

## انواع اجاره



اجاره ها در قالب سرمایه ای یا عملیاتی طبقه بندی میشوند

### اجاره سرمایه ای

اجاره سرمایه ای قراردادی است که تقریباً تمام مخاطرات و مزایای مالکیت دارایی را از اجاره دهنده به اجاره کننده منتقل میکند . مالکیت دارایی ممکن است نهایتاً انتقال یابد یا نیابد . در اجاره سرمایه ای دارایی اجاره شده و تعهدات مربوط به آن در صورت وضعیت مالی اجاره کننده منعکس میشود و در مقابل اجاره دهنده، دارایی مورد اجاره را از دفاترش خارج و بابت آن یک رقم دریافتی را در صورت وضعیت مالی منعکس می کند . اجاره سرمایه ای مصداق بارزی از مفهوم رجحان محتوا بر شکل است.

اجاره برای سرمایه ای بودن معمولاً باید حداقل دارای یکی از پنج شرط زیر باشد . که باید به ترتیب بررسی شوند:

۱. در پایان دوره (مدت) اجاره ، مورد اجاره به تملیک اجاره کننده درآید (اجاره به شرط تملیک )

۲. قرارداد اجاره دارای اختیار خرید ارزان باشد ؛ یعنی اجاره کننده اختیار داشته که دارای مورد اجاره را در تاریخ اعمال اختیار خرید به قیمتی که انتظار می رود به مراتب کمتر از ارزش منصفانه ( متعارف ) دارایی در آن تاریخ باشد خریداری کند و در آغاز اجاره ، انتظار معقولی وجود

داشته باشد که اجاره کننده از این اختیار استفاده خواهد کرد ،

۳.دروه (مدت) اجاره حداقل ۷۵% عمر اقتصادی مورد اجاره را در برگیرد ، حتی اگر مالکیت نهایتاً منتقل نشود

۴.ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره در آغاز اجاره حداقل ۹۰% ارزش منصفانه ( متعارف ) دارایی در همان زمان باشد ،

۵.دارایی مورد اجاره دارای ماهیت خاصی باشد به گونه ای که تنها اجاره کننده بتواند بدون انجام تغییرات قابل ملاحظه ، از آن استفاده کند.

نکات مربوطه :

الف) اگر اجاره با بیش از یک شرط سرمایه ای شود، اولین شرط محرز شده ملاک عمل قرار می گیرد.

ب) چنانچه در قرارداد، اختیار خرید ارزان در پایان مدت قرارداد وجود داشته باشد، شرایط ۱ و ۲ مانعاً الجمع خواهند بود، بدین معنا که اجاره یا شامل شرط اول خواهد بود یا شرط دوم و نه هر دو.

ج) برای اجاره کننده وجود یکی از پنج شرط فوق جهت سرمایه ای تلقی نمودن اجاره کافی است، ولی برای اجاره دهنده علاوه بر محرز شدن حداقل یکی از پنج شرط فوق، احراز هر دو شرط زیر نیز الزامی است:

۱-ابهام با اهمیتی در مورد وصول مبالغ اجاره وجود نداشته باشد.

۲-ابهام با اهمیتی در مورد مخارج آتی اجاره وجود نداشته باشد.

اجاره عملیاتی

اجاره عملیاتی ، به اجاره ای غیر از اجاره سرمایه ای اطلاق می شود. در اجاره عملیاتی بر خلاف اجاره سرمایه ای ، اجاره دهنده به حفظ دارایی در دفاتر خود ادامه میدهد . در این نوع اجاره اجاره دهنده درآمد بهره و یا سود ندارد ولی در عوض درآمد اجاره را به طور ادواری ثبت و راساً به مستهلك نمودن مورد اجاره می پردازد .

درآمد اجاره نیز معمولا به روش خط مستقیم در طول دوره اجاره شناسایی میشود به استثنای مواردی که الگوی بهتری برای شناسایی زمان کسب منافع دارایی استیجاری باشد. استهلاك دارایی نیز باید همان رویه معمول اجاره دهنده برای دارایی های مشابه باشد.