego

#### Ujęcie opłat z tytułu leasingu – zasady ogólne

W razie stosowania wariantu porównawczego rachunku zysków i strat korzystający zalicza opłaty z tytułu umowy leasingu operacyjnego (opłatę za zawarcie umowy, opłatę wstępną, opłaty podstawowe) do kosztów działalności operacyjnej (usługi obce) lub pozostałych kosztów operacyjnych, a w przypadku stosowania wariantu kalkulacyjnego rachunku zysku i strat do kosztów wytworzenia, ogólnego zarządu lub sprzedaży bądź do kosztów pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Opłaty te rozlicza się przez okres leasingu metodą liniową i obciąża nimi równomiernie, w jednakowej wysokości, koszty poszczególnych miesięcy lub kwartałów objętych okresem leasingu, co może wymagać dokonywania czynnych lub biernych rozliczeń międzyokresowych. Jeżeli jednak inny sposób rozłożenia opłat z tytułu leasingu lepiej odzwierciedla rozkład w okresie leasingu korzyści czerpanych przez korzystającego z przedmiotu umowy lub różnice w wysokości opłat nie wpływają istotnie na koszty, to może on być także stosowany.

Korzystający ujmuje przedmiot leasingu w ewidencji pozabilansowej.

#### Opłata za zawarcie umowy i opłata wstępna

Opłatę za zawarcie umowy ujmuje się jako czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów i rozlicza się ją w czasie przez okres leasingu (przy uwzględnieniu zasady istotności).

#### Szczególne zapisy umów

Umowy leasingu operacyjnego często zawierają klauzule stanowiące, że korzystający zobowiązuje się ponosić dodatkowe opłaty za przeprowadzone przez finansującego lub w jego imieniu konserwacje, remonty, usuwanie uszkodzeń przedmiotu leasingu w okresie leasingu lub zobowiązuje się zwrócić finansującemu stanowiący przedmiot leasingu środek trwały w stanie, w jakim przejął go w momencie rozpoczęcia leasingu, przy uwzględnieniu normalnego zużycia przez okres leasingu. O ile w odniesieniu do własnych środków trwałych jednostka może postępować w sposób, który pozwala uniknąć poniesienia w przyszłości kosztów konserwacji, remontów itp., o tyle w przypadku środków trwałych przejętych w leasing operacyjny postanowienia umowy leasingu mogą wykluczać taką możliwość. Warunki umowy leasingu operacyjnego mogą powodować, że na dzień bilansowy przypadający na okres leasingu istnieje zobowiązanie, z którego korzystający nie może się wycofać lub uniknąć jego spełnienia. Zachodzi wtedy zdarzenie obligujące w rozumieniu KSR nr 6 „Rezerwy, bierne

rozliczenia międzyokresowe kosztów, zobowiązania warunkowe” uzasadniające tworzenie rezerwy (biernego rozliczenia międzyokresowego) na koszty niezbędne do wywiązania się z tego zobowiązania.

Na przykład: jednostka postawiła ścianki działowe lub ścianki wewnętrzne w przyjętych w leasing pomieszczeniach, zgodnie zaś z umową leasingu operacyjnego ścianki te mają zostać usunięte na moment zakończenia umowy leasingu. W takim przypadku już w momencie wykonania ścianek działowych powstaje zdarzenie obligujące, w wyniku którego przewidywane koszty usunięcia ścianek i przywrócenia pomieszczeń do stanu pierwotnego – jeżeli są istotne – wymagają ujęcia jako bierne rozliczenie międzyokresowe kosztów (w bilansie są one wykazywane jako rezerwa), przy uwzględnieniu zmian wartości pieniądza, a drugostronnie jako odpowiadające im czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów są systematycznie odpisywane w ciężar odpowiednich kosztów działalności operacyjnej jednostki przez okres trwania leasingu. Na każdy dzień bilansowy weryfikowana jest wysokość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów (ich wystarczalności dla wywiązania się z przewidzianego umową zobowiązania). W przypadku zmiany szacunków ich kwota jest aktualizowana poprzez – odpowiednio – zwiększenie pozostałych przychodów operacyjnych lub zmniejszenie pozostałych kosztów operacyjnych. W momencie zakończenia umowy leasingu i przywrócenia przedmiotowi leasingu stanu pierwotnego poniesione w związku z tym koszty obciążają ujęte w tym celu bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Umowa leasingu może również przewidywać, że korzystający zobowiązuje się utrzymać sprawność techniczną urządzeń lub środków transportu przejętych w leasing operacyjny i po upływie okresu leasingu zwrócić je w stanie, w jakim były w momencie rozpoczęcia okresu leasingu, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Dlatego urządzenie lub środek transportu musi przejść remont przed jego zwrotem finansującemu. W przypadku zawarcia w umowie leasingu tego rodzaju postanowień remont jest zobowiązaniem wynikającym z umowy leasingu, a korzystający ujmuje je jako bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, wykazywane w bilansie jako rezerwa. Zdarzeniem obligującym, powodującym powstanie takiego zobowiązania, może być przykładowo każdy miesiąc pracy urządzenia lub kilometr przejechany przez środek transportu, ponieważ określają one termin i zakres niezbędnego, w myśl umowy, remontu. Bierne rozliczenia międzyokresowe na koszty remontu, wykazywane w bilansie jako rezerwa, ujmowane są w miarę powstawania zobowiązania wobec finansującego, zazwyczaj na podstawie specjalnych wymogów określonych dla każdego rodzaju urządzenia lub środka transportu, takich jak na przykład czas pracy lub przejechane kilometry, przy jednoczesnym drugostronnym odnoszeniu szacowanych kosztów remontu w ciężar działalności

operacyjnej. W przypadku niektórych rodzajów urządzeń lub środków transportu i rodzajów umów leasingu możliwe jest, że bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów będą w okresie leasingu operacyjnego kilkakrotnie ujęte i wykorzystane.

#### **Zwrot przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

W przypadku zakończenia okresu leasingu i zwrotu finansującemu przedmiotu leasingu korzystający zaprzestaje obciążania kosztów opłatami leasingowymi. W momencie zakończenia okresu leasingu korzystający ustala ewentualne, nierozliczone na ten dzień opłaty leasingowe figurujące na koncie rozliczeń międzyokresowych kosztów i odpisuje je w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych oraz szacuje, jakie koszty wymagają jeszcze poniesienia w związku z zakończeniem umowy leasingu (np. koszty doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego, demontażu i transportu zwracanej maszyny) i tworzy na ten cel rezerwę, zgodnie ze wskazówkami KSR 6.

Jeżeli za zwrot przedmiotu leasingu w dobrym stanie korzystający otrzymuje od finansującego rekompensatę, to zalicza ją do pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku poniesienia na środek trwały stanowiący przedmiot leasingu (np. lokal) nakładów na ulepszenie (np. kosztów prac modernizacyjnych), jeśli koszt takiego ulepszenia nie został w okresie leasingu w pełni zamortyzowany (co – w zasadzie – nie powinno mieć miejsca), korzystający po zakończeniu okresu umowy odpisuje niezamortyzowaną wartość księgową (netto) ulepszenia w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

#### **Przeniesienie na korzystającego prawa własności przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

Przeniesienie na korzystającego prawa własności przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy leasingu następuje na podstawie oddzielnej umowy kupna/sprzedaży<sup>7</sup>. Korzystający wprowadza do swoich ksiąg rachunkowych dotychczasowy przedmiot umowy leasingu w cenie nabycia, którą jest opłata końcowa (rozumiana jako cena sprzedaży leasingowanego składnika), powiększona o ewentualne dodatkowe opłaty, i zalicza go odpowiednio do środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, inwestycji w nieruchomości, inwestycji w prawa lub towarów. Jeżeli przedmiot ten podlega amortyzacji, to korzystający amortyzuje go według zasad przyjętych do podobnych, nabytych jako używane składników aktywów.

---

7 W razie obrotu nieruchomościami obowiązuje forma aktu notarialnego.

Jeżeli korzystający dokonał ulepszenia w przedmiocie leasingu stanowiącym środek trwały (np. lokalu), a ulepszenie (ulepszenie w obcych środkach trwałych) nie zostało w okresie leasingu w pełni zamortyzowane, to w przypadku nabycia przez korzystającego przedmiotu leasingu jego cenę nabycia zwiększa niezamortyzowana wartość księgowa (netto) tego ulepszenia (ulepszenia w obcych środkach trwałych).

#### **Zawarcie kolejnej umowy leasingu po zakończeniu pierwotnej umowy**

Zawarcie po zakończeniu umowy leasingu operacyjnego kolejnej umowy leasingu, której przedmiotem jest dotychczasowy przedmiot leasingu, traktuje się – do celów księgowych – jak zawarcie nowej umowy leasingu, klasyfikowanej i ujmowanej według ogólnych zasad.

#### **Zmiana wysokości opłat z tytułu leasingu (opartych – w myśl umowy – na kursie waluty obcej lub stopie procentowej)**

Jeżeli umowa leasingu zawiera klauzulę, która uzależnia wysokość przypadającej na dany okres opłaty podstawowej od określonego w umowie kursu waluty lub stopy procentowej, a wbudowany w umowę leasingu instrument pochodny nie wymaga wyodrębnienia, to spowodowane tym zmiany wysokości opłat (różnica między pierwotną a aktualną kwotą opłaty) wpływają bezpośrednio na koszty tego okresu, w którym nastąpiła zmiana wysokości opłaty i ewentualnie następnych.

#### **Zmiana przedmiotu i warunków umowy leasingu**

Zmianę przedmiotu lub warunków umowy uznaje się za zawarcie nowej umowy leasingu, klasyfikowanej i ujmowanej według ogólnych zasad. Natomiast zmianę przedmiotu umowy, na przykład samochodu osobowego, polegającą na jego wymianie i dostarczeniu przedmiotu podobnego pod względem cech, funkcji użytkowych, stopnia zużycia i wartości, o ile inne istotne warunki umowy, a zwłaszcza wysokość opłat i okres leasingu nie ulegają zmianie, uważa się za kontynuację dotychczasowej umowy leasingu.

#### **Zmiana okresu leasingu**

Zarówno przedłużenie okresu leasingu (niespełniające kryteriów uwzględnienia przy pierwotnej ocenie okresu leasingu), jak i skrócenie okresu leasingu uznaje się za zawarcie nowej umowy leasingu.

W przypadku zmiany okresu leasingu korzystający odnosi w koszty nierozliczone opłaty (ujęte na koncie „Rozliczenia międzyokresowe kosztów”) oraz pozostałe do zapłaty opłaty leasingowe metodą liniową lub inną, przez czas od momentu zmiany umowy do nowo ustalonego momentu zakończenia leasingu.

### **Rozliczenie niespłaconych opłat leasingowych w razie wygaśnięcia lub wypowiedzenia (rozwiązania) umowy**

W razie wygaśnięcia umowy na skutek utraty przedmiotu leasingu (np. jego kradzieży) korzystającego obciąża – o ile umowa to przewiduje – zapłata przewidzianych w umowie opłat oraz wartości utraconego przedmiotu leasingu. Kwota tych płatności stanowi dla korzystającego zobowiązanie wobec finansującego, obciążające drugostronnie pozostałe koszty operacyjne. Jeżeli umowa leasingu przewiduje obowiązek ubezpieczenia jej przedmiotu z cesją ubezpieczenia na rzecz finansującego, to korzystający poniesza zobowiązanie o odszkodowanie należne finansującemu od zakładu ubezpieczeń, odnosząc je na pozostałe przychody operacyjne.

W przypadku wypowiedzenia umowy leasingu przez finansującego lub korzystającego ewentualne pozostałe do zapłaty przez korzystającego, przewidziane w umowie lub porozumieniu stron opłaty leasingowe stanowią zobowiązanie korzystającego, ujmowane w księgach na moment zakończenia umowy leasingu i obciążające drugostronnie pozostałe koszty operacyjne. O ile korzystający nie uznaje tego roszczenia, stanowi ono – do czasu uprawomocnienia się wyroku sądowego – zobowiązanie warunkowe lub rezerwę, zależnie od okoliczności.

W obu przypadkach wcześniejszego zakończenia umowy figurujące na koncie rozliczeń międzyokresowych nierozliczone opłaty odpisuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Jeżeli po wypowiedzeniu umowy leasingu następuje zwrot przedmiotu leasingu i finansujący umarza całość lub część naliczonych, a niespłaconych opłat, to umorzoną kwotę odnosi się na pozostałe przychody operacyjne – jako przychód z umorzenia zobowiązania.

### **Inne transakcje między korzystającym a finansującym**

Korzystający może niekiedy uzyskać specjalną ofertę promocyjną, będącą zachętą do zawarcia umowy leasingu lub przedłużenia dotychczasowej umowy leasingu, na przykład w postaci:

- 1) pokrycia przez finansującego kosztów ulepszeń pomieszczeń przyjętych w leasing operacyjny,
- 2) pokrycia kosztów transportu przedmiotu leasingu lub kosztów przeprowadzki,
- 3) spłaty części lub całości dotychczasowego zobowiązania z tytułu leasingu wobec innego (poprzedniego) finansującego,
- 4) całkowitego lub częściowego zwolnienia z opłat leasingowych w początkowym okresie leasingu.

Korzystający ujmuje korzyści ze specjalnych ofert promocyjnych metodą liniową, jako zmniejszenie kosztów z tytułu opłat leasingowych wnoszonych w okresie leasingu, chyba że inna systematycznie stosowana metoda lepiej odzwierciedla



sposób rozłożenia w czasie korzyści uzyskiwanych przez korzystającego z tytułu użytkowania przedmiotu leasingu. Korzyści otrzymane w ramach ofert promocyjnych nie stanowią dla korzystającego przychodu lub wyniku ze sprzedaży środka trwałego.

## 2.4. Leasing operacyjny – ewidencja u finansującego

### Ujęcie opłat z tytułu leasingu – zasady ogólne

Opłaty z tytułu leasingu operacyjnego stanowią przychód ujmowany u finansujących:

- 1) dla których leasing jest działalnością operacyjną – jako przychody ze sprzedaży produktów (usług),
- 2) w pozostałych przypadkach – jako pozostałe przychody operacyjne.

Przychody z tytułu opłat za leasing zalicza się do poszczególnych miesięcy lub kwartałów objętych okresem leasingu w jednakowej wysokości (równomiernie), co może wymagać dokonywania rozliczeń międzyokresowych przychodów. Jeżeli jednak inny sposób rozłożenia opłat leasingowych lepiej odzwierciedla rozkład ich uzyskiwania w czasie, to może on także być stosowany.

Finansujący obejmuje przedmiot umowy leasingu operacyjnego swoją ewidencją środków trwałych, inwestycji w nieruchomości i prawa lub wartości niematerialnych i prawnych i dokonuje od niego odpisów amortyzacyjnych zgodnie z zasadami amortyzacji przyjętymi do podobnych składników aktywów. W razie gdy finansujący ujmuje opłaty z tytułu leasingu operacyjnego jako pozostałe przychody operacyjne, to zalicza odpisy amortyzacyjne przedmiotu leasingu do pozostałych kosztów operacyjnych.

### Opłata za zawarcie umowy

Opłatę za zawarcie umowy finansujący rozlicza równomiernie. Wymaga to ujęcia jej jako rozliczenia międzyokresowego przychodów i stopniowego jej odnoszenia na przychody właściwego okresu przez przewidziany umową okres leasingu, przy uwzględnieniu zasady istotności.

### Opłata wstępna

Opłatę wstępną ujmuje się jako rozliczenia międzyokresowe przychodów i stopniowo odnosi przez okres leasingu na przychody właściwego okresu.



### **Początkowe koszty bezpośrednie**

Poniesione przez finansującego koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy (np. doradztwa prawnego, negocjacji, wynagrodzenia pośredników) rozlicza się przez okres leasingu przewidziany daną umową. Jeżeli jednak koszty te dotyczą wszystkich umów zawartych w okresie, a ich przypisanie do poszczególnej umowy byłoby uciążliwe, to mogą one – o ile nie są istotne – obciążać koszty okresu ich poniesienia.

### **Zwrot przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

Z chwilą zakończenia okresu leasingu, któremu powinien towarzyszyć zwrot przedmiotu umowy, finansujący zaprzestaje wykazywania przychodów z tytułu opłat leasingowych. Wszystkie ewentualne opłaty należne finansującemu, związane z zakończeniem umowy, jeżeli ich uzyskanie jest wystarczająco pewne, a także ewentualna nierozliczona część opłat figurująca na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” stanowią przychód (drugostronnie jest to należność) tego okresu, w którym nastąpiło zakończenie umowy leasingu. Przedmiot leasingu w dalszym ciągu jest zaliczany do aktywów finansującego. Ewentualną rekompensatę za dobry stan przedmiotu leasingu, wypłaconą korzystającemu, zalicza się do kosztów operacyjnych.

### **Przeniesienie na korzystającego prawa własności przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

Przeniesienie na korzystającego prawa własności przedmiotu leasingu po zakończeniu okresu umowy następuje na podstawie oddzielnej umowy kupna/sprzedaży<sup>8</sup>. Opłata końcowa, będąca ceną sprzedaży przedmiotu leasingu, stanowi przychód ze sprzedaży środka trwałego, inwestycji w nieruchomości i prawa lub składnika wartości niematerialnych i prawnych. Ze względu na to, że prawo zakupu przedmiotu leasingu przez korzystającego stanowi integralną część umowy leasingu, a ewentualną stratę na tej sprzedaży pokrywają uprzednio policzone opłaty leasingowe, różnica między ceną sprzedaży a wartością księgową netto przedmiotu leasingu koryguje odpowiednio przychody operacyjne (konto „Korekta przychodów ze sprzedaży produktów”).

Jednostki, dla których leasing nie stanowi podstawowej działalności, zaliczają sprzedaż środka trwałego, inwestycji w nieruchomości i prawa lub wartości niematerialnej i prawnej, uprzednio oddanych w leasing według ogólnych zasad, do pozostałych przychodów operacyjnych, a wartość netto sprzedanych aktywów do pozostałych kosztów operacyjnych.

---

8 W razie obrotu nieruchomościami obowiązuje forma aktu notarialnego.

**Sprzedaż przedmiotu leasingu osobie trzeciej po zakończeniu umowy**

Sprzedaż osobie trzeciej przedmiotu leasingu, zwróconego przez dotychczasowego korzystającego, finansujący ujmuje jak sprzedaż korzystającemu.

**Zawarcie kolejnej umowy leasingu po zakończeniu pierwotnej umowy**

Zawarcie kolejnej umowy leasingu po zakończeniu umowy leasingu operacyjnego (która nie spełnia kryteriów jej łącznego ujęcia z poprzednią umową) uznaje się – do celów księgowych – za zawarcie nowej umowy leasingu, klasyfikowanej i ujmowanej według ogólnych zasad.

**Zmiana wysokości opłat z tytułu leasingu (opartych – w myśl umowy – na kursie waluty obcej lub stopie procentowej)**

Jeżeli umowa leasingu zawiera klauzulę, która uzależnia wysokość podstawowej opłaty od określonego w umowie kursu waluty lub stopy procentowej, a wbudowany w umowę leasingu instrument pochodny nie wymaga wyodrębnienia, to spowodowane tym zmiany wysokości opłat (różnice między pierwotną a aktualną kwotą opłaty) wpływają bezpośrednio na przychody tego okresu, w którym nastąpiła zmiana wysokości opłaty i ewentualnie następnych. W przypadku płatności w walucie polskiej zwykle jest to kurs z dnia wskazanego w umowie, za pomocą którego dokonuje się przeliczenia kwoty wyrażonej w walucie obcej na złote (finansujący wystawia fakturę w złotych w tej wysokości).

**Zmiana przedmiotu lub warunków umowy**

Zmianę przedmiotu lub warunków umowy leasingu uznaje się za zawarcie nowej umowy leasingu. Jeżeli jednak zmiana przedmiotu umowy polega na jego wymianie i dostarczeniu przedmiotu podobnego pod względem cech, funkcji użytkowych, stopnia zużycia i wartości, a inne istotne warunki umowy, a zwłaszcza wysokość opłat i okres leasingu nie ulegają zmianie, to uznaje się, że dotychczasowa umowa leasingu jest kontynuowana.

**Zmiana okresu leasingu**

Zarówno przedłużenie okresu leasingu (niepełniające kryteriów uwzględnienia przy pierwotnej ocenie okresu leasingu), jak i skrócenie okresu leasingu uznaje się za zawarcie nowej umowy leasingu.

W przypadku zmiany okresu leasingu finansujący zalicza do przychodów nierozliczone opłaty ujęte na koncie „Rozliczenie międzyokresowe przychodów” i pozostałe do zapłaty do końca okresu leasingu należne opłaty leasingowe metodą liniową lub inną, jeżeli takie rozwiązanie wybrano zgodnie z postanowieniami pkt 5.1 standardu, przez czas od momentu zmiany umowy do nowo ustalonego momentu zakończenia leasingu.

### **Rozliczenie niespłaconych opłat leasingowych w razie wygaśnięcia lub wypowiedzenia (rozwiązania) umowy**

W razie wygaśnięcia umowy na skutek utraty przedmiotu leasingu (np. kradzieży) finansujący obciąża korzystającego – o ile umowa to przewiduje – wynikającą z umowy płatnością opłat i wartości utraconego przedmiotu leasingu. Kwota tych płatności stanowi dla finansującego należność od korzystającego, zaliczaną drugostronnie do pozostałych przychodów operacyjnych. Roszczenie o odszkodowanie – z chwilą jego przyznania przez zakład ubezpieczeń – zmniejsza kwotę należności dochodzoną od korzystającego, a zwiększa należność od zakładu ubezpieczeń. W razie utraty przez korzystającego przedmiotu umowy finansujący dokonuje jego likwidacji (np. Ma konto „Środki trwałe” – wartość netto, Wn konto „Pozostałe koszty operacyjne”).

W przypadku wypowiedzenia umowy leasingu przez finansującego lub korzystającego ewentualne pozostałe do zapłaty przez korzystającego opłaty leasingowe, ustalone zgodnie z umową lub porozumieniem stron, stanowią na moment zakończenia okresu leasingu należność, zaliczaną drugostronnie u finansującego do pozostałych przychodów operacyjnych.

Jeżeli wypowiedzeniu umowy leasingu towarzyszy zwrot przedmiotu leasingu, a finansujący umarza część lub całość należności od korzystającego, to umorzona należność odpisuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

### **Inne transakcje między finansującym a korzystającym**

Transakcje polegające na poniesieniu lub refundacji kosztów stanowią koszty pośrednie, natomiast udzielone rabaty wpływają na wysokość przychodów.

## **2.5. Leasing finansowy – ewidencja u korzystającego**

### **Ujęcie przedmiotu umowy w księgach rachunkowych – zasady ogólne**

Przedmiot umowy leasingu finansowego korzystający wykazuje w swoich księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe. Korzystający dokonuje także odpisów amortyzacyjnych od przedmiotu leasingu.

### **Wartość początkowa przedmiotu umowy**

Na wartość początkową przedmiotu umowy o leasing finansowy składa się cena jego zakupu powiększona o opłatę za zawarcie umowy oraz poniesione przez korzystającego bezpośrednie koszty zawarcia umowy, montażu, fundamentów, przystosowania, ulepszenia i inne podobne.

Cenę zakupu, ustala się jako niższą spośród:

- 1) wartości rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu, lub
- 2) wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu lub stopy procentowej korzystającego.

Wartość rynkowa przedmiotu leasingu odpowiada – w większości przypadków – wartości wskazanej w umowie. Jeżeli ustalenie wartości rynkowej przedmiotu leasingu nie jest wiarygodne, korzystający sam ustala wartość przedmiotu umowy. W tym celu bierze pod uwagę cenę rynkową takiego samego lub podobnego przedmiotu. Jeżeli ustalenie ceny rynkowej przedmiotu leasingu na tej podstawie nie jest praktycznie możliwe (co dotyczy np. specjalistycznych maszyn i urządzeń, dostosowanych wyłącznie do potrzeb korzystającego), to wartość przedmiotu leasingu ustala się drogą zdyskontowania (ustalenia wartości bieżącej) sumy opłat z tytułu leasingu wynikających z umowy.

W sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem uwzględnia się opłatę wstępną i opłaty podstawowe. Opłatę końcową uwzględnia się w sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem wtedy, gdy korzystający zobowiązał się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Zalecaną stopą, za pomocą której następuje zdyskontowanie sumy opłat, jest stopa procentowa leasingu. Późniejsze zmiany stóp procentowych, a w przypadku umów, w których wysokość opłat zależy od kursów walut obcych, zmiany kursów lub stóp nie wpływają na zmianę klasyfikacji umowy leasingu.

Jeżeli przedmiot umowy leasingu wymaga montażu, a finansujący obciąża korzystającego opłatami z tytułu leasingu finansowego, począwszy od momentu dostarczenia przedmiotu leasingu (a zatem również za okres montażu), obejmującymi część kapitałową i część odsetkową, wówczas części odsetkowe opłat leasingowych naliczone do momentu przyjęcia przedmiotu umowy do użytkowania zwiększają wartość początkową przedmiotu umowy leasingu.

Rozszerzenie zakresu umowy, polegające na objęciu umową leasingu kolejnego, dodatkowego przedmiotu, stanowi zawarcie nowej umowy leasingu. Jeżeli zmiana przedmiotu umowy polega na dostarczeniu w miejsce dotychczasowego innego przedmiotu leasingu, podobnego pod względem cech, funkcji użytkowych, stopnia zużycia i wartości, a inne istotne warunki umowy, a zwłaszcza wysokość opłat i okres leasingu nie ulegają zmianie, to umowę uznaje się za kontynuowaną.

### **Amortyzacja przedmiotu leasingu**

Korzystający dokonuje odpisów amortyzacyjnych od przedmiotu leasingu finansowego, stosując zasady określone w art. 32 i 33 u.r. Jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby korzystający uzyskał na moment zakończenia okresu leasingu tytuł

własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Jeżeli umowa przewiduje, że po jej zakończeniu korzystający uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatę końcową), to dany składnik aktywów amortyzuje się przez okres jego ekonomicznej użyteczności, zgodnie z zasadami amortyzacji (metoda, stawka) stosowanymi przez korzystającego do podobnych własnych składników aktywów.

Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi dla korzystającego koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu.

### **Podział opłaty na część kapitałową i odsetkową – zasady ogólne**

W przypadku leasingu finansowego opłata podstawowa obejmuje część kapitałową i odsetkową, przy czym część kapitałowa zmniejsza zobowiązanie wobec finansującego z tytułu przekazania mu przedmiotu leasingu, natomiast część odsetkowa obciąża koszty finansowe korzystającego. Opłata za zawarcie umowy zwiększa w całości wartość początkową przedmiotu leasingu finansowego. Opłatę wstępną i końcową zalicza się z reguły w całości do części kapitałowej (Wn konto „Rozrachunki z finansującym z tytułu przedmiotu leasingu”, Ma konto „Rachunek bankowy”). Jeżeli opłata wstępna obejmuje kilka płatności poprzedzających wprowadzenie przedmiotu umowy do ksiąg rachunkowych i powstanie zobowiązania z tego tytułu, to korzystający ewidencjonuje te opłaty początkowo, z chwilą ich zapłaty (Ma konto „Rachunek bankowy”), jako zaliczki na poczet zakupu przedmiotu leasingu (Wn konto „Pozostałe rozrachunki”). W momencie otrzymania przedmiotu umowy opłacone zaliczki zmniejszają zobowiązanie wobec finansującego z tytułu przedmiotu leasingu.

Jeżeli leasing zarówno podatkowo, jak i księgowo jest umową leasingu finansowego, to na ogół finansujący osobno zgłasza do rozrachunku (wykazuje na fakturze) część kapitałową i odsetkową opłaty podstawowej. Podział opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową dokonany przez finansującego i przekazany korzystającemu (jako załącznik do umowy lub element wykazany w fakturze za opłatę leasingową) nie jest dla niego wiążący.

O ile jednak leasing jest podatkowo leasingiem operacyjnym, a księgowo leasingiem finansowym, to zazwyczaj finansujący, ze względu na przepisy o podatku dochodowym i o VAT, fakturuje opłatę podstawową w jednej pozycji (kwocie). W takim przypadku korzystający sam dzieli opłatę podstawową na część kapitałową i odsetkową.

Podział opłaty podstawowej na część kapitałową (wartość przedmiotu leasingu, równa – w zasadzie – sumie opłat leasingowych, podlega amortyzacji) i odsetkową

przeprowadza się, stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu, na przykład IRR lub XIRR<sup>9</sup>.

Ze względu na to, że część odsetkowa stanowi stały procent zobowiązania wobec finansującego, proporcje podziału opłaty podstawowej na część kapitałową i odsetkową – wobec stopniowej spłaty części kapitałowej – ulegają zmianie.

KSR 5 przewiduje również stosowanie uproszczonych metod podziału opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową.

Wybór metody podziału opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową w poszczególnych okresach sprawozdawczych stanowi element zasad (polityki) rachunkowości przyjętych przez korzystającego. Korzystający, także w przypadku otrzymania od finansującego podziału opłaty leasingowej, ustala części kapitałowe i odsetkowe opłaty leasingowej zgodnie z metodą wskazaną w przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości, tak aby zapewnić porównywalność informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych.

#### **Podział opłaty podstawowej na część kapitałową i odsetkową metodą wewnętrznej stopy zwrotu (degresywną pełną)**

Metoda wewnętrznej stopy zwrotu polega na tym, że część odsetkowa (CO) opłaty leasingowej zostaje rozłożona na poszczególne okresy objęte leasingiem, w taki sposób, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu była w każdym z okresów stała<sup>10</sup>.

Ustalenie części odsetkowej metodą wewnętrznej stopy zwrotu następuje przy zastosowaniu wzoru:

$$CO_I = IRR(XIRR) \times Z_I \text{ lub } CO_I = IRR(XIRR) \times N_I,$$

gdzie:

$IRR(XIRR)$  – wewnętrzna stopa zwrotu dla regularnych okresów płatności (lub nieregularnych okresów płatności),

$Z_I$  – kwota zobowiązania wobec finansującego z tytułu przedmiotu leasingu na początek okresu,

$N_I$  – należność od korzystającego na początek okresu.

9 Wewnętrzna stopa zwrotu ( $IRR$  – ang. *Internal Rate of Return*) to stopa dyskontowa, która zrównuje bieżącą wartość opłat leasingowych z wartością przedmiotu umowy leasingu. W razie nieregularnych okresów płatności stosuje się metodę  $XIRR$ . Wewnętrzną stopę zwrotu dogodnie jest obliczyć za pomocą arkusza kalkulacyjnego.

10 Powoduje to, że – w przypadku opłat leasingowych o stałej wysokości w okresie umowy leasingu – w kolejnych okresach objętych umową leasingu część odsetkowa maleje, a część kapitałowa, stanowiąca różnicę między łączną kwotą opłaty podstawowej a częścią odsetkową, rośnie.

Za pomocą wyprowadzonej na podstawie wzoru stałej stopy można obliczyć z góry wartość części odsetkowej przypadającej na kolejne okresy objęte umową leasingu albo też na początek każdego okresu ustalić część odsetkową od aktualnego salda zobowiązania wobec finansującego z tytułu przedmiotu. Część kapitałowa stanowi różnicę między kwotą opłaty z tytułu leasingu a częścią odsetkową.

#### **Zwrot przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

Jeżeli umowa leasingu nie przewiduje przeniesienia własności przedmiotu leasingu na korzystającego, to korzystający – po zakończeniu okresu leasingu (spłacie zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu) – zwraca przedmiot leasingu finansującemu i zaprzestaje wykazywania tego składnika aktywów w swoich księgach (Wn konto „Umorzenie środków trwałych”, Ma konto „Środki trwałe”). Zważywszy, że okres ekonomicznej użyteczności przedmiotu leasingu odpowiada wtedy okresowi umowy lub jest od niego krótszy, przedmiot leasingu na moment zakończenia okresu leasingu powinien być w pełni zamortyzowany.

Jeżeli za zwrot przedmiotu leasingu w dobrym stanie korzystający otrzymuje od finansującego rekompensatę, to zalicza ją do pozostałych przychodów operacyjnych.

#### **Przeniesienie na korzystającego prawa własności przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

W przypadku nabycia przedmiotu leasingu za opłatę końcową jest on w dalszym ciągu wykazywany w aktywach korzystającego, który kontynuuje jego amortyzowanie przez okres ekonomicznej użyteczności. Szacunek okresu ekonomicznej użyteczności podlega okresowej weryfikacji (art. 32 ust. 3 u.r.). Opłata końcowa stanowi w całości część kapitałową i służy spłacie zobowiązania z tytułu nabycia przedmiotu leasingu (Wn konto „Rozrachunki z finansującym z tytułu przedmiotu leasingu”, Ma konto „Rachunek bankowy”). Ewentualna nadwyżka spłat nad kwotą zobowiązania obciąża pozostałe koszty operacyjne, a nadwyżka kwoty zobowiązania nad kwotą spłat odnoszona jest na pozostałe przychody operacyjne.

#### **Zawarcie kolejnej umowy leasingu po zakończeniu pierwotnej umowy leasingu**

Zawarcie po zakończeniu dotychczasowej umowy leasingu finansowego kolejnej umowy leasingu o tym samym przedmiocie uznaje się – do celów księgowych – za zawarcie nowej umowy leasingu, klasyfikowanej i ujmowanej według ogólnych zasad. Jeżeli nowa umowa spełnia kryteria leasingu finansowego, to konieczne jest rozliczenie opłat, określonych w harmonogramie płatności przedłużonej umowy, na część kapitałową i odsetkową – według obranej metody. Spłacone w okresie pierwotnej umowy leasingu opłaty nie podlegają ponownemu przeliczeniu. Stan rozrachunków z finansującym z tytułu przedmiotu leasingu na dzień zakończenia



pierwotnej umowy leasingu odpowiada stanowi rozrachunków na dzień rozpoczęcia nowej (przedłużonej) umowy leasingu. Nie ulega też zmianie wartość, w której przedmiot leasingu figuruje w księgach, ani metoda i stawka amortyzacji, jeżeli przedmiot leasingu nie został jeszcze w całości odpisany. Ewentualna opłata za zawarcie kolejnej umowy obciąża bieżące koszty operacyjne.

Jeżeli nowa umowa spełnia kryteria leasingu operacyjnego, przedmiot leasingu podlega wyłączeniu z ksiąg rachunkowych korzystającego (Wn konto „Pozostałe koszty operacyjne”, Ma konta „Środki trwałe” lub „Wartości niematerialne i prawne” – wartość netto przedmiotu leasingu oraz ewentualnie saldo zobowiązań wobec finansującego Wn konto „Rozrachunki z finansującym z tytułu przedmiotu leasingu”, Ma konto „Pozostałe przychody operacyjne”).

### **Zmiana wysokości opłat leasingowych (opartych – w myśl umowy – na kursie waluty obcej lub stopie procentowej)**

Jeżeli umowa leasingu zawiera klauzulę, która uzależnia wysokość opłaty od określonego w umowie kursu waluty lub stopy procentowej, to raz ustalona wartość początkowa przedmiotu leasingu nie ulega zmianie mimo zmiany kursów waluty lub zmiany stopy procentowej. Korzystający nie zmienia też wysokości odpisów amortyzacyjnych.

Jeżeli wbudowany w umowę leasingu instrument pochodny nie wymaga wyodrębnienia, gdyż spełnione są warunki określone w § 10 ust. 1a pkt 5 Rozporządzenia, to na dzień zawarcia umowy korzystający ustala w złotych początkową kwotę części odsetkowej (kosztów finansowych) i zobowiązania z tytułu umowy leasingu (części kapitałowej), stosując do przeliczenia kurs wymiany waluty NBP lub stopę procentową z dnia roboczego poprzedzającego dzień zawarcia umowy.

Na dzień bilansowy korzystający aktualizuje kwotę zobowiązania z tytułu umowy leasingu, odnosząc spowodowane tym różnice na przychody lub koszty finansowe. Zaktualizowaną, wyrażoną w złotych kwotę zobowiązania oblicza się przy zastosowaniu obowiązującego na dzień bilansowy kursu NBP waluty lub stopy procentowej określonej w umowie leasingu.

### **Zmiana przedmiotu umowy**

Rozszerzenie zakresu umowy leasingu, polegające na objęciu tą samą umową kolejnego, dodatkowego przedmiotu leasingu, uznaje się za zawarcie nowej umowy leasingu.

### **Zmiana okresu leasingu**

Przedłużenie umowy leasingu finansowego uznaje się za zawarcie kolejnej umowy leasingu, natomiast skrócenie okresu umowy leasingu finansowego powoduje konieczność ponownego rozliczenia na skrócony okres leasingu części kapitałowej



i odsetkowej opłat określonych w harmonogramie płatności. O ile umowa nie przewiduje – po jej zakończeniu – przeniesienia na korzystającego własności przedmiotu leasingu, to konieczna jest również zmiana okresu amortyzacji przedmiotu leasingu, co powoduje zmianę wysokości dokonywanych w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych.

Skrócenie umowy leasingu może również spowodować reklasyfikację umowy i zaliczenie jej do umów leasingu operacyjnego.

### **Rozliczenie niespłaconego zobowiązania z tytułu leasingu w razie wygaśnięcia lub wypowiedzenia (rozwiązania) umowy**

W przypadku wygaśnięcia umowy leasingu finansowego na skutek utraty przedmiotu leasingu (np. na skutek kradzieży) korzystającego obciąża płatność wynikająca z umowy leasingu. Kwota tej płatności stanowi zobowiązanie wobec finansującego z tytułu wygaśnięcia umowy, obciążające drugostronnie pozostałe koszty operacyjne. Jednocześnie zobowiązanie wobec finansującego z tytułu przedmiotu umowy zostaje odpisane na pozostałe przychody operacyjne, a wartość netto przedmiotu leasingu na pozostałe koszty operacyjne.

Jeżeli w myśl umowy leasingu korzystający zawarł umowę ubezpieczeniową z cesją odszkodowania na rzecz finansującego, to z chwilą otrzymania przez finansującego odszkodowania o jego równowartość korzystający zmniejsza zobowiązanie wobec finansującego, odnosząc drugostronnie odszkodowanie na pozostałe przychody operacyjne.

W przypadku gdy wypowiedzeniu umowy leasingu finansowego towarzyszy zwrot finansującemu przedmiotu leasingu, korzystającego obciąża płatność wynikająca z umowy leasingu lub porozumienia stron. Kwota tej płatności stanowi zobowiązanie wobec finansującego z tytułu wypowiedzenia umowy. Wtedy zobowiązanie z tytułu przedmiotu umowy zamienia się w zobowiązanie z tytułu wypowiedzenia umowy, a ewentualną różnicę między obydwooma zobowiązaniami odnosi się na pozostałe koszty operacyjne lub przychody operacyjne. Natomiast zwrot finansującemu przedmiotu leasingu ujmuje się na koncie pozostałych kosztów operacyjnych, w jego wartości netto jako likwidację środka trwałego lub wartości niematerialnych i prawnych.

## 2.6. Leasing finansowy – ewidencja u finansującego

### Ujęcie należności z tytułu umowy leasingu w księgach rachunkowych

#### – zasady ogólne

Aktywa będące przedmiotem umowy leasingu finansowego finansujący wykazuje w swoich księgach rachunkowych i bilansie jako długo-, względnie krótkoterminowe aktywa finansowe z tytułu należności.

Jeśli oddane w leasing finansowy aktywa były uprzednio ujęte w ewidencji jako towary, wyroby gotowe, środki trwałe w budowie, środki trwałe, inwestycje i nieruchomości i prawa lub wartości niematerialne i prawne, to ich wartość netto przenosi się z odpowiednich kont aktywów na konto „Pozostałe rozrachunki – Rozrachunki z korzystającym z tytułu przedmiotu leasingu”, na którym wykazuje się je w dotychczasowej wartości netto, nie wyższej od wartości inwestycji leasingowej netto. Ewentualną różnicę między wartością inwestycji leasingowej netto a wartością netto przedmiotu leasingu finansowego, pomniejszoną o wartość bieżącą (zdyskontowaną) niegwarantowanej wartości końcowej (o ile jest ona istotna), odnosi się na konto przychodów finansowych lub kosztów finansowych.

Rozwiązania takiego nie stosuje się w przypadku, gdy finansujący jest producentem przedmiotu leasingu lub pośrednikiem prowadzącym sprzedaż przedmiotów leasingu na zasadach płatności natychmiastowych lub z odroczoneym terminem płatności.

Finansujący, będący producentem lub pośrednikiem spełniającym powyższe kryteria, ujmuje przychód ze sprzedaży przedmiotu leasingu w danym okresie i odpowiadający mu koszt własny sprzedaży, zgodnie z zasadami stosowanymi do transakcji sprzedaży analogicznych aktywów z odroczoną płatnością. Zawarcie umowy leasingu finansowego przez finansującego będącego producentem lub pośrednikiem spełniającym wskazane kryteria powoduje powstawanie u niego:

- 1) zysku lub straty ze sprzedaży przedmiotu leasingu po cenach sprzedaży,
- 2) przychodów finansowych uzyskiwanych przez okres leasingu.

Przychód ze sprzedaży, ujęty przez finansującego, będącego producentem lub pośrednikiem (i odpowiadającą mu wartość początkową należności, ewidencjonowaną na koncie „Pozostałe rozrachunki – Rozrachunki z korzystającym z tytułu przedmiotu leasingu”), stanowi w momencie rozpoczęcia okresu leasingu wartość godziwą przedmiotu umowy lub suma zdyskontowanych opłat leasingowych przypadających finansującemu za okres leasingu, za pomocą umownej stopy procentowej, jeżeli kwota ta jest niższa od wartości godziwej. Jeżeli strony umowy zastosowały stopę procentową leasingu niższą niż rynkowa, to mimo to przychód ze sprzedaży i należność ujmowane są w kwocie, którą uzyskano by w przypadku zastosowania stopy procentowej korzystającego.

Koszt własny sprzedaży ujęty w momencie rozpoczęcia okresu leasingu stanowi w przypadku producenta koszt wytworzenia, a w przypadku pośrednika cena nabycia przedmiotu leasingu (albo jego wartość bilansowa, jeżeli jest inna).

Jeżeli oddane w leasing finansowy aktywa zostały dostarczone przez ich dostawcę bezpośrednio korzystającemu, to zapis na koncie „Rozrachunki z korzystającym z tytułu przedmiotu leasingu” następuje w powiązaniu z zapisem po stronie Ma konta „Rozliczenie zakupu” lub „Pozostałe rozrachunki”.

Dotychczasowa wartość netto przedmiotu leasingu finansowego lub niższa od niej wartość inwestycji leasingowej netto zwiększają początkowe koszty pośrednie doprowadzenia do zawarcia umowy leasingowej. Nie zalicza się do początkowych kosztów pośrednich kosztów poniesionych przez finansujących będących producentami przedmiotów leasingu lub pośrednikami prowadzącymi normalną sprzedaż przedmiotów leasingu na zasadach płatności natychmiastowych lub z odroczonym terminem płatności, związanych z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do umowy leasingu. Koszty takie obciążają koszty bieżącej działalności operacyjnej z chwilą sprzedaży przedmiotu leasingu; w przypadku leasingu finansowego następuje to zazwyczaj na moment rozpoczęcia leasingu.

#### **Podział opłaty podstawowej na część kapitałową i odsetkową**

Finansujący dzieli opłatę podstawową na część kapitałową i część odsetkową przy zastosowaniu metody wewnętrznej stopy zwrotu (*IRR* lub *XIRR*), tak aby odzwierciedlić stałą okresową stopę zwrotu inwestycji leasingowej netto, dokonanej przez finansującego w ramach leasingu finansowego. Różnica między opłatą podstawową a jej częścią odsetkową stanowi część kapitałową.

Część odsetkowa opłaty podstawowej stanowi przychód ujmowany u finansujących, dla których działalność leasingowa:

- 1) jest działalnością operacyjną – jako wyodrębnione przychody ze sprzedaży produktów,
- 2) w pozostałych przypadkach – jako przychody finansowe.

Część kapitałowa opłaty leasingowej przypadająca na dany okres stanowi spłatę należności od korzystającego.

#### **Opłata za zawarcie umowy**

Opłatę za zawarcie umowy zalicza się w całości (na poczet spłaty) do części kapitałowej. Nie dzieli się jej na część kapitałową i odsetkową.

### **Opłata wstępna**

Opłatę wstępną zalicza się w całości (na poczet spłaty) do części kapitałowej, a więc należności od korzystającego (Wn konto „Rozrachunki z korzystającym z tytułu przedmiotu leasingu”, Ma konto „Rachunek bankowy”). Nie dzieli się jej na część kapitałową i odsetkową.

### **Zwrot przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

W razie zwrotu, po zakończeniu okresu umowy, finansującemu przedmiotu leasingu przez korzystającego finansujący wprowadza przedmiot leasingu do ksiąg, traktując go jak zakupiony, używany składnik aktywów trwałych. Wartość początkową zwróconego przedmiotu leasingu finansujący ustala zgodnie z art 28 ust. 2 u.r. w wartości (cenie) rynkowej, ujmując ją drugostronnie – zależnie od umowy lub porozumienia stron – jako zmniejszenie należności od korzystającego lub przychody z tytułu leasingu finansowego.

Jeżeli za zwrot przedmiotu leasingu w dobrym stanie finansujący udziela korzystającemu rekompensaty, to zalicza ją do kosztów operacyjnych.

### **Przeniesienie na korzystającego prawa własności przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy**

W przypadku sprzedaży korzystającemu zgodnie z umową leasingu, po jej zakończeniu, przedmiotu leasingu za opłatę końcową, opłata ta stanowi w całości spłatę części kapitałowej<sup>11</sup>. Finansujący ujmuje opłatę końcową jako spłatę należności od korzystającego. Jeżeli faktycznie uiszczona opłata końcowa jest wyższa od figurującego w księgach salda należności od korzystającego z tytułu przedmiotu umowy, to różnicę przenosi się na przychody z tytułu leasingu finansowego.

### **Sprzedaż przedmiotu leasingu osobie trzeciej po zakończeniu umowy**

Sprzedaż zwróconego przez dotychczasowego korzystającego przedmiotu leasingu stronie trzeciej ujmuje się w sposób wcześniej wyjaśniony w KSR 5. Koszt sprzedanego osobie trzeciej składnika aktywów stanowi jego wartość rynkowa. Ewentualną rekompensatę wypłaconą korzystającemu zalicza się do kosztów operacyjnych.

### **Zawarcie kolejnej umowy leasingu po zakończeniu pierwotnej umowy**

Zawarcie po zakończeniu umowy leasingu finansowego kolejnej umowy leasingu tego samego przedmiotu uznaje się – do celów księgowych – za zawarcie nowej umowy leasingu, klasyfikowanej i ujmowanej według ogólnych zasad. Powoduje

---

11 W razie obrotu nieruchomościami obowiązuje forma aktu notarialnego.

to konieczność ustalenia, czy nowa umowa spełnia kryteria umowy leasingu finansowego, czy też leasingu operacyjnego.

Splacone w okresie pierwotnej umowy leasingu opłaty nie podlegają przeliczeniu. Stan rozrachunków z korzystającym z tytułu przedmiotu leasingu na dzień zakończenia pierwotnej umowy leasingu odpowiada stanowi rozrachunków na dzień rozpoczęcia nowej (przedłużonej) umowy leasingu.

Jeżeli nowa umowa spełnia kryteria leasingu operacyjnego, to stosuje się wyjaśnienia dotyczące tego rodzaju leasingu, a przedmiot leasingu włącza się do ksiąg finansującego.

### **Zmiana wysokości opłat leasingowych (opartych – w myśl umowy – na kursie waluty obcej lub stopie procentowej)**

Jeżeli wbudowany w umowę leasingu instrument pochodny nie wymaga wyodrębnienia, gdyż spełnione są warunki określone w § 10 ust. 1a pkt 5 Rozporządzenia, to na dzień przekazania przedmiotu umowy finansujący ustala w złotych początkową kwotę części odsetkowej (przychodów z tytułu leasingu finansowego) i należności z tytułu umowy leasingu (części kapitałowej) w złotych, stosując do przeliczenia kurs wymiany waluty lub stopę procentową określone w umowie.

Na dzień bilansowy finansujący aktualizuje kwotę należności od korzystającego z tytułu umowy leasingu, odnosząc spowodowane tym różnice na przychody lub koszty finansowe. Zaktualizowaną, wyrażoną w złotych kwotę należności oblicza się przy zastosowaniu obowiązującego na dzień bilansowy kursu NBP waluty lub stopy procentowej określonej w umowie leasingu.

### **Zmiana przedmiotu lub warunków umowy**

Rozszerzenie zakresu umowy leasingu, polegające na objęciu tą samą umową kolejnego, dodatkowego przedmiotu leasingu lub zmianie jej warunków, uznaje się za zawarcie nowej umowy leasingu.

### **Zmiana okresu leasingu**

Przedłużenie umowy leasingu finansowego uznaje się za zawarcie nowej umowy leasingu, natomiast skrócenie umowy leasingu finansowego powoduje konieczność ponownego rozliczenia, na skrócony okres leasingu, części kapitałowej i odsetkowej opłat określonych w harmonogramie płatności. Skrócenie okresu umowy leasingu może powodować konieczność zaliczenia tej umowy do leasingu operacyjnego.

### Rozliczenie niespłaconej należności z tytułu leasingu w razie wygaśnięcia lub wypowiedzenia (rozwiązania) umowy

W razie wygaśnięcia umowy na skutek utraty przedmiotu leasingu (np. kradzieży) finansujący – o ile umowa nie przewiduje inaczej – wymaga spłaty należności z tytułu umowy.

W razie uznania należności z tytułu przedmiotu umowy za wątpliwą finansujący dokonuje odpisu aktualizującego wykazywanego drugostronnie jako koszty finansowe.

Jeżeli umowa leasingu zobowiązuje korzystającego do zawarcia umowy ubezpieczeniowej i cesji odszkodowania na rzecz finansującego, skutki wygaśnięcia umowy wykazywane są po skompensowaniu odpowiedniej części należności z tytułu przedmiotu umowy z otrzymanym odszkodowaniem (Wn konto „Rachunek bankowy”, Ma konto „Rozrachunki z korzystającym z tytułu przedmiotu leasingu”).

W razie wypowiedzenia umowy leasingu finansowego, któremu towarzyszy zwrot przedmiotu leasingu finansującemu, finansujący obciąża korzystającego płatnością wynikającą z umowy oraz wprowadza do ksiąg otrzymany przedmiot umowy, wyceniając go w cenie rynkowej i zmniejszając drugostronnie należność od korzystającego.

## 2.7. Leasing zwrotny

### Istota leasingu zwrotnego

Na transakcję leasingu zwrotnego składają się – w świetle Kodeksu cywilnego – dwie umowy: sprzedaży określonych składników aktywów i oddania tych składników w leasing sprzedającemu (korzystającemu) przez nabywcę (finansującego). Pierwszym etapem transakcji leasingu zwrotnego jest zbycie przedmiotu umowy przez jego dotychczasowego właściciela finansującemu, który następnie – w drugim etapie – oddaje nabyte składniki aktywów do używania na zasadach leasingu operacyjnego lub finansowego korzystającemu, którym jest zbywca. Zazwyczaj przedmiot umowy pozostaje cały czas pod kontrolą zbywcy (jednocześnie korzystającego), zmienia się jedynie podmiot będący właścicielem tych aktywów. Zgodnie z zasadą przewagi treści ekonomicznej nad formą prawną obydwie umowy rozpatrywane są do celów księgowych łącznie<sup>12</sup>.

12 Niekiedy zastosowanie tej zasady do transakcji polegającej na sprzedaży środka trwałego i przyjęcia go w leasing powoduje odstąpienie – do celów rachunkowości – od traktowania jej jako leasingu zwrotnego. Przykładem takiej transakcji jest umowa sprzedaży nieruchomości finansującemu, przewidująca obowiązek odkupu nieruchomości przez korzystającego po zakończeniu okresu umowy leasingu. W takim przypadku korzystający nie

### **Sprzedaż przedmiotu umowy leasingu zwrotnego przez korzystającego**

Pierwszy etap transakcji leasingu zwrotnego – u zbywcy przedmiotu umowy (korzystającego) – ujmuje się tak samo jak typową umowę sprzedaży, na przykład środka trwałego. W wyniku pierwszego etapu transakcji leasingu zwrotnego zbywca przedmiotu umowy wykazuje zysk lub stratę na transakcji. Przyjęcie sprzedanego środka trwałego do użytkowania przez korzystającego na podstawie umowy leasingu i dalsza jego ewidencja zależą od klasyfikacji leasingu i wyniku na sprzedaży.

### **Ewidencja operacyjnego leasingu zwrotnego u korzystającego**

Jeżeli umowa leasingu ma charakter leasingu operacyjnego, a transakcja sprzedaży została przeprowadzona przy zastosowaniu cen odpowiadających wartości rynkowej przedmiotu leasingu (co dotyczy ceny sprzedaży i opłat leasingowych), to zysk lub strata na sprzedaży przedmiotu leasingu wpływają u korzystającego na wynik finansowy okresu sprzedaży.

Dotyczy to także przypadku gdy:

- 1) cena sprzedaży, mimo że niższa od ceny rynkowej, jest wyższa od wartości bilansowej (netto) przedmiotu umowy,
- 2) straty na sprzedaży przedmiotu leasingu nie rekompensują przyszłe niższe niż rynkowe opłaty leasingowe.

Jeżeli natomiast poniesioną na sprzedaży przedmiotu leasingu stratę rekompensują przyszłe opłaty leasingowe, niższe od rynkowych, to stratę rozlicza się w czasie (Wn konto „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”, Ma konto „Pozostałe przychody operacyjne”) i odpisuje proporcjonalnie do opłat leasingowych w koszty (Wn konto „Koszty działalności”, Ma konto „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”) przez okres leasingu. O ile – na odwrót – cena sprzedaży przewyższa wartość rynkową przedmiotu leasingu, to kwotę przekraczającą wartość rynkową (Wn konto „Pozostałe koszty operacyjne”, Ma konto „Rozliczenie międzyokresowe przychodów”) rozlicza się w czasie przez okres trwania leasingu, odpowiednio zmniejszając opłaty leasingowe (Wn konto „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”, Ma konto „Koszty działalności”).

### **Ewidencja finansowego leasingu zwrotnego u korzystającego**

Jeżeli umowa leasingu ma charakter leasingu finansowego, to zysk lub strata na sprzedaży przedmiotu leasingu – jeżeli jest to kwota istotna – wymaga rozliczenia w czasie przez okres leasingu.

---

zmienia wartości początkowej środków trwałych (np. nieruchomości) stanowiących przedmiot transakcji obejmującej sprzedaż i przyjęcie w leasing finansowy (zwrotny).



Przedmiot umowy leasingu finansowego ujmowany jest w jego dotychczasowej wartości bilansowej, powiększonej lub pomniejszonej odpowiednio o zysk lub stratę na sprzedaży środka trwałego. Ustalona w ten sposób wartość początkowa przedmiotu leasingu stanowi podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

Wynik na sprzedaży środka trwałego ujmuje się następującym zapisem:

- 1) zysk: Wn konto „Pozostałe koszty operacyjne”,  
Ma konto „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”,
- 2) strata: Wn konto „Pozostałe rozliczenia międzyokresowe”,  
Ma konto „Pozostałe przychody operacyjne”.

Ewentualne saldo rozliczeń z finansującym z tytułu przedmiotu leasingu – pozostające po zakończeniu umowy leasingu – wpływa na pozostałe przychody lub koszty operacyjne.

### **Ewidencja leasingu zwrotnego u finansującego**

Nabywca/finansujący ujmuje nabycie przedmiotu leasingu objętego umową leasingu zwrotnego w taki sam sposób jak przedmiot każdej innej umowy leasingu (tak jakby umowa leasingu nie była częścią transakcji obejmującej zakup składnika aktywów od korzystającego i przekazanie mu go w leasing zwrotny).

W przypadku gdy umowa leasingu zwrotnego ma charakter leasingu operacyjnego, przedmiot umowy zalicza się do aktywów trwałych finansującego. Finansujący wykazuje przychody z tytułu opłaty leasingowej oraz amortyzuje przedmiot leasingu w sposób omówiony w rozdziale VI KSR 5.

W przypadku gdy umowa leasingu zwrotnego ma charakter leasingu finansowego, nabywca/finansujący wykazuje zobowiązanie wobec korzystającego z tytułu nabycia przedmiotu umowy, a jednocześnie aktywa finansowe w cenie nabycia nie wyższej od wartości inwestycji leasingowej netto. Nabywca/finansujący nie ujmuje przedmiotu leasingu w swoich księgach rachunkowych, ponieważ nie sprawuje nad nim kontroli (kontrola nad składnikiem aktywów pozostaje u korzystającego). Nabywca/finansujący ujmuje należność z tytułu leasingu finansowego, wycenioną według zasad ogólnych (omówionych w rozdziale VIII KSR 5), oraz wykazuje część odsetkową opłaty podstawowej jako przychody z tytułu leasingu finansowego.

## **2.8. Najem i dzierżawa – ewidencja u najemcy lub dzierżawcy**

### **Ujęcie opłat z tytułu najmu lub dzierżawy – zasady ogólne**

Najemca lub dzierżawca zalicza opłaty z tytułu umowy najmu lub dzierżawy – w razie stosowania wariantu porównawczego rachunku zysków i strat – do kosztów działalności operacyjnej lub pozostałych kosztów operacyjnych, a w przypadku



stosowania wariantu kalkulacyjnego rachunku zysku i strat do kosztów wytworzenia, ogólnego zarządu lub sprzedaży bądź do kosztów pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu najmu lub dzierżawy. Najemca lub dzierżawca nie wykazuje przedmiotu najmu lub dzierżawy jako składnika aktywów.

#### **Zwrot przedmiotu umowy po zakończeniu umowy**

W razie zakończenia okresu najmu lub dzierżawy i zwrotu przedmiotu umowy najemca lub dzierżawca zaprzestaje obciążania kosztów opłatami z tytułu najmu i dzierżawy.

W przypadku poniesienia kosztów ulepszenia (np. modernizacji) wynajmowanego lub wdzierżawianego środka trwałego (np. lokalu), który nie został w pełni zamortyzowany w okresie trwania umowy (co w zasadzie nie powinno mieć miejsca), najemca lub dzierżawca po zakończeniu umowy odpisuje wartość księgową (netto) ulepszenia w obcym środku trwałym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

#### **Przeniesienie na najemcę lub dzierżawcę prawa własności przedmiotu najmu lub dzierżawy po zakończeniu umowy**

Przeniesienie na najemcę lub dzierżawcę prawa własności przedmiotu najmu lub dzierżawy po zakończeniu okresu umowy najmu lub dzierżawy następuje na podstawie oddzielnej umowy kupna/sprzedaży. Najemca lub dzierżawca wprowadza w takim przypadku do swoich ksiąg rachunkowych przedmiot dotychczasowej umowy najmu lub dzierżawy w cenie nabycia i zalicza go odpowiednio do środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, inwestycji w nieruchomości, inwestycji w wartości niematerialne i prawne lub towarów.

Jeżeli w wynajmowanym lub wdzierżawianym środku trwałym (np. lokalu) najemca lub dzierżawca dokonał ulepszenia, a środek trwały powstały w wyniku takiego ulepszenia nie został do dnia zakupu w pełni zamortyzowany, to w przypadku nabycia przedmiotu umowy najemca lub dzierżawca zwiększa o wartość księgową netto ulepszenia w obcym środku trwałym cenę nabycia przedmiotu umowy.

#### **Zmiana wysokości opłat z tytułu najmu lub dzierżawy (opartych – w myśl umowy – na kursie waluty obcej lub stopie procentowej)**

Jeżeli umowa najmu lub dzierżawy zawiera klauzulę, która uzależnia wysokość przypadającej na dany okres opłaty od określonego w umowie kursu waluty lub stopy procentowej, a wbudowany w umowę najmu lub dzierżawy instrument pochodny nie wymaga wyodrębnienia, to spowodowane tym zmiany wysokości opłat z tytułu najmu lub dzierżawy wpływają bezpośrednio na koszty tego okresu, w którym nastąpiła zmiana wysokości opłaty i ewentualnie następnych.

### **Zmiana przedmiotu lub warunków umowy**

Zmianę przedmiotu lub warunków umowy uznaje się za zawarcie nowej umowy najmu lub dzierżawy. Jeżeli jednak zmiana przedmiotu umowy polega na jego wymianie i dostarczeniu przedmiotu podobnego do pierwotnego przedmiotu umowy pod względem cech, funkcji użytkowych, stopnia zużycia i wartości, a inne istotne warunki umowy, a zwłaszcza wysokość opłat najmu lub dzierżawy nie ulegają zmianie, to uznaje się, że dotychczasowa umowa jest kontynuowana.

## **2.9. Najem i dzierżawa – ewidencja u wynajmującego lub wdzierżawiającego**

### **Ujęcie opłat z tytułu najmu lub dzierżawy – zasady ogólne**

Opłaty z tytułu najmu lub dzierżawy stanowią przychody ujmowane u wynajmujących lub wdzierżawiających, dla których najem lub dzierżawa:

- 1) jest działalnością operacyjną – jako przychody ze sprzedaży produktów (usług),
- 2) w pozostałych przypadkach – jako pozostałe przychody operacyjne.

Wynajmujący lub wdzierżawiający obejmuje przedmiot umowy najmu lub dzierżawy swoją ewidencją środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych i dokonuje od niego odpisów amortyzacyjnych zgodnie z zasadami amortyzacji przyjętymi do podobnych składników aktywów. W razie gdy wynajmujący lub wdzierżawiający ujmuje opłaty z tytułu najmu lub dzierżawy jako pozostałe przychody operacyjne, to odpisy amortyzacyjne przedmiotu najmu lub dzierżawy zalicza do pozostałych kosztów operacyjnych.

### **Początkowe koszty bezpośrednie**

Poniesione przez wynajmującego lub wdzierżawiającego początkowe koszty bezpośrednie zawarcia umowy (np. doradztwa prawnego, negocjacji, wynagrodzenia pośredników itp.) obciążają koszty okresu ich poniesienia.

## 2.10. Prezentacja i ujawnianie informacji o leasingu oraz najmie lub dzierżawie

### Prezentacja i ujawnianie informacji o leasingu operacyjnym, najmie lub dzierżawie przez korzystającego oraz najemcę lub dzierżawcę

W przypadku użytkowania środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych na podstawie umów leasingu operacyjnego najmu lub dzierżawy korzystający, najemca lub dzierżawca:

- 1) wykazuje w rachunku zysków i strat łączne opłaty leasingowe oraz opłaty z tytułu najmu lub dzierżawy:
  - w razie stosowania porównawczego rachunku zysków i strat zalicza opłaty w ciężar działalności operacyjnej lub pozostałych kosztów operacyjnych,
  - w przypadku stosowania kalkulacyjnego rachunku zysków i strat – do kosztów zarządu lub sprzedaży bądź do kosztów pozostałej działalności operacyjnej,
- 2) wykazuje w bilansie rozliczenia międzyokresowe z tytułu opłat,
- 3) przedstawia we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego zasady (politykę) rachunkowości stosowane do leasingu operacyjnego oraz dzierżawy, w tym metodę ujmowania opłat leasingowych (w szczególności jeżeli obiera inną metodę niż liniową),
- 4) ujawnia w dodatkowych informacjach i objaśnieniach:
  - wartość aktywów będących przedmiotem leasingu operacyjnego oraz najmu lub dzierżawy (poz. 1.3)<sup>13</sup>,
  - przyszłe opłaty leasingowe oraz opłaty z tytułu najmu lub dzierżawy, według stanu na dzień bilansowy, wynikające z zawartych umów ważnych na dzień bilansowy, w podziale (poz. 9) na:
    - do roku,
    - powyżej roku do 3 lat,
    - powyżej 3 lat,
  - opłaty z tytułu subleasingu oraz podnajmu lub poddzierżawy, ujęte jako przychód w danym okresie sprawozdawczym (poz. 9),
  - inne opłaty z tytułu leasingu (w tym kary umowne).

### Prezentacja i ujawniane informacji o leasingu finansowym przez korzystającego

W przypadku użytkowania środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych na podstawie umów leasingu finansowego korzystający:

13 Korzystający ustala wartość przedmiotu leasingu operacyjnego na podstawie informacji przekazanych mu przez finansującego, a w przypadku ich braku lub uznania za niewiarygodne na podstawie cen rynkowych podobnego przedmiotu.

- 1) wykazuje w bilansie wartość netto składników aktywów będących przedmiotami leasingu finansowego (aktywa poz. A.I. lub A.II) oraz kwotę zobowiązań finansowych z tytułu leasingu finansowego w podziale na krótkoterminowe (pasywa poz. B.III) i długoterminowe (pasywa poz. B.II);
- 2) wykazuje w rachunku zysków i strat amortyzację przedmiotów leasingu oraz – jako koszty finansowe – przypadającą na okres część odsetkową opłat leasingowych;
- 3) ujawnia, zależnie od istotności, we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego lub w dodatkowych informacjach i objaśnieniach, przedstawiając przyjęte przez jednostkę zasady (politykę) rachunkowości, zasady stosowane do leasingu finansowego, a w szczególności metodę podziału opłat leasingowych na część kapitałową i odsetkową;
- 4) ujawnia w dodatkowych informacjach i objaśnieniach kwotę warunkowych opłat leasingowych, ujętych jako koszt w danym okresie (poz. 9).

#### **Prezentacja i ujawnianie informacji o leasingu, najmie lub dzierżawie przez finansującego, wynajmującego lub wydzierżawiającego**

Finansujący, wynajmujący lub wydzierżawiający:

- 1) wykazuje w bilansie: wartość na dzień bilansowy aktywów trwałych przekazanych w leasing operacyjny lub stanowiących przedmiot najmu lub dzierżawy (aktywa poz. A.I lub A.II), wysokość należności z tytułu leasingu operacyjnego, najmu i dzierżawy jako należności z tytułu dostaw i usług (aktywa poz. B.II.1 lub B.II.2), wartość bieżącą opłat leasingowych należnych od korzystającego z tytułu leasingu finansowego (inwestycję leasingową netto) jako aktywa finansowe – inne należności w podziale na krótko- i długoterminowe (aktywa poz. A.IV lub B.III);
- 2) wykazuje w rachunku zysków i strat po stronie przychodów należną za dany okres: łączną kwotę opłat leasingowych z tytułu leasingu operacyjnego oraz opłat z tytułu najmu lub dzierżawy, ujętych jako przychód ze sprzedaży lub pozostały przychód operacyjny (zależnie od tego, czy leasing operacyjny, najem lub dzierżawa stanowią podstawową działalność jednostki, czy nie), po stronie kosztów amortyzację przedmiotów leasingu operacyjnego, najmu lub dzierżawy oraz część odsetkową opłat z tytułu leasingu finansowego;
- 3) przedstawia we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego przyjęte przez jednostkę zasady (politykę) rachunkowości do:
  - leasingu operacyjnego oraz najmu i dzierżawy – metodę rozliczania w czasie opłat leasingowych (w szczególności jeżeli stosuje inną metodę niż liniowa) oraz
  - leasingu finansowego – w szczególności metodę podziału opłat leasingowych na część kapitałową i odsetkową;

- 4) ujawnia w dodatkowych informacjach i objaśnieniach następujące dane wynikające z wiążących na dzień bilansowy umów:
  - leasingu operacyjnego, najmu lub dzierżawy (poz. 9) – łączną kwotę przyszłych opłat leasingowych z tytułu leasingu operacyjnego dla okresów do roku, powyżej roku do 3 lat oraz powyżej 3 lat,
  - leasingu finansowego:
    - łączną kwotę inwestycji leasingowej brutto dla okresów do roku oraz powyżej roku,
    - niezrealizowanych przychodów z leasingu finansowego,
    - niegwarantowanych wartości końcowych przypadających finansującemu.

W celu lepszego dostosowania do potrzeb użytkowników części A–F rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, sporządzanego przez finansującego, zaleca się – zgodnie z art. 50 ust. 1 u.r. – jego odpowiednie przystosowanie do specyfiki działalności leasingowej.

## 2.11. Uproszczona ewidencja umów leasingu finansowego

### Warunki stosowania uproszczonej ewidencji umów leasingu finansowego

Standard przewiduje możliwość stosowania przez korzystającego oraz finansującego, jeżeli przedmiotem działalności operacyjnej finansującego nie jest leasing, uproszczeń przy ewidencji umów leasingu finansowego. Uproszczenia dotyczą:

- 1) podziału opłaty z tytułu leasingu finansowego na część kapitałową i odsetkową metodą równomierną i metodą sumy numerów oraz
- 2) rozliczania zmian wysokości opłat z tytułu leasingu finansowego w przypadku umów uzależniających wysokość opłat leasingowych od określonych w umowie kursów walut obcych lub stóp procentowych.

Stosowanie uproszczeń jest możliwe, o ile:

- 1) nie zniekształcają one istotnie obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego,
- 2) stosowane są do wszystkich umów oraz
- 3) są zapisane w przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości.

### Podział opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową metodą równomierną

Metoda równomierna polega na tym, że wysokość części odsetkowej opłaty podstawowej za leasing finansowy przedmiotu umowy jest w kolejnych okresach sprawozdawczych objętych okresem leasingu jednakowa.

W razie stosowania metody równomiernej kwotę części odsetkowej przypadającą na poszczególne okresy sprawozdawcze ustala się za pomocą wzoru:

$$CO_i = \frac{\sum OL_i - WP}{n},$$

gdzie:

$CO_i$  – część odsetkowa opłaty leasingowej przypadająca na dany okres,

$\sum OL_i$  – suma opłat leasingowych wymagających wniesienia w okresie leasingu, łącznie z opłatą wstępną i opłatą końcową,

$WP$  – wartość początkowa przedmiotu leasingu,

$n$  – liczba okresów sprawozdawczych objętych umową leasingu.

Kwota części kapitałowej przypadającej na poszczególne okresy sprawozdawcze jest równa:

$$CK_i = OL_i - CO_i,$$

gdzie:

$CK_i$  – część kapitałowa opłaty leasingowej przypadająca na dany okres sprawozdawczy,

$OL_i$  – opłata leasingowa za dany okres.

Metoda równomierna jest najprostszą metodą podziału opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową. Jeżeli korzystający stosuje liniową metodę amortyzacji środków trwałych przez okres leasingu, to w przypadku umów nieprzewidujących opłaty za zawarcie umowy i opłaty wstępnej kwota zobowiązania wobec finansującego jest równa wartości netto objętych leasingiem środków trwałych na koniec danego okresu sprawozdawczego.

#### **Podział opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową metodą sumy numerów okresów (metoda degresywna przybliżona)**

W razie stosowania metody sumy numerów okresów kolejnym terminom opłat zostają przypisane numery porządkowe w taki sposób, że pierwszy termin otrzymuje najwyższy numer, każdy kolejny termin coraz niższy, a ostatni termin numer 1. Tak uporządkowane numery stają się licznikami kolejnych ułamków. Mianownik jest dla wszystkich ułamków jednakowy – jest nim suma wszystkich numerów. Sumę numerów terminów ( $S$ ) oblicza się za pomocą wzoru (gdy opłaty są płatne z dołu w poszczególnych terminach)<sup>14</sup>:

<sup>14</sup> Jeżeli opłaty są płatne z góry, to sumę numerów terminów oblicza się za pomocą wzoru:

$$S = \frac{n \cdot (n-1)}{2}.$$

$$S = \frac{n \cdot (n + 1)}{2},$$

gdzie  $n$  oznacza liczbę terminów.

Sumę części odsetkowych opłat leasingowych oblicza się według wzoru:

$$\sum CO = \sum OL_i - WP.$$

W przypadku metody degresywnej przybliżonej część odsetkową i część kapitałową opłaty podstawowej przypadającą na poszczególne okresy sprawozdawcze ustala się, stosując wzór:

**Tabela 2.1.** Stosowanie metody degresywnej przybliżonej

Okres	Część odsetkowa	Część kapitałowa
1	$CO_i = \frac{n}{S} \times \sum CO$	$CK_i = OL_i - CO_i$
2	$CO_i = \frac{n-1}{S} \times \sum CO$	$CK_i = OL_i - CO_i$
...	...	...
$N$	$CO_i = \frac{1}{S} \times \sum CO$	$CK_i = OL_i - CO_i$

**Źródło:** opracowanie własne.

### Uprozczone rozliczanie zmian opłat z tytułu leasingu finansowego, opartych na kursie waluty obcej lub stopie procentowej

Skutki zmian kursów waluty lub zmiany stopy procentowej wpływają na wysokość opłaty podstawowej, a tym samym na część odsetkową opłaty leasingowej (koszty finansowe) i na część kapitałową (zobowiązanie wobec finansującego).

Uprozczenie polega na tym, że różnica między pierwotnie ustaloną opłatą leasingową (według kursu waluty lub stopy procentowej z dnia zawarcia umowy) a opłatą faktycznie zafakturowaną wpływa w ciągu roku w całości na część odsetkową opłaty przypadającej na dany okres. Nie przelicza się wartości zobowiązania ustalonego na podstawie kursu waluty lub stopy procentowej z dnia zawarcia umowy. Zobowiązanie długoterminowe przelicza się dopiero na dzień bilansowy, według obowiązującego na dzień bilansowy kursu NBP danej waluty lub stopy procentowej, a różnicę między kwotą zobowiązania figurującą w księgach i ustaloną na dzień bilansowy przy zastosowaniu aktualnego kursu waluty lub wysokości stopy procentowej odnosi się odpowiednio na przychody lub koszty finansowe, jako ich korektę.

# 3. Kwalifikacja umów leasingu na podstawie przepisów o podatku dochodowym

## 3.1. Klasyfikacja umów leasingu w przepisach o podatku dochodowym

Ustawa o rachunkowości (art. 3. ust. 6) przewiduje, że jednostki, które za poprzedni rok obrotowy nie przekroczyły co najmniej dwóch z następujących trzech wielkości:

- 1) 25 500 000 zł – w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego,
- 2) 51 000 000 zł – w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,
- 3) 50 osób – w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty,

mogą nie stosować do kwalifikowania umów leasingu przybliżonych powyżej przepisów art. 3 ust. 4 u.r. i dokonywać ich kwalifikacji na podstawie przepisów podatkowych, tzn. przepisów Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 865 z późn. zm. – dalej u.p.d.o.p.) lub odpowiednio przepisów Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 2019 r., poz. 1387 z późn. zm. – dalej u.p.d.o.f.)<sup>15</sup>.

---

15 Z takiego uproszczenia nie mogą jednak korzystać: 1) jednostki organizacyjne działające na podstawie Prawa bankowego, przepisów o obrocie papierami wartościowymi, przepisów o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, przepisów o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej, przepisów o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych lub przepisów o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, bez względu na wielkość przychodów; 2) jednostki zamierzające ubiegać się albo ubiegające się o zezwolenie na wykonywanie działalności na podstawie przepisów, o których mowa w powyższym punkcie, lub wpis do rejestru zarządzających ASI na podstawie przepisów o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi; 2a) alternatywne spółki inwestycyjne w rozumieniu przepisów



Jednostki wskazane powyżej mogą – po podjęciu stosownej decyzji – kwalifikować umowy leasingu, najmu i dzierżawy w sposób przedstawiony w tabeli 3.1.

**Tabela 3.1.** „Podatkowa” klasyfikacja umów leasingu

Rodzaj umowy	Charakterystyka warunków umowy
Leasing operacyjny	<p>W przypadku, gdy umowa leasingu spełnia łącznie następujące warunki:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) korzystającym nie jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, umowa została zawarta na czas oznaczony, stanowiący co najmniej 40% normatywnego okresu amortyzacji, jeżeli przedmiotem umowy leasingu są podlegające odpisom amortyzacyjnym rzeczy ruchome lub wartości niematerialne i prawne, albo została zawarta na okres co najmniej 5 lat, jeżeli jej przedmiotem są podlegające odpisom amortyzacyjnym nieruchomości lub</li> <li>2) korzystającym jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej i umowa została zawarta na czas oznaczony;</li> <li>3) suma ustalonych opłat w umowie leasingu, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług, odpowiada co najmniej wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, a w przypadku zawarcia przez finansującego następnej umowy leasingu środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej, będących uprzednio przedmiotem takiej umowy, odpowiada co najmniej jego wartości rynkowej z dnia zawarcia następnej umowy leasingu.</li> </ol>
Leasing finansowy	<p>W przypadku, gdy umowa leasingu spełnia łącznie następujące warunki:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) została zawarta na czas oznaczony;</li> <li>2) suma ustalonych w umowie opłat, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług, odpowiada co najmniej wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, a w przypadku zawarcia przez finansującego następnej umowy leasingu środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej, będących uprzednio przedmiotem takiej umowy, odpowiada co najmniej jego wartości rynkowej z dnia zawarcia następnej umowy leasingu;</li> <li>3) zawiera postanowienie, że w podstawowym okresie umowy leasingu: odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający niebędący osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej albo finansujący rezygnuje z dokonywania odpisów amortyzacyjnych, a korzystającym jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej.</li> </ol>

o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, w tym uprawnione do postępowania się nazwą „EuVECA” albo „EuSEF”; 3) emitenci papierów wartościowych dopuszczonych, emitenci zamierzający ubiegać się lub ubiegający się o ich dopuszczenie do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego; 4) emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu; 5) krajowe instytucje płatnicze; 6) instytucje pieniądza elektronicznego.

Rodzaj umowy	Charakterystyka warunków umowy
Leasing gruntów oraz praw użytkowania wieczystego gruntów	W przypadku, gdy umowa leasingu spełnia łącznie następujące warunki: 1) została zawarta na czas oznaczony; 2) jej przedmiotem są grunty lub prawa użytkowania wieczystego gruntów; 3) suma ustalonych w umowie opłat odpowiada co najmniej wartości przedmiotów umowy równej wydatkom na ich nabycie; do przychodów finansującego i odpowiednio do kosztów uzyskania przychodów korzystającego nie zalicza się opłat ustalonych w tej umowie, ponoszonych przez korzystającego w podstawowym okresie tej umowy z tytułu używania przedmiotu umowy, w części stanowiącej spłatę wartości przedmiotów umowy.
Umowy o charakterze najmu lub dzierżawy	Umowy leasingu niespełniające warunków wskazanych dla umów leasingu operacyjnego, leasingu finansowego lub leasingu gruntów oraz praw użytkowania wieczystego gruntów.

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie przepisów o podatku dochodowym.

Warte podkreślenia jest to, że podjęcie decyzji o kwalifikacji umów leasingu według przepisów podatkowych stanowi jednocześnie przyjęcie zasad ich rozliczania zgodnie z przepisami określonymi w prawie podatkowym. Innymi słowy, nie można kwalifikować umów leasingu według przepisów podatkowych, a stosować do ich rozliczania przepisów określonych w u.r. lub w KSR 5.

### 3.2. Podstawowe pojęcia związane z kwalifikacją podatkową umów leasingu

#### Pojęcie umowy leasingu do celów podatku dochodowego

Umowa może być uznana za umowę leasingu w rozumieniu przepisów podatkowych, jeżeli jest zawarta na czas oznaczony oraz suma ustalonych w niej opłat, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług, odpowiada co najmniej wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych. Do sumy opłat zalicza się cenę, po której korzystający ma prawo nabyć przedmiot umowy po zakończeniu podstawowego okresu tej umowy, jeżeli cena ta została określona w umowie leasingu (Litwińczuk, 2003, s. 361). Jeżeli umowa nie spełnia warunków określonych dla leasingu, wówczas skutki podatkowe są takie same jak w przypadku najmu lub dzierżawy.

Zgodnie z art. 709<sup>1</sup> k.c. przez umowę leasingu finansujący zobowiązuje się nabyć rzecz od oznaczonego zbywcy na warunkach określonych w tej umowie i oddać tę rzecz korzystającemu do używania albo używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony, a korzystający zobowiązuje się zapłacić finansującemu

w uzgodnionych ratach wynagrodzenie pieniężne równe co najmniej cenie lub wynagrodzeniu z tytułu nabycia rzeczy przez finansującego (Brol, 2001, s. 6–12; 2002, s. 55–57; Huszcz, 2001, s. 1; Poczobut, 2002, s. 24–25). Definicja leasingu do celów podatku dochodowego ma więc znacznie szerszy zakres przedmiotowy niż umowa leasingu ujęta w k.c.; komentowane przepisy wskazują na możliwość zawarcia umowy leasingu, której przedmiotem są wartości niematerialne i prawne (Szewc, 2007, s. 66–67). Przepisy nie określają przy tym szczegółowych formalnych wymogów prawnych, które taka umowa powinna spełniać, a jedynie w sposób ogólny wskazują jej podstawowe cechy.

### **Okres trwania umowy leasingu**

Zgodnie z art. 709<sup>1</sup> k.c., jak również do celów podatkowych, umowa leasingu powinna być zawierana na czas określony.

Suma opłat leasingowych przypadająca na okres trwania umowy leasingu powinna być równa co najmniej wartości początkowej przedmiotu leasingu. Ustalenie czasu trwania umowy zależy od woli stron. Należy przy tym zauważyć, że przepisy w zakresie umów leasingu o charakterze operacyjnym wprowadzają warunek minimalnego okresu trwania umowy – co najmniej 40% normatywnego okresu amortyzacji w odniesieniu do podlegających amortyzacji rzeczy ruchomych lub wartości niematerialnych i prawnych albo co najmniej 5 lat w odniesieniu do podlegających amortyzacji nieruchomości.

Pierwotnie ustalony okres trwania umowy leasingu decyduje o skutkach podatkowych. Strony mogą zmienić okres umowy – nie wpłynie to jednak na skutki podatkowe, które są przypisane do długości okresu podstawowego. W szczególności negatywne konsekwencje podatkowe związane ze zbyciem przedmiotu powstaną w przypadku skrócenia czasu trwania umowy leasingu poniżej podstawowego okresu umowy. Wówczas przychód finansującego ze sprzedaży przedmiotu leasingu powinien zostać określony w wysokości wartości rynkowej, a nie według wartości hipotetycznej lub ceny sprzedaży znacznie odbiegającej od wartości rynkowej.

W przypadku gdy podczas trwania umowy leasingu strony umowy nie dokonywały żadnej zmiany jej okresu, podstawowy okres umowy leasingu pokrywa się z okresem obowiązywania umowy. Zmiana okresu obowiązywania umowy nie wpływa na długość podstawowego okresu umowy leasingu (Grzybowska, Zubrzycki, 2003, s. 27–28; Szewc, 2007, s. 68).

### **Wartość hipotetyczna netto**

Pojęcie wartości hipotetycznej netto dotyczy ustalania przychodu z tytułu zbycia przedmiotu leasingu operacyjnego dotychczasowemu korzystającemu. Cena

sprzedaży przedmiotu leasingu po zakończeniu podstawowego okresu trwania umowy może być niższa niż wartość hipotetyczna. W takim przypadku przychód ze sprzedaży określa się w wysokości wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotów umów leasingu o krótkim okresie amortyzacji wartość hipotetyczna netto stosunkowo szybko osiągnie niski poziom. W takiej sytuacji strony umowy mają znaczną swobodę ustalenia ceny sprzedaży przedmiotu umowy po zakończeniu okresu trwania leasingu o charakterze operacyjnym (Martowski, Kośmider, 2004, s. 63).

W sytuacji gdy po zakończeniu umowy leasingu własność przedmiotu umowy jest przenoszona na osobę trzecią, przychód finansującego ustalany jest na podstawie ceny rynkowej, a nie hipotetycznej wartości netto.

### **Wartość rzeczywista netto**

Wartość rzeczywista netto jest to wartość początkowa środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, zaktualizowana zgodnie z odrębnymi przepisami i pomniejszona o sumę odpisów amortyzacyjnych. Definicja wartości rzeczywistej netto opiera się na ogólnych zasadach dokonywania odpisów amortyzacyjnych do celów ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Pojęcie wartości rzeczywistej netto jest wykorzystywane do ustalenia kwoty kosztu uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu leasingu o charakterze operacyjnym po upływie podstawowego okresu umowy leasingu.

### **Normatywny okres amortyzacji**

Normatywny okres amortyzacji w przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczących leasingu oznacza okres, w którym odpisy amortyzacyjne, wynikające z zastosowania stawek amortyzacyjnych określonych w wykazie, zrównują się z wartością początkową środków trwałych, albo – w przypadku wartości niematerialnych i prawnych – odpowiadają minimalnemu okresowi dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

Pojęcie normatywnego okresu amortyzacji jest wykorzystywane przy ustalaniu minimalnego okresu trwania umowy leasingu o charakterze operacyjnym (Szewc, 2007, s. 70).

### **Splata wartości początkowej przedmiotu umowy**

Splata wartości początkowej obejmuje faktycznie otrzymaną w podstawowym okresie umowy część sumy opłat leasingowych, równą wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych. Wartość początkową przedmiotu leasingu określa się według ogólnych zasad zawartych w przepisach dotyczących amortyzacji. Płatności wniesione przez korzystającego po upływie

podstawowego okresu umowy leasingu oraz kwoty należne finansującemu, ale niezapłacone przez korzystającego, nie są zaliczane do spłaty wartości początkowej. Spłata wartości początkowej nie powinna być korygowana o kwotę kompensaty na rzecz korzystającego z tytułu sprzedaży przedmiotu leasingu osobie trzeciej (Marciniuk, 2004, s. 674–675).

Spłata wartości początkowej wiąże się z konsekwencjami podatkowymi dla stron umowy leasingu o charakterze finansowym w trakcie trwania umowy. Do przychodów finansującego i odpowiednio do kosztów uzyskania przychodów korzystającego nie zalicza się bowiem opłat leasingowych w części stanowiącej spłatę wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych. W przypadku zawarcia kolejnej umowy leasingu, po zakończeniu poprzedniej lub po przerwanej umowie, wartość początkową ustala się według tych samych zasad co przy umowie zawieranej po raz pierwszy.

### **3.3. Leasing o charakterze operacyjnym**

#### **Skutki podatkowe leasingu o charakterze operacyjnym dla korzystającego w podstawowym okresie umowy leasingu**

Dla korzystającego opłaty leasingowe będą w całości stanowiły koszt uzyskania przychodów. W przypadku umów leasingu o charakterze operacyjnym korzystający nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej przedmiotu leasingu. Opłata wstępna, uiszczana jednorazowo przy zawieraniu umowy przed wydaniem przedmiotu umowy jest rozliczana równomiernie w okresie trwania umowy, ponieważ dotyczy okresu dłuższego niż rok podatkowy. Jeżeli pierwsze opłaty wynikające z harmonogramu opłat określonego w umowie leasingu są wyższe od kolejnych opłat, to stanowią one w całości koszt uzyskania przychodu (są ponoszone już po przyjęciu przedmiotu umowy do używania) (Gawlik, Turzyński, 2008, s. 27–28).

#### **Skutki podatkowe leasingu o charakterze operacyjnym dla finansującego w podstawowym okresie umowy leasingu**

Przychody z tytułu umów leasingu o charakterze operacyjnym, jako usług rozliczanych w okresach rozliczeniowych, uznawane są za przychody należne na dzień, w którym należności wynikające z tych umów stają się wymagalne.

W przypadku umów leasingu o charakterze operacyjnym odpisów amortyzacyjnych dokonuje finansujący według ogólnych zasad wynikających z przyjętych rozwiązań w zakresie amortyzacji.

### Skutki podatkowe po zakończeniu podstawowego okresu umowy leasingu o charakterze operacyjnym

Ustawodawca określił skutki podatkowe dotyczące okresu po zakończeniu umowy leasingu, związane ze sprzedażą przedmiotu umowy dotychczasowemu korzystającemu lub stronie trzeciej oraz oddaniem przedmiotu leasingu do dalszego używania:

1. Sprzedaż przedmiotu leasingu o charakterze operacyjnym dotychczasowemu korzystającemu.

Przepisy szczegółowo określają konsekwencje podatkowe związane ze sprzedażą przedmiotu leasingu dotychczasowemu korzystającemu. W przypadku takich transakcji przychód finansującego z tytułu sprzedaży przedmiotu leasingu jest opodatkowany według preferencyjnych zasad.

Finansujący, przenosząc własność przedmiotu umowy leasingu na korzystającego, ma prawo ustalić cenę sprzedaży w kwocie niższej od wartości rynkowej.

Jeżeli jednak cena ta jest niższa od hipotetycznej wartości netto środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (również gdy sprzedaż następuje przed zakończeniem podstawowego okresu umowy leasingu), przychód ten określa się w wysokości wartości rynkowej według ogólnych zasad ustalania przychodów ze sprzedaży rzeczy i praw majątkowych. Kosztem uzyskania przychodów przy ustalaniu dochodu ze sprzedaży jest rzeczywista wartość netto.

W przypadku zbycia przedmiotu leasingu wydatki na nabycie środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych wraz z ewentualnymi nakładami podwyższającymi wartość początkową, pomniejszone o dokonane odpisy amortyzacyjne, stanowią koszt uzyskania przychodu w momencie sprzedaży przedmiotu leasingu. Jest to tak zwana rzeczywista wartość netto.

2. Sprzedaż przedmiotu leasingu o charakterze operacyjnym stronie trzeciej.

Jeżeli po upływie podstawowego okresu umowy przedmiot zbywany jest na rzecz osoby trzeciej, finansujący ustala przychód na zasadach ogólnych, bez możliwości zastosowania preferencyjnych zasad określania przychodu. Przychodem z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw majątkowych jest, co do zasady, ich wartość, wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Przepisy określają konsekwencje podatkowe związane z wypłatą rekompensaty z tytułu nienabycia przez korzystającego przedmiotu leasingu,

w szczególności z tytułu rezygnacji z opcji zakupu przez korzystającego, jeżeli taka opcja była przewidziana w umowie.

Finansujący wówczas wykazuje:

- przychód podatkowy według zasady memoriałowej (przychód należny z tytułu umowy zbycia przedmiotu leasingu w wysokości ceny sprzedaży, o ile bez uzasadnionych przyczyn nie odbiega ona od ceny rynkowej); finansujący wykazuje przychód w dacie wystawienia faktury, nie później niż na koniec miesiąca, w którym przeniósł na korzystającego posiadanie;
- koszty uzyskania przychodów w wysokości wartości rzeczywistej netto;
- koszty uzyskania przychodów w wysokości faktycznie wypłaconej dotychczasowemu korzystającemu kompensaty w związku z tym, że nie on nabywa przedmiot leasingu; kwota wypłacona korzystającemu stanowi koszt uzyskania przychodów w dniu zapłaty (według zasady kasowej) do wysokości różnicy pomiędzy rzeczywistą wartością netto a hipotetyczną wartością netto.

3. Oddanie przedmiotu leasingu o charakterze operacyjnym do dalszego używania dotychczasowemu korzystającemu.

Część umów leasingu operacyjnego nie przewiduje opcji nabycia przedmiotu leasingu przez korzystającego, a niekiedy sam korzystający nie jest zainteresowany skorzystaniem z takiej opcji. W takim przypadku korzystający może być zainteresowany przyjęciem przedmiotu umowy leasingu do dalszego używania. Ustawodawca nie określił, w jakiej formie prawnej powinno nastąpić to przyjęcie – może to być więc umowa leasingu, najmu lub dzierżawy. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych nie wskazuje, aby strony umowy były zobowiązane ustalać opłaty w wysokości rynkowej. Decydujące znaczenie mają więc postanowienia umowy – nawet gdy odbiegają one od warunków rynkowych. W analogicznej sytuacji – oddania do dalszego używania przedmiotu umowy leasingu o charakterze finansowym – przewidziano jednak akceptowanie do celów podatkowych wysokości opłat określonych w umowie, nawet gdy znacznie odbiegają one od wartości rynkowej. W przypadku leasingu o charakterze operacyjnym takiego rozwiązania nie zastosowano, co może oznaczać, że opłaty za kontynuację umowy leasingu o charakterze operacyjnym będą weryfikowane przez organy podatkowe, jeżeli znacznie odbiegają od wartości rynkowej. Dokonując weryfikacji wysokości opłat, można brać pod uwagę ciągłość podatkową po stronie korzystającego oraz fakt spłaty wartości przedmiotu umowy.



### 3.4. Umowy leasingu o charakterze finansowym

Strony umowy leasingu finansowego dowolnie kształtują jej treść. Istotnym warunkiem odróżniającym leasing finansowy od operacyjnego jest postanowienie umowy wskazujące na korzystającego jako stronę uprawnioną do dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na to, że w leasingu finansowym nie jest konieczne spełnianie wymogu dotyczącego minimalnego okresu trwania umowy – charakterystycznego dla leasingu operacyjnego. Umowy leasingu finansowego mogą być więc zawierane także na okres krótszy niż 40% normatywnego okresu amortyzacji przedmiotu umowy.

#### Konsekwencje podatkowe dla finansującego w trakcie trwania umowy

Dla finansującego przychodem jest jedynie część „odsetkowa” opłat leasingowych, stanowiąca nadwyżkę opłat leasingowych ponad spłatę wartości początkowej przedmiotu leasingu, ustalonej w umowie lub na podstawie przepisów u.p.d.o.p. oraz u.p.d.o.f. Jeżeli strony nie określą w umowie wysokości kwoty spłaty wartości środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych przypadającej na poszczególne opłaty, to kwotę spłaty wartości początkowej ustala się proporcjonalnie do okresu trwania tej umowy.

Część odsetkowa opłaty leasingowej, będąca przychodem u finansującego, ujmowana jest jako przychód na zasadzie memoriałowej, tzn. stanowi przychód należny, nawet jeśli nie został faktycznie otrzymany. Przychody z tytułu części odsetkowej ujmowane są jako przychody należne określone na dzień, w którym należności wynikające z tych umów stają się wymagalne. Przychodem ze sprzedaży środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie sprzedaży. Oznacza to, że przychód stanowi wartość należności z tytułu sprzedaży przedmiotu umowy.

#### Konsekwencje podatkowe dla korzystającego w trakcie trwania umowy

W związku z zawarciem umowy leasingu finansowego u korzystającego występują dwa rodzaje kosztów uzyskania przychodów:

- 1) odpisy amortyzacyjne od wartości początkowej,
- 2) część odsetkowa opłat leasingowych.

W leasingu finansowym korzystający może skorzystać z następujących możliwości amortyzacji:

- 1) na zasadach ogólnych,
- 2) na zasadach szczególnych, przewidzianych dla leasingu finansowego.

W przypadku amortyzacji opartej na zasadach ogólnych korzystający może stosować następujące podstawowe metody dokonywania odpisów amortyzacyjnych:



- 1) metoda liniowa – zgodnie ze stawkami amortyzacyjnymi określonymi w wykazie stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do u.p.d.o.p. i u.p.d.o.f.,
- 2) metoda przyspieszona,
- 3) metoda degresywna,
- 4) stawki amortyzacyjne obniżone lub podwyższone.

W przypadku umowy leasingu finansowego, którego przedmiotem są środki trwałe zaliczone do grupy 3–6 Klasyfikacji środków trwałych, zawartej na okres co najmniej 60 miesięcy, odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający, który może stosować specjalne zasady amortyzacji.

Stawki amortyzacyjne ustala się w proporcji do okresu wynikającego z umowy, z wyjątkiem środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o okresie amortyzacji krótszym niż okres trwania umowy. Jest to korzystne rozwiązanie w przypadku tych środków trwałych, w stosunku do których stawka amortyzacji wynikająca z wykazu stawek amortyzacyjnych jest niższa niż 20% rocznie. Korzystający dokonuje wówczas odpisów amortyzacyjnych od pełnej kwoty wartości początkowej w okresie trwania umowy leasingu.

### **Skutki podatkowe leasingu o charakterze finansowym po zakończeniu podstawowego okresu umowy**

Do typowych sytuacji, które występują w praktyce po zakończeniu umowy leasingu finansowego, należą – podobnie jak w przypadku leasingu operacyjnego – sprzedaż przedmiotu leasingu korzystającemu, oddanie do dalszego korzystania dotychczasowemu korzystającemu oraz sprzedaż przedmiotu leasingu osobie trzeciej. Dla powyższych przypadków przepisy u.p.d.o.p. i u.p.d.o.f. wprowadzają korzystne rozwiązania podatkowe, z których mogą korzystać strony umowy leasingu o charakterze finansowym.

1. Sprzedaż przedmiotu leasingu korzystającemu.

Jeżeli po upływie podstawowego okresu umowy finansujący przenosi na korzystającego własność przedmiotu tej umowy, to przychodem ze sprzedaży środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych jest ich wartość, równa cenie przyjętej w umowie sprzedaży – również wtedy, gdy istotnie różni się ona od wartości rynkowej. Oznacza to, że finansujący ma prawo do sprzedaży przedmiotu leasingu za symboliczną złotówkę, nie narażając się przy tym na konieczność szacowania przychodu według wartości rynkowej. Należy przy tym zwrócić uwagę, że przepisy kodeksu cywilnego przewidują nieodpłatne przeniesienie własności przedmiotu umowy leasingu na korzystającego. Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wymagają jednak, aby przeniesienie własności

następowało w drodze sprzedaży. Cena nabycia może w takim przypadku – jak wspomniano – znacznie odbiegać od wartości rynkowej.

Do kosztów uzyskania przychodów nie zalicza się ceny nabycia lub kosztu wytworzenia przedmiotu umowy leasingu. Kosztem są natomiast te wydatki, pomniejszone o spłatę wartości początkowej. Spłatą wartości początkowej jest faktycznie otrzymana przez finansującego równowartość wartości początkowej przedmiotu umowy w podstawowym okresie trwania leasingu. W przypadku gdy finansujący nie otrzyma od korzystającego wszystkich opłat leasingowych, niespłacona faktycznie część opłat leasingowych będzie stanowiła dla niego dodatkową pozycję kosztów uzyskania przychodów.

2. Oddanie do dalszego korzystania dotychczasowemu korzystającemu.

Jeżeli po upływie podstawowego okresu umowy leasingu finansowego strony zawierają kolejną umowę leasingu, której przedmiotem są dotychczas używane środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne, opłaty leasingowe ujmowane są jako przychody u finansującego i koszty uzyskania przychodu u korzystającego. W powyższym przypadku korzystający zaprzestaje dokonywania odpisów amortyzacyjnych, natomiast zalicza całą kwotę opłaty leasingowej do kosztów uzyskania przychodu. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje finansujący – pod warunkiem, że wartość początkowa przedmiotu umowy leasingu finansowego, pomniejszona o spłatę wartości początkowej zawartą w opłatach leasingowych oraz o sumę dokonanych przez siebie odpisów amortyzacyjnych w podstawowym okresie umowy, przyjmuje wartości dodatnie. Jeżeli obliczona w powyższy sposób różnica przyjmuje wartości zerowe lub ujemne, finansujący zaprzestaje amortyzacji.

3. Sprzedaż przedmiotu leasingu o charakterze finansowym stronie trzeciej.

Podobnie jak w przypadku leasingu o charakterze operacyjnym, cena sprzedaży przedmiotu umowy leasingu finansowego po zakończeniu podstawowego okresu umowy na rzecz innej osoby niż dotychczasowy korzystający powinna odpowiadać cenie rynkowej.

Jeżeli przedmiot umowy leasingu o charakterze finansowym po zakończeniu podstawowego okresu umowy nabywa inna osoba niż dotychczasowy korzystający, to przychód finansującego ustala się na podstawie ceny rynkowej przedmiotu leasingu. Ze względu na specyfikę użytkowania przedmiotów leasingu w wielu przypadkach podlegają one intensywniejszym procesom zużywania się niż własne składniki majątku. Wówczas cena sprzedaży takiego przedmiotu może być ustalona znacząco poniżej wartości rynkowej. Aby uwiarygodnić taką wartość, finansujący powinien opierać się na wycenie przedmiotu leasingu opracowanej przez biegłego rzeczoznawcę.

Kosztem uzyskania przychodów są wydatki poniesione przez finansującego na nabycie lub wytworzenie środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych stanowiących przedmiot umowy, pomniejszone o spłatę wartości początkowej faktycznie dokonaną w trakcie trwania umowy. Wyłącza ona dotychczasowemu korzystającemu rekompensata za odstąpienie od nabycia przedmiotu leasingu stanowi dla finansującego koszt uzyskania przychodów, a dla korzystającego przychód.

### **3.5. Umowy leasingu o charakterze zbliżonym do umów najmu i dzierżawy**

Umowy zawarte na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony, lecz niespełniające warunków pozwalających na zaliczenie ich do umów leasingu operacyjnego lub finansowego, traktowane są jako umowy leasingu o charakterze zbliżonym do umów najmu lub dzierżawy. Chodzi tu o umowy spełniające następujące warunki:

- 1) zawarte na czas nieoznaczony,
- 2) zawarte na czas oznaczony, lecz w przypadku których:
  - suma opłat przypadająca na podstawowy okres umowy jest niższa od wartości początkowej przedmiotu umowy,
  - suma opłat przypadająca na podstawowy okres umowy jest co najmniej równa wartości początkowej przedmiotu umowy, ale finansujący korzysta ze zwolnień w podatku dochodowym lub okres trwania umowy jest krótszy niż 40% normatywnego okresu amortyzacji środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych będących przedmiotem umowy (lub krótszy niż 10 lat w przypadku nieruchomości) i w umowie nie zawarto zapisu, że stroną dokonującą odpisów amortyzacyjnych jest korzystający.

#### **Konsekwencje podatkowe umów leasingu o charakterze zbliżonym do umów najmu lub dzierżawy w podstawowym okresie trwania umowy**

Umowy zawarte na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony, lecz niespełniające warunków zaklasyfikowania ich do umów leasingu o charakterze operacyjnym lub finansowym, do celów u.p.d.o.p. i u.p.d.o.f. traktowane są jak umowy najmu lub dzierżawy.

Opłata leasingowa (czynsz) stanowi dla finansującego (wydzierżawiającego, wynajmującego) przychód do opodatkowania, a dla korzystającego (dzierżawcy, najemcy) koszt uzyskania przychodu. Finansujący (wydzierżawiający, wynajmujący)

dokonuje odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej przedmiotu umowy, stanowiących koszt uzyskania przychodu.

**Konsekwencje podatkowe umów leasingu o charakterze zbliżonym do umów najmu lub dzierżawy po zakończeniu podstawowego okresu trwania umowy**

Po zakończeniu podstawowego okresu trwania umowy strony nie mogą korzystać z preferencyjnych zasad ustalania ceny nabycia przedmiotu umowy leasingu przez korzystającego, charakterystycznych dla umów leasingu o charakterze operacyjnym lub finansowym. W przypadku przedłużenia okresu umowy wartość opłat leasingowych powinna kształtować się na poziomie rynkowym.



# 4. Regulacje Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 17 „Leasing”

## 4.1. Cel, zakres i podstawowe definicje

Celem MSR 17 jest określenie prawidłowych zasad rachunkowości obowiązujących korzystających i finansujących oraz zakresu informacji ujawnianych w sprawozdaniu finansowym z tytułu zawartych umów leasingu.

Regulacje MSR 17 powinny być stosowane przy ujmowaniu wszystkich rodzajów leasingu, z wyjątkiem:

- 1) umów leasingowych dotyczących poszukiwania lub wykorzystywania minerałów, ropy naftowej, gazu ziemnego oraz podobnych nieodnawialnych zasobów;
- 2) umów licencyjnych dotyczących takich pozycji jak filmy kinowe, nagrania wideo, sztuki teatralne, rękopisy, patenty i prawa autorskie;
- 3) nieruchomości posiadanych przez korzystających jako nieruchomości inwestycyjne (stosuje się wówczas MSR 40 „Inwestycje w nieruchomości”);
- 4) nieruchomości inwestycyjnych oddawanych przez finansujących na podstawie umów leasingu operacyjnego (obowiązują wówczas regulacje MSR 40);
- 5) aktywów biologicznych posiadanych przez korzystających na podstawie leasingu finansowego (w tym przypadku zastosowanie mają przepisy MSR 41 „Rolnictwo”);
- 6) aktywów biologicznych dostarczanych przez finansującego na podstawie umowy leasingu operacyjnego (zob. MSR 41).

Postanowienia MSR 17 mają zastosowanie do umów leasingu, które powodują przeniesienie prawa do użytkowania aktywów, nawet wówczas, gdy finansujący jest zobowiązany do świadczenia usług związanych z obsługą, serwisem lub konserwacją takich aktywów. Natomiast standard ten nie jest stosowany w przypadku typowych umów o świadczenie usług, które nie powodują przeniesienia prawa do użytkowania aktywów z jednej strony umowy na drugą (§ 3 MSR 17).

W MSR 17 posłużono się terminami o następującym znaczeniu:

Umowa leasingowa jest to umowa, na mocy której w zamian za opłatę lub serię opłat finansujący przekazuje korzystającemu prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez uzgodniony okres.

Leasing finansowy jest to umowa leasingowa, na mocy której następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów z finansującego na korzystającego. Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 nie wymaga, aby w przypadku leasingu finansowego dochodziło do ostatecznego przeniesienia tytułu prawnego (prawa własności) z finansującego na korzystającego.

Leasing operacyjny jest to umowa leasingowa różna od umowy leasingu finansowego, czyli taka, w ramach której nie następuje przeniesienie większości ryzyka i korzyści związanych z przedmiotem umowy.

Leasing nieodwoływalny jest to umowa leasingowa, którą można rozwiązać jedynie:

- 1) w wypadku zaistnienia bardzo mało prawdopodobnego zdarzenia warunkowego,
- 2) za zgodą finansującego,
- 3) w wypadku zawarcia przez korzystającego z tym samym finansującym nowej umowy leasingowej na taki sam lub równoważny składnik aktywów,
- 4) w wypadku dokonania przez korzystającego takiej dodatkowej wpłaty w chwili rozpoczęcia leasingu, która powoduje, że kontynuacja leasingu jest wystarczająco pewna.

W praktyce umowy leasingu, a zwłaszcza leasingu finansowego, które zostały zawarte na czas oznaczony, mają charakter umów nieodwoływalnych.

Rozpoczęcie leasingu jest to wcześniejsza z dwóch dat: zawarcia umowy leasingowej lub zobowiązania się stron umowy do przestrzegania zasadniczych postanowień umowy leasingowej. Na ten moment leasing jest klasyfikowany albo jako leasing operacyjny, albo jako leasing finansowy oraz – w przypadku leasingu finansowego – następuje określenie kwot, które zostaną wykazane w sprawozdaniu finansowym w momencie rozpoczęcia leasingu.

Rozpoczęcie okresu leasingu jest to data, od której korzystającemu przysługuje prawo do korzystania z przedmiotu leasingu. Jest to data początkowego ujmowania leasingu w księgach rachunkowych (tj. ujęcia aktywów, zobowiązań, przychodów lub kosztów z tytułu leasingu).

Okres leasingu jest to nieodwoływalny okres, na który korzystający zobowiązał się umową do leasingu danego składnika aktywów, wraz z wszelkimi dodatkowymi okresami, w których korzystający ma prawo kontynuować leasing składnika aktywów za wniesieniem dalszych opłat lub bez ich wnoszenia, pod warunkiem

że w chwili rozpoczęcia leasingu jest wystarczająco pewne, iż korzystający skorzysta z tego prawa.

Minimalne opłaty leasingowe są to opłaty wnoszone w trakcie okresu leasingu, do uiszczenia których korzystający jest lub może być obowiązany, z wyłączeniem warunkowych opłat leasingowych oraz kosztów usług i podatków płaconych przez finansującego i mu zwracanych, jak również:

- 1) w przypadku korzystającego – wszelkie kwoty gwarantowane przez niego lub podmiot z nim powiązany,
- 2) w przypadku finansującego – ewentualna wartość końcowa zagwarantowana finansującemu przez korzystającego, podmiot powiązany z korzystającym lub niezależną stroną trzecią zdolną finansowo do realizacji gwarancji.

Zgodnie z postanowieniami MSR 17, jeżeli korzystający ma prawo zakupu składnika aktywów za opłatę końcową, która – według przewidywań – będzie niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo to będzie mogło zostać zrealizowane, jeżeli w chwili rozpoczęcia leasingu istnieje wystarczająca pewność, że korzystający z prawa tego skorzysta, wówczas minimalne opłaty leasingowe obejmują minimalne opłaty, płatne w trakcie okresu leasingu do dnia, gdy prawo to – według przewidywań – zostanie zrealizowane, oraz opłatę końcową, której uiszczenie jest wymagane dla potrzeb realizacji tego prawa.

Wartość godziwa jest kwotą, za jaką na warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie zaspokojone, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji.

Ekonomiczny okres użytkowania jest to:

- 1) okres, w trakcie którego – według przewidywań – dany składnik aktywów może być gospodarczo wykorzystany przez jednego lub więcej użytkowników lub
- 2) liczba jednostek produktu lub podobnych jednostek, którą – według przewidywań – uzyska z danego składnika aktywów jeden lub więcej użytkowników.

Okres użytkowania jest to szacunkowy, pozostały okres, którego długość nie jest ograniczona przez okres leasingu, liczony od dnia rozpoczęcia okresu leasingu, w ciągu którego jednostka gospodarcza przewiduje skonsumowanie korzyści ekonomicznych zawartych w tym składniku aktywów.

Gwarantowana wartość końcowa jest to:

- 1) w przypadku korzystającego – ta część wartości końcowej, która jest zagwarantowana przez korzystającego lub przez podmiot powiązany z korzystającym (kwota gwarantowana to maksymalna kwota, jaka mogłaby w jakichkolwiek okolicznościach podlegać zapłacie),
- 2) w przypadku finansującego – ta część wartości końcowej, która jest zagwarantowana przez korzystającego lub przez stronę trzecią, niepowiązaną



z finansującym, która jest zdolna finansowo do realizacji obowiązków wynikających z gwarancji.

Niegwarantowana wartość końcowa jest to ta część wartości końcowej przedmiotu leasingu, której uzyskanie przez finansującego nie jest zapewnione lub jest gwarantowane wyłącznie przez podmiot powiązany z korzystającym.

Początkowe koszty bezpośrednio to koszty, które można przypisać bezpośrednio procesowi negocjowania leasingu i działaniom zmierzającym do zawarcia umowy leasingowej, z wyjątkiem kosztów poniesionych przez producenta lub pośrednika leasingowego.

Inwestycja leasingowa brutto jest sumą:

- 1) minimalnych, należnych finansującemu opłat leasingowych wynikających z umowy leasingu finansowego oraz
- 2) ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypisanej finansującemu.

Inwestycja leasingowa netto jest to inwestycja leasingowa brutto zdyskontowana o stopę procentową leasingu.

Niezrealizowane przychody finansowe stanowią różnicę pomiędzy inwestycją leasingową brutto a inwestycją leasingową netto.

Stopa procentowa leasingu jest to stopa dyskontowa, która na dzień rozpoczęcia leasingu powoduje, że łączna wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych i niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez finansującego.

Krańcowa stopa procentowa korzystającego jest to stopa procentowa, jaką korzystający musiałby zapłacić na podstawie podobnej umowy leasingowej lub – jeżeli nie można jej ustalić – stopa procentowa na dzień rozpoczęcia leasingu, przy jakiej korzystający musiałby pożyczyć środki niezbędne do zakupu danego składnika aktywów, na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach.

Warunkowa opłata leasingowa jest to ta część opłat leasingowych, której kwota nie jest stała, lecz zależy od przyszłych wielkości czynnika innego niż tylko upływ czasu (np. udział w przychodach ze sprzedaży, przyszły stopień zużycia, przyszłe indeksy cen, przyszłe rynkowe stopy procentowe).

Niekiedy umowa leasingu lub zobowiązanie do zawarcia takiej umowy może obejmować warunek dokonania korekty opłat leasingowych z tytułu zmian kosztu wytworzenia lub nabycia przedmiotu leasingu lub z tytułu zmian wyceny takich kosztów czy pozycji jak ogólny poziom cen, czy zmianę kosztów finansowania leasingu przez leasingodawcę, w okresie pomiędzy rozpoczęciem leasingu a rozpoczęciem okresu leasingu. Wówczas do celów MSR 17 przyjmuje się, że skutki wszelkich zmian tego typu mają miejsce już na moment rozpoczęcia leasingu.

Definicja leasingu przyjęta w MSR 17 obejmuje także umowy najmu i dzierżawy składnika aktywów, w tym także takie, które zawierają postanowienia dające dzierżawcy prawo do nabycia tytułu prawnego do tego składnika aktywów pod warunkiem spełnienia uzgodnionych warunków (§ 6 MSR 17).

## 4.2. Klasyfikacja leasingu

W klasyfikacji leasingu zastosowanej w MSR 17 za podstawowe kryterium przyjęto zakres, w jakim ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają finansującemu, a w jakim korzystającemu (§ 7 MSR 17). Ryzyko z tytułu posiadania przedmiotu leasingu obejmuje możliwość poniesienia strat z powodu niewykorzystania zdolności produkcyjnych, utraty przydatności technicznej lub zmian poziomu osiąganego zwrotu, spowodowanych zmianami warunków ekonomicznych. Korzyściami z tytułu posiadania przedmiotu leasingu może być oczekiwanie zyskowego funkcjonowania składnika aktywów przez ekonomiczny okres użytkowania oraz oczekiwanie na zysk wynikający ze wzrostu jego wartości lub realizacji wartości końcowej.

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 stanowi, że umowa leasingowa zaliczana jest do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu. Umowa leasingowa zaliczana jest natomiast do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu.

Omawiany standard wskazuje, że zastosowanie tych samych definicji i zasad klasyfikacji w różnych warunkach, w jakich działają finansujący i korzystający, może czasami powodować, że ta sama umowa leasingowa zostanie odmiennie sklasyfikowana u stron umowy leasingu. Taka sytuacja może mieć miejsce, gdy finansujący odnosi korzyści z wartości końcowej gwarantowanej przez stronę niepowiązaną z korzystającym.

Klasyfikacja umów leasingu opiera się na zasadzie przewagi treści ekonomicznej nad formą prawną. W MSR 17 podano przykłady sytuacji, w których umowa leasingu zazwyczaj ma charakter leasingu finansowego (§ 10 i 11 MSR 17):

- 1) na podstawie umowy leasingu następuje przeniesienie na korzystającego własności danego składnika przed końcem okresu leasingu;
- 2) korzystający ma możliwość zakupu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo zakupu składnika będzie mogło zostać zrealizowane, że w chwili rozpoczęcia leasingu istnieje wystarczająca pewność, iż korzystający skorzysta z tego prawa;

- 3) okres leasingu stanowi większą część ekonomicznego okresu użytkowania składnika aktywów, nawet jeżeli tytuł prawny nie ulega przeniesieniu;
- 4) wartość bieżąca (zdyskontowana) minimalnych opłat leasingowych na dzień rozpoczęcia leasingu wynosi zasadniczo prawie tyle, ile łączna wartość godziwa przedmiotu leasingu;
- 5) aktywa będące przedmiotem leasingu mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko aktualny korzystający może je użytkować bez dokonywania znaczących zmian;
- 6) korzystający może wypowiedzieć umowę leasingową, musi jednak pokryć straty poniesione z tego tytułu przez finansującego;
- 7) zyski lub straty z tytułu zmian wartości końcowej przypadają korzystającemu (np. w formie obniżki opłaty leasingowej równej większości przychodów ze sprzedaży na koniec leasingu);
- 8) korzystający ma możliwość kontynuowania leasingu przez dodatkowy okres za opłatą, która jest znacznie niższa od opłat obowiązujących na rynku.

W § 12 MSR 17 zastrzega, że wskazane powyżej przykładowe sytuacje nie zawsze pozwalają na dokonanie jednoznacznej klasyfikacji umów leasingu. Jeżeli inne powody wskazują na to, że umowa leasingu nie przenosi zasadniczo całego ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu, to umowę leasingu zalicza się do umów leasingu operacyjnego. Może mieć to miejsce w sytuacji, gdy korzystający ma zapewnioną możliwość nabycia przedmiotu umowy za opłatę końcową, której wysokość jest co najmniej równa wartości godziwej przedmiotu leasingu lub gdy występują warunkowe opłaty leasingowe, w wyniku których korzystający nie ponosi zasadniczo całego ryzyka i korzyści (zob. także interpretację Stałego Komitetu do spraw Interpretacji nr 27 „Ocena treści ekonomicznej transakcji obejmujących prawną formę leasingu” – dalej SKI nr 27).

Klasyfikacji leasingu dokonuje się na dzień rozpoczęcia leasingu. Jeżeli strony umowy postanawiają zmienić warunki umowy leasingowej, z wyjątkiem jej odnowienia, w sposób, który prowadziłby do zmiany jej klasyfikacji, to zmienioną umowę uznaje się za nową umowę przez okres jej obowiązywania. Zmiany oszacowań (np. zmiany szacowanego ekonomicznego okresu użytkowania bądź wartości końcowej przedmiotu leasingu) lub zmiany okoliczności (np. niedopełnienie warunków umowy leasingowej przez leasingobiorcę) nie powodują zmiany klasyfikacji umowy leasingu (§ 13 MSR 17).

### 4.3. Leasing nieruchomości

Umowy leasingu, których przedmiotem są grunty i budynki, klasyfikuje się do leasingu operacyjnego lub finansowego według tych samych zasadach co umowy leasingowe dotyczące innych aktywów. Cechą charakterystyczną gruntów jest jednak to, że zazwyczaj mają one nieograniczony ekonomiczny okres użytkowania, a jeżeli nie przewiduje się przeniesienia własności na korzystającego przed końcem okresu leasingu, to nie jest zazwyczaj także przenoszone na korzystającego ani całe ryzyko, ani pożytki z tytułu własności, w związku z czym leasing gruntów jest leasingiem operacyjnym. Jeżeli zakłada się, że tytuł własności do obu elementów przejdzie na korzystającego do końca okresu leasingu, oba elementy są zaliczane do leasingu finansowego, niezależnie od tego, czy traktuje się je jak jedną, czy jak dwie umowy leasingu – chyba że inne czynniki jasno wskazują, iż leasing nie przenosi zasadniczo całego ryzyka i pożytków z tytułu posiadania jednego lub obu elementów. Opłata wstępna uiszczana w leasingu operacyjnym jest rozliczana przez okres leasingu zgodnie ze sposobem rozłożenia w czasie czerpania korzyści (§ 14 i 15 MSR 17).

Zgodnie z § 16 MSR 17 minimalne opłaty z tytułu leasingu są rozliczane odpowiednio na element dotyczący gruntów i element dotyczący budynków, proporcjonalnie do względnych wartości godziwych opłat za udostępnienie elementu gruntu oraz budynku z chwilą rozpoczęcia leasingu. Jeżeli nie jest możliwe rzetelne przypisanie opłat leasingowych do tych dwóch elementów, cały leasing traktuje się jak leasing finansowy, chyba że nie ulega wątpliwości, iż oba elementy stanowią leasing operacyjny – w takim wypadku cała umowa jest traktowana jak leasing operacyjny.

Jeżeli kwota dotycząca gruntów nie jest istotna, to grunty i budynki można traktować jako jedno do celów klasyfikacji leasingu i zaliczać je do leasingu finansowego lub operacyjnego na podstawie ogólnych zasad klasyfikacji. W takim wypadku ekonomiczny okres użytkowania budynków stanowi ekonomiczny okres użytkowania całego przedmiotu leasingu (§ 17 MSR 17).

Oddzielna wycena gruntów i budynków nie jest wymagana w sytuacji, gdy udział korzystającego zarówno w gruntach, jak i w budynkach zakwalifikowano do nieruchomości inwestycyjnych w myśl postanowień MSR 40 i przyjęto model wyceny według wartości godziwej. Szczegółowe wyliczenia są tu niezbędne jedynie w wypadku niepewnej klasyfikacji jednego lub obu elementów. Stosownie do MSR 40 korzystający może zaliczyć udziały w nieruchomości, które posiada w postaci leasingu operacyjnego, do nieruchomości inwestycyjnych. W takim przypadku udział w nieruchomości ujmuje się tak, jak gdyby stanowił on leasing finansowy oraz, dodatkowo, do tego składnika aktywów stosuje się model wyceny

według wartości godziwej. Korzystający powinien wykazywać leasing jako leasing finansowy, nawet w sytuacji, gdy przyszłe zdarzenie zmienia charakter udziału korzystającego w nieruchomości, tak że nie jest już ona traktowana jak nieruchomość inwestycyjna. Będzie to miało na przykład miejsce, gdy korzystający:

- 1) zajmuje nieruchomość, która zostaje następnie zaklasyfikowana jako nieruchomość zajmowana przez właściciela po domniemanym koszcie równym jej wartości godziwej na dzień zmiany sposobu użytkowania lub
- 2) zawiera umowę subleasingu, na mocy której następuje przekazanie zasadniczo całego ryzyka i pożytków z tytułu posiadania udziałów w nieruchomości niezależnej stronie trzeciej; tego typu subleasing korzystający wykazuje jako leasing finansowy zawarty ze stroną trzecią, mimo że strona trzecia może go wykazać jako leasing operacyjny (§ 18 i 19 MSR 17).

#### **4.4. Leasing finansowy w sprawozdaniach finansowych korzystających**

##### **Wycena początkowa**

Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu korzystający ujmuje leasing finansowy w bilansie jako aktywa i zobowiązania w kwocie równej niższej z dwu następujących kwot (§ 20 MSR 17):

- 1) wartości godziwej przedmiotu leasingu, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu,
- 2) wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu.

Przy obliczaniu wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych stosuje się stopę dyskontową równą stopie procentowej leasingu, jeżeli możliwe jest jej ustalenie. W przeciwnym razie należy stosować krańcową stopę procentową korzystającego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez korzystającego zwiększają wartość składników aktywów.

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 podkreśla, że transakcje i inne zdarzenia wykazywane są i prezentowane zgodnie z ich treścią ekonomiczną i rzeczywistością finansową, a nie wyłącznie z formą prawną. Mimo że forma prawna umowy leasingowej wskazuje na to, że korzystający nie może uzyskiwać tytułu prawnego (prawa własności) do przedmiotu leasingu, to w przypadku leasingu finansowego treść ekonomiczna i rzeczywistość finansowa są takie, że korzystający nabywa prawo do korzyści ekonomicznych z tytułu użytkowania przedmiotu leasingu przez większą część ekonomicznego okresu użytkowania w zamian za obowiązek zapłacenia za to prawo kwoty zbliżonej, na dzień rozpoczęcia

leasingu, do wartości godziwej składnika aktywów i odpowiedniej kwoty kosztów finansowych. Jeżeli takie transakcje leasingowe nie są uwzględniane w bilansie korzystającego, to jego aktywa oraz zobowiązania są zaniżane, co powoduje zniekształcenie wskaźników finansowych (§ 21 i 22 MSR 17).

Zgodnie z MSR 17 nie jest właściwe prezentowanie w sprawozdaniu finansowym zobowiązań dotyczących przedmiotu leasingu jako zmniejszenia wartości przedmiotu leasingu. Jeżeli do celów prezentacji bilansowej zobowiązań stosuje się rozróżnienie na zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe, takie samo rozróżnienie stosuje się do zobowiązań leasingowych (§ 23 MSR 17).

### **Wycena na dzień bilansowy**

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 stanowi, że minimalne opłaty leasingowe powinny zostać rozdzielone pomiędzy koszty finansowe (część odsetkową opłat) i zmniejszenie niespłaconego salda zobowiązania (część kapitałową opłat). Koszty finansowe powinny być rozliczane na poszczególne okresy objęte okresem leasingu w taki sposób, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe należy księgować jako koszty w okresach, w których je poniesiono. W praktyce przy rozliczaniu kosztów finansowych na poszczególne okresy objęte okresem leasingu leasingobiorca może stosować pewne przybliżenia w celu uproszczenia obliczeń (§ 25 i 26 MSR 17).

### **Amortyzacja przedmiotu leasingu**

Przedmiot umowy leasingu finansowego podlega u korzystającego odpisom amortyzacyjnym. Zasady amortyzacji aktywów będących przedmiotem leasingu powinny być spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktywów jednostki, a wykazywana amortyzacja powinna być obliczana zgodnie z postanowieniami MSR 16 „Rzeczowy majątek trwały” i MSR 38 „Wartości niematerialne”. Przy braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów należy umorzyć przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub okres użytkowania (§ 27 i 28 MSR 17).

W MSR 17 podkreślono, że suma kosztów amortyzacji składnika aktywów i kosztów finansowych w poszczególnych okresach rzadko równa jest sumie opłat leasingowych płatnych w danym okresie. W związku z tym niewłaściwe jest ujmowanie w rachunku zysków i strat należnych opłat leasingowych. Analogicznie jest mało prawdopodobne, aby po rozpoczęciu okresu leasingu składnik aktywów oraz dotyczące go zobowiązanie miały tę samą wartość (§ 29 MSR 17).

### **Ujawnianie informacji dotyczących leasingu finansowego przez korzystających**

Korzystający powinni ujawnić następujące informacje dotyczące leasingu finansowego (§ 31 MSR 17):

- 1) wartość bilansową netto na dzień bilansowy dla każdej grupy aktywów;
- 2) uzgodnienie różnicy pomiędzy łączną kwotą przyszłych minimalnych opłat leasingowych na dzień bilansowy a ich wartością bieżącą; ponadto jednostka powinna ujawnić łączną kwotę przyszłych minimalnych opłat leasingowych na dzień bilansowy oraz ich wartość bieżącą, płatnych w każdym z poniższych okresów:
  - do roku,
  - od roku do 5 lat,
  - powyżej 5 lat;
- 3) warunkowe opłaty leasingowe ujęte jako koszt danego okresu obrotowego;
- 4) ustaloną na dzień bilansowy sumę przyszłych minimalnych opłat subleasingowych, których uzyskanie przewiduje się z tytułu nieodwoływalnych umów subleasingowych;
- 5) ogólny opis ważniejszych postanowień umów leasingowych zawartych przez korzystającego; opis powinien zawierać następujące dane (lecz nie musi się do nich ograniczać):
  - podstawę ustalania kwoty warunkowych zobowiązań z tytułu opłat leasingowych,
  - istnienie i warunki przedłużenia umowy lub wykorzystania możliwości zakupu oraz postanowień dotyczących podwyższenia ceny,
  - ograniczenia wynikające z postanowień umowy leasingowej, na przykład dotyczące dywidend, dodatkowego zadłużenia czy dodatkowych umów leasingowych.

## **4.5. Leasing operacyjny w sprawozdaniach finansowych korzystających**

### **Ujęcie kosztów z tytułu leasingu operacyjnego przez korzystającego**

Zgodnie z MSR 17 opłaty leasingowe (z wyłączeniem kosztów takich usług jak ubezpieczenie czy konserwacja) z tytułu leasingu operacyjnego należy ujmować jako koszty metodą liniową przez okres leasingu, chyba że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie korzyści czerpanych przez użytkownika (§ 33 i 34 MSR 17).



**Ujawnianie informacji w zakresie leasingu operacyjnego przez korzystającego**

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 wymaga, aby korzystający ujawniali następujące informacje dotyczące leasingu operacyjnego (§ 35 MSR 17):

- 1) łączną kwotę przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu nieodwoływalnego leasingu operacyjnego dla każdego z poniższych okresów:
  - do roku,
  - od roku do 5 lat,
  - powyżej 5 lat;
- 2) ustaloną na dzień bilansowy sumę przyszłych minimalnych opłat wynikających z umów subleasingu, których uzyskanie przewiduje się z tytułu nieodwoływalnych umów subleasingowych;
- 3) opłaty leasingowe i subleasingowe ujęte jako koszt danego okresu, z podziałem na minimalne opłaty leasingowe, warunkowe opłaty leasingowe i opłaty subleasingowe;
- 4) ogólny opis ważniejszych postanowień umów leasingowych zawartych przez korzystającego; opis powinien zawierać następujące dane (lecz nie musi się do nich ograniczać):
  - podstawę ustalania kwoty warunkowych zobowiązań z tytułu opłat leasingowych,
  - istnienie i warunki przedłużenia umowy lub wykorzystania możliwości zakupu oraz postanowień dotyczących podwyższenia ceny,
  - ograniczenia wynikające z postanowień umowy leasingowej, np. dotyczące dywidend, dodatkowego zadłużenia czy dodatkowych umów leasingowych.

**4.6. Leasing finansowy w sprawozdaniach finansowych finansujących****Wycena początkowa**

Zgodnie z MSR 17 finansujący powinni ujmować aktywa oddane w leasing finansowy w bilansie i prezentować je jako należności w kwocie równej inwestycji leasingowej netto. W ramach leasingu finansowego następuje przekazanie przez finansującego zasadniczo całego ryzyka i pożytków związanych z tytułem prawnym, w związku z czym należne opłaty leasingowe finansujący traktuje jako spłaty należności głównej i przychody finansowe, które dla finansującego są zwrotem zainwestowanych środków i wynagrodzeniem za usługi (§ 36 i 37 MSR 17).



### Ujęcie początkowych kosztów bezpośrednich

W MSR 17 wskazano, że w przypadku leasingu finansowego, z wyjątkiem przypadków, w których finansujący są producentami lub pośrednikami, początkowe koszty bezpośrednie są uwzględnione we wstępnej wycenie należności z tytułu leasingu finansowego i tym samym pomniejszają kwotę przychodów uznawanych w okresie leasingu. Stopa procentowa leasingu została zdefiniowana w taki sposób, że początkowe koszty bezpośrednie są uwzględniane w należnościach z tytułu leasingu finansowego.

Koszty poniesione przez finansujących będących producentami lub pośrednikami, związane z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingowej, nie są zaliczane do początkowych kosztów bezpośrednich, w wyniku czego nie są uwzględniane w kwocie inwestycji leasingowej netto. Koszty takie są ujmowane jako koszt z chwilą uznania zysku ze sprzedaży, co w przypadku leasingu finansowego następuje zazwyczaj na dzień rozpoczęcia okresu leasingu (§ 38 MSR 17).

### Wycena na dzień bilansowy

Zgodnie z MSR 17 ujmowanie przychodów finansowych powinno przebiegać w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto dokonanej przez leasingodawcę w ramach leasingu finansowego. Opłaty leasingowe dotyczące danego okresu obrotowego, z wyłączeniem kosztów usług, zmniejszają inwestycję leasingową brutto, obniżając zarówno należność główną, jak i kwotę niezrealizowanych przychodów finansowych (§ 39 i 40 MSR 17).

Finansujący powinien regularnie weryfikować szacunkowe niegwarantowane wartości końcowe przyjęte do wyliczenia wartości inwestycji leasingowej brutto. Jeżeli nastąpiło zmniejszenie szacunkowej niegwarantowanej wartości końcowej, to finansujący powinien zmienić sposób rozliczenia w czasie przychodów w okresie leasingu i od razu ująć ewentualne zmniejszenie kwot już zarachowanych (§ 41 MSR 17).

Finansujący będący producentami lub pośrednikami powinni ujmować zyski lub straty ze sprzedaży w danym okresie, zgodnie z zasadami stosowanymi przez daną jednostkę w przypadku zwykłej sprzedaży. Jeżeli zastosowano sztucznie zaniżone stopy procentowe, to zyski ze sprzedaży powinny być ograniczone do kwoty, którą uzyskano by w przypadku zastosowania rynkowej stopy procentowej. Koszty poniesione przez producentów lub pośredników w związku z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingowej należy ujmować jako koszty z chwilą uznania zysków ze sprzedaży (§ 42 MSR 17).

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 zwraca uwagę, że niekiedy producenci lub pośrednicy oferują klientowi wybór między kupnem a leasingiem

danego składnika aktywów. Oddanie w leasing finansowy składnika aktywów przez finansującego będącego producentem lub pośrednikiem powoduje powstanie dwóch rodzajów przychodów:

- 1) zysku lub straty odpowiadających zyskowi lub stracie ze zwykłej sprzedaży przedmiotu leasingu po normalnych cenach sprzedaży, uwzględniających wszelkie stosowane rabaty ilościowe lub handlowe,
- 2) przychodów finansowych uzyskiwanych przez okres leasingu.

Zgodnie z MSR 17 za przychody ze sprzedaży u finansującego będącego producentem lub pośrednikiem, wykazywane w momencie rozpoczęcia okresu leasingu, uważa się wartość godziwą składnika aktywów oddanego w leasing lub, jeżeli ich kwota jest niższa od wartości godziwej, wartość bieżącą minimalnych opłat leasingowych przypadających finansującemu, ustalonych według rynkowej stopy procentowej. Za koszt własny sprzedaży ujęty w momencie rozpoczęcia okresu leasingu uważa się cenę nabycia przedmiotu leasingu (albo jego wartość bilansową, jeżeli jest inna), pomniejszoną o wartość bieżącą niegwarantowanej wartości końcowej. Różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży a kosztem własnym sprzedaży stanowi zysk ze sprzedaży, który ujmuje się zgodnie z przyjętymi przez jednostkę zasadami rachunkowości dotyczącymi sprzedaży zwykłej (§ 44 MSR 17).

W MSR 17 zauważono, że finansujący będący producentami lub pośrednikami, aby przyciągnąć klientów, czasami proponują sztucznie zaniżone stopy procentowe. Stosowanie takich stóp powodowałoby rozpoznawanie nadmiernej części łącznych przychodów z transakcji już w momencie sprzedaży. Jeżeli stosowane są sztucznie zaniżone stopy procentowe, to zysk ze sprzedaży powinien być ograniczony do kwoty, która zostałaby uzyskana w przypadku zastosowania obciążenia klienta według rynkowej stopy procentowej. Poniesione przez producentów lub pośredników koszty związane z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingu finansowego ujmuje się jako koszty w momencie rozpoczęcia okresu leasingu, ponieważ są one związane głównie z uzyskaniem przez producenta lub pośrednika zysku ze sprzedaży (§ 45 i 46 MSR 17).

### **Ujawnianie informacji dotyczących leasingu finansowego przez finansujących**

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 wymaga, aby finansujący ujawniali następujące informacje dotyczące leasingu finansowego (§ 47 MSR 17):

- 1) uzgodnienie kwoty inwestycji leasingowej brutto na dzień bilansowy z wartością bieżącą minimalnych opłat leasingowych należnych na dany dzień bilansowy; ponadto jednostka powinna ujawnić kwotę inwestycji leasingowej brutto i wartość bieżącą minimalnych opłat leasingowych należnych na dzień bilansowy dla każdego z poniższych okresów:
  - do roku,

- od roku do 5 lat,
- powyżej 5 lat;
- 2) niezrealizowane przychody finansowe;
- 3) niegwarantowane wartości końcowe przypadające leasingodawcy;
- 4) łączne rezerwy na nieściągalne należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych;
- 5) warunkowe opłaty leasingowe ujęte w rachunku zysków i strat za dany okres;
- 6) ogólny opis ważniejszych postanowień umów leasingowych zawartych przez leasingodawcę.

#### **4.7. Leasing operacyjny w sprawozdaniach finansowych finansujących**

##### **Przychody z tytułu leasingu operacyjnego**

Zgodnie z MSR 17 finansujący powinni w swoim bilansie prezentować przedmioty umów leasingu operacyjnego zgodnie z charakterem tych aktywów. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego finansujący powinni wykazywać metodą liniową przez okres leasingu, chyba że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści czerpanych z oddanego w leasing składnika aktywów (§ 49 i 50 MSR 17).

##### **Początkowe koszty bezpośrednie**

Początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez finansujących w związku z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingu operacyjnego zwiększają wartość bilansową przedmiotu leasingu i są ujmowane jako koszty w okresie leasingu na tej samej podstawie co przychody z tytułu leasingu (§ 52 MSR 17).

Sposób amortyzowania przedmiotów leasingu operacyjnego powinien być zgodny ze zwykłymi zasadami amortyzacji przyjętymi przez finansującego w odniesieniu do podobnych aktywów. Odpisy amortyzacyjne powinny być obliczane zgodnie z postanowieniami MSR 16 i MSR 38 (§ 53 MSR 17).

Finansujący będący producentem lub pośrednikiem nie wykazuje zysków ze sprzedaży przy zawarciu umowy leasingu operacyjnego, ponieważ nie jest ona równoważna sprzedaży (§ 55 MSR 17).

##### **Ujawnianie informacji dotyczących leasingu operacyjnego przez finansujących**

Finansujący powinni ujawniać następujące informacje dotyczące leasingu operacyjnego (§ 55 MSR 17):

- 1) przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu nieodwoływalnego leasingu operacyjnego: w łącznej kwocie oraz w podziale na poniższe okresy:
  - do roku,
  - od roku do 5 lat,
  - powyżej 5 lat;
- 2) łączne kwoty warunkowych opłat leasingowych ujętych jako przychody w okresie;
- 3) ogólny opis postanowień umów leasingowych zawartych przez finansującego.

#### **4.8. Sprzedaż i leasing zwrotny**

Transakcja sprzedaży i leasingu zwrotnego polega na sprzedaży składnika aktywów i jednoczesnym przejęciu w leasing tego składnika aktywów. Opłaty leasingowe i cena sprzedaży są wzajemnie zależne, ponieważ zazwyczaj negocjuje się je łącznie. Ujęcie sprzedaży i leasingu zwrotnego zależy od rodzaju leasingu, który jest realizowany w ramach takiej transakcji.

##### **Finansowy leasing zwrotny**

Jeżeli transakcja sprzedaży i leasingu zwrotnego ma charakter leasingu finansowego, to ta część przychodów ze sprzedaży, która przekracza wartość bilansową, nie powinna być ujmowana jako przychód sprzedawcy/korzystającego. Taka nadwyżka powinna być natomiast rozliczana w czasie i odpisywana przez okres leasingu (§ 59 i 60 MSR 17).

##### **Operacyjny leasing zwrotny**

Jeżeli transakcja sprzedaży i leasingu zwrotnego ma charakter leasingu operacyjnego i jeżeli jest jasne, że transakcja została zawarta w cenach odpowiadających wartości godziwej, to należy od razu ująć ewentualne zyski lub straty. Jeżeli cena sprzedaży jest niższa od wartości godziwej, to należy od razu ująć ewentualne zyski lub straty, z wyjątkiem sytuacji, gdy stratę kompensują przyszłe opłaty leasingowe niższe od cen rynkowych. W takim wypadku stratę należy rozliczać w czasie i odpisywać proporcjonalnie do opłat leasingowych przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów. Jeżeli cena sprzedaży przewyższa wartość godziwą, to kwotę przekraczającą wartość godziwą należy rozliczać w czasie i amortyzować przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów (§ 61 MSR 17).

Jeżeli w przypadku leasingu operacyjnego wartość godziwa w momencie zawarcia transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego jest niższa od wartości

bilansowej danego składnika aktywów, to należy od razu ująć stratę równą różnicy pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą (§ 63 MSR 17).

#### 4.9. Ustalenie, czy umowa zawiera leasing

Jednostka może zawrzeć umowę dotyczącą transakcji lub serii powiązanych transakcji, które nie mają prawnej formy leasingu, ale przekazują prawo do użytkowania składnika aktywów (np. składnika rzeczowych aktywów trwałych) w zamian za zapłatę lub serię płatności. Umowy, w ramach których jednostka (dostawca) może przekazać innej jednostce (nabywcy) prawo do użytkowania składnika aktywów, często wraz z powiązanymi usługami, to na przykład:

- 1) umowy dotyczące zlecenia zadań do realizacji poza jednostką (np. zlecenie przetwarzania danych jednostki),
- 2) umowy zawierane w przemyśle telekomunikacyjnym, kiedy dostawcy infrastruktury telekomunikacyjnej zawierają umowy w celu przekazania nabywcom prawa do infrastruktury,
- 3) umowy typu *take-or-pay* oraz podobne umowy, w których nabywcy muszą dokonać ustalonych płatności, niezależnie od tego, czy odbierają dostawę wynikających z umowy produktów lub usług (np. umowa *take-or-pay* dotycząca nabycia zasadniczo całej produkcji wytworzonej przez generator energii elektrycznej dostawcy).

Ustalenia, czy umowa jest umową leasingu bądź umową, która zawiera leasing, dokonuje się na podstawie treści umowy i wymaga to stwierdzenia:

- 1) czy spełnienie warunków umowy zależy od wykorzystania określonego aktywa lub aktywów (składnika aktywów) oraz
- 2) czy umowa przekazuje prawo do użytkowania składnika aktywów.

Mimo że określony składnik aktywów może być wyraźnie wymieniony w umowie, nie stanowi on przedmiotu leasingu, jeżeli spełnienie warunków umowy nie jest uzależnione od wykorzystania tego składnika aktywów. Jeśli na przykład dostawca jest zobowiązany do dostarczenia określonej ilości towarów lub usług oraz ma prawo i zdolność dostarczenia tych towarów lub usług przy wykorzystaniu innych aktywów niewymienionych w umowie, wówczas wypełnienie warunków umowy nie jest uzależnione od określonego składnika aktywów, a umowa nie zawiera leasingu. Zobowiązanie gwarancyjne, które zezwala na zastąpienie danego, nie działającego należycie składnika aktywów przez te same lub analogiczne aktywa bądź wymaga tego, nie wyklucza potraktowania jako leasingu. Ponadto przepisy umowne (warunkowe lub inne) zezwalające lub wymagające od dostawcy zastąpienia aktywów z dowolnej przyczyny, przeprowadzonego na określoną

datę lub po niej, nie wykluczają podejścia jak do leasingu przed datą dokonania zastąpienia.

Składnik aktywów został wyraźnie określony, jeżeli na przykład dostawca ma lub przekazuje w leasing tylko jeden składnik aktywów, za pomocą którego może wypełnić zobowiązanie, i wypełnienie przez dostawcę zobowiązanie z wykorzystaniem alternatywnych aktywów jest nieopłacalne lub niewykonalne w praktyce.

Umowa przekazuje prawo do użytkowania składnika aktywów, jeśli daje kupującemu (leasingobiorcy) prawo do sprawowania kontroli nad użytkowaniem danego składnika aktywów. Prawo do sprawowania kontroli nad danym składnikiem aktywów jest przekazane, jeśli został spełniony jeden z następujących warunków:

- 1) nabywca ma zdolność lub prawo do działania z wykorzystaniem składnika aktywów lub pokierowania innymi, tak aby wykorzystywali składnik aktywów w ustalony przez niego sposób, jednocześnie uzyskując lub kontrolując więcej niż nieznaczną część produkcji lub innych pożytków płynących z danego składnika aktywów;
- 2) nabywca ma zdolność lub prawo do sprawowania kontroli nad fizycznym dostępem do danego składnika aktywów, jednocześnie uzyskując lub kontrolując więcej niż nieznaczną część produkcji lub innych pożytków płynących z danego składnika aktywów;
- 3) fakty i okoliczności wskazują na odległą perspektywę tego, że jedna lub kilka stron, innych niż nabywca, przejmie więcej niż nieznaczną część produkcji lub innych pożytków, które zostaną wyprodukowane lub wytworzone przez dany składnik aktywów w czasie trwania umowy, a cena, jaką nabywca zapłaci za produkcję, nie została umownie ustalona w przeliczeniu na jednostkę produkcyjną ani nie odpowiada bieżącej cenie rynkowej ustalonej w przeliczeniu na jednostkę produkcyjną na dzień dostarczenia produkcji.

Ponowna ocena umowy powinna opierać się na danych i okolicznościach występujących na dzień przeprowadzenia ponownej oceny, z uwzględnieniem pozostałego okresu umowy. Zmiana wartości szacunkowych (np. szacowanej kwoty produkcji, która ma zostać dostarczona nabywcy lub innym potencjalnym nabywcom) nie powinna prowadzić do ponownej oceny. Jeżeli dokonano ponownej oceny umowy i ustalono, że zawiera ona leasing (lub też że go nie zawiera), należy zastosować rachunkowość leasingu (ewentualnie zaprzestać jej stosowania) od momentu wystąpienia zmiany okoliczności prowadzących do ponownej oceny lub od rozpoczęcia okresu odnowienia lub przedłużenia warunków umowy.

Jeżeli umowa zawiera leasing, strony umowy stosują wymogi MSR 17 w odniesieniu do leasingowego elementu umowy, chyba że są wyłączone z tych wymogów. Jeżeli zatem umowa zawiera leasing, należy zaklasyfikować go jako leasing

finansowy lub leasing operacyjny. Inne elementy umowy nieobjęte zakresem MSR rozlicza się zgodnie z innymi standardami.

Na potrzeby zastosowania wymogów MSR 17 płatności oraz inne formy zapłaty wymagane umową należy w momencie rozpoczęcia umowy lub przy ponownej jej ocenie przyporządkować do leasingu oraz do innych elementów umowy na podstawie ich względnych wartości godziwych.

W niektórych przypadkach oddzielenie płatności z tytułu leasingu od płatności z tytułu innych elementów zawartych w umowie wymaga od nabywcy zastosowania technik szacunkowych. Na przykład nabywca może oszacować płatności z tytułu leasingu, biorąc za punkt odniesienia umowę leasingu dotyczącą porównywalnego składnika aktywów, która nie zawiera innych elementów, lub też może oszacować płatności z tytułu innych elementów zawartych w umowie poprzez odniesienie do porównywalnych umów, a następnie odjąć te płatności od łącznych opłat powstałych w związku z umową.

Jeżeli nabywca stwierdzi, że oddzielenie płatności jest niewykonalne w praktyce, wówczas:

- 1) w przypadku leasingu finansowego ujmuje składnik aktywów i zobowiązanie w kwocie równej wartości godziwej odnośnego składnika aktywów, który został zidentyfikowany jako przedmiot leasingu, a następnie zobowiązanie powinno zostać zmniejszone po tym, jak dokonano płatności i naliczono opłatę finansową z tytułu zobowiązania, stosując w tym celu krańcową stopę procentową nabywcy;
- 2) w przypadku leasingu operacyjnego należy traktować wszystkie płatności z tytułu umowy jako płatności leasingowe w celu spełnienia wymogów MSR 17 dotyczących ujawniania informacji, ale należy:
  - ujawniać te płatności odrębnie od minimalnych płatności leasingowych wynikających z innych umów, które nie obejmują płatności z tytułu elementów nieleasingowych, oraz
  - stwierdzić, że ujawnione płatności także obejmują płatności z tytułu nieleasingowych elementów umowy.

#### **4.10. Ocena istoty transakcji wykorzystujących prawną formę leasingu**

Przedmiotem interpretacji SKI nr 27 „Ocena istoty transakcji wykorzystujących prawną formę leasingu” jest ocena charakteru transakcji lub serii połączonych transakcji, zawartych w formie prawnej leasingu. Głównym celem interpretacji jest wdrożenie zasady przewagi treści ekonomicznej nad formą prawną i zapewnienie, że seria



powiązanych transakcji będzie rozliczana jako jedna transakcja. Jeżeli transakcja nie spełnia definicji leasingu z MSR 17, interpretacja SKI nr 27 wskazuje zakres, w jakim umowa powoduje powstanie aktywów i zobowiązań jednostki sporządzającej sprawozdanie finansowe, sposób rozliczania innych zobowiązań wynikających z umowy oraz sposób rozliczania przychodów z tytułu opłat. Jednostka może zawrzeć z podmiotem niepowiązanym (inwestorem) transakcję lub serię transakcji w formie prawnej leasingu.

Interpretacja SKI nr 27 przewiduje, że seria transakcji w formie prawnej leasingu powinna być ujawniana jako jedna transakcja, jeżeli efekt ekonomiczny nie może być zrozumiały bez odniesienia się do serii transakcji jako całości. Wszystkie aspekty i skutki umowy powinny być brane pod uwagę dla określenia treści ekonomicznej całego porozumienia. Istotne znaczenie powinny mieć przy tym te elementy, które w praktyce wywierają większy efekt gospodarczy. Sposób ujęcia w sprawozdaniu finansowym powinien odzwierciedlać treść ekonomiczną umowy.

Dana umowa musi stanowić część jednego porozumienia. Seria transakcji powinna być ze sobą ściśle powiązana, negocjowana jako jedna transakcja, ewentualnie poszczególne umowy powinny być wykonywane równolegle lub jedna po drugiej. Istnieją wskazówki, że umowa w istocie nie zawiera elementu leasingu uregulowanego w MSR 17. Interpretacja SKI nr 27 stanowi, że wskazówki te są następujące:

- 1) jednostka zachowuje ryzyko i korzyści związane z własnością i nie ma znaczących zmian w posiadanym przez nią prawie do użytkowania danych aktywów,
- 2) podstawową przyczyną zawarcia umowy jest osiągnięcie pożądaných skutków podatkowych, a nie przekazanie prawa do używania aktywów,
- 3) opcje, od których zależy umowa, są tak sformułowane, że ich wykonanie jest prawie pewne.

W powyższych przypadkach jednostka gospodarcza zachowuje więcej praw niż w przy zwykłej sprzedaży i finansowym leasingu zwrotnym.

Interpretacja SKI nr 27 odnosi się również do sposobu ujmowania przychodów z tytułu opłat leasingowych. Ujęcie przychodu w wysokości wszystkich opłat w momencie zawarcia umowy może nie być wskazane, jeżeli jednostka:

- 1) ma do spełnienia w przyszłości znaczące zobowiązania,
- 2) zachowuje ryzyko związane z przedmiotem transakcji lub
- 3) ponosi ryzyko konieczności zwrotu otrzymanych opłat.

Czynniki, które należy wziąć pod uwagę, są następujące:

- 1) istnienie zobowiązań, które są warunkiem otrzymania opłaty, a które powodują, że zawarcie umowy nie jest najbardziej istotnym elementem porozumienia;



- 2) istnienie ograniczeń dotyczących sposobu używania aktywów będących przedmiotem umowy, które prowadzą do istotnej zmiany zakresu prawa do użytkowania (np. ograniczenia dotyczące odsprzedaży lub ustanawiania zabezpieczeń na danym aktywie);
- 3) prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności zwrotu otrzymanych opłat i zapłacenia dodatkowych; prawdopodobieństwo to powinno być rozważone, w szczególności jeżeli:
  - dane aktywa są niezbędne do prowadzenia działalności przez jednostkę gospodarczą i w związku z tym jest możliwe, że jednostka zdecyduje się na zapłacenie kar umownych z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy;
  - prawdopodobne jest, że środki zgromadzone na rachunku inwestycyjnym nie są wystarczające, aby pokryć opłaty, dlatego też możliwe jest, iż jednostka będzie zobowiązana do zapłacenia dodatkowych kwot; może to mieć miejsce, jeżeli wymaga się od jednostki (lub też jednostka ma możliwość podejmowania własnych decyzji) inwestowania w aktywa niosące ze sobą więcej niż nieznaczne ryzyko, na przykład walutowe, stóp odsetek lub kredytowe.

#### **4.11. Specjalne oferty leasingowe – rachunkowość finansującego**

Negocjując nową lub odnawiając umowę leasingu operacyjnego, finansujący może zaproponować leasingobiorcy specjalną ofertę. W przypadku leasingu nieruchomości leasingodawca może przyznać okres beczynszowy lub inny typ oferty specjalnej, zawierający płatność z góry na rzecz leasingobiorcy lub zwrot przez leasingodawcę kosztów poniesionych przez leasingobiorcę (np. kosztów transportu przedmiotu leasingu, ulepszenia przedmiotu leasingu, kosztów związanych z istniejącym wcześniej zobowiązaniem z tytułu leasingu). Do tego zagadnienia odnosi się interpretacja SKI nr 15 „Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne”, która stanowi, że finansujący powinien ujawnić całość kosztów oferty specjalnej jako obniżenie przychodów z tytułu opłat w czasie trwania leasingu na podstawie metody liniowej, chyba że inny sposób lepiej odzwierciedla rozkład korzyści w czasie. Interpretacja SKI nr 15 odrzuca argument, że oferty specjalne dla leasingodawców są częścią początkowych kosztów bezpośrednich związanych z negocjowaniem i zawieraniem kontraktów. Zamiast tego dochodzi do wniosku, że w swej treści ekonomicznej odnoszą się one do kwot wynagrodzenia otrzymanego przez finansującego z umowy leasingu.

## 4.12. Wymagania MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji w zakresie umów leasingu

Celem Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 7 jest nałożenie na jednostki obowiązku ujawniania w ich sprawozdaniach finansowych informacji, które pozwolą użytkownikom ocenić:

- 1) wpływ instrumentów finansowych na sytuację finansową i wyniki działalności jednostki;
- 2) charakter i zakres wynikającego z instrumentów finansowych ryzyka, na które jednostka jest narażona w okresie sprawozdawczym i na dzień sprawozdawczy, jak również sposób zarządzania ryzykiem przez jednostkę.

Zasady określone w MSSF 7 uzupełniają zasady ujmowania, wyceny i prezentacji aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawione w MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” i w MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”.

### Ujawnianie informacji jakościowych

Dla każdego rodzaju ryzyka związanego z instrumentami finansowymi jednostka ujawnia:

- 1) stopień narażenia na ryzyko oraz sposób powstania;
- 2) cele, politykę i procesy zarządzania ryzykiem, jak również stosowane metody wyceny ryzyka;
- 3) wszelkie zmiany w zakresie pkt 1 lub 2 w stosunku do poprzedniego okresu.

### Ujawnianie informacji ilościowych

Dla każdego rodzaju ryzyka związanego z instrumentami finansowymi jednostka ujawnia:

- 1) skrócone dane ilościowe na temat stopnia narażenia na ryzyko na dzień sprawozdawczy; ujawnione dane mają być oparte na informacjach przekazanych wewnętrznie kluczowemu personelowi kierowniczymu jednostki, na przykład zarządowi lub dyrektorowi generalnemu jednostki;
- 2) informacje dotyczące ryzyka kredytowego, ryzyka płynności oraz ryzyka rynkowego w zakresie nieobjętym pkt 1, chyba że ryzyko nie jest istotne;
- 3) koncentrację ryzyka, jeśli informacja o niej nie wynika z pkt 1 i 2.

Jeżeli dane ilościowe ujawnione na dzień sprawozdawczy nie są reprezentatywne w odniesieniu do stopnia narażenia jednostki na ryzyko w danym okresie, jednostka zobowiązana jest do przedstawienia dalszych informacji, które są reprezentatywne.

### **Ryzyko kredytowe**

Jednostka ujawnia dla poszczególnych kategorii instrumentów finansowych:

- 1) kwotę, która najlepiej odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy, nie uwzględniając żadnego posiadanego zabezpieczenia ani innych elementów powodujących poprawę warunków kredytowania;
- 2) w odniesieniu do kwoty ujawnionej na podstawie pkt 1 – opis ustanowionego zabezpieczenia oraz innych elementów powodujących poprawę warunków kredytowania;
- 3) informacje o jakości kredytowej aktywów finansowych, które ani nie są zaległe, ani w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości;
- 4) wartość bilansową aktywów finansowych, które w przeciwnym wypadku byłyby zaległe, lub w przypadku których nastąpiłaby utrata wartości i których warunki zostały renegotjowane.

### **Aktywa finansowe, które ani nie są zaległe, ani w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości**

Jednostka ujawnia dla poszczególnych kategorii aktywów finansowych:

- 1) analizę wiekową aktywów finansowych, które są zaległe na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości;
- 2) analizę składników aktywów finansowych, w przypadku których indywidualnie wykazano utratę wartości na dzień sprawozdawczy oraz czynniki, które jednostka wzięła pod uwagę, ustalając utratę wartości tych składników;
- 3) w odniesieniu do kwot ujawnionych na podstawie pkt 1 i 2 – opis zabezpieczenia ustanowionego na rzecz jednostki oraz innych elementów powodujących poprawę warunków kredytowania, jak również ich szacunkową wartość godziwą, o ile jest to możliwe.

### **Uzyskane zabezpieczenia i inne elementy powodujące poprawę warunków kredytowania**

Jeżeli w danym okresie jednostka uzyskuje aktywa finansowe lub niefinansowe, przejmując w posiadanie ustanowione na jej rzecz zabezpieczenie lub powołując się na inne elementy powodujące poprawę warunków kredytowania (np. gwarancje), a przedmiotowe składniki aktywów spełniają kryteria ujmowania określone w innych standardach, jednostka ujawnia:

- 1) charakter i wartość bilansową uzyskanych składników aktywów;
- 2) jeżeli składniki aktywów nie są łatwo wymienne na środki pieniężne – stosowaną przez nią politykę zbycia tych aktywów lub ich wykorzystania w ramach prowadzonej przez nią działalności.

### **Ryzyko płynności**

Jednostka ujawnia:

- 1) analizę wymagalności zobowiązań finansowych, pokazującą pozostałe umowne terminy wymagalności;
- 2) opis sposobu zarządzania przez nią ryzykiem płynności właściwym dla pkt 1.

### **Ryzyko rynkowe – analiza wrażliwości**

Jednostka ujawnia określone poniżej informacje:

- 1) analizę wrażliwości dla każdego rodzaju ryzyka rynkowego, na które jednostka jest narażona na dzień sprawozdawczy, pokazującą, jaki wpływ na wynik finansowy i kapitał własny miałyby zmiany w zakresie odpowiednich czynników ryzyka, które były potencjalnie możliwe na ten dzień;
- 2) metody i założenia stosowane przy sporządzaniu analizy wrażliwości;
- 3) zmiany stosowanych metod i założeń w stosunku do poprzedniego okresu oraz przyczyny takich zmian.

Jeżeli jednostka sporządza analizę wrażliwości, na przykład określa wartość narażoną na ryzyko, która uwzględnia zależności między czynnikami ryzyka (np. stopami procentowymi i kursami wymiany walut) i którą wykorzystuje w celu zarządzania ryzykiem finansowym, to może ona skorzystać z analizy wrażliwości.

Jednostka ujawnia również:

- 1) objaśnienie metody stosowanej przy sporządzaniu analizy wrażliwości oraz głównych parametrów i założeń związanych z udostępnionymi danymi;
- 2) objaśnienia celu stosowanej metody oraz ograniczeń, w związku z którymi informacje mogą nie odzwierciedlać w pełni wartości godziwej zaangażowanych aktywów i zobowiązań.

### **Ujawnianie innych informacji dotyczących ryzyka rynkowego**

W przypadku gdy analizy wrażliwości nie są reprezentatywne dla ryzyka związanego z danym instrumentem finansowym (ponieważ na przykład stopień narażenia na ryzyko na koniec roku nie odzwierciedla stopnia narażenia na ryzyko w ciągu roku), jednostka zobowiązana jest ujawnić ten fakt oraz przyczyny, dla których w jej opinii przedmiotowe analizy wrażliwości nie są reprezentatywne.



# 5. Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing”

## 5.1. Zakres umów leasingu objętych MSSF 16

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 stosuje się – podobnie jak MSR 17 – do wszystkich rodzajów leasingu (w tym subleasingu prawa do użytkowania aktywów). Wyłączone z MSSF 16 są:

- 1) umowy o leasing dotyczące poszukiwania lub wykorzystywania minerałów, ropy naftowej, gazu ziemnego i podobnych nieodnawialnych zasobów,
- 2) umowy o leasing aktywów biologicznych posiadanych przez korzystającego (ujmowane zgodnie z MSR 41 „Rolnictwo”),
- 3) porozumienia o świadczeniu usług w rozumieniu Komitetu do spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej nr 12 „Umowy na usługi koncesjonowane”,
- 4) umowy o licencje na korzystanie z własności intelektualnej udzielone przez finansującego (ujmowane zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z nabywcami),
- 5) umowy o licencje praw posiadanych przez korzystającego (ujmowane zgodnie z MSR 38 „Wartości niematerialne”), dotyczące praw do filmów kinowych, nagrań wideo, sztuk teatralnych, rękopisów, patentów i praw autorskich<sup>16</sup>.

Korzystający mogą nie stosować zawartych w MSSF 16 wymogów do krótkoterminowych umów leasingu oraz umów leasingu, których przedmiot jest niskiej wartości. Takie zwolnienia nie dotyczą finansujących.

Naszym zdaniem nie mają charakteru leasingu umowy o najem lub dzierżawę zawarte na czas nieokreślony, gdyż nie spełniają jego definicji.

---

<sup>16</sup> Do umów leasingu praw, których przedmiot jest różny od wskazanego w tym punkcie, korzystający może (ale nie musi) stosować MSSF 16.

## 5.2. Pojęcie leasingu według MSSF 16

Zgodnie z MSSF 16 umowa ma charakter leasingu, jeżeli korzystający – w zamian za wynagrodzenie – ma prawo do sprawowania kontroli, w tym pobierania korzyści ekonomicznych, nad użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez ustalony czas. Jest to definicja przejęta z MSR 17, zmieniono natomiast wytyczne jej stosowania, a zwłaszcza pojęcie kontroli.

Jednostka, stosując wymogi zawarte w MSSF 16, powinna przede wszystkim przeprowadzić analizę umowy dla stwierdzenia, czy stanowi ona leasing lub też czy zawiera elementy leasingu.

W odniesieniu do większości umów leasingu zmiany wytycznych zawartych w MSSF 16, dotyczące stosowania definicji leasingu, nie powinny wpływać na wyniki analizy, czy umowy te zawierają elementy leasingu. Umowy, które spełniały kryteria leasingu zgodnie z MSR 17, będą w zasadzie także leasingiem w myśl MSSF 16.

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 nie obejmuje natomiast swoim zakresem wielu umów o świadczenie usług, które według MSR 17 mogły być uznawane za leasing.

W razie stosowania MSSF 16 po raz pierwszy, a będzie to powszechne z chwilą jego wejścia w życie, jednostka nie jest zobowiązana do przeprowadzenia analizy, czy dotychczas zawarte przez nią umowy zawierają elementy leasingu. Może ona zastosować MSSF 16 do umów uznanych na podstawie MSR 17 za leasing i nie ciągnąć MSSF 16 na inne umowy.

Biorąc pod uwagę, że w praktyce umowy leasingu często są łączone z umowami o usługi, a rozwiązania rachunkowości dla tych dwóch rodzajów umów są odmienne, zastosowanie MSSF 16 będzie wiązało się z koniecznością rozdzielania leasingu i świadczenia usług, gdyż MSSF 16 ma zastosowanie wyłącznie do umów leasingu lub ich elementów o charakterze leasingu. Różnica między leasingiem a usługą polega głównie na tym, że z chwilą postawienia w myśl umowy do dyspozycji korzystającego przedmiotu leasingu – mimo że pozostaje on własnością finansującego – sposób jego użytkowania zależy od korzystającego. W przypadku usługi żadne prawo do użytkowania nie jest stawiane do dyspozycji usługobiorcy.

## 5.3. Rachunkowość korzystającego

### Analiza, czy umowa lub jej elementy mają charakter leasingu

Po zawarciu nowej umowy jednostka powinna ocenić, czy ma ona charakter leasingu, ewentualnie czy zawiera wyłącznie elementy leasingu. Jak wspomniano,

ma ona charakter leasingu wtedy, gdy przekazuje korzystającemu prawo do kontroli użytkowanych, zidentyfikowanych składników aktywów przez oznaczony czas w zamian za wynagrodzenie. Okres nie musi być wyrażony w jednostkach czasu, może być także oznaczony drogą ustalenia zakresu użytkowania przedmiotu umowy: na przykład ilości produkcji, do wytworzenia której objęty leasingiem składnik aktywów będzie wykorzystywany. Umowy leasingu mogą, oprócz elementów leasingu, zawierać także elementy o innym charakterze, na przykład serwis składników aktywów stanowiących przedmiot tych umów. Taki mieszany typ umów, zawierający elementy leasingu i inne – czego konsekwencją jest podział jednej umowy na leasing i usługę – występuje w polskich warunkach stosunkowo rzadko.

Jeżeli warunki umowy ulegają zmianie, jednostka ocenia ponownie, czy umowa po zmianie stanowi leasing lub zawiera jego elementy.

### **Wydzielanie odrębnych elementów umowy leasingu**

Jeżeli umowa stanowi w całości leasing (zawiera tylko elementy leasingu), jednostka powinna odrębnie rozpatrzyć każdy składnik aktywów objęty umową o leasing.

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 zawiera wytyczne wskazujące, jak wydzielać elementy umowy leasingu. Otóż prawo do użytkowania danego przedmiotu umowy stanowi oddzielny element leasingu, jeżeli:

- 1) korzystający może czerpać korzyści z użytkowania przedmiotu umowy w sposób samodzielny lub w połączeniu z innymi zasobami, które są łatwo dostępne dla korzystającego<sup>17</sup> i
- 2) przedmiot umowy nie zależy istotnie i nie jest powiązany z innymi przedmiotami umowy; przykładowo: jeżeli korzystający może zdecydować, że nie zawrze umowy o leasing danego przedmiotu i decyzja ta pozostaje bez znaczącego wpływu na jego prawa do użytkowania innych przedmiotów umowy, może to oznaczać, że dany przedmiot umowy nie jest istotnie zależny i powiązany z tymi innymi przedmiotami umowy.

Podział jednej, głównej umowy leasingu na elementy umowy o charakterze leasingu zapewnia wydzielenie składowych umowy leasingu, stanowiących przedmioty umowy istotne dla jednostki.

### **Wydzielanie elementów umowy o charakterze leasingu i mających inny charakter**

Oprócz wydzielenia w umowie głównych elementów o charakterze leasingu MSSF 16 przewiduje także wyodrębnianie elementów umowy, które nie mają charakteru leasingu. W razie zawarcia umowy, która zawiera element leasingu i jednocześnie jeden lub więcej dodatkowych elementów mających inny niż leasing

<sup>17</sup> Łatwo dostępne zasoby to przedmioty lub usługi, które są sprzedawane lub przekazywane w leasing oddzielnie, lub zasoby, które korzystający już uzyskał.



charakter, korzystający przypisuje opłaty leasingowe do każdego elementu o charakterze leasingu na podstawie relacji wartości elementu leasingu i łącznej wartości elementów niebędących leasingiem.

Wartość elementów mających charakter leasingu i elementów o innym niż leasing charakterze ustala się na podstawie informacji dostarczonych przez finansującego lub dostawcę. Jeżeli jednak informacje takie nie są dostępne, to korzystający sam szacuje te wartości na podstawie innych dostępnych mu informacji. W praktyce korzystający może zastosować rozwiązanie uproszczone<sup>18</sup>, podejmując decyzję dotyczącą polityki rachunkowości (na poziomie poszczególnych klas aktywów) i nie wyodrębniać elementów niemających charakteru leasingu od składników umów o charakterze leasingu oraz traktować jako pojedynczy element leasingu każdy element leasingu razem z wszelkimi związanymi z nim elementami niemającymi charakteru leasingu. Jeżeli korzystający nie zdecyduje się na stosowanie rozwiązania uproszczonego, to ujmuje elementy umowy niemające charakteru leasingu zgodnie z regulacjami odpowiednich MSSF – na przykład MSSF 15.

#### Ustalenie okresu leasingu

Biorąc pod uwagę to, że wysokość zobowiązania z tytułu leasingu zależy od okresu, przez jaki wnoszone będzie wynagrodzenie w formie opłat, kluczową sprawą jest ustalenie okresu trwania umowy leasingu.

Okres leasingu jest to nieodwołalny okres, w ciągu którego korzystający ma prawo do użytkowania przedmiotu umowy, wydłużony o dodatkowy okres objęty opcją:

- 1) przedłużenia leasingu – jeżeli korzystający ma wystarczającą pewność zrealizowania tej opcji i
- 2) wypowiedzenia umowy – jeżeli korzystający jest wystarczająco pewny, że nie skorzysta z tej opcji.

Przy ocenie, czy korzystający ma wystarczającą pewność, że zrealizuje opcję przedłużenia leasingu lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia leasingu, uwzględnienia wymagają wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stwarzają zachęty ekonomiczne dla korzystającego do nieskorzystania z tych opcji. Następuje to w szczególności drogą:

- 1) porównania opłat rynkowych z określonymi w umowie opłatami: za przedłużenie umowy, karami za wypowiedzenie, ceną zakupu;
- 2) analizy kosztów, których poniesienie spowoduje wypowiedzenie umowy leasingu, takich jak koszty negocjacji, przywrócenia przedmiotowi

18 W MSSF 16 zastrzeżono, że korzystający nie może stosować uproszczonego rozwiązania do wbudowanych instrumentów pochodnych, które spełniają kryteria określone w pkt 4.3.3 MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

umowy stanu określonego w umowie i transportu, wyszukania oraz dostosowania przedmiotu nowej umowy do potrzeb korzystającego, kary za wypowiedzenie umowy;

- 3) oceny znaczenia przedmiotu umowy leasingu dla działalności prowadzonej przez korzystającego (przykładowo: należy rozważyć, czy przedmiot umowy ma specjalistyczny charakter, gdzie się znajduje, czy dostępne są alternatywne – zastępcze maszyny lub urządzenia);
- 4) oceny warunków realizacji opcji (jeżeli opcja może być wykorzystana tylko wtedy, gdy spełnione są jeden lub więcej warunków) – przy uwzględnieniu prawdopodobieństwa zaistnienia tych warunków.

Opcje przedłużenia i wypowiedzenia umowy leasingu mogą być połączone z jednym lub więcej zapisami umowy (np. gwarancją, że przedmiot leasingu w chwili zakończenia umowy będzie miał określoną wartość końcową), przewidującymi, że korzystający gwarantuje finansującemu minimalny lub stały zwrot środków pieniężnych, bez względu na realizację opcji lub odstąpienie od jej realizacji. Przyjmuje się wówczas, że korzystający jest wystarczająco pewny, iż skorzysta z opcji przedłużenia leasingu lub odstąpi od opcji wypowiedzenia leasingu.

W MSSF 16 zwraca się uwagę, że im krótszy jest nieodwoływalny okres leasingu, tym bardziej prawdopodobne, że korzystający wykorzysta opcję przedłużenia leasingu lub odstąpi od realizacji opcji wypowiedzenia umowy, koszty uzyskania zastępczych przedmiotów umowy są bowiem tym wyższe, im krótszy jest nieodwoływalny okres leasingu.

MSSF 16 wskazuje zarazem, iż w razie wystąpienia znaczącego zdarzenia lub istotnej zmiany okoliczności, które:

- 1) zależą od korzystającego i
- 2) dotyczą tego, czy korzystający jest wystarczająco pewny, że zrealizuje opcje (lub odstąpi od realizacji opcji), które wcześniej nie były uwzględnione przy ustalaniu okresu leasingu,

korzystający ponownie ocenia, czy istnieje wystarczająca pewność, że zrealizuje opcje przedłużenia albo nie zrealizuje opcji wypowiedzenia.

Przykładami takich znaczących zdarzeń lub istotnych okoliczności są:

- 1) dokonanie znaczących ulepszeń w obcych środkach trwałych nieprzewidzianych na dzień rozpoczęcia leasingu, które mają korzystającemu zapewnić przyrost korzyści ekonomicznych, gdy opcja przedłużenia umowy leasingu lub zakupu przedmiotu umowy będzie możliwa do zrealizowania;
- 2) przeprowadzenie znaczącej modyfikacji lub dostosowania przedmiotu umowy, których wykonanie nie było przewidziane na dzień rozpoczęcia leasingu;
- 3) możliwość oddania w subleasing przedmiotu umowy w okresie następującym po zakończeniu uprzednio ustalonego okresu leasingu;

- 4) podjęcie przez korzystającego decyzji, która ma bezpośredni wpływ na zrealizowanie lub odstąpienie od realizacji opcji (na przykład decyzji o przedłużeniu leasingu komplementarnego składnika aktywów, zbyciu alternatywnych aktywów, sprzedaży jednostki gospodarczej, w której prawo do użytkowania aktywów jest wykorzystywane).

Jednostka koryguje okres leasingu, jeżeli nastąpiła zmiana nieodwołalnego okresu leasingu, na przykład gdy:

- 1) korzystający zrealizuje opcję, która poprzednio nie została uwzględniona przy ustalaniu okresu leasingu;
- 2) korzystający nie zrealizuje opcji wcześniej uwzględnionej przy ustalaniu okresu leasingu;
- 3) wystąpią zdarzenia zobowiązujące korzystającego w myśl umowy do zrealizowania opcji, która nie została wcześniej uwzględniona przy ustalaniu okresu leasingu;
- 4) wystąpią zdarzenia zabraniające korzystającemu w myśl umowy zrealizowania opcji, która wcześniej została uwzględniona przy ustalaniu okresu leasingu.

### **Ewidencja leasingu**

Na dzień rozpoczęcia leasingu korzystający ujmuje w swoich księgach objęty umową składnik aktywów jako prawo do użytkowania składnika aktywów i jednocześnie zobowiązanie z tytułu leasingu.

Z MSSF 16 nie wynika, czy prawo do użytkowania aktywów ujmuje się w ewidencji jako środki trwałe, wartości niematerialne, czy – jako odrębną kategorię – prawa do użytkowania środków trwałych.

### **Początkowa wycena prawa do użytkowania składnika aktywów**

Na dzień rozpoczęcia leasingu korzystający wycenia prawo do użytkowania składnika aktywów w cenie nabycia, która obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, powiększoną o:

- 1) opłaty leasingowe wniesione przed rozpoczęciem umowy, pomniejszone o premie i zachęty otrzymane w ramach umowy leasingu,
- 2) początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez korzystającego, na przykład montażu fundamentów,
- 3) oszacowane koszty, jakie korzystający poniesie w celu demontażu i usunięcia przedmiotu umowy, odnowienia miejsca, w którym się znajduje lub przywrócenia przedmiotowi umowy stanu końcowego wymaganego przez umowę leasingu (jeżeli takich kosztów nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów).

Korzystający amortyzuje prawo do użytkowania składnika aktywów według zasad określonych w MSR 16. Jeżeli umowa leasingu przenosi przedmiot umowy na korzystającego przed końcem okresu umowy leasingu lub gdy cena nabycia prawa do użytkowania składnika aktywów uwzględnia fakt, że korzystający zamierza zrealizować opcję zakupu, korzystający amortyzuje prawo do użytkowania przez czas od przewidywanej daty rozpoczęcia do daty zakończenia okresu użytkowania składnika aktywów. W przeciwnym razie korzystający amortyzuje prawo do użytkowania składnika aktywów w czasie od daty rozpoczęcia leasingu do momentu – zależnie od tego, który z nich jest wcześniejszy – zakończenia okresu użytkowania prawa lub zakończenia umownego okresu leasingu.

Korzystający stosuje też postanowienia MSR 36 „Utrata wartości aktywów” w celu ustalenia, czy dany składnik aktywów, w postaci prawa do jego użytkowania, nie utracił wartości.

#### **Początkowa wycena zobowiązania z tytułu leasingu**

Zobowiązanie z tytułu leasingu korzystający wycenia na dzień rozpoczęcia leasingu w wartości bieżącej (a więc zdyskontowanej) opłat leasingowych, które wymagają poniesienia w okresie leasingu, a nie zostały zapłacone do dnia rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe dyskontuje się przy zastosowaniu stopy procentowej danej umowy leasingu, a jeżeli stopy tej nie da się określić, to za pomocą krańcowej stopy procentowej korzystającego. Krańcowa stopa procentowa jest to stopa procentowa, jaką korzystający musiałby zapłacić w ramach podobnej umowy leasingu, a w razie braku takiej informacji – stopa procentowa na dzień rozpoczęcia leasingu, przy której korzystający mógłby pożyczyć środki pieniężne niezbędne do zakupu danego składnika aktywów, na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach.

Na dzień rozpoczęcia leasingu opłaty za prawo do użytkowania przedmiotu umowy w trakcie trwania leasingu, niezapłacone na dzień rozpoczęcia leasingu, wchodzące w skład zobowiązania z tytułu leasingu obejmują:

- 1) stałe opłaty leasingowe (wraz z opłatami leasingowymi stałymi pod względem treści ekonomicznej<sup>19</sup>) pomniejszone o wszelkie uzyskane premie i zachęty;

19 Opłaty leasingowe stałe pod względem treści ekonomicznej istnieją na przykład w przypadku, gdy: 1) opłaty są skonstruowane jako zmienne opłaty leasingowe, niemniej faktycznie nie występuje w nich prawdziwa zmienność; opłaty te zawierają klauzule zmienności, które nie mają realnego znaczenia gospodarczego; przykład tego rodzaju opłat stanowią opłaty, które są początkowo skonstruowane jako zmienne opłaty leasingowe (w zależności od charakteru używania przedmiotu umowy), ale w przypadku których taka zmienność ustaje w pewnym momencie po dacie rozpoczęcia leasingu i w pozostałym okresie opłaty mają już stały charakter; takie opłaty stanowią opłaty leasingowe stałe pod względem treści ekonomicznej po ustaniu zmienności opłat; 2) istnieje więcej niż jedno zestawienie

- 2) zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksów lub stóp procentowych<sup>20</sup>; na dzień początkowej wyceny ustala się je za pomocą indeksu lub stopy procentowej obowiązującej na dzień rozpoczęcia umowy;
- 3) kwotę oczekiwanej przez korzystającego zapłaty z tytułu gwarantowanej wartości końcowej przedmiotu umowy;
- 4) cenę wykonania opcji zakupu przedmiotu leasingu, jeśli korzystający jest wystarczająco pewny, że opcję tę zrealizuje;
- 5) kwoty kar (opłat) za wypowiedzenie umowy leasingu, jeżeli umowa zawiera opcję wypowiedzenia umowy przez korzystającego.

### Bilansowa (późniejsza) wycena prawa do użytkowania składnika aktywów

Po rozpoczęciu leasingu korzystający wycenia prawo do użytkowania składnika aktywów w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy z tytułu utraty wartości lub w wartości godziwej (dotyczy tylko inwestycji w nieruchomości) albo w wartości przeszacowanej. Charakterystykę wariantów bilansowej wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów przedstawia tabela 5.1.

**Tabela 5.1.** Bilansowa wycena prawa do użytkowania składnika aktywów

Rodzaj wyceny	Charakterystyka sposobu wyceny
Cena nabycia	Korzystający wycenia na dzień bilansowy prawo do użytkowania składnika aktywów w cenie nabycia pomniejszonej o dotychczasowe umorzenie oraz skumulowane straty z tytułu utraty wartości i skutki zmian zobowiązania z tytułu leasingu – w razie jego przeszacowania dokonanego w celu uwzględnienia wszelkich zmian cen oraz zmian umowy leasingu albo w celu odzwierciedlenia zweryfikowanych opłat leasingowych, stałych pod względem treści ekonomicznej.
Wartość godziwa	Jeśli korzystający wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, to również prawa do użytkowania nieruchomości inwestycyjnych, które spełniają definicję zawartą w MSR 40, wycenia w wartości godziwej.

opłat, których korzystający może dokonać, ale tylko jedno z tych zestawień jest realistyczne; wówczas jednostka powinna przyjąć realistyczne zestawienie opłat jako opłaty leasingowe; 3) istnieje więcej niż jedno realistyczne zestawienie opłat, których korzystający może dokonać, ale musi dokonać płatności co najmniej jednego z tych zestawień opłat; wówczas korzystający powinien przyjąć jako opłaty leasingowe to zestawienie, które, po zdyskontowaniu opłat, daje najmniejszą wartość.

- 20 Zmienne opłaty leasingowe, które zależą od wysokości indeksu lub stopy procentowej, obejmują na przykład opłaty, których wysokość zależy od: indeksu cen konsumpcyjnych, referencyjnej stopy procentowej (LIBOR). Do zmiennych opłat leasingowych zalicza się także płatności, których wysokość ulega zmianie w celu odzwierciedlenia zmian rynkowej wartości opłat.

Rodzaj wyceny	Charakterystyka sposobu wyceny
Wartość przeszacowana	Jeżeli prawa do użytkowania składnika aktywów dotyczą zbioru środków trwałych, które korzystający wycenia w wartości przeszacowanej zgodnie z MSR 16, to może on zastosować ten sposób wyceny także do praw do użytkowania, które dotyczą aktywów trwałych tego zbioru.

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie MSSF 16.

### Bilansowa (późniejsza) wycena zobowiązania z tytułu leasingu

Po rozpoczęciu leasingu korzystający ujmuje w rachunku zysków i strat koszty:

- 1) odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu,
- 2) zmiennych opłat leasingowych, nieuwzględnionych przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w okresie, w którym występuje zdarzenie lub stan, powodujących obowiązki wniesienia tych opłat.

Korzystający koryguje zarazem wartość początkową zobowiązania z tytułu leasingu:

- 1) zwiększając jego wartość bilansową w celu uwzględnienia odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu,
- 2) zmniejszając wartość bilansową w celu uwzględnienia spłaty opłat leasingowych oraz
- 3) przeszacowując wartość bilansową w celu uwzględnienia wszelkich ponownych ocen i zmian dotyczących umowy leasingu albo w celu odzwierciedlenia weryfikacji wysokości opłat leasingowych stałych pod względem treści ekonomicznej (por. dalej).

Odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu w trakcie trwania umowy leasingu (ad 1) to kwota obliczona za pomocą stałej, okresowej stopy procentowej od niespłaconego salda zobowiązania z tytułu leasingu. Okresową stopą procentową może zaś być stopa procentowa umowy leasingu, krańcowa stopa procentowa korzystającego albo skorygowana stopa dyskontowa, jeżeli umowa uległa zmianie.

Zasady ustalania skorygowanej stopy procentowej, w zależności od charakteru zmian umowy, przedstawia tabela 5.2.

Powodem do ponownej wyceny (przeszacowania) zobowiązania z tytułu leasingu jest konieczność uwzględnienia zmian wysokości opłat leasingowych. Różnica z przeszacowania zobowiązania z tytułu leasingu koryguje wartość prawa do użytkowania. Jeżeli jednak na skutek przeszacowania zobowiązania wartość bilansowa prawa do użytkowania zostaje zmniejszona do zera i nie ma możliwości dalszej jej redukcji o korektę wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, to korzystający odnosi pozostałą kwotę przeszacowania na rachunek zysków i strat.

**Tabela 5.2.** Ustalanie skorygowanej stopy dyskontowej

Lp.	Wynikająca z postanowień umowy leasingu zmiana:	Korzystający stosuje jako stopę dyskontową:
1.	1) okresu leasingu, 2) oceny realizacji opcji zakupu przedmiotu umowy	1) stopę procentową umowy dla pozostałej części okresu leasingu – jeżeli można ją łatwo ustalić, lub krańcową stopę procentową korzystającego na dzień przeszacowania – jeżeli nie da się łatwo ustalić stopy procentowej leasingu
2.	1) przewidywanej kwoty płatności z tytułu gwarantowanej wartości końcowej, 2) przyszłych opłat leasingowych, spowodowana zmianą indeksów lub stóp procentowych, 3) przyszłych opłat leasingowych ze względu na zmiany opłat rynkowych	1) niezmienną stopę dyskontową, chyba że zmiany opłat leasingowych wynikają ze zmiany zmiennych stóp procentowych; w takim przypadku korzystający stosuje skorygowaną stopę dyskontową, która odzwierciedla zmiany stopy procentowej.
3.	1) umowy leasingu, która nie jest traktowana jako nowa umowa leasingu	jak w punkcie 1

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie MSSF 16.

Przeszacowanie zobowiązania z tytułu leasingu, mające na celu uwzględnienie zmienionych zdyskontowanych opłat leasingowych, dokonywane jest za pomocą skorygowanej stopy dyskontowej, jeśli nastąpiła zmiana:

- 1) okresu leasingu lub
- 2) oceny opcji zakupu przedmiotu umowy, spowodowana uwzględnieniem zdarzeń i okoliczności dotyczących tej opcji;
- 3) przewidywanej kwoty płatności z tytułu gwarantowanej wartości końcowej;
- 4) przyszłych opłat leasingowych, spowodowana zmianą indeksów lub stóp stosowanych do określania wysokości tych płatności, w tym także opłat leasingowych w następstwie przeglądu rynku leasingu; korzystający uwzględnia zmienione opłaty leasingowe tylko wtedy, gdy nastąpi zmiana w przepływach pieniężnych (czyli w okresie, gdy korekta opłat leasingowych weszła w życie); jak wskazano w tabeli 5.2 w przypadkach 1 i 2 korzystający ustala skorygowaną stopę dyskontową, która jest stopą procentową umowy dla pozostałej części okresu leasingu, jeżeli stopa ta może być łatwo określona, lub krańcową stopę procentową korzystającego na dzień przeszacowania, jeżeli stopa procentowa leasingu nie może być łatwo określona.



### **Wycena prawa do użytkowania aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu w razie zmiany warunków umowy**

Korzystający traktuje zmianę warunków umowy leasingu jako odrębną umowę, jeśli spełnione są łącznie dwa warunki:

- 1) zmiana zwiększa zakres umowy leasingu, dodając prawo użytkowania jednego lub więcej przedmiotów umowy, i
- 2) wynagrodzenie za leasing wzrasta proporcjonalnie do wynagrodzenia pierwotnego (tzn. z tytułu początkowej umowy) ze względu na zwiększenie zakresu umowy i – po odpowiedniej korekcie pierwotnego wynagrodzenia – odzwierciedla warunki danej umowy.

Powoduje to – zarówno u korzystającego, jak i finansującego – równoległe ujmowanie dwóch umów: dotychczasowej i nowej.

Jeżeli natomiast zmiana umowy leasingu nie jest traktowana jako odrębna umowa leasingu, to pod datę wejścia w życie zmiany umowy leasingu korzystający:

- 1) rozdziela wynagrodzenie w zmodyfikowanej umowie (z uwzględnieniem wyjaśnień pkt 5.2. „Wydzielanie elementów umowy przez korzystającego”),
- 2) ustala okresu leasingu zmodyfikowanej umowy (z uwzględnieniem pkt 6 „Analiza okresu leasingu”, w tym kwestii opcji przedłużenia lub wypowiedzenia) i
- 3) ponownie wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu, dyskontując zmienione opłaty leasingowe za pomocą skorygowanej stopy dyskontowej.

W przypadku zmiany umowy leasingu, która nie jest traktowana jako odrębna umowa leasingu, korzystający rozlicza skutki przeszacowania zobowiązania z tytułu leasingu:

- 1) zmniejszając o nie wartość bilansową prawa do użytkowania składników aktywów w celu odzwierciedlenia częściowego lub całkowitego rozwiązania (wypowiedzenia) umowy leasingu – co dotyczy tych zmian umowy leasingu, które zmniejszają jej zakres; korzystający ujmuje w rachunku zysków i strat zyski lub straty spowodowane częściowym lub całkowitym wygaśnięciem leasingu;
- 2) odpowiednio korygując kwotę prawa do użytkowania – w przypadku wszystkich innych modyfikacji umowy leasingu.

### **Uproszczenia dotyczące umów leasingu krótkoterminowego oraz tych, których przedmiot ma niską wartość**

Korzystający może nie stosować ogólnych zasad ujmowania, wyceny i prezentacji zawartych w MSSF 16 do krótkoterminowych umów leasingu opiewających na okres krótszy niż 12 miesięcy oraz umów leasingu, których przedmiot ma niską wartość (w uzasadnieniu do standardu, ale nie w samym standardzie, mowa jest o granicy do 5 tys. USD).



Uproszczenia dotyczące tych umów polegają na rozliczaniu opłat leasingowych jako kosztów:

- 1) metodą liniową, przez okres trwania leasingu lub
- 2) inną systematyczną metodą, jeżeli lepiej odzwierciedla ona sposób rozłożenia w czasie korzyści czerpanych przez korzystającego.

Mówiąc prościej – uproszczenie to zakłada ujęcie przez korzystającego leasingu jako leasingu operacyjnego w sposób przewidziany w MSR 17.

Jeżeli korzystający zdecyduje się na uproszczone rozliczanie krótkoterminowych umów leasingu, to powinien dodatkowo sprawdzić, czy taka umowa leasingu stanowi nowo zawartą umowę w rozumieniu MSSF 16, co ma miejsce, jeżeli:

- 1) następuje zmiana (modyfikacja) umowy leasingu,
- 2) co prawda nie zostały wprowadzone zmiany do umowy, ale na przykład korzystający realizuje opcję, której wcześniej nie uwzględnił, ustalając okres leasingu.

Ustalając, czy umowa leasingu ma charakter krótkoterminowy, korzystający uwzględnia także klasy (zbiory) przedmiotów leasingu, to jest zbiory przedmiotów leasingu o zbliżonym charakterze i sposobie używania z punktu widzenia działalności jednostki, których dotyczy prawo do użytkowania.

Z kolei oceniając, czy przedmiot leasingu jest niskiej wartości, korzystający uwzględnia wartość tego składnika aktywów w stanie nowym (bez brania pod uwagę faktycznego wieku przedmiotu umowy). Przedmiot umowy o niskiej wartości może być ujmowany w uproszczony (wynikowy) sposób, niezależnie od tego, czy jest on istotny dla korzystającego. Na ocenę nie wpływa ani wielkość, ani charakter działalności, ani sytuacja korzystającego.

Jednocześnie MSSF 16 zastrzega, że przedmiot umowy może być zaliczany do niskiej wartości tylko wtedy, gdy:

- 1) korzystający czerpie korzyści z jego użytkowania w sposób samodzielny lub w połączeniu z innymi zasobami, które są między innymi łatwo dostępne i
- 2) nie jest on istotnie zależny lub powiązany z innymi aktywami.

Przedmiot umowy leasingu nie może być zatem zaliczany do przedmiotów o niskiej wartości, jeżeli z jego charakteru wynika, że nowy (nieużywany) składnik aktywów ma zazwyczaj wysoką wartość. Stąd na przykład leasing samochodów nie może być w myśl MSSF 16 traktowany jako leasing aktywów o niskiej wartości, gdyż nowy samochód zazwyczaj ma wysoką cenę. Niską wartość mają natomiast tablety, komputery osobiste, telefony i niewielkie meble biurowe. MSSF dodatkowo zastrzega, że gdy korzystający oddaje przedmiot umowy w subleasing lub zamierza to uczynić, to główna umowa leasingu nie może zostać sklasyfikowana jako leasing przedmiotu o niskiej wartości.

MSSF 16 przewiduje także – jako uproszczenie – podejście portfelowe do ujmowania umów leasingu. Zgodnie z nim jednostka stosuje regulacje MSSF do całego

portfela umów leasingu o podobnej charakterystyce. Podejście portfelowe jest możliwe do zastosowania tylko wtedy, jeżeli wpływa na sprawozdanie finansowe w taki sam sposób jak pojedyncze umowy leasingu wchodzące w skład portfela. Stosując podejście portfelowe, jednostka dokonuje szacunków i przyjmuje założenia, które mają odzwierciedlać wielkość i zawartość portfela obejmującego pojedyncze umowy leasingu.

### **Prezentacja umów leasingu w sprawozdaniu finansowym**

Korzystający przedstawia w bilansie (sprawozdaniu z sytuacji finansowej) lub ujawnia w informacji dodatkowej:

- 1) prawo do użytkowania składnika aktywów – oddzielnie od innych aktywów<sup>21</sup>; jeśli jednak korzystający nie przedstawia w bilansie tego prawa odrębnie, wówczas powinien:
  - wykazać prawo użytkowania aktywów w tej samej pozycji jak ta, w której odpowiednie przedmioty umów byłyby przedstawione, stanowiąc własność korzystającego, i
  - ujawnić w informacji dodatkowej, które pozycje bilansu obejmują prawa do użytkowania składników aktywów;
- 2) zobowiązania z tytułu leasingu – odrębnie od innych zobowiązań; jeśli jednak korzystający nie wyodrębnia zobowiązań z tytułu leasingu w bilansie, wówczas ujawnia w informacji dodatkowej, w której pozycji bilansu wykazał te zobowiązania.

W rachunku zysków i strat korzystający wykazuje koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu – oddzielnie od amortyzacji prawa do użytkowania. Odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu są składnikiem kosztów finansowych, które w rachunku zysków i strat przedstawia się oddzielnie.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych korzystający zalicza:

- 1) środki pieniężne dotyczące zasadniczej części zobowiązania z tytułu leasingu – do przepływów działalności finansowej,
- 2) środki pieniężne dotyczące zapłaconych odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu – do działalności operacyjnej,
- 3) opłaty z tytułu umów leasingu krótkoterminowego, opłaty z tytułu umów leasingu aktywów o niskiej wartości oraz umów leasingu ze zmiennymi opłatami nieuwzględnianymi przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu – do działalności operacyjnej.

Korzystający powinien zarazem ujawniać w informacji dodatkowej (notach) dane, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu

<sup>21</sup> Wymóg ten nie ma zastosowania do praw użytkowania aktywów spełniających definicję nieruchomości inwestycyjnych, które są prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne.

umów leasingu na sytuację i wynik finansowy oraz przepływy pieniężne korzystającego. Są to między innymi następujące kwoty (za okres sprawozdawczy) przedstawione w formie tabelarycznej, jeżeli korzystający nie uzna innej formy prezentacji za bardziej odpowiednią:

- 1) odpisy amortyzacyjne prawa do użytkowania aktywów w podziale na grupy przedmiotów umów,
- 2) koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu,
- 3) koszty krótkoterminowych umów leasingu,
- 4) koszty leasingu aktywów o niskiej wartości,
- 5) koszty zmiennych opłat leasingowych nieuwzględnione przy wycenie zobowiązań z tytułu leasingu,
- 6) całkowity wydatek gotówkowy z tytułu leasingu,
- 7) zwiększenia praw do użytkowania aktywów,
- 8) wartość bilansowa praw do użytkowania aktywów na koniec okresu w podziale na grupy przedmiotów umów.

Dodatkowo korzystający powinien przedstawić:

- 1) analizę wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu, odrębnie od analizy wymagalności innych zobowiązań finansowych,
- 2) uzupełniające informacje jakościowe i ilościowe dotyczące umów leasingu, a w szczególności:
  - ogólną charakterystykę zawartych umów leasingu,
  - przyszłe płatności pieniężne, które nie zostały odzwierciedlone w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu<sup>22</sup>.

## **5.4. Rachunkowość finansującego**

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 nie zmienia znacząco dotychczasowych rozwiązań przewidzianych w MSR 16, dotyczących rachunkowości finansującego. Firmy leasingowe, inwestorzy i analitycy wskazywali w uwagach do projektu zmian MSR 17, że koszty wprowadzenia zmian w rachunkowości finansujących przewyższą potencjalne korzyści z tego tytułu.

---

22 Dodatkowe informacje odnoszące się do zmiennych opłat leasingowych mogą obejmować na przykład: 1) powody, dla których korzystający uzgodnił stosowanie zmiennych opłat leasingowych, 2) relację wartości zmiennych opłat leasingowych do kwoty stałych płatności, 3) kluczowe parametry, od których zależą zmienne opłaty leasingowe i sposób wpływu zmian tych parametrów na zmiany opłat.

Finansujący, stosując regulacje MSSF 16, będą nadal (w sposób podobny do wskazanego w MSR 17) klasyfikować i ujmować dwa odrębne rodzaje leasingu: leasing operacyjny oraz leasing finansowy.

Zmianą wprowadzoną w MSSF 16 w stosunku do MSR 17 jest obowiązek ujawniania dodatkowych informacji, w tym na temat sposobu zarządzania ryzykiem związanym z udziałem finansującego w wartości końcowej aktywów będących przedmiotem leasingu (ma to ułatwić użytkownikom sprawozdań finansowych analizę i ocenę ryzyka przepływów pieniężnych u finansującego).

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 przewiduje szereg ułatwień na dzień przejścia z MSR 17 na nowy MSSF, polegających głównie na uznaniu rozwiązań MSR 17 za spełniające warunki MSSF 16. Nie dotyczy to jednak umów zawartych po dniu wejścia w życie MSSF 16.



# 6. Kierunki zmian regulacji rachunkowości leasingu w Polsce

## 6.1. Istota problemu

Regulacje rachunkowości dotyczące umów leasingu uległy w ostatnim okresie zmianom o różnym nasileniu. Całkowicie nową koncepcję ujęcia leasingu zawiera MSSF 16 „Leasing”, który zastąpił MSR 17 i obowiązuje od 1 stycznia 2019 roku. Ustawa o rachunkowości już od 2000 roku zawiera przepisy dotyczące leasingu, wzorowane na ówczesnie obowiązującym MSR 17 „Leasing”. W istocie wskazują one jednak tylko na cechy leasingu finansowego i to, kiedy ma miejsce, znacznie rozszerzając tę kategorię w porównaniu do leasingu finansowego w rozumieniu przepisów podatkowych. Natomiast wykładnię zasad ujmowania umów leasingu operacyjnego i finansowego przynosi KSR 5 „Leasing, najem, dzierżawa”. Jednocześnie przed kilku laty w u.r. – w odniesieniu do jednostek małych i mikro – nastąpiło wycofanie się z szerokiej definicji leasingu finansowego. Dla ułatwienia prowadzenia księgowości przez te jednostki zapewniono im możliwość stosowania podatkowej kwalifikacji umów leasingu. Od 1 stycznia 2019 roku mają być podwyższone granice pozwalające na uznanie jednostki za małą, co zapewne zwiększy liczbę jednostek stosujących do potrzeb księgowych kwalifikację podatkową leasingu. Wydaje się, że Ministerstwo Finansów rozważa potrzebę podjęcia prac nad kształtem przyszłej u.r., o czym świadczy ankieta poświęcona ocenie obecnych przepisów o rachunkowości. Gdyby nawet odpowiedzi na ankietę nie potwierdziły potrzeby znowelizowania u.r., to wyjątek powinna stanowić kwestia księgowego ujęcia leasingu finansowego. Jaki jest bowiem cel:

- 1) utrzymania rozwiązania, którego inne kraje Europy nie stosują,
- 2) posługiwania się różnymi pojęciami leasingu finansowego, zależnie od wielkości jednostki, co powoduje (lub nie) wzrost zakresu i wartości jej środków trwałych oraz zobowiązań?

Umowa leasingu to – jak wiadomo – umowa na czas oznaczony, na mocy której finansujący oddaje do odpłatnego używania korzystającemu składniki własnych aktywów, na przykład nieruchomości, maszyny, urządzenia, środki transportu.

Początkowo umowy te były traktowane jak umowy najmu lub dzierżawy, kiedy to z tego tytułu pobierana jest opłata, przedmiot umowy figuruje zaś w księgach finansującego i jest przez niego amortyzowany. Praktyka pokazała, że w dużej liczbie przypadków są to umowy wieloletnie, kończące się odpłatnym bądź nieodpłatnym przekazaniem przedmiotu leasingu korzystającemu lub polegające na użytkowaniu przez korzystającego przedmiotu leasingu przez przeważający czas jego ekonomicznej przydatności. Traktowanie tych umów tak jak najmu lub dzierżawy powodowało, że:

- 1) aktywa bilansu korzystającego nie wskazywały, iż do prowadzenia działalności są także używane cudze środki trwałe,
- 2) w pasywach bilansu nie figurowały zaciągnięte na wiele lat zobowiązania z tytułu umów leasingu,
- 3) koszty właściwej (operacyjnej) działalności obciążały również odsetki od pożyczki, jakiej w naturze udzielił korzystającemu finansujący, udostępniając mu do używania przedmiot leasingu.

Dlatego w krajach anglosaskich wyodrębniono kategorię leasingu finansowego, w przypadku którego korzystający zalicza przedmiot umowy leasingu do środków trwałych i amortyzuje go, a drugostronnie jest to zobowiązanie wobec finansującego. Opłatę z tytułu leasingu dzieli się na część kapitałową, służącą spłacie zobowiązania, oraz odsetkową, liczoną od malejącego zobowiązania, obciążającą koszty finansowe.

Nowy MSSF 16 „Leasing”, zastępujący MSR 17, kwalifikuje do leasingu praktycznie prawie wszystkie umowy o używanie aktywów oraz wprowadza jednolity sposób ujmowania leasingu przez korzystającego. W myśl MSSF 16 korzystający ujmuje w bilansie jako aktywa w zasadzie wszystkie umowy leasingu, wykazując je jako prawa do użytkowania i jednocześnie jako zobowiązania z tytułu leasingu. Wyjątkiem od tej reguły są umowy zawarte na okres do 12 miesięcy, umowy, których przedmiot ma niską wartość, oraz umowy, w przypadku których opłaty mają zmienny charakter. Ujmuje się je tak, jak dotychczas był ujmowany leasing operacyjny.

Jednocześnie trzeba z przykrością stwierdzić, że bardziej skomplikowane stało się postępowanie związane z ujęciem i księgowaniem leasingu.

Komisja Europejska, opracowując Czwartą Dyrektywę Rady 78/660/EWG z dnia 25 lipca 1978 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek (Dz.Urz. EWG L 222 z 14 sierpnia 1978 r.) i jej następczynię – Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek (Dz.Urz. UE L 182 z 29 czerwca 2013 r.), nie przewidziała w niej leasingu finansowego. Można to tłumaczyć tym, że z prawnego punktu widzenia przedmiot leasingu, używany przez korzystającego, nie stanowi jego własności i dlatego nie ma być wykazany w aktywach bilansu.

W myśl u.p.d.o.p. i u.p.d.o.f. umowa leasingu finansowego musi łącznie spełniać następujące warunki:

- 1) umowę zawarto na czas oznaczony,
- 2) przewidziana w umowie suma opłat (bez VAT) odpowiada co najmniej wartości początkowej przedmiotu leasingu,
- 3) w podstawowym okresie obowiązywania umowy korzystający amortyzuje przedmiot leasingu.

Jeżeli finansujący nie rezygnuje z amortyzowania przedmiotu leasingu, umowa nie może być uznana za leasing finansowy.

Z kolei u.r. rozszerza, w porównaniu z definicją podatkową, znacznie pojęcia leasingu finansowego, gdyż:

- 1) zawiera siedem modeli umów powodujących ich uznanie za leasing finansowy,
- 2) stanowi, że finansujący zalicza przedmiot takiej umowy, oddany korzystającemu do używania, do aktywów finansowych, co uniemożliwia jego amortyzowanie przez finansującego.

Ustawa o rachunkowości nie określa natomiast, jak korzystający ma postępować ze składnikami aktywów stanowiących przedmiot leasingu finansowego (por. dalej).

## **6.2. Aktualny stan polskich przepisów o rachunkowości w zakresie leasingu**

Kwestie leasingu reguluje art. 3 ust. 4–6 u.r., określający, kiedy przedmiot umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych korzystającego lub finansującego. Kwalifikowanie umowy do leasingu finansowego następuje drogą analizy warunków umowy i porównania ich do warunków wskazanych w art. 3 ust. 4 u.r. Umowę leasingu zalicza się do leasingu finansowego, jeżeli spełni przynajmniej jeden z warunków wymienionych w art. 3 ust. 4 u.r., lub do leasingu operacyjnego, jeżeli nie spełni żadnego z tych warunków. Zważywszy, że księgowo i podatkowo „obsługa” leasingu finansowego jest bardziej złożona niż leasingu operacyjnego, a przepisy podatkowe o wiele rzadziej i w dodatku fakultatywnie uznają umowę za umowę o leasing finansowy, u.r. pozwala jednostkom małym i mikro odstąpić od stosowania definicji leasingu finansowego zawartej w art. 3 ust. 4 i 5 u.r. Mogą one kwalifikować umowę leasingu do finansowego lub operacyjnego, stosując przepisy o podatku dochodowym. Powoduje to nieporównywalność danych bilansów sporządzonych zgodnie z załącznikami nr 1, 4 i 5 do u.r.

Przepisy u.r. uzupełnia niedawno zaktualizowany Krajowy Standard Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa” (KSR 5), wydany przez Komitet Standardów Rachunkowości. Rozwiązania KSR 5 opierają się na rozwiązaniach



obowiązującego do końca 2018 roku MSR 17. Po 1 stycznia 2019 roku weszły w życie przepisy MSSF 16 „Leasing”, który – jak wskazano – radykalnie zmienia zasady ujmowania leasingu u korzystającego.

Żeby postawić „kropkę nad i”, dotychczasowe przepisy art. 3 ust. 4 i 5 u.r. dotyczące jednostek stosujących załącznik nr 1 do u.r. różnią się pod względem zakresu leasingu finansowego i sposobu jego prezentacji:

- 1) od rozwiązań MSSF, na których się wzorowano,
- 2) od rozwiązań stosowanych przez większość jednostek małych.

Nie jest to sytuacja satysfakcjonująca. Dlatego warto zastanowić się nad pożądanym kierunkiem zmian.

Problem polega na rozstrzygnięciu:

- 1) czy i w jakiej pozycji bilansu lub poza nim wykazywać wartość środków trwałych użytkowanych przez korzystającego na podstawie umowy leasingu,
- 2) czy w bilansie lub poza nim wykazywać długoletnie zobowiązania z tytułu umów leasingu,
- 3) jak prezentować w rachunku zysków i strat opłaty z tytułu leasingu,
- 4) czy najem i dzierżawa zawarte na czas nieoznaczony to nadal odrębne od leasingu kategorie, czy też traktuje się je jak leasing,
- 5) czy stosować jedną, czy dwie definicje leasingu.

Naszym zdaniem kryterium oceny poszczególnych rozwiązań powinny stanowić:

- 1) wymóg rzetelnej i jasnej prezentacji przez sprawozdania finansowe sytuacji finansowej i majątkowej jednostki,
- 2) zapewnienie porównywalności danych zawartych w sprawozdaniach finansowych bez względu na wielkość jednostki,
- 3) prostota rozwiązań.

### **6.3. Możliwe scenariusze zmian przepisów ustawy o rachunkowości dotyczących leasingu**

Rozpatrując rodzaj i zakres ewentualnych przyszłych zmian przepisów o rachunkowości poświęconych leasingowi, należy – obok postulatu zapewnienia przejrzystości, porównywalności i prostoty – mieć także na uwadze punkt widzenia:

- 1) formalny – ograniczenia ustawodawcy dotyczące możliwości wprowadzenia zmian do u.r. – nie mogą one być sprzeczne z ustawodawstwem UE, oraz
- 2) merytoryczny – co wymaga, a co nie, uwzględnienia w przepisach u.r.

Z formalnego punktu widzenia potencjalnym ograniczeniem mogłyby być postanowienia rozporządzeń i dyrektyw UE, jednak, jak wskazano, nie zawierają one przepisów dotyczących leasingu.

Z merytorycznego punktu widzenia możliwe wydają się następujące podstawowe scenariusze:

1. Pozostawienie bez znaczących zmian dotychczasowych regulacji. Pomocą w aktualizacji przepisów mogą być rozwiązania amerykańskiego standardu ASC 842. W 2008 roku rady stanowiące standardy – FASB i RMSR – rozpoczęły wspólny projekt mający na celu opracowanie nowego standardu rachunkowości dla umów leasingu. Początkowo w ramach konwergencji rady wspólnie pracowały nad nowym standardem, jednak ostatecznie ich podejścia do leasingu były rozbieżne w kilku kluczowych kwestiach. FASB i RMSR nie przyjęły wspólnego stanowiska dotyczącego rozliczania wszystkich umów leasingu na podstawie tego samego modelu. RMSR przyjęła, że korzystający powinni stosować jednolity model ujmowania wszystkich umów leasingu, co znalazło odzwierciedlenie w MSSF 16 „Leasing”. FASB natomiast zdecydowała, że korzystający będą stosowali model dualny, uwzględniający klasyfikację leasingu jako finansowy lub operacyjny, a finansujący będą klasyfikowali leasing jako typu sprzedażowego, bezpośredni finansowy lub operacyjny. Leasing, który przenosi kontrolę nad aktywami stanowiącymi przedmiot leasingu na korzystającego, zaliczany jest przez korzystającego do leasingu finansowego, a przez finansującego do leasingu typu sprzedażowego. Inne niż leasing finansowy umowy stanowią dla korzystającego leasing operacyjny.
2. Przyjęcie regulacji zawartych w przepisach o podatku dochodowym dla wszystkich jednostek objętych u.r., z możliwością dobrowolnego stosowania MSSF 16.
3. Wprowadzenie do u.r. regulacji bazujących na przepisach MSSF 16. Oznaczałoby to znaczące rozszerzenie zakresu leasingu. Do celów MSSF 16 umowa jest umową leasingu, jeżeli daje korzystającemu prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez dany okres w zamian za opłatę.

Przy każdym z tych scenariuszy zasadne będzie zrewidowanie aktualnie obowiązującej definicji leasingu, tak aby zapewnić jej powiązanie z definicją aktywów.

### **Ograniczona aktualizacja obecnych przepisów ustawy o rachunkowości**

Jednym z możliwych scenariuszy przyszłych regulacji leasingu jest dążenie do uniknięcia znaczących zmian. Zarówno korzystający, jak i finansujący w dalszym ciągu klasyfikowaliby umowy leasingu jako leasing finansowy lub operacyjny. Klasyfikacja umów leasingu mogłaby bazować na amerykańskim standardzie ASC 842. Określa on następujące warunki, których spełnienie powoduje uznanie umowy za leasing finansowy:

- 1) umowa zapewnia przeniesienie własności przedmiotu umowy na korzystającego po zakończeniu okresu leasingu,

- 2) umowa zapewnia korzystającemu możliwość nabycia przedmiotu umowy, którą korzystający zamierza zrealizować (u.r. mówi o cenie nabycia niższej od wartości rynkowej na ten dzień),
- 3) okres umowy leasingu stanowi znaczną część okresu ekonomicznej użyteczności przedmiotu leasingu (w u.r. mowa jest o trzech czwartych okresu),
- 4) bieżąca (zdyskontowana) suma opłat za okres leasingu jest równa lub przekracza cenę rynkową (wartość godziwą) przedmiotu leasingu (u.r. stawia granicę 90%),
- 5) przedmiot umowy ma na tyle specjalistyczny charakter, że po zakończeniu okresu umowy finansujący nie będzie miał możliwości jego alternatywnego wykorzystania.

Umowy, które nie spełniają żadnego z tych warunków, stanowią leasing operacyjny.

Można też rozważyć wprowadzenie zapisu wskazującego, że korzystający wyodrębnia wartość przedmiotu umowy leasingu finansowego w oddzielnej pozycji wartości niematerialnych i prawnych lub środków trwałych, amortyzuje je i wykazuje – drugostronnie – jako zobowiązania finansowe.

Jak łatwo zauważyć, przytoczone warunki są podobne do już obowiązujących w u.r., tym samym wprowadzenie regulacji bazujących na nich (podobnie jak pozostawienie aktualnych przepisów) praktycznie nie zmienia stanu obecnego.

Oznaczałoby to stabilizację dotychczasowych rozwiązań dotyczących ujmowania umów leasingu, ale niezgodność z regulacjami MSSF 16, a także z prawem podatkowym. Jednostki małe zapewne nie zrezygnowałyby z prawa do stosowania podatkowej definicji leasingu finansowego, dwa z trzech kryteriów oceny rozwiązania (porównywalność i prostota) nie byłby zatem spełnione.

### **Kwalifikacja umów leasingu w myśl przepisów o podatku dochodowym**

Kolejny scenariusz zmian przepisów u.r. dotyczących leasingu mógłby polegać na podziale umów na leasing finansowy i operacyjny, zgodnie z przepisami o podatku dochodowym, i obowiązywać wszystkie jednostki, zarówno duże, jak i małe. Jednocześnie poszerzenia wymagałby zakres objaśnień w informacji dodatkowej, aby użytkownik sprawozdań finansowych mógł sobie wyrobić pogląd na sytuację majątkową i finansową korzystającego. Takie rozwiązanie u.r. pozwoliłoby na ujednolicenie treści sprawozdań jednostek dużych i małych. W praktyce prowadziłyby to do ograniczenia umów ujmowanych jako leasing finansowy, ponieważ tylko w bardzo nielicznych przypadkach umowy leasingu kwalifikowane są w myśl przepisów u.p.d.o.p. i u.p.d.o.f. do leasingu finansowego.

Z uwagi na nieobjęcie bilansem danych o leasingu operacyjnym konieczne byłoby jednocześnie wprowadzenie do informacji dodatkowej co najmniej następujących objaśnień:

- 1) wartości brutto aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu operacyjnego, ewentualnie z podziałem na:
  - ogółem, w tym:
    - maszyny i urządzenia,
    - środki transportu,
  - przyszłe opłaty wynikające z umów o leasing operacyjny przypadające do zapłaty w okresie:
    - do roku,
    - powyżej roku do 3 lat,
    - powyżej 3 lat do 5 lat,
    - powyżej 5 lat.

Objaśnienia te ułatwiałyby użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumienie sytuacji finansowej i majątkowej korzystającego, dostarczając informacji o nieobjętej bilansem wartości aktywów oraz zobowiązań.

Rozwiązanie to wpłynęłoby również na zmianę charakteru kosztów z tytułu leasingu dotychczas uznawanego za finansowy. Zazwyczaj równomierne przez okres trwania umowy koszty amortyzacji przedmiotu leasingu i malejące koszty finansowe zostałyby zastąpione kosztami leasingu operacyjnego, ustalonymi w wysokości wynikającej z faktur, przyjętej do rozliczeń podatku dochodowego.

Zastosowanie scenariusza zmian ewidencji leasingu, opartego na przepisach o podatku dochodowym, wpłynęłoby też na zmiany niektórych kluczowych wskaźników finansowych korzystającego, co przedstawia tabela 6.1.

**Tabela 6.1.** Oparcie przepisów o rachunkowości dotyczących leasingu na przepisach o podatku dochodowym a kluczowe wskaźniki finansowe korzystającego

Wskaźnik	Oczekiwany efekt wprowadzenia regulacji bazujących na przepisach o podatku dochodowym	Objaśnienie
<b>Rentowność</b>		
<i>EBIT</i> /zysk operacyjny ( <i>EBIT</i> – zysk brutto bez przychodów i kosztów finansowych)	Spadek	Wartość wskaźnika zmaleje, ponieważ odpisy amortyzacyjne są niższe niż koszty leasingu operacyjnego
<i>EBITDAR</i> (zysk przed odsetkami, opodatkowaniem, amortyzacją i kosztami leasingu)	Brak wpływu	Wartość wskaźnika pozostanie bez zmian, ponieważ wszystkie koszty związane z leasingiem są wyłączone
Zysk lub strata	Bez zmian	Wartość wskaźnika będzie zależeć od charakterystyki portfela umów leasingu
<i>ROCE</i> ( <i>EBIT</i> /kapitał + zobowiązania finansowe)	Zależny	Wartość wskaźnika <i>EBIT</i> zmaleje, podobnie zobowiązań finansowych, natomiast zmiana wskaźnika będzie zależeć od charakterystyki umów leasingu
<i>ROA</i> (zysk lub strata/aktywa ogółem)	Wzrost	Wartość wskaźnika wzrośnie ze względu na zmniejszenie kwoty aktywów ogółem
<i>ROE</i> (zysk lub strata/kapitał własny)	Zależny	Wartość wskaźnika będzie zależeć od kształtowania się zysków lub strat, które są zależne od portfela umów leasingu
Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej	Spadek	Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej zmaleją, ponieważ część kapitałowa opłaty leasingowej nie zostanie przeniesiona w rachunku przepływów pieniężnych do działalności finansowej
<b>Rentowność i płynność</b>		
Przeptyw środków pieniężnych netto	Brak zmian	Przeptywy pieniężne netto pozostaną bez zmian, ponieważ płatności pieniężne nie ulegną zmianie

Wskaźnik	Oczekiwany efekt wprowadzenia regulacji bazujących na przepisach o podatku dochodowym	Objaśnienie
Wskaźnik bieżącej płynności (aktywa krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe)	Wzrost	Wskaźnik zmaleje wobec nieujęcia zobowiązań finansowych i utrzymania dotychczasowej wartości aktywów krótkoterminowych
Wyłagalność długoterminowa		
Dźwignia finansowa (zadłużenie/kapitał)	Spadek	Wskaźnik zmaleje z powodu zmniejszenia się zobowiązań

**Źródło:** opracowanie własne.

Scenariuszowi może towarzyszyć przyznanie jednostkom prawa do stosowania rozwiązań MSSF 16.

Przyjęcie do celów rachunkowości podatkowej definicji leasingu oznacza:

- 1) istotne uproszczenie ujmowania umów leasingu,
- 2) jednolitość treści sprawozdań finansowych,
- 3) możliwą niezgodność aktywów będących przedmiotem leasingu z warunkami księgowej definicji aktywów,
- 4) uzależnienie przepisów o rachunkowości od przepisów podatkowych i trudności z zachowaniem ciągłości zasad (polityki) rachunkowości w razie zmian sposobu opodatkowania leasingu.

### Przepisy bazujące na MSSF 16 „Leasing”

W razie wyboru scenariusza polegającego na nowelizacji przepisów u.r. drogą przyjęcia rozwiązań MSSF 16 korzystający praktycznie ujmowałby przedmioty wszystkich umów leasingu jako prawa do użytkowania aktywów i równocześnie zobowiązanie z tytułu leasingu. Jednostki małe i mikro – jak dotychczas – kwalifikowałyby umowy leasingu na podstawie przepisów o podatku dochodowym. Obok nowelizacji u.r. konieczna byłaby aktualizacja KSR 5.

Zasadnicze zmiany spowodowane wprowadzeniem do u.r. regulacji zgodnych z MSSF 16 polegałyby u korzystającego na:

- 1) ujęciu prawa do używania przedmiotu leasingu w wartości bieżącej (zdyskontowanej) sumy opłat leasingowych, powiększonej o koszty zakupu przedmiotu leasingu,
- 2) ujęciu, jako zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu, w wartości bieżącej (zdyskontowanej) sumy opłat leasingowych.

Istotną kwestią staną się wówczas: oszacowanie długości okresu umowy (uwzględnienie opcji jej ewentualnego przedłużenia lub wypowiedzenia) oraz

aktualizacja tego okresu stosownie do zmian warunków i okoliczności umowy leasingu. Duże znaczenie będzie miał także dobór stóp dyskontowych stosowanych do wyceny opłat z tytułu leasingu, w tym gwarantowanych wartości końcowych. Może to być stopa powszechnie stosowana na rynku lub – w razie jej braku – stopa, którą prawdopodobnie zaoferowałby korzystającemu bank, zależnie od przedmiotu umowy i oceny korzystającego.

Najbardziej widocznym efektem wprowadzenia MSSF 16 byłby wzrost wartości aktywów i zobowiązań korzystających z leasingu, a także najmu i dzierżawy (dotyczyłoby to w szczególności najemców i dzierżawców nieruchomości oraz korzystających w przypadku umów leasingu operacyjnego, których przedmiotem są środki transportu).

Kolejną zmianą będzie zmiana charakterystyki (struktury i rozkładu w czasie) kosztów leasingu. Dotychczasowe koszty opłat z tytułu leasingu operacyjnego, ujmowane równomiernie przez okres leasingu, zostałyby na ogół zastąpione równomiernymi w okresie leasingu odpisami amortyzacyjnymi prawa do użytkowania składników aktywów (są to koszty operacyjne) oraz malejącymi w okresie leasingu kosztami finansowymi z tytułu części odsetkowej opłaty leasingowej.

Jeżeli opłaty z tytułu leasingu operacyjnego były dotąd w kolejnych latach trwania umowy jednakowe, to skutkiem zmian struktury i rozkładu w czasie całkowitych kosztów leasingu będzie zastąpienie równomiernego obciążania wyniku finansowego kosztami leasingu operacyjnego – obciążeniem malejącym w okresie leasingu, czemu towarzyszył będzie wzrost udziału amortyzacji w kosztach operacyjnych. Efekt ten będzie mniej widoczny, jeżeli korzystający zawarł umowy leasingu rozpoczynające i kończące się w różnych okresach.

Wpływ zmian spowodowanych przyjęciem MSSF 16 na kluczowe wskaźniki finansowe korzystającego przedstawia tabela 6.2.

**Tabela 6.2.** Oparcie przepisów o rachunkowości dotyczących leasingu na MSSF 16 a kluczowe wskaźniki finansowe korzystającego

Wskaźnik	Oczekiwany efekt wprowadzenia regulacji bazujących na MSSF 16	Objaśnienie
Rentowność		
<i>EBIT</i> /zysk operacyjny ( <i>EBIT</i> – zysk, w którym nie uwzględnia się przychodów z inwestycji oraz efektów odsetek i opodatkowania)	Wzrost	Wartość wskaźnika wzrośnie, ponieważ odpisy amortyzacyjne są niższe niż koszty leasingu operacyjnego

Wskaźnik	Oczekiwany efekt wprowadzenia regulacji bazujących na MSSF 16	Objaśnienie
Zysk lub strata	Bez zmian	Wartość wskaźnika będzie zależeć od charakterystyki portfela umów leasingu
<i>ROCE</i> ( <i>EBIT</i> /kapitał + zobowiązania finansowe)	Zależny	Wartość wskaźnika <i>EBIT</i> wzrośnie, podobnie jak wartość zobowiązań finansowych, natomiast zmiana wskaźnika będzie zależeć od charakterystyki portfela umów leasingu
<i>ROA</i> (zysk lub strata/aktywa ogółem)	Spadek	Wartość wskaźnika zmaleje wobec wzrostu aktywów ogółem
<i>ROE</i> (zysk lub strata/kapitał własny)	Zależny	Wartość wskaźnika będzie zależeć od kształtowania się zysków lub strat, które są zależne od portfela umów leasingu
Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej	Wzrost	Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosną, ponieważ część opłaty leasingowej (odnoszącej się do spłaty zobowiązania) zostanie w rachunku przepływów pieniężnych przeniesiona do działalności finansowej
Rentowność i płynność		
Przeptyw gotówki netto	Brak zmian	Przeptywy pieniężne netto pozostaną bez zmian, ponieważ płatności pieniężne nie ulegną zmianie
Wskaźnik bieżącej płynności (aktywa krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe)	Spadek	Wskaźnik zmaleje wobec wzrostu zobowiązań finansowych i utrzymania dotychczasowej wartości aktywów krótkoterminowych
Wypłacalność długoterminowa		
Dźwignia finansowa (zadłużenie/kapitał)	Wzrost	Wskaźnik wzrośnie z powodu wzrostu zobowiązań finansowych
Wskaźnik pokrycia odsetek ( <i>EBITDA</i> /koszty z tytułu odsetek)	Zależny	Zmiana wskaźnika będzie zależeć od charakterystyki portfela umów leasingu

**Źródło:** opracowanie własne.



Przyjęcie rozwiązania bazującego na MSSF 16 powoduje:

- 1) porównywalność danych dotyczących leasingu jednostek korzystających z leasingu, stosujących u.r. lub MSSF,
- 2) pogorszenie obrazu sytuacji finansowej korzystającego, przede wszystkim rentowności i płynności, co może ujemnie odbić się na dostępności źródeł finansowania lub powodować konieczność renegocjowania warunków kredytowania,
- 3) pewne utrudnienia przy ujmowaniu leasingu przez korzystającego, gdyż stosowanie MSSF 16 wymaga licznych osądów,
- 4) zwiększenie zakresu różnic między u.r. a u.p.d.o.p. i u.p.d.o.f. oraz Ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2020 r., poz. 106), co częściowo może zneutralizować odroczony podatek dochodowy.

# Podsumowanie

Zgodnie z KSR 5 umowa leasingu jest to umowa leasingu nazwana w Kodeksie cywilnym, a także każda inna umowa zawarta na czas oznaczony, na mocy której jedna ze stron, zwana finansującym, oddaje do odpłatnego używania<sup>23</sup> albo używania i pobierania pożytków drugiej stronie, zwanej korzystającym, przedmiot leasingu, którym są składniki aktywów, takie jak na przykład nieruchomości, urządzenia, maszyny, środki transportu, wartości niematerialne i prawne. Umowami leasingu – z punktu widzenia rachunkowości – są zatem również nazwane w Kodeksie cywilnym umowy najmu i dzierżawy zawarte na czas oznaczony. W zakres umowy leasingu mogą także wchodzić dodatkowe (zależne) świadczenia związane z przedmiotem leasingu, między innymi utrzymanie lokali w stanie zdatnym do użytku (np. ogrzewanie, oświetlenie, woda, funkcjonowanie wind, utrzymanie czystości, ochrona) lub zapewnienie serwisu technicznego oddanych w leasing maszyn i urządzeń. Przyjmuje się, że okres leasingu wynosi co najmniej 12 miesięcy.

Zbliżony charakter do umów leasingu mają umowy najmu i dzierżawy. Zgodnie z KSR 5 umowa najmu jest to umowa, przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas nieoznaczony (tzn. taki, który nie jest określony w umowie), a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Podobnie umowa dzierżawy to umowa, przez którą wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Pojęcie umowy leasingu przyjęte w standardach międzynarodowych ma zbliżony charakter do definicji z KSR 5. Zgodnie z MSR 17 leasing stanowi umowę, na podstawie której finansujący oddaje korzystającemu aktywa do odpłatnego korzystania w określonym przedziale czasu. Natomiast zgodnie z MSSF 16 umowa ma charakter leasingu, jeżeli korzystający – w zamian za wynagrodzenie – ma prawo do sprawowania kontroli (w tym pobierania korzyści ekonomicznych) nad użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez ustalony czas. Jest to definicja przejęta z MSR 17, zmieniono natomiast wytyczne jej stosowania,

---

23 Odpłatne używanie – w przypadku umów leasingu – polega na obowiązku uiszczenia przez korzystającego jednej opłaty leasingowej lub serii opłat leasingowych.

a zwłaszcza zastąpiono kryterium korzyści i ryzyka odniesieniem do pojęcia kontroli nad przedmiotem leasingu.

Jednostka, stosując wymogi zawarte w MSSF 16, powinna przede wszystkim przeprowadzić analizę umowy w celu stwierdzenia, czy stanowi ona leasing, czy też zawiera elementy leasingu.

W odniesieniu do większości umów leasingu zmiany wytycznych zawartych w MSSF 16 dotyczące stosowania definicji leasingu nie powinny wpływać na wyniki analizy tego, czy umowy te zawierają elementy leasingu. Umowy, które spełniały kryteria leasingu zgodnie z MSR 17 będą w zasadzie także leasingiem w myśl MSSF 16.

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 nie obejmuje natomiast swoim zakresem szeregu umów o świadczenie usług, które według MSR 17 mogły być uznawane za leasing.

Postanowienia KSR 5 są zbieżne z rozwiązaniami MSR 17 „Leasing”. Najważniejsze różnice między KSR 5 a MSR 17 polegają na tym, że KSR 5:

- 1) zawiera odmienne podejście do klasyfikacji umów leasingu,
- 2) bardziej szczegółowo wyjaśnia niektóre zagadnienia (m.in. ujęcia opłat za zawarcie umowy, opłat wstępnych, opłat podstawowych, opłat końcowych, wyceny wartości początkowej przedmiotu leasingu finansowego, podziału opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową),
- 3) umożliwia stosowanie w przypadku leasingu nieruchomości uproszczonych rozwiązań przy podziale opłat na część dotyczącą gruntów i część dotyczącą budynków,
- 4) przewiduje odmienny sposób ujmowania skutków transakcji operacyjnego leasingu zwrotnego,
- 5) przewiduje węższy zakres ujawnień informacji niż MSR 17,
- 6) zawiera wytyczne dotyczące ujmowania umów najmu i dzierżawy.

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17, na którym opiera się krajowy standard, został zastąpiony przez Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing”, obowiązujący dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i później. Różnice między MSR 17 a MSSF 16 w odniesieniu do korzystających są zasadnicze i polegają przede wszystkim na tym, że zgodnie z MSSF 16 aktywa stanowiące przedmiot umowy wykazuje się w odrębnej pozycji aktywów trwałych bilansu (jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania), a zobowiązania z tytułu tych umów w pasywach bilansu.

Różnice między KSR 5 a MSSF 16 są między innymi następujące:

- 1) KSR 5 zawiera odmienną definicję leasingu – odwołującą się do oddania do odpłatnego używania albo używania i pobierania pożytków przedmiotu leasingu, podczas gdy definicja w MSSF 16 odwołuje się do przekazania prawa do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów;

- 2) KSR 5 przewiduje podział umów leasingu u korzystającego na umowy leasingu operacyjnego i umowy leasingu finansowego i różny model ujmowania każdego z nich, natomiast MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości korzystającego, zgodnie z którym korzystający ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu wynikające z każdego leasingu;
- 3) KSR 5 zawiera odmienne zasady wyceny w zakresie pozycji bilansowych wynikających z zawartych umów leasingu;
- 4) KSR 5 nie zawiera wytycznych dotyczących ponownej oceny zobowiązania z tytułu leasingu oraz zmian leasingu;
- 5) MSSF 16 przewiduje wyłączenia ze stosowania rozwiązań w nich przewidzianych dla leasingu składników aktywów o niskiej wartości oraz leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy);
- 6) KSR 5 przewiduje odmienny sposób ujmowania skutków transakcji leasingu zwrotnego;
- 7) KSR 5 przewiduje węższy zakres ujawnień informacji niż MSSF 16;
- 8) KSR 5 zawiera wytyczne dotyczące ujmowania umów najmu i dzierżawy, zawartych na czas nieoznaczony, które nie są objęte zakresem MSSF 16;
- 9) KSR 5 odnosi się także do rozwiązań ewidencyjnych (zapisów w księgach rachunkowych), czego w MSSF 16 nie ma.

Po analizie zakresu i charakteru różnic między krajowymi i międzynarodowymi regulacjami rachunkowości w obszarze leasingu możliwe wydają się następujące scenariusze zmian polskich przepisów rachunkowości:

- 1) scenariusz 1: pozostawienie bez znaczących zmian dotychczasowych regulacji; pomocą w aktualizacji przepisów mogą być rozwiązania amerykańskiego standardu ASC 842;
- 2) scenariusz 2: przyjęcie regulacji zawartych w przepisach o podatku dochodowym dla wszystkich jednostek objętych u.r., z możliwością dobrowolnego stosowania MSSF 16;
- 3) scenariusz 3: wprowadzenie do u.r. regulacji bazujących na przepisach MSSF 16; oznaczałoby to znaczące rozszerzenie zakresu leasingu; do celów MSSF 16 umowa jest umową leasingu, jeżeli daje korzystającemu prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez dany okres w zamian za opłatę.

Przyjęcie pierwszego scenariusza oznaczałoby stabilizację dotychczasowych rozwiązań dotyczących ujmowania umów leasingu i niezgodność z regulacjami MSSF 16 oraz prawem podatkowym.

Wybór drugiego scenariusza wiązałyby się z:

- 1) istotnym uproszczeniem ujmowania umów leasingu,

- 2) jednolitością treści sprawozdań finansowych,
- 3) możliwą niezgodnością aktywów będących przedmiotem leasingu z warunkami księgowej definicji aktywów,
- 4) uzależnieniem przepisów o rachunkowości od przepisów podatkowych i trudnościami z zachowaniem ciągłości zasad (polityki) rachunkowości w razie zmian sposobu opodatkowania leasingu.

Przyjęcie trzeciego scenariusza spowodowałoby:

- 1) zapewnienie porównywalności danych dotyczących leasingu jednostek korzystających z leasingu, stosujących u.r. lub MSSF,
- 2) pogorszenie obrazu sytuacji finansowej korzystającego, przede wszystkim rentowności i płynności, co mogłoby ujemnie odbić się na dostępności źródeł finansowania lub powodować konieczność renegocjowania warunków kredytowania,
- 3) utrudnienia przy ujmowaniu leasingu przez korzystającego, gdyż stosowanie MSSF 16 wymaga licznych osądów,
- 4) zwiększenie zakresu różnic między u.r. a przepisami podatkowymi, co częściowo może zneutralizować odroczony podatek dochodowy.

# Bibliografia

- Academic Research on Lease Accounting* (2007), Board Meeting 22.03.2007, Agenda paper 12D, London.
- Accounting Principles Board (1964), *Reporting of Leases in the Financial Statements of Lessees*, Accounting Principles Board Opinion, no 5.
- Accounting Principles Board (1966a), *Accounting for Leases in Financial Statements of Lessors*, Accounting Principles Board Opinion, no. 7.
- Accounting Principles Board (1966b), *Omnibus opinion*, Accounting Principles Board Opinion, no. 10.
- Accounting Principles Board (1972), *Accounting for Lease Transactions by Manufacturer or Dealer Lessors*, Accounting Principles Board Opinion, no. 27.
- Accounting Principles Board (1973), *Disclosure of Lease Commitments by Lessees*, Accounting Principles Board Opinion, no. 31.
- Altman E.I., Haldeman R.G., Narayanan P. (1977), *ZETA analysis: A new model to identify bankruptcy risk of corporations*, „Journal of Banking and Finance”, vol. 1(1), s. 29–54.
- Barone E., Birt J., Moya S. (2014), *Lease Accounting: A Review of Recent Literature*, „Accounting in Europe”, vol. 11(1), s. 35–54.
- Beckman J.K., Jervis K. (2009), *The FASB-IASB lease accounting project: implications for the construction industry*, „Construction Accounting and Taxation”, no. 19, s. 30–35.
- Breton G., Taffler R.J. (1995), *Creative accounting and investment analyst response*, „Accounting and Business Research”, vol. 25(98), s. 81–92.
- Brol J. (2001), *Umowa leasingu według kodeksu cywilnego*, „Przegląd Podatkowy”, nr 6, s. 6–12.
- Brol J. (2002), *Umowa leasingu*, LexisNexis, Warszawa.
- Burchart R. (2017), *Odroczony podatek dochodowy w umowach leasingowych*, „Ekonomiczne Problemy Usług”, nr 2, s. 37–49.
- Chluska J. (2011), *Polityka rachunkowości w Rosji i w Polsce – wybrane aspekty*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości”, nr 60, s. 43–56.
- Comment Letters on: G4+1 Position Paper (2001), *Leases: Implementation of a New Approach*, International Accounting Standards Committee.
- Committee on Accounting Procedure (1949), *Disclosure of Long-Term Leases in Financial Statements of Lessees*, „Accounting Research Bulletin”, no. 38.
- Committee on Accounting Procedure (1953), *Restatement and Revision of Accounting Research Bulletins*, „Accounting Research Bulletin”, no. 43.
- Czajor P., Michalak M. (2016), *Nowe regulacje rachunkowości umów leasingu a obraz sytuacji finansowej jednostek gospodarczych*, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”, nr 4(82/1), s. 23–34.
- Czwarta Dyrektywa Rady 78/660/EWG z dnia 25 lipca 1978 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek (Dz.Urz. EWG L 222 z 14 sierpnia 1978 r.).
- Discussion Paper (2009), *Leases, Preliminary Views*, IASB, <http://archive.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/DPMar09/Documents/DPLeasesPreliminaryViews.pdf> (dostęp: 17.03.2020).

- Duke J.C., Fran D., Hsieh S.-J. (2012), *Evaluating Constructive Lease Capitalization and Off-Balance-Sheet Financing: An Instructional Case with FedEx and UPS*, „Accounting Perspectives”, vol. 11(1), s. 57–69.
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek (Dz.Urz. UE L 182 z 29 czerwca 2013 r.).
- Exposure Draft (2010), *Leases*, IFRS, <http://archive.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/ed10/Documents/EDLeasesStandard0810.pdf> (dostęp: 17.03.2020).
- Exposure Draft (2013), *Leases*, IFRS, <http://archive.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf> (dostęp: 17.03.2020).
- Financial Accounting Standards Board (1974), *FASB Discussion Memorandum: An Analysis of Issues Related to Accounting for Leases*.
- Financial Accounting Standards Board (1976), *Accounting for Leases*, Statement of Financial Accounting Standards, no. 13, [https://www.fasb.org/jsp/FASB/Document\\_C/DocumentPage?cid=1218220124481&acceptedDisclaimer=true](https://www.fasb.org/jsp/FASB/Document_C/DocumentPage?cid=1218220124481&acceptedDisclaimer=true) (dostęp: 17.03.2020).
- Financial Statement Adjustments in the Analysis of Non-Financial Corporations*, Moody's Investors Service, June 2015.
- Finnerty J.E., Fitzsimmons R.N., Oliver T.W. (1980), *Lease capitalization and systematic risk*, „The Accounting Review”, vol. 55(4), s. 631–639.
- Fito M.A., Moya S., Orgaz N. (2013), *Considering the Effects of Operating Lease Capitalization on Key Financial Ratios*, „Spanish Journal of Finance and Accounting”, vol. 42(159), s. 341–368.
- Fülbier R.U., Silva J.L., Pferdehirt M.H. (2008), *Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies*, „Schmalenbach Business Review”, vol. 60(2), s. 122–144.
- G4+1 (1996), *Accounting for Leases: A New Approach – Recognition by Leases of Assets and Liabilities under Lease Contracts*.
- G4+1 Position Paper (2000), *Leases: Implementation of a New Approach*, International Accounting Standards Committee.
- Gavazza A. (2010), *Asset liquidity and financial contracts: evidence from aircraft leases*, „Journal of Financial Economics”, vol. 95(1), s. 62–84.
- Gawlik M., Turzyński M. (2008), *Leasing 2008*, „Biblioteka Księgowego”, nr 4, s. 25–30.
- Grzybowska M., Zubrzycki J. (2003), *Leasing: zagadnienia podatkowe i rachunkowe*, Unimex, Wrocław.
- Hońko S. (2016), *Ocena wpływu zasad ujmowania umów leasingowych według MSSF 16 „Leasing” na sprawozdania finansowe wybranych spółek notowanych na GPW*, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”, nr 80(1), s. 41–51.
- Hussey R.D., Ong A. (2011), *Proposes to change lease accounting: evidence from Canada and Malaysia*, „Journal of Law and Financial Management”, vol. 9(2), s. 2–15.
- Huszcz Z. (2001), *Leasing w polskim prawie cywilnym*, dodatek do „Monitora Podatkowego”, nr 11, s. 1–16.
- Imhoff E.A., Lipe R.C., Wright D.W. (1991), *Operating leases: Impact of constructive capitalization*, „Accounting Horizons”, vol. 5(1), s. 51–63.
- Imhoff E.A., Lipe R.C., Wright D.W. (1993), *The effects of recognition versus disclosure on shareholder risk and executive compensation*, „Journal of Accounting, Auditing & Finance”, vol. 8(4), s. 335–368.
- International Financial Reporting Standard (2016), IFRS 16 „Leases”, IFRS Foundation.
- Iwanowicz T. (2018), *Wprowadzenie standardu MSSF 16 oraz jego przewidywany wpływ na sytuację majątkową i finansową spółek notowanych na GPW*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości”, nr 97, s. 45–56.

- Komitet Standardów Rachunkowości (2000), *Projekt Standardu Rachunkowości LEASING*, Fundacja Rozwoju Standardów Rynku Kapitałowego, Warszawa.
- Krawczak M., Dyląg R. (2018), *Wpływ MSSF 16 na sytuację finansową i majątkową wybranych spółek z indeksu WIG30*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości”, nr 97, s. 57–76.
- Kuzior A. (2009), *Wycena i sprawozdawcze ujęcie transakcji leasingowych*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości”, nr 53, s. 91–102.
- Kuzior A. (2016), *Nowy model rachunkowości leasingu i jego konsekwencje*, „Studia Oeconomica Posnaniensia”, vol. 4, no. 11, s. 166–176.
- Lipe R.C. (2001), *Lease Accounting Research and the G4+1 Proposal*, „Accounting Horizons”, vol. 15(3), s. 299–310.
- Lisek S. (2017), *Ujęcie w sprawozdaniu finansowym leasingowanych samolotów – studium przypadku Enter Air SA*, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”, nr 88(1), s. 303–312.
- Litwińczuk H. (2003), *Prawo podatkowe przedsiębiorców*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Marciniuk J. (2004), *Podatek dochodowy od osób prawnych. Komentarz*, Wydawnictwo C.H Beck, Warszawa.
- Martowski A.S., Kośmider M. (red.) (2004), *Przewodnik po leasingu w Polsce*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości, Warszawa.
- McGregor W. (1996), *Accounting for Leases: A new Approach – Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*, FASB Financial Accounting Series – Special Report.
- Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 17 „Leasing” (2014), *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej*, Warszawa–Londyn.
- Morales-Díaz J., Zamora-Ramírez C. (2018), *The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach*, „Accounting in Europe”, vol. 15(1), s. 105–133.
- Notice of Adoption of Amendments to Regulation S-X Requiring Improved Disclosure of Leases* (1973), „SEC Accounting Series Release”, vol. 147.
- Poczobut J. (2002), *Umowa leasingu*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Poniatowska L., Kumor I. (2018), *Rozliczenia międzyokresowe kosztów w świetle nadrzędnych zasad i regulacji rachunkowości*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, nr 524, s. 89–99.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 277).
- Singh A. (2010), *Proposed lease accounting changes: implications for the restaurant and retail industries*, „Journal of Hospitality and Tourism Research”, vol. 36(3), s. 335–365.
- Spencer A.W., Webb T.Z. (2015), *Leases: A Review of Contemporary Academic Literature Relating to Lessees*, „Accounting Horizons”, vol. 29(4), s. 997–1023.
- Standard & Poor’s (2013), *Corporate Ratings Criteria*.
- Szenc W. (2007), *Praktyczne aspekty uregulowania leasingu w ustawach o podatku dochodowym*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości”, t. 40(96), s. 65–75.
- Turzyński M. (2012), *Umowy o używanie aktywów w świetle historyczno-teoretycznego dyskursu rachunkowości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Uchwała nr 16/11 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia znowelizowanego Krajowego Standardu Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa” (Dz.Ur. Min. Fin. z 2011 r. nr 9, poz. 52).
- Uchwała nr 13/2018 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 10 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Krajowego Standardu Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa” (Dz. Ur. Min. Fin. z 2018 r., poz. 77).
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1387 z późn. zm.).



Ustawa z dnia 15 grudnia 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 865 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2020 r., poz. 106).

Wong K., Joshi M. (2013), *The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia*, „Australasian Accounting Business & Finance Journal”, vol. 9(3), s. 27–44.

Wrona M. (2013), *Tarcza podatkowa w leasingu finansowym i operacyjnym*, „Roczniki Ekonomii i Zarządzania”, s. 125–137.

# Spis tabel

Tabela 2.1.	Stosowanie metody degresywnej przybliżonej .....	62
Tabela 3.1.	„Podatkowa” klasyfikacja umów leasingu .....	64
Tabela 5.1.	Bilansowa wycena prawa do użytkowania składnika aktywów .....	108
Tabela 5.2.	Ustalanie skorygowanej stopy dyskontowej .....	110
Tabela 6.1.	Oparcie przepisów o rachunkowości dotyczących leasingu na przepisach o podatku dochodowym a kluczowe wskaźniki finansowe korzystającego .....	124
Tabela 6.2.	Oparcie przepisów o rachunkowości dotyczących leasingu na MSSF 16 a kluczowe wskaźniki finansowe korzystającego .....	126

