



Leasingowa rewolucja w MSSF 16
„Leasing” oraz różnice
do polskiego prawa bilansowego

Prezentacja

Aleksandra Rytko

Leasingowa rewolucja w MSSF 16 „Leasing” oraz różnice do polskiego prawa bilansowego

Prezentacja

**CENTRUM
EDUKACJI
PIBR**

Projekt graficzny Magda Beneda
Wydawca Centrum Edukacji Polskiej Izby Biegłych Rewidentów
Redaktor prowadzący Paweł Tyszer
Przygotowanie do druku Dariusz Żurek

Książka ta jest dziełem twórców i wydawcy. Prosimy, abyś przestrzegał praw, jakie im przysługują. Jej zawartość możesz udostępnić nieodpłatnie osobom bliskim lub osobiście znanym. Ale nie publikuj jej w Internecie. Jeśli cytujesz jej fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A kopiując jej część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Copyright © Centrum Edukacji PIBR, Polska Izba Biegłych Rewidentów

Warszawa 2018

ISBN 978-83-89255-72-3

Wydanie I

Centrum Edukacji Polskiej Izby Biegłych Rewidentów
al. Jana Pawła II 80
00-175 Warszawa
e-mail: ce@pibr.org.pl
tel. 22 637 31 04
fax 22 637 30 84

Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

Powody wydania nowego standardu

Dotychczasowe regulacje krytykowane ze względu na:

- ☹ – praktyczną trudność w określeniu wyraźnej granicy między leasingiem operacyjnym a finansowym,
- ☹ – klasyfikację umowy, która będąca wynikiem subiektywnej oceny, determinuje różny sposób ujęcia księgowego dla podobnych ekonomicznie transakcji,
- ☹ – konieczność dokonywania korekt sprawozdań finansowych przez użytkowników w celu rozpoznania aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego,
- ☹ – ograniczony zakres ujawnień dotyczących leasingu operacyjnego,
- ☹ – występowanie różnic między MSSF a US GAAP (brak porównywalności).

Efekt – wspólny projekt Rady MSR i FASB, zakończony w styczniu 2016 r. wydaniem przez Radę MSR **MSSF 16 „Leasing”**, który **od 1 stycznia 2019 r.** zastąpi MSR 17 i związane z nim interpretacje.

Standard zatwierdzony przez UE!

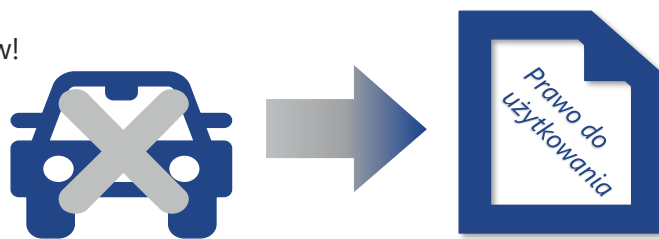
W wielkim skrócie

MSSF 16 stosuje **model kontroli (korzyści + władza)** w celu ustalenia czy mamy do czynienia z umową leasingu czy umową o świadczenie usług (spójnie z MSSF 10 i MSSF 15).

W porównaniu do MSR 17, znaczące zmiany w rozliczeniach po stronie leasingobiorcy:

- ✓ rezygnacja z rozróżnienia między leasingiem operacyjnym a finansowym,
- ✓ w odniesieniu do wszystkich umów leasingu rozpoznaje się aktywa i zobowiązania (wyjątek: umowy krótkoterminowe i/lub leasing przedmiotów niskowartościowych),
- ✓ rozpoznawanym składnikiem aktywów nie jest użytkowany przedmiot np. samochód – tylko prawo do jego użytkowania!

Brak istotnych zmian dla leasingodawców!



Struktura standardu

Elementy obowiązkowe stanowiące integralną część standardu:

- treść główna
- załączniki:
 - A. Definicje terminów
 - **B. Objasnienie stosowania**
 - C. Data wejścia w życie i przepisy przejściowe
 - D. Zmiany innych standardów

Elementy nieobowiązkowe:

- Uzasadnienia wniosków
- Zdania odrębne
- Załącznik – Zmiany do Uzasadnień wniosków dotyczących innych standardów
- Przykłady ilustrujące**
- Załącznik – Zmiany do objaśnień dotyczących innych standardów



Potrzebujesz więcej informacji?

Sprawdź na przykład tutaj:

- <http://www.ifrs.org/supporting-implementation/supporting-materials-by-ifrs-standard/ifrs-16/>
- https://inform.pwc.com/inform2/s/IFRS_16_Leases/informContent/1622044502155584
- <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>
- Biuletyny MSSF firmy Deloitte

Liczne darmowe prezentacje i webinar'y 



Agenda

1. Wprowadzenie
- 2. Zastosowanie MSSF 16**
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

Zakres standardu (1)

POZA ZAKRESEM

- Umowy leasingowe dotyczące poszukiwania lub wykorzystywania minerałów, ropy naftowej, gazu ziemnego oraz podobnych nieodnawialnych zasobów.
- Umowy wchodzące w zakres KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane”.
- U leasingodawców:
 - Licencje dotyczące własności intelektualnej wchodzące w zakres MSSF 15.
- U leasingobiorców:
 - Umowy leasingu aktywów biologicznych (MSR 41).
 - Licencje wchodzące w zakres MSR 38 i dotyczące pozycji takich jak filmy, nagrania wideo, sztuki teatralne, rękopisy, patenty i prawa autorskie.



Zakres standardu (2)

W przeciwieństwie do MSR 17, w zakresie standardu znalazły się **umowy leasingu nieruchomości inwestycyjnych!**



MSSF 16 zezwala na **podejście portfelowe**, czyli można go stosować w odniesieniu do umów o podobnych cechach i w podobnych okolicznościach.



MSSF 16 **może być stosowany do umów leasingu aktywów niematerialnych innych niż specyficznie wykluczone.**



Dozwolone uproszczenia dla leasingobiorcy (1)

MSSF 16 zezwala **leasingobiorcom** na niestosowanie wymogów dotyczących ujęcia, wyceny oraz prezentacji w stosunku do:

Krótkoterminowych umów
leasingu



i/lub

Umów leasingu,
w przypadku których
składnik aktywów będący
przedmiotem leasingu ma
niską wartość



W przypadku zastosowania zwolnienia, umowę rozlicza się **bezpośrednio w koszty okresu**, zwykle metodą liniową, analogicznie jak dotychczas w przypadku leasingu operacyjnego.

Dozwolone uproszczenia dla leasingobiorcy (2)

Umowa krótkoterminowa

- Okres umowy < **1 rok** od momentu rozpoczęcia umowy.
- Brak opcji zakupu składnika aktywów.
- Zwolnienie stosuje się konsekwentnie w odniesieniu do poszczególnych **klas aktywów** stanowiących przedmiot leasingu.

Składnik o niskiej wartości

- Ocena bezwzględna w oparciu o wartość nowego składnika aktywów.
- W UW, Rada MSR podaje, że kierowała się kwotą \$5.000.
- Wyjątek ogranicza się do aktywów, które nie są znacząco uzależnione od ani powiązane z innymi składnikami aktywów.
- Dodatkowe ograniczenie zastosowania – przypadek subleasingu.
- Wyjątek stosuje się **indywidualnie (odrębnie) do każdej umowy (składnika aktywów)**.

Łączenie umów

Co do zasady, **każdą umowę leasingu należy rozliczać odrębnie**, ale może powstać konieczność połączenia dla celów księgowych dwóch lub więcej umów zawartych w podobnym terminie z tymi samymi klientami lub stronami z nimi powiązanymi.

MSSF 16 wymaga, aby dwie lub więcej umów **traktować jako jedną umowę**, jeżeli spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- ✓ umowy są negocjowane jako pakiet i dotyczą tego samego celu handlowego, który nie będzie zrozumiały jeśli nie uwzględni się tych umów łącznie,
- ✓ wynagrodzenie z tytułu jednej z umów jest warunkowane wynagrodzeniem lub wykonaniem innej umowy,
- ✓ prawa do użytkowania składników leasingu zawarte w tych umowach stanowią pojedynczy element leasingu.



Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
- 3. Identyfikacja leasingu**
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

Identyfikacja leasingu

Definicja:

Leasing (ang. lease) – umowa lub część umowy, w której przekazuje się prawo do użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

W momencie zawarcia umowy jednostka ocenia, **czy umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing.**

Ocena polega na sprawdzeniu, czy w ramach umowy przekazuje się **prawo sprawowania KONTROLI nad użytkowaniem** danego składnika aktywów przez dany okres, czyli czy przez cały okres użytkowania jednostka dysponuje następującymi prawami:

- ✓ prawem do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania **zidentyfikowanego składnika aktywów**, oraz
- ✓ prawem do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów.

Oceny dokonuje się dla **każdego odrębnego elementu leasingu.**

**TEST
KORZYŚCI
I WŁADZY**

Zidentyfikowany składnik aktywów (1)

Składnik aktywów będący przedmiotem leasingu może być **zidentyfikowany**:

- ✓ poprzez wyraźne określenie w umowie, lub
- ✓ w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia do użytkowania leasingobiorcy.

Zidentyfikowanym składnikiem aktywów będącym przedmiotem leasingu może być część składnika aktywów lub część pojemności, **o ile ta część jest fizycznie odrębna** (np. piętro w budynku) lub obejmuje zasadniczo całą zdolność użytkową danego składnika aktywów.

Na możliwość identyfikacji ma także wpływ **istnienie znaczących (istotnych) praw zastąpienia składnika aktywów** przez dostawcę.



Zidentyfikowany składnik aktywów (2)

Jeśli dostawca posiada znaczące prawo zastąpienia składnika aktywów w okresie użytkowania, to on a nie klient kontroluje sposób wykorzystania tego składnika.

Prawo dostawcy można uznać za **znaczące** tylko wtedy, gdy spełnione są oba poniższe warunki:

- 1) dostawca ma praktyczną możliwość podstawienia alternatywnych aktywów przez cały okres użytkowania, przy czym klient nie może w tym przeszkodzić, a alternatywne aktywa są łatwo dostępne dla dostawcy lub może je pozyskać w rozsądnym okresie czasu, oraz
- 2) dostawca osiągnąłby korzyść ekonomiczną z wykonania swojego prawa do zastąpienia składnika aktywów, większą niż związane z tym koszty.



Zidentyfikowany składnik aktywów (3)

Poniższe prawa nie będą uznane za znaczące:

- ✓ prawo lub obowiązek zastąpienia składnika aktywów tylko w określonej dacie lub w chwili wystąpienia danego zdarzenia bądź po określonej dacie lub po wystąpieniu danego zdarzenia (dostawca nie ma praktycznej możliwości podstawienia alternatywnych aktywów przez cały okres użytkowania),
- ✓ prawo lub obowiązek dostawcy do zastąpienia składnika aktywów w celu naprawy lub serwisu, jeśli składnik aktywów nie działa poprawnie, lub jeżeli zostaje udostępniona nowsza technologicznie wersja składnika aktywów.

Oceny, czy prawo zastąpienia istnieje i jest znaczące dokonuje się w momencie zawarcia umowy i nie uwzględnia się przy tym przyszłych okoliczności, które na ten moment wydają się nieprawdopodobne.

Uwaga – jeśli klient nie może w łatwy sposób ocenić, czy dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia czy nie, to przyjmuje się, że takiego prawa nie ma!

Test korzyści

Korzyści ekonomiczne z użytkowania składnika aktywów można osiągać na wiele sposobów, bezpośrednio lub pośrednio m.in. użytkowanie, posiadanie, przekazanie w subleasing.

Korzyści obejmują:

- ✓ zarówno produkty podstawowe jak i uboczne wytworzone za pomocą składnika aktywów,
 - ✓ przepływy pieniężne uzyskane dzięki wytworzonym produktom,
 - ✓ inne korzyści, które można osiągnąć w wyniku transakcji handlowej ze stroną trzecią,
- uzyskane w określonym zakresie prawa klienta do użytkowania składnika aktywów z uwzględnieniem praw ochronnych dostawcy.

Uwaga – za korzyści ekonomiczne uznaje się także część przepływów pieniężnych uzyskanych przez klienta w wyniku użytkowania składnika aktywów, które zgodnie z umową jest on zobowiązany przekazać dostawcy (lub innej wskazanej stronie) jako wynagrodzenie z tytułu umowy, np. czynsz płacony przez najemcę powierzchni handlowej, którego wysokość uzależniona jest od zrealizowanych obrotów (wynagrodzenie warunkowe).

Test władzy

Test władzy polega na ustaleniu – kto, klient czy dostawca, posiada **prawo do decydowania jak i w jakim celu ten** składnik aktywów jest użytkowany przez cały okres użytkowania.

Przykładowe decyzje, które mają w tym kontekście znaczenie:



Nie mają znaczenia:

- prawa ochronne,
- prawa ograniczone do naprawy lub serwisu składnika aktywów (prawa te są uwzględniane tylko, jeśli decyzje o tym jak i w jakim celu użytkuje się składnik aktywów są określone z góry),
- decyzje podjęte jeszcze przed rozpoczęciem użytkowania (ale uwaga na przypadek zaprojektowania składnika aktywów).

Decyzje podjęte z góry

Jeśli **decyzje o tym jak i w jakim celu będzie użytkowany składnik aktywów zostały podjęte z góry** jeszcze przed rozpoczęciem leasingu, to uznaje się, że klient będzie miał prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania jeśli:

- ✓ **klient ma prawo do posługiwania się składnikiem aktywów** (lub do pokierowania innymi, aby posługiwali się składnikiem aktywów w ustalony przez niego sposób) przez cały okres użytkowania, a dostawca nie ma prawa zmieniać jego poleceń w tym zakresie, lub
- ✓ **klient zaprojektował składnik aktywów** (lub jego określone aspekty) w sposób, który z góry określa, w jaki sposób i w jakim celu składnik aktywów będzie wykorzystywany przez cały okres użytkowania.



Podsumowanie

Drzewko decyzyjne dot. identyfikacji leasingu – patrz SKRYPT str. 14

Zadania dotyczące identyfikacji leasingu – patrz **ZBIÓR ZADAŃ**:

1. **Zadanie 1 „Wagony”**
2. **Zadanie 2 „Hot-dogi na dworcu”**
3. **Zadanie 3 „Kuka”**
4. **Zadanie 4 „Hello”**
5. **Zadanie 5 „Bio Fud”**
6. **Zadanie 6 „4Bobo”**
7. **Zadanie 7 „Akei”**
8. **Zadanie 8 „Twoje BHP”**



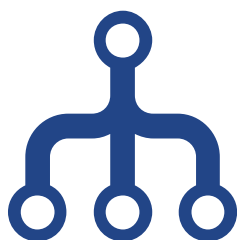
Skrypt – strona 14



Zbiór zadań – Zadanie 1-8

Umowy wieloelementowe (1)

- Jedna umowa może zawierać leasing kilku składników aktywów lub może zawierać elementy leasingowe i nieleasingowe np. usługę.
- **Przykład** – w ramach wynajmu nieruchomości możemy mieć wynajem gruntu oraz wynajem budynków i wyposażenia lub umowa leasingu samochodu może być jeszcze uzupełniona o usługę serwisu pojazdu.
- W przypadku umów wieloelementowych, MSSF 16 wymaga, aby **każdy element leasingowy został zidentyfikowany (w oparciu o definicję leasingu) i ujęty oddzielnie.**



Umowy wieloelementowe (2)

Prawo użytkowania składnika aktywów będzie stanowiło odrębny element leasingowy, jeżeli **oba poniższe kryteria są spełnione:**



leasingobiorca może odnieść korzyść z tytułu użytkowania składnika aktywów

– indywidualnie lub razem z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne



składnik aktywów będący przedmiotem leasingu **nie jest w istotnym stopniu zależny bądź powiązany** z innymi składnikami aktywów będącymi przedmiotem umowy

Umowy wieloelementowe (3)

Wynagrodzenie umowne powinno być **odpowiednio zaalokowane** do elementów leasingowych i nieleasingowych:

- w przypadku leasingobiorcy – proporcjonalnie do jednostkowych cen poszczególnych elementów,
- w przypadku leasingodawcy – zgodnie z wymogami MSSF 15 (czyli proporcjonalnie do jednostkowych cen sprzedaży).

Dopuszczalne rozwiązanie praktyczne dla leasingobiorców – można nie dokonywać rozdzielania elementów leasingowych i nieleasingowych i zamiast tego ujmować każdy element leasingowych oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nieleasingowe jako pojedynczy komponent leasingowy.

Uwaga – powyższe zwolnienie nie dotyczy wbudowanych instrumentów pochodnych w umowę leasingu, które powinny być rozliczane zgodnie z MSSF 9.



Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
- 4. Okres leasingu**
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

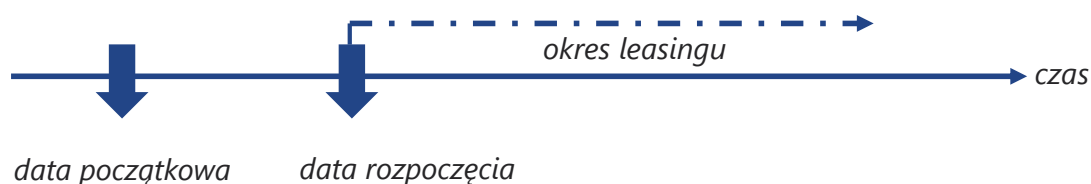
Okres leasingu (1)

Definicja:

Okres leasingu (ang. lease term) – nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu, obejmujący łącznie:

- możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że skorzysta z tej opcji, oraz
- możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Okres leasingu rozpoczyna się w **dacie rozpoczęcia**, czyli w dacie, w której leasingodawca udostępnia składnik aktywów do użytkowania przez leasingobiorcę.



Okres leasingu (2)

Data rozpoczęcia leasingu może być jednocześnie datą początkową leasingu lub datą późniejszą.

Data początkowa to data wcześniejsza z dwóch dat:

- ✓ data zawarcia umowy leasingowej, lub
- ✓ data zobowiązania się do przestrzegania zasadniczych postanowień leasingu.

Uwaga – okres leasingu obejmuje także ewentualne okresy beczynszowe przyznane leasingobiorcy.

Określając okres leasingu i szacując długość nieodwoływalnego okresu leasingu, należy rozpatrzyć **prawo wypowiedzenia umowy** przez każdą ze stron.



Okres leasingu (3)

Umowa leasingu nie będzie egzekwowalna, gdy zarówno leasingobiorca jak i leasingodawca ma prawo wypowiedzenia leasingu bez konieczności uzyskania zgody z drugiej strony, czego konsekwencją może być co najwyżej nieznaczająca kara.

W przypadkach gdy:

- o **tylko leasingobiorca ma prawo wypowiedzenia** – prawo to będzie traktowane jako opcja wypowiedzenia przysługująca leasingobiorcy, którą uwzględnia się przy ustalaniu okresu leasingu,
- o **tylko leasingodawca ma prawo wypowiedzenia** – nieodwoływalny okres leasingu będzie obejmował także okres objęty opcją wypowiedzenia.

Okres leasingu podlega aktualizacji, jeśli zajdzie zmiana dotycząca nieodwoływalnego okresu leasingu (np. leasingobiorca skorzysta lub nie skorzysta z opcji nieuwzględnionej/uwzględnionej we wcześniejszych ustaleniach dotyczących okresu leasingu).

Ponowna ocena okresu leasingu jest możliwa w przypadku wystąpienia istotnego zdarzenia lub istotnej zmiany w okolicznościach, które pozostają pod kontrolą leasingobiorcy i mogą mieć istotny wpływ na prawdopodobieństwo wykonania opcji.

Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
- 5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę**
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

Leasingobiorca – ujęcie i wycena początkowa



Wycena aktywów z tytułu prawa użytkowania (1)

Początkowy koszt obejmuje:

- o **początkową wartość zobowiązania z tytułu leasingu,**
- o **wszelkie opłaty leasingowe zapłacone** w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą **pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,**
- o wszelkie **początkowe bezpośrednie koszty** poniesione przez leasingobiorcę (koszty krańcowe), oraz
- o **szacunek kosztów,** które ma obowiązek ponieść leasingobiorca w związku z **demontażem i usunięciem składnika aktywów, przeprowadzeniem renowacji** miejsca bądź samego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki leasingu (chyba, że koszty te są ponoszone w celu wytworzenia zapasów).

Po początkowej wycenie, aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się z zastosowaniem **modelu kosztu** (MSR 16), chyba że:

- o wybrany zostanie **model wartości przeszacowanej** (MSR 16),
- o należy zastosować **model wartości godziwej** (MSR 40), jeżeli prawo do użytkowania spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej, a leasingobiorca stosuje model wartości godziwej do swoich nieruchomości inwestycyjnych.

Wycena aktywów z tytułu prawa użytkowania (2)

Co do zasady, okres amortyzacji (dot. modelu kosztowego i modelu wartości przeszacowanej) trwa od daty rozpoczęcia leasingu do wcześniejszej z dat:

- końca okresu użytkowania składnika aktywów, lub
- końca okresu leasingu.

Wyjątek – otóż jeżeli pewne lub prawdopodobne jest przeniesienie pod koniec umowy prawa własności do składnika aktywów na leasingobiorcę, to okres amortyzacji trwa do końca oczekiwanego okresu użytkowania tego składnika aktywów przez leasingobiorcę.

Patrz **ZBIÓR ZADAŃ – zadanie nr 9 „Efka 1”**.

Aktywa z tytułu prawa użytkowania podlegają wymogom MSR 36 „Utrata wartości aktywów”.

Po początkowym ujęciu, aktywa z tytułu prawa użytkowania mogą podlegać korektom w związku z aktualizacją wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.



Zbiór zadań – Zadanie 9

Wycena zobowiązania z tytułu leasingu – opłaty leasingowe

Składowe opłat leasingowych		Wyjaśnienie
1)	Stałe opłaty leasingowe minus należne zachęty leasingowe	Stałe opłaty leasingowe (ang. fixed payments) obejmują także zasadniczo stałe (ang. in substance fixed payments) opłaty leasingowe, które mogą w swojej postaci zawierać element zmienności, ale są zasadniczo nieuniknione. Zachęty leasingowe (ang. lease incentives) to wpłaty dokonane przez leasingodawcę na rzecz leasingobiorcy związane z leasingiem lub zwrot lub pokrycie kosztów leasingobiorcy przez leasingodawcę.
2)	Zmienne opłaty leasingowe zależne od indeksu lub stopy	Do opłat leasingowych wchodzących do wyceny zobowiązania zalicza się tylko te zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stopy, np. wskaźnika inflacji lub referencyjnej stopy procentowej tak jak np. LIBOR itp.
3)	Kwoty płacone przez leasingobiorcę w związku z gwarantowaną wartością końcową	Gwarancja wartości końcowej to gwarancja udzielona leasingodawcy przez osobę z nią niepowiązaną na to, że wartość (lub jej część) składnika aktywów, będącego przedmiotem leasingu, na koniec leasingu nie spadnie poniżej określonej kwoty.
4)	Cena wykonania opcji kupna	Cenę tę ujmuje się tylko, jeśli można z uzasadnioną pewnością przyjąć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji.
5)	Kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu	Kary ujmuje się tylko, jeśli przy ustalaniu okresu leasingu przyjęto, że istnieje uzasadniona pewność, że leasingobiorca skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Jeszcze o opłatach leasingowych (1)

Zasadniczo stałe opłaty leasingowe występują przykładowo, jeśli:

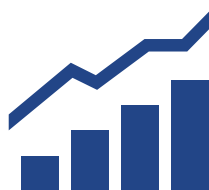
- o opłaty mają teoretycznie zmienny charakter, ale nie zawierają żadnego elementu prawdziwej zmienności, bo ta zmienność nie ma realnego znaczenia gospodarczego (np. opłata, która podlega zapłacie tylko jeśli gdy zachodzi zdarzenie, co do którego jest niemal pewne, że wystąpi),
- o istnieje więcej niż jeden scenariusz dokonywania opłat dostępny leasingobiorcy, ale tylko jeden z nich jest realistyczny – w takim przypadku należy wybrać ten realistyczny.

Opłaty, które mają początkowo charakter zmiennych opłat leasingowych, mogą po pewnym czasie się zmienić i przybrać bardziej stały charakter przez pozostały okres leasingu. Takie opłaty stają się *zasadniczo stałymi* opłatami leasingowymi w momencie utracenia zmiennego charakteru, co powoduje konieczność aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

Jeszcze o opłatach leasingowych (2)

Inne zmienne opłaty leasingowe (inne niż zasadniczo stałe oraz inne niż te zależne od indeksu lub stopy), np. zależne od osiągniętych wyników, zużycia czy wydajności, **są ujmowane bezpośrednio w wyniku** w momencie, gdy ma miejsce zdarzenie lub zachodzi warunek, który uruchamia te płatności.

Uwaga – opłaty leasingowe nie obejmują opłat z tytułu elementów nieleasingowych, chyba, że leasingobiorca skorzystał z rozwiązania praktycznego i postanowił połączyć elementy leasingowe i nieleasingowe, i traktować je jako pojedynczy element leasingowy.



Wycena zobowiązania z tytułu leasingu – dyskontowanie

Do dyskonta opłat leasingowych należy użyć **stopę procentową leasingu**, o ile można ją z łatwością ustalić. W przeciwnym przypadku, leasingobiorca powinien zastosować **krańcową stopę procentową leasingobiorcy**.

Definicja:

Stopa procentowa leasingu (ang. interest rate imlicite in the lease)

– stopa procentowa, która powoduje, że wartość bieżąca: (a) opłat leasingowych oraz (b) niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie: (i) wartości godziwej składnika aktywów będącego przedmiotem leasingu, oraz (ii) wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez leasingodawcę.

Definicja:

Krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy (ang. lessee's incremental borrowing rate)

– stopa procentowa, jaką leasingobiorca musiałby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pozyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Wycena zobowiązania z tytułu leasingu na dzień bilansowy

Po początkowym ujęciu, wycena zobowiązania z tytułu leasingu obejmuje następujące działania:

- zwiększenie wartości bilansowej o naliczone odsetki od tego zobowiązania (wyliczone odpowiednio z zastosowaniem stopy procentowej leasingu lub jeśli nie jest łatwo dostępna – krańcowej stopy leasingobiorcy, ewentualnie w pewnych przypadkach – z zastosowaniem zaktualizowanej stopy procentowej),
- zmniejszenie wartości bilansowej o dokonane płatności z tytułu opłat leasingowych,
- korekty wartości bilansowej z tytułu:
 - aktualizacji wyceny w związku ze zmianami w opłatach leasingowych, lub
 - zmiany umowy leasingowej, lub
 - w celu zaktualizowania zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Patrz **ZBIÓR ZADAŃ** – zadanie nr 9 „Efka 1” oraz zadanie nr 12 „Electronics”.



Zbiór zadań – Zadanie 9, 12

Aktualizacja wyceny zobowiązania (1)

Leasingobiorca ustala zaktualizowaną wartość zobowiązania poprzez zdyskontowanie pozostałych zaktualizowanych opłat leasingowych.

Przyczyna aktualizacji	Stopa dyskontowa
Zmiana okresu leasingu	Należy zastosować zaktualizowaną na dzień aktualizacji stopę procentową leasingu na pozostały do końca okres leasingu, jeśli można ją z łatwością ustalić, a jeśli nie można, to krańcową stopę procentową leasingu określoną na dzień aktualizacji.
Zmiany oceny wykonania opcji kupna	
Zmiany w zakresie gwarantowanej wartości końcowej	Należy zastosować niezmienioną stopę dyskontową , chyba że zmiana wynika ze zmiany zmiennych stóp procentowych. W takim przypadku stosuje się zaktualizowaną stopę dyskontową, która odzwierciedla zmiany w stopie procentowej .
Zmiany indeksu lub stopy	

Aktualizacja wyceny zobowiązania (2)

- Korekta wartości zobowiązania na skutek aktualizacji wyceny odnoszona jest **z drugiej strony na składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania**, chyba, że wartość ta jest już zerowa.
- W przypadku zerowej wartości aktywów, korekty z tytułu zmniejszenia zobowiązania odnoszone są w wynik.
- Patrz **ZBIÓR ZADAŃ – zadanie nr 10 „Efka 2”**.



Zmiana umowy leasingu z perspektywy leasingobiorcy (1)

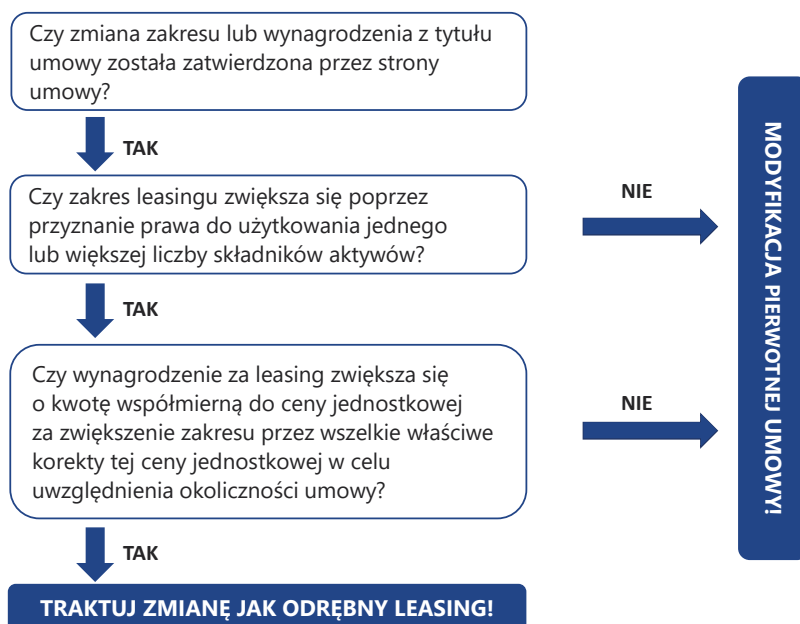
Zmiana leasingu jest definiowana jako zmiana zakresu leasingu lub wynagrodzenia za leasing, która nie była częścią pierwotnych postanowień i warunków leasingu.

Przykłady zmian:

- o zwiększenie wynajmowanej przez leasingobiorcę powierzchni biurowej w pozostałym jeszcze okresie leasingu,
- o wydłużenie lub skrócenie umownego okresu leasingu,
- o czasowe obniżenie opłat leasingowych dla leasingobiorcy w trudnej sytuacji finansowej celem wsparcia procesu restrukturyzacji.



Zmiana umowy leasingu z perspektywy leasingobiorcy (2)



Zmiana umowy leasingu z perspektywy leasingobiorcy (3)

W przypadku **modyfikacji pierwotnej umowy**, w dacie uzgodnienia zmiany, leasingobiorca alokuje wynagrodzenie oraz ustala okres zmodyfikowanego leasingu stosując się do zasad ogólnych. Ponadto, aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu poprzez zdykontowanie zaktualizowanych opłat leasingowych z zastosowaniem zaktualizowanej stopy procentowej.

W przypadku modyfikacji pierwotnej umowy, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania poprzez:

- zmniejszenie wartości bilansowej składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w celu uwzględnienia częściowego lub całkowitego zakończenia leasingu w przypadku zmian leasingu, które zmniejszają zakres leasingu. Leasingobiorca ujmuje w wyniku wszelki zysk lub stratę odnoszącą się do częściowego lub całkowitego zakończenia leasingu,
- skorygowanie składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do wszystkich pozostałych zmian leasingu.

Patrz **ZBIÓR ZADAŃ: zadanie nr 11 „Efka 3”, zadanie nr 13 „InTouch”, zadanie nr 14 „Fit&Git”, zadanie nr 15 „VIP Finance”**



Zbiór zadań – **Zadanie 11,13,14,15**

Prezentacja u leasingobiorcy

Pozycja	Wytyczne
Aktywa z tytułu prawa użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> oddzielnie od innych aktywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (bilansie), lub oddzielnie od innych aktywów w notach plus ujawnienie w jakiej pozycji w bilansie (musi to być w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione byłyby leasingowane składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy)
Zobowiązanie z tytułu leasingu	<ul style="list-style-type: none"> oddzielnie od innych zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (bilansie), lub oddzielnie od innych zobowiązań w notach plus ujawnienie w jakiej pozycji w bilansie
Koszty leasingu	<ul style="list-style-type: none"> zakaz kompensaty kosztu odsetek z tytułu zobowiązań leasingowych z kosztem amortyzacji aktywów z tytułu prawa użytkowania
Przepływy z tytułu leasingu	<ul style="list-style-type: none"> płatności głównej części zobowiązania – działalność finansowa, płatności odsetek – działalność finansowa lub operacyjna, opłaty z tytułu leasingu objętych wyjątkiem ujęcia (leasing krótkoterminowy, leasing aktywów niskiej wartości) oraz zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania – działalność operacyjna

Ujawnienia u leasingobiorcy (1)

Ujawnienie dotyczy	Wymagane ujawnienie
Aktywa z tytułu prawa użytkowania	a) Kwota amortyzacji wg klas składników aktywów będących przedmiotem leasingu.
	b) Wartość bilansowa na koniec okresu w podziale na klasy składników aktywów będących przedmiotem leasingu.
	c) Zwiększenia w okresie.
	d) Informacje wymagane przez par. 77 MSR 16 (dot. modelu wartości przeszacowanej).
	e) Informacje wymagane przez MSR 40 jeśli aktywa spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej (wówczas nie mają zastosowania powyższe wymogi oraz wymóg dotyczący przychów z subleasingu).
Zobowiązania z tytułu leasingu	f) Koszt odsetek.
	g) Analiza wymagalności zgodnie z par. 39 oraz B11 MSSF 7.

Ujawnienia u leasingobiorcy (2)

Ujawnienie dotyczy	Wymagane ujawnienie
Wyjątki dotyczące ujęcia	h) Fakt korzystania ze zwolnień.
	i) Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi (wymóg nie dotyczy przypadku gdy leasing nie przekracza 1 miesiąca), w tym koszt z tytułu krótkoterminowych leasingów aktywów o niskiej wartości.
	j) Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości.
	k) Kwoty przyszłych płatności z tytułów leasingów krótkoterminowych, jeśli aktywny portfel tych leasingów na koniec okresu sprawozdawczego różni się od portfela, do którego odnosi się ujawniony koszt zgodnie z pkt (i).
Sprawozdanie z zysku lub straty	l) Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieuwjętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu.
	m) Przychody z tytułu subleasingu.
	n) Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego.
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	o) Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów.

Ujawnienia u leasingobiorcy (3)

MSSF 16 wymaga ujawnienia **wszelkich dodatkowych informacji jakościowych i ilościowych** niezbędnych dla użytkowników sprawozdań do dokonania oceny wpływu jaki leasingi wywierają na sytuację finansową, wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne leasingobiorcy.

Przykładowo:

- ✓ charakter działalności leasingowej leasingobiorcy,
- ✓ przyszłe wypływy pieniężne, na które leasingobiorca jest potencjalnie narażony i które nie są uwzględnione w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu,
- ✓ ograniczenia lub kowenanty nałożone przez leasing,
- ✓ sprzedaż i leasing zwrotny.

Załącznik B *Objaśnienia stosowania* zawiera dodatkowe pomocne wytyczne dotyczące zakresu powyższych ujawnień.

W *Przykładach ilustrujących* znajdują się przykłady wybranych ujawnień (przykład 22 i 23).



Skrypt – Przykład 22, 23

Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
- 6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę**
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

Leasingodawca – klasyfikacja leasingu



Klasyfikacja leasingu nieruchomości (1)

W przypadku, gdy umowa leasingu obejmuje jednocześnie grunt i budynki, jednostka powinna dokonać **klasyfikacji leasingu odrębnie dla każdego elementu**.



W przypadku leasingu gruntu, MSSF 16 zwraca uwagę na fakt, że grunty cechują się nieokreślonym okresem użytkowania.

Klasyfikacja leasingu nieruchomości (2)

Opłaty leasingowe są rozliczane odpowiednio na element dotyczący gruntów i element dotyczący budynków, **proporcjonalnie do względnych wartości godziwych opłat** za udostępnienie elementu gruntu oraz elementu budynku w dacie początkowej.

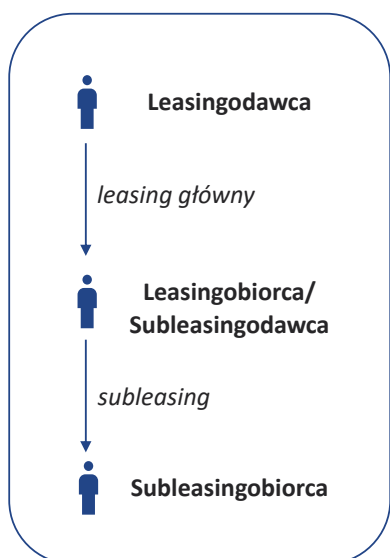


Jeżeli nie jest możliwe rzetelne przypisanie tych opłat, to cały leasing traktuje się jak leasing finansowy, chyba że nie ulega wątpliwości, że oba elementy stanowią leasing operacyjny.

Ułatwienie!

*W przypadku leasingu gruntów i budynków, gdzie kwota, którą początkowo ujęto by jako element dotyczący gruntów, **nie jest istotna**, grunty i budynki można **traktować jako jeden element dla celów klasyfikacji leasingu**. W takim wypadku, ekonomiczny okres użytkowania budynków stanowi ekonomiczny okres użytkowania całego przedmiotu leasingu.*

Klasyfikacja subleasingu



W przypadku subleasingu, „subleasingodawca” kieruje się następującymi zasadami klasyfikacji:

- o jeżeli leasing główny jest leasingiem krótkoterminowym, do którego subleasingodawca stosuje wyjątek dotyczący ujęcia, to subleasing powinien być zaklasyfikowany jako leasing operacyjny,
- o w pozostałych przypadkach, subleasing klasyfikuje się raczej poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego niż przez odniesienie do składnika aktywów stanowiącego przedmiot leasingu.

Patrz „Zbiór zadań” – **zadanie nr 19 „Top Office”**.



Leasing finansowy – ujmowanie, wycena i prezentacja

Leasingodawca ujmuje oddane w leasing finansowy składniki aktywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje **jako należności w kwocie równej inwestycji leasingowej netto**.

Inwestycja leasingowa netto – inwestycja leasingowa brutto zdyskontowana stopą procentową leasingu.

Inwestycja leasingowa brutto – suma:

- (a) opłat leasingowych należnych leasingodawcy wynikających z leasingu finansowego, oraz
- (b) ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypisanej leasingodawcy.

Niezrealizowane dochody finansowe – różnica pomiędzy inwestycją leasingową brutto a inwestycją leasingową netto.

Niegwarantowana wartość końcowa – ta część wartości końcowej składnika aktywów będącego przedmiotem leasingu, której uzyskanie przez leasingodawcę nie jest zapewnione lub jest gwarantowane wyłącznie przez podmiot powiązany z leasingodawcą.

Opłaty leasingowe z perspektywy leasingodawcy

Składowe opłaty leasingowych		Wyjaśnienie
1)	Stale opłaty leasingowe minus należne zachęty leasingowe	Stale opłaty leasingowe (ang. fixed payments) obejmują także zasadniczo stałe (ang. in substance fixed payments) opłaty leasingowe, które mogą w swojej postaci zawierać element zmienności, ale są zasadniczo nieuniknione. Zachęty leasingowe (ang. lease incentives) to wpłaty dokonane przez leasingodawcę na rzecz leasingobiorcy związane z leasingiem lub zwrot lub pokrycie kosztów leasingobiorcy przez leasingodawcę.
2)	Zmienne opłaty leasingowe zależne od indeksu lub stopy	Do opłat leasingowych wchodzących do wyceny zobowiązania zalicza się tylko te zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stopy, np. wskaźnika inflacji lub referencyjnej stopy procentowej tak jak np. LIBOR itp.
3)	Wszelkie gwarantowane wartości końcowe udzielone leasingodawcy przez podmiot niepowiązany z leasingodawcą	Gwarancja wartości końcowej to gwarancja udzielona leasingodawcy przez osobę z nią niepowiązaną na to, że wartość (lub jej część) składnika aktywów, będącego przedmiotem leasingu, na koniec leasingu nie spadnie poniżej określonej kwoty.
4)	Cena wykonania opcji kupna	Cenę tę ujmuje się tylko, jeśli można z uzasadnioną pewnością przyjąć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji.
5)	Kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu	Kary ujmuje się tylko, jeśli przy ustalaniu okresu leasingu przyjęto, że istnieje uzasadniona pewność, że leasingobiorca skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Leasing finansowy – po początkowym ujęciu

- W okresie leasingu leasingodawca ujmuje **przychody finansowe (naliczone odsetki) w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu z inwestycji leasingowej netto**.
- Należne opłaty leasingowe zmniejszają inwestycję leasingową brutto obniżając zarówno należność główną jak i kwotę niezrealizowanych dochodów finansowych.
- Konieczność weryfikacji szacunków dotyczących niegwarantowanej wartości końcowej.
- Patrz **ZBIÓR ZADAŃ – zadanie nr 16 „Finance&Lease”**.
- Zaprzeszanie ujmowania, utrata wartości inwestycji leasingowej netto – patrz MSSF 9.
- Jeśli składnik aktywów „przeznaczony do zbycia” – patrz MSSF 5.

Zbiór zadań – **Zadanie 16**

Leasingodawcy będący producentami lub pośrednikami

Na dzień rozpoczęcia leasingu leasingodawca ujmuje:

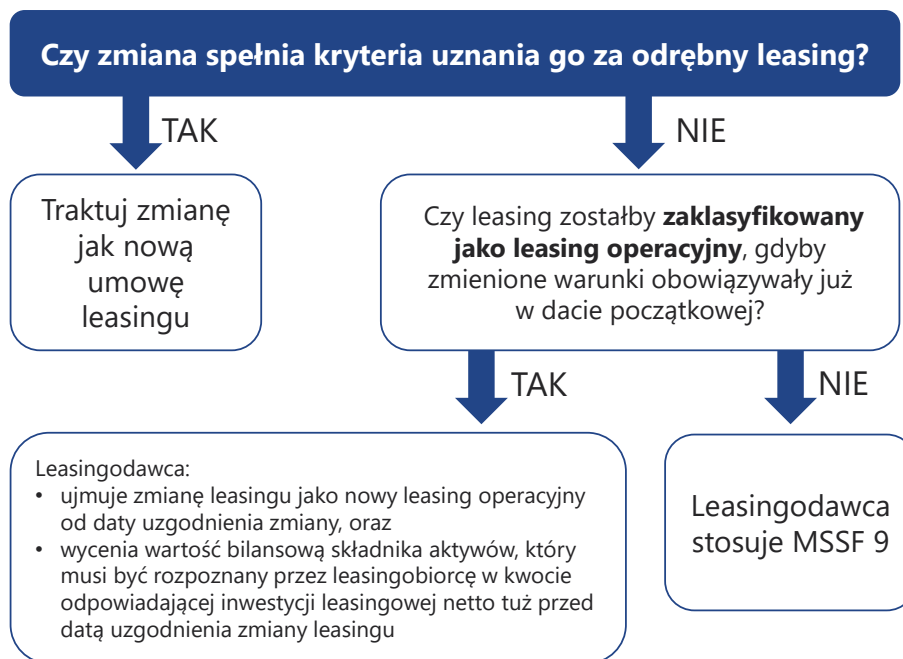
- a) przychody ze sprzedaży odpowiadających niższej z dwóch wartości:
 - wartości godziwej składnika aktywów będącego przedmiotem leasingu, lub
 - wartości bieżącej opłat leasingowych przypisanych leasingodawcy zdyskontowanych przy pomocy rynkowej stopy procentowej,
- b) koszty sprzedaży odpowiadające kosztowi lub jeśli inna – wartości bilansowej składnika aktywów będącego przedmiotem leasingu, pomniejszonych o wartość bieżącą niegwarantowanej wartości końcowej, oraz
- c) zysku lub stratę ze sprzedaży zgodnie z polityką leasingodawcy w zakresie zwykłych sprzedaży, do których ma zastosowanie MSSF 15.

Początkowe koszty bezpośrednie ujmuje się jako koszty z chwilą uzyskania zysków ze sprzedaży, czyli w dacie rozpoczęcia leasingu.

Patrz **ZBIÓR ZADAŃ – zadanie nr 17 „Biurex”**.

Zbiór zadań – **Zadanie 17**

Zmiana leasingu finansowego



Leasing operacyjny – ujmowanie, wycena i prezentacja (1)

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej, leasingodawca prezentuje składnik aktywów będący przedmiotem leasingu **zgodnie z jego charakterem** (np. leasingowany samochód zostanie zaprezentowany w środkach trwałych w klasie środków transportu).

Leasingodawca ujmuje w wyniku:

- **opłaty leasingowe jako przychody metodą liniową albo inną systematyczną metodą**, jeśli lepiej odzwierciedla ona zmniejszenie się korzyści czerpanych z wykorzystywania składnika aktywów będącego przedmiotem leasingu,
- koszty, w tym amortyzację, poniesione w celu uzyskania przychodów z tytułu leasingu.



Leasing operacyjny – ujmowanie, wycena i prezentacja (2)

Ewentualne **początkowe koszty bezpośrednie** poniesione w celu zawarcia umowy leasingu dodaje się do wartości bilansowej składnika aktywów, będącego przedmiotem leasingu operacyjnego.

Składnik aktywów, będący przedmiotem leasingu podlega amortyzacji zgodnie z wymogami MSR 16 lub MSR 38 i zgodnie z zasadami amortyzacji przyjętymi przez leasingodawcę dla podobnych aktywów.

Patrz **ZBIÓR ZADAŃ – zadanie nr 18 „Office Cafe”**.

Ewentualna utrata wartości – patrz MSR 36.



Zbiór zadań – Zadanie 18

Zmiana leasingu operacyjnego

Zmiana leasingu operacyjnego jest ujmowana przez leasingodawcę **jako nowy leasing** z datą uzgodnienia zmiany.

Wszelkie przedpłacone lub naliczone opłaty leasingowe są traktowane jako płatności w ramach nowego leasingu, to znaczy że powinny być rozliczone w czasie przez nowy okres zmienionego leasingu.



Ujawnienia u leasingodawcy (1)

Leasing finansowy – wymagane ujawnienie

- Zysk lub stratę ze sprzedaży.
- Przychody finansowe z inwestycji leasingowej netto.
- Przychody z tytułu zmiennych opłat leasingowych nieuwzględnionych w wycenie inwestycji leasingowej netto.
- Analiza terminów wymagalności należnych opłat leasingowych – niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w skali roku za co najmniej każdy rok z pierwszych 5 lat oraz sumę kwot za pozostałe lata.
- Uzgodnienie niezdyskontowanych opłat leasingowych z inwestycją leasingową netto wykazujące niezrealizowane przychody finansowe oraz wszelkie zdyskontowane niegwarantowane wartości końcowe.

Ujawnienia u leasingodawcy (2)

Leasing operacyjny – wymagane ujawnienie

- Przychód z tytułu leasingu, przy czym oddzielnie przychody odnoszące się do zmiennych opłat leasingowych, które nie są zależne od indeksu lub stopy.
- Analiza terminów zapadalności opłat leasingowych – niezdyskontowane opłaty leasingowe, które będą otrzymane w skali roku za minimum każdy z pierwszych pięciu lat oraz sumę kwot za pozostałe lata.
- W przypadku rzeczowych aktywów trwałych objętych leasingiem operacyjnym, leasingodawca stosuje wymogi ujawnień przewidziane w MSR 16, ale stosuje je odrębnie dla aktywów objętych leasingiem operacyjnym i dla aktywów własnych w posiadaniu i użytkowaniu leasingodawcy.
- Ujawnienia przewidziane przez MSR 36, MSR 38, MSR 40 i MSR 41 w odniesieniu do aktywów objętych leasingiem operacyjnym.

Ujawnienia u leasingodawcy (3)

MSSF 16 wymaga także ujawnienia **wszelkich dodatkowych informacji ilościowych i jakościowych** niezbędnych dla użytkowników sprawozdań do dokonania oceny wpływu jaki leasingi wywierają na sytuację finansową, wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne leasingodawcy.

Przykładowo:

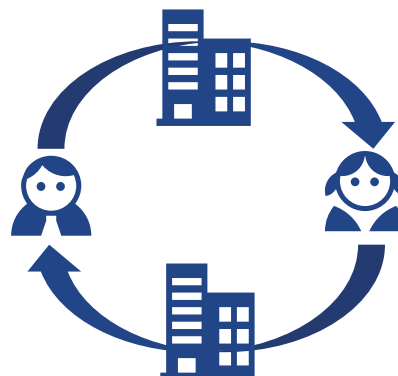
- o charakter działalności leasingowej leasingodawcy,
- o sposób zarządzania ryzykiem związanym z prawami jakie zachowuje w odniesieniu do wyleasingowanych składników aktywów, czyli strategię zarządzania z uwzględnieniem środków, które ograniczają ryzyko (np. umowy odkupu, gwarantowane wartości końcowe, zmienne opłaty leasingowe i inne).

Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
- 7. Sprzedaż i leasing zwrotny**
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

Sprzedaż i leasing zwrotny (1)

- Podobnie jak MSR 17, MSSF 16 zawiera szczególne wytyczne dla transakcji na którą składają się dwa zdarzenia: sprzedaż składnika aktywów i następnie wzięcie go w leasing przez sprzedawcę.
- Sprzedawca staje się leasingobiorcą, a nabywca leasingodawcą.
- Ujęcie leasingu zwrotnego jest uzależnione od **oceny transakcji sprzedaży pod kątem MSSF 15**.
- Pytanie podstawowe – czy miała miejsce sprzedaż?



Sprzedaż i leasing zwrotny (2)

	MIAŁA MIEJSCE SPRZEDAŻ	BRAK SPRZEDAŻY
Sprzedawca – leasingobiorca	<ul style="list-style-type: none"> • Określa składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach leasingu zwrotnego w proporcji do poprzedniej wartości bilansowej składnika aktywów, która odnosi się do prawa użytkowania <u>zachowanego</u> przez sprzedawcę. • Uznaje jedynie kwotę wszelkich zysków lub strat, która odnosi się do praw <u>przeniesionych</u> na nabywcę. • Mogą być konieczne korekty przychodów ze sprzedaży jeżeli wartość godziwa wynagrodzenia za sprzedaż nie jest równa wartości godziwej składnika aktywów lub jeżeli opłaty z tytułu leasingu nie odpowiadają stawkom rynkowym. 	<ul style="list-style-type: none"> • W dalszym ciągu ujmuje przeniesiony składnik aktywów, a także ujmuje zobowiązanie finansowe odpowiadające wpływom uzyskanym z tytułu przeniesienia. • Zobowiązanie ujmuje się zgodnie z MSSF 9.

Sprzedaż i leasing zwrotny (3)

	MIAŁA MIEJSCE SPRZEDAŻ	BRAK SPRZEDAŻY
Nabywca – leasingodawca	Ujmuje zakup składnika aktywów stosując obowiązujące standardy oraz leasing zgodnie z wymogami MSSF 16.	<ul style="list-style-type: none"> Nie ujmuje przeniesionego składnika aktywów. Ujmuje składnik aktywów finansowych odpowiadający wpływom uzyskanym z tytułu przeniesienia. Składnik aktywów finansowych ujmuje się zgodnie z MSSF 9.

Sprzedaż i leasing zwrotny (4)

Jeżeli wartość godziwa wynagrodzenia za sprzedaż nie jest równa wartości godziwej składnika aktywów lub jeżeli opłaty z tytułu leasingu nie odpowiadają stawkom rynkowym, sprzedający musi uwzględnić następujące **korekty**, aby wycenić wpływy ze sprzedaży w wartości godziwej:

- o część opłaty poniżej warunków rynkowych ujmuje się jako przedpłaty opłat leasingowych, oraz
- o część opłaty powyżej warunków rynkowych ujmuje się jako dodatkowe finansowanie udzielone przez nabywcę-leasingodawcę.

Powyzsze korekty wylicza się na podstawie łatwiejszej do ustalenia:

- o różnicy między wartością godziwą wynagrodzenia za sprzedaż a wartością godziwą składnika aktywów, oraz
- o różnicy między wartością bieżącą opłat leasingowych a wartością bieżącą opłat leasingowych odpowiadających stawkom rynkowym.

Patrz **ZBIÓR ZADAŃ – zadanie nr 20 „Artex”**.



Zbiór zadań – Zadanie 20

Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
- 8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17**
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

MSSF 16 a MSR 17 – najważniejsze różnice

- Identyfikacja leasingu w oparciu o **test korzyści i władzy** (model kontroli spójny z MSSF 10 i MSSF 15).
- U leasingobiorców – **znika podział na leasing operacyjny i finansowy**. Za to leasingobiorcy zawsze rozpoznają:
 - aktywa z tytułu prawa użytkowania, i
 - zobowiązania z tytułu leasingu.
- **Wyjątki od ujęcia dla leasingobiorców** – leasingi krótkoterminowe i leasingi aktywów o niskiej wartości.
- Inaczej niż w MSR 17, **zmienne opłaty leasingowe jeśli istotnie stałe lub zależne od indeksu lub stopy – ujmowane w wycenie zobowiązania**, pozostałe w wynik. W MSR 17 wszystkie – w wynik.
- Nowe wytyczne w MSSF 16 dotyczące **wyodrębniania elementów leasingu i łączenia umów**.

Efekt przyspieszenia ujęcia kosztów – ilustracja

Firma X zawiera umowę leasingu 1 stycznia 2017 r. na 5 lat. Raty leasingowe płacone są z dołu i wynoszą 1.000 zł rocznie, ale leasingobiorca zwolniony jest z pierwszej płatności (zachęta od leasingodawcy). Krańcowa stopa procentowa w dniu rozpoczęcia leasingu wynosiła 6%. Zgodnie z wytycznymi MSR 17, firma X zaklasyfikowała tę umowę jako leasing operacyjny.

Porównanie skutków ujęcia tej umowy wg MSR 17 i MSSF 16:

	01.01.2017	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Koszty razem
opłaty leasingowe	-	-	1 000	1 000	1 000	1 000	
MSR 17							
koszty		800	800	800	800	800	4 000
RMK-bierne		800	- 200	- 200	- 200	- 200	
MSSF 16							
- bilans							
aktywa z tyt. prawa do użytkowania	3 269	2 615	1 961	1 308	654	-	
zobowiązania	3 269	3 465	2 673	1 833	943	- 0	
- sprawozdanie z zysku lub straty							
amortyzacja		654	654	654	654	654	3 269
koszt odsetek		196	208	160	110	57	731
							4 000
porównanie kosztów		- 50	- 62	- 14	36	90	0

Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
- 9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego**
10. Przepisy przejściowe
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

MSSF 16 a polskie prawo bilansowe

- W ramach polskiego prawa bilansowego, leasing jest uregulowany:
 - w ustawie o rachunkowości – art. 3 ust. 4,
 - w KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”.
- Powyższe rozwiązania są w dużej mierze oparte na MSR 17.
- W efekcie, różnice między MSSF 16 a MSR 17 będą również różnicami w stosunku do polskiego prawa bilansowego.
- Fundamentalna różnica będzie dotyczyła odmiennego modelu rozliczeń dla leasingobiorcy.
- KSR 5 przewiduje także szczególne wytyczne dla umów najmu lub dzierżawy, które wg MSSF 16 będą traktowane tak samo jak inne umowy leasingu.

Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
- 10. Przepisy przejściowe**
11. Rady dla wdrażających MSSF 16

Przepisy przejściowe

- **Dzień pierwszego zastosowania MSSF 16** to pierwszy dzień okresu sprawozdawczego, w którym MSSF 16 jest stosowany po raz pierwszy.
- Jeśli jednostka nie zastosuje MSSF 16 wcześniej niż wymaga tego Rada MSR, to dla jednostek mających rok obrotowy tożsamy z rokiem kalendarzowym będzie to **1 stycznia 2019 r.**
- MSSF 16 zawiera bardzo **wiele zwolnień ułatwiających zastosowanie** tego standardu po raz pierwszy.
- **Zwolnienie dotyczące identyfikacji leasingu** – jednostka może zastosować MSSF 16 tylko do umów, które już wcześniej uznała za leasing zgodnie z MSR 17 i KIMSF 4.
- Jeżeli jednostka zdecyduje się na powyższe zwolnienie, to powinna ujawnić ten fakt i zastosować je do wszystkich swoich umów. W efekcie, wymogi MSSF 16 dotyczące identyfikacji umowy leasingowej będą miały zastosowanie tylko do umów zawartych (lub zmienionych) po dniu pierwszego zastosowania MSSF 16 (1 stycznia 2019 r.).

Przepisy przejściowe – zwolnienia dla leasingobiorcy (1)


Leasingobiorca może zastosować MSSF 16 stosując:

- **pełną metodę retrospektywną** – zgodnie z MSR 8 pełne przekształcenie danych porównawczych,
- **zmodyfikowaną metodę retrospektywną**:
 - ✓ nie ma konieczności przekształcania danych porównawczych,
 - ✓ skumulowane skutki zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy przedstawia się jako korektę bilansu otwarcia zysków zatrzymanych (lub innego odpowiedniego składnika kapitałów własnych).

Wybraną metodę należy stosować konsekwentnie do wszystkich umów.

Zmodyfikowana metoda retrospektywna

Klasyfikacja umowy wg MSR 17	Podejście leasingobiorcy w momencie zastosowania MSSF 16:
Leasing finansowy	Wartość bilansowa prawa do użytkowania składnika aktywów i zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 powinna być ustalona jako wartość bilansowa leasingowanego składnika aktywów oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wycenionych zgodnie z MSR 17 tuż przed dniem pierwszego zastosowania MSSF 16.
Leasing operacyjny	<p>Ujmuje się zobowiązanie z tytułu istniejących umów leasingu operacyjnego, biorąc pod uwagę tylko <u>pozostałe jeszcze do zapłaty opłaty leasingowe</u> i stosując do dyskonta <u>krańcową stopę procentową na dzień zastosowania MSSF 16</u> po raz pierwszy (1.01.2019).</p> <p>Należy wybrać jedną z opcji wyceny aktywów z tytułu prawa użytkowania:</p> <p>a) opcja A – wycenia się prawa tak jakby MSSF 16 był stosowany od daty zawarcia umowy leasingu, ale stosując <u>krańcową stopę procentową z dnia przejścia</u> na MSSF 16 (1.01.2019), lub</p> <p>b) opcja B – wycenia się prawa w kwocie równej kwocie zobowiązania skorygowanej o ewentualne kwoty przedpłaconych lub naliczonych opłat leasingowych dotyczących danej umowy a ujętych w bilansie tuż przed dniem pierwszego zastosowania.</p> <p>Patrz ZBIÓR ZADAŃ – zadanie nr 21 „ABC”.</p>

 Zbiór zadań – Zadanie 21

Leasingobiorca – dawne umowy leasingu operacyjnego

Dla umów sklasyfikowanych pod MSR 17 jako umowy leasingu operacyjnego, leasingobiorca:

- nie musi dokonywać **żadnych korekt z tytułu przejścia** na MSSF 16 dla tych umów, dla których **składnik aktywów jest o niskiej wartości**,
- nie musi dokonywać żadnych korekt z tytułu przejścia na MSSF 16 dla tych umów, które wcześniej były klasyfikowane jako **nieruchomość inwestycyjna wyceniana według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40**,
- powinien wycenić prawo do użytkowania składnika aktywów według wartości godziwej na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 (dla umów, które wcześniej były sklasyfikowane jako leasing operacyjny wg MSR 17 i które będą ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne wyceniane według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 od dnia pierwszego zastosowania MSSF 16).

Dodatkowe zwolnienia do wyboru dla leasingobiorcy

Jeśli leasingobiorca stosuje zmodyfikowaną metodę retrospektywną do umów sklasyfikowanych wcześniej jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, to **odrębnie dla każdej umowy** może wybrać jedno lub więcej poniższych zwolnień:

- 1) leasingobiorca może użyć pojedynczą stopę dyskontową do grupy (portfolio) umów leasingowych o podobnych cechach (takich jak umów z podobnym pozostałym okresem leasingu dla podobnej klasy aktywów w podobnych warunkach ekonomicznych),
- 2) może polegać na swojej ocenie, czy umowa leasingu jest umową rodzącą obciążenia (stosując MSR 37) dokonaną tuż przed dniem pierwszego zastosowania jako alternatywę dla dokonania oceny pod kątem utraty wartości,
- 3) może nie stosować zmodyfikowanej metody retrospektywnej (może nie ujmować zobowiązania i prawa użytkownika) do tych umów leasingu, których okres leasingu wynosi mniej niż 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania MSSF 16,
- 4) może nie ujmować początkowych kosztów bezpośrednich w wycenie prawa do użytkownika składnika aktywów na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16,
- 5) może wykorzystać wiedzę z przeszłości przy ustalaniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje, aby przedłużyć lub rozwiązać umowę najmu.

Leasingobiorca – ujawnienia

Jeżeli leasingobiorca zdecyduje się na zastosowanie zmodyfikowanej metody retrospektywnej, to powinien dokonać ujawnień o pierwszym zastosowaniu MSSF 16 zgodnie z wymogami **MSR 8 par. 28 z wyjątkiem 28 (f)**.

Zamiast informacji wymaganych przez par. 28 (f), leasingobiorca **powinien ujawnić**:

- o średnią ważoną krańcową stopę pożyczkową leasingobiorcy zastosowaną do zobowiązań z tytułu leasingu ujętych w bilansie na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, oraz
- o wyjaśnienie wszelkich różnic między:
 - zobowiązaniami umownymi z tytułu leasingu operacyjnego ujawnionymi zgodnie z MSR 17 na koniec rocznego okresu sprawozdawczego poprzedzającego datę pierwszego zastosowania MSSF 16 zdyskontowanych z użyciem krańcowej stopy pożyczkowej na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, oraz
 - zobowiązaniami z tytułu leasingu ujętymi w bilansie na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16.

Leasingobiorca powinien także **ujawnić, które z praktycznych zwolnień wykorzystał**.

Zastosowanie MSSF 16 przez leasingodawców

Z wyjątkiem przypadku subleasingu, **leasingodawcy nie muszą dokonywać żadnych korekt w związku z przejściem na MSSF 16.**

Subleasingodawca powinien:

- o dokonać ponownej oceny umów subleasingu, które zostały sklasyfikowane jako leasing operacyjny wg MSR 17 i pozostają w mocy na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, aby ustalić, jak każda z takich umów powinna być zaklasyfikowana wg MSSF 16 - jako leasing operacyjny czy finansowy (oceny tej dokonuje się na dzień pierwszego zastosowania w oparciu o pozostałe jeszcze warunki umowne dla leasingu głównego i subleasingu),
- o dla umów, które zostały zaklasyfikowane jako umowy leasingu operacyjnego wg MSR 17, ale jako umowy leasingu finansowego wg MSSF 16, ująć subleasing jako nową umowę leasingu finansowego zawartą na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16.



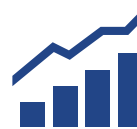
Przepisy przejściowe dotyczące leasingu zwrotny

Nie należy dokonywać ponownej oceny transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego zawartych przed datą pierwszego zastosowania MSSF 16 w celu ustalenia czy przekazanie składników aktywów stanowi sprzedaż wg MSSF 15.

Klasyfikacja wg MSR 17:	Przejście na MSSF 16 przez sprzedawcę-leasingobiorcę:
Sprzedaż i zwrotny leasing finansowy	<ul style="list-style-type: none"> • należy ująć leasing zwrotny w taki sam sposób jak każdy inny leasing finansowy, który istniał na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, oraz • należy kontynuować amortyzację ewentualnego zysku na sprzedaży przez okres leasingu.
Sprzedaż i zwrotny leasing operacyjny	<ul style="list-style-type: none"> • należy ująć leasing zwrotny w taki sam sposób jak każdy inny leasing operacyjny, który istniał na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, oraz • należy skorygować zwrotne prawo do użytkowania składnika aktywów o wszelkie odroczone zyski lub straty, które dotyczą warunków nierynkowych ujętych w bilansie tuż przed datą pierwszego zastosowania MSSF 16.

Wpływ MSSF 16 na MSR 40 (1)

- Publikacja MSSF 16 powoduje liczne zmiany w innych standardach. Najbardziej jednak dotknięty został MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, który ze względu na skalę poprawek został wydany ponownie.
- Zmieniony MSR 40 będzie obowiązywał od 1 stycznia 2019 r.
- Inaczej niż w przypadku MSR 17, MSSF 16 nie wyklucza już ze swojego zakresu leasingowanych nieruchomości inwestycyjnych. A zatem wszystkie aspekty leasingu takich nieruchomości będą regulowane przez MSSF 16!
- Zmianie uległa definicja nieruchomości inwestycyjnej zawarta w MSR 40.



Wpływ MSSF 16 na MSR 40 (2)

Zmiana w definicji nieruchomości inwestycyjnej:

Przed zmianą	Po zmianie
<p>Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub jego część albo oba te elementy) utrzymywane (przez właściciela <u>lub leasingobiorcę w leasingu finansowym</u>) w celu osiągnięcia korzyści z tytułu czynszów, przyrostu wartości nieruchomości lub z obu tych tytułów, a nie w drodze:</p> <ol style="list-style-type: none"> wykorzystania przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, lub sprzedaży w ramach zwykłej działalności. 	<p>Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub jego część albo oba te elementy) utrzymywane (przez właściciela <u>lub leasingobiorcę jako aktywa z tytułu prawa użytkowania składnika aktywów</u>) w celu osiągnięcia korzyści z tytułu czynszów, przyrostu wartości nieruchomości lub z obu tych tytułów, a nie w drodze:</p> <ol style="list-style-type: none"> wykorzystania przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, lub sprzedaży w ramach zwykłej działalności.

Wpływ MSSF 16 na MSR 40 (3)

Analogicznie jak w dzisiejszym MSR 17, zgodnie z MSSF 16, leasingobiorca będzie zobowiązany do wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania leasingowanych nieruchomości zgodnie z modelem wartości godziwej wg MSR 40, jeśli:

- a) leasingowana nieruchomość spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej, oraz
- b) leasingobiorca, zgodnie z MSR 40, wybrał model wartości godziwej do wyceny nieruchomości inwestycyjnych.



Agenda

1. Wprowadzenie
2. Zastosowanie MSSF 16
3. Identyfikacja leasingu
4. Okres leasingu
5. Ujęcie leasingu przez leasingobiorcę
6. Ujęcie leasingu przez leasingodawcę
7. Sprzedaż i leasing zwrotny
8. Porównanie MSSF 16 i MSR 17
9. Porównanie MSSF 16 do polskiego prawa bilansowego
10. Przepisy przejściowe
- 11. Rady dla wdrażających MSSF 16**

Pomóż klientowi przygotować się na zmiany (1)

Garść dobrych rad dla klientów – leasingobiorców, którzy będą wdrażać MSSF 16:

1. Dokonaj inwentaryzacji swoich umów leasingowych.
2. Oceń jak duży może być wpływ nowego standardu – jaka jest skala umów leasingu operacyjnego, jak wiele z tych umów to umowy krótkoterminowe lub leasingi aktywów o niskiej wartości.
3. Ustal, czy będziesz chciał korzystać ze zwolnień dotyczących ujęcia dla umów krótkoterminowych i/lub umów dotyczących aktywów o niskiej wartości.
4. Zastanów się nad innymi umowami, które do tej pory nie były klasyfikowane jako te zawierające leasing i oceń je stosując nowe wytyczne identyfikacji leasingu bądź skorzystaj ze zwolnienia praktycznego dotyczącego identyfikacji.
5. Oceń, czy w posiadanych umowach leasingowych zawarte są też elementy nieleasingowe (usługowe) i czy warto zastosować rozwiązanie praktyczne w tym zakresie (nierozdzielanie).
6. Ustal, czy możliwe i zasadne będzie zastosowanie podejścia portfelowego.
7. Zastanów się, w jaki sposób chcesz dokonać przejścia, z których zwolnień i uproszczeń będziesz chciał skorzystać.

Pomóż klientowi przygotować się na zmiany (2)

Garść dobrych rad dla klientów – leasingobiorców, którzy będą wdrażać MSSF 16 c.d.:

8. Ustal kto będzie odpowiedzialny za zebranie odpowiednich danych finansowych, za założenia i szacunki (np. ustalenie stóp dyskontowych, ocena prawdopodobieństwa wykonania opcji przedłużenia umowy lub wcześniejszego wypowiedzenia).
9. Zbadaj jakie informacje trzeba będzie zacząć gromadzić, aby spełnić wymogi ujawnień.
10. Oceń skutki podatkowe.
11. Oszacuj wpływ na podstawowe wskaźniki takie jak EBIT, EBITDA a także wskaźniki zadłużenia, warunki umów kredytowych i wynagrodzenie kadry kierowniczej, zwróć uwagę na *front-load effect*.
12. Powołaj zespół wdrożeniowy.
13. Dokonaj koniecznych zmian systemów i procesów, tak aby były w stanie wspierać monitorowanie i rozliczanie umów.
14. Rozważ jak wpływ będą miały te zmiany na Twoją dotychczasową strategię finansowania aktywów.



ISBN 978-83-89255-72-3

Centrum Edukacji Polskiej Izby Biegłych Rewidentów
al. Jana Pawła II 80
00-175 Warszawa
e-mail: ce@pibr.org.pl
tel. 22 637 31 04
fax 22 637 30 84

© Wszelkie prawa zastrzeżone CEPIBR / PIBR

ce.pibr.org.pl