

**MSSF 16 „Leasing”**

Całkowicie nowa koncepcja leasingu

Audit & Assurance ●



# Spis treści

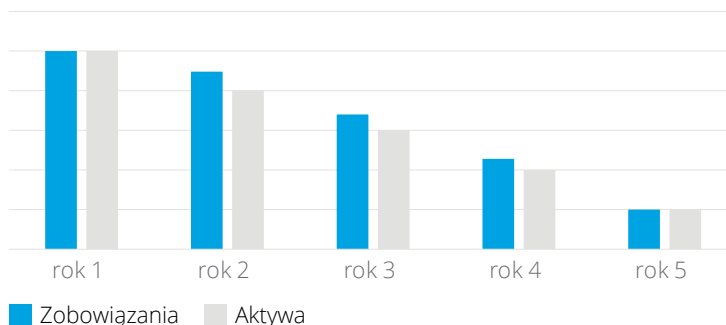
<b>Streszczenie</b>	<b>4</b>
<b>Okres leasingu i zwolnienia z ujmowania umowy jako leasing</b>	<b>5</b>
Umowy krótkoterminowe i leasing aktywów niskowartościowych	5
Aktywa o niskiej wartości	5
<b>Definicja umowy leasingu</b>	<b>6</b>
Leasing czy umowa o świadczenie usług	9
<b>Umowy z wieloma elementami</b>	<b>10</b>
<b>Rozliczanie leasingu w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy</b>	<b>11</b>
Ujmowanie	11
Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania	13
Zobowiązanie z tytułu leasingu	14
Oczekiwany wpływ MSSF 16 na wynik netto	15
Przeszacowanie zobowiązania z tytułu leasingu	15
<b>Prezentacja w sprawozdaniu finansowym</b>	<b>16</b>
Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy	19
<b>Transakcje sprzedaży i leasingu zwrotnego</b>	<b>20</b>
<b>Data wejścia w życie i okres przejściowy</b>	<b>21</b>
Wdrożenie nowego standardu	21

# Streszczenie

- Nowy standard przedstawia całościowy model identyfikacji umów leasingu i ich rozliczenia w sprawozdaniach finansowych leasingodawców i leasingobiorców. Zastępuje on MSR 17 „Leasing” i związane z nim interpretacje.
- Do identyfikacji umów leasingu MSSF 16 stosuje model kontroli, wprowadzając rozróżnienie na umowy leasingu i umowy o świadczenie usług w zależności od tego, czy występuje składnik aktywów kontrolowany przez klienta.
- Wprowadzono znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym zrezygnowano z rozróżniania leasingu operacyjnego i finansowego. W odniesieniu do wszystkich umów leasingu rozpoznaje się aktywa i zobowiązania (z wyjątkiem umów krótkoterminowych i leasingu przedmiotów niskowartościowych).
- Standard nie wprowadza natomiast znaczących zmian do zasad rachunkowości dotyczących leasingodawców.
- Jednostki będą musiały przeanalizować wpływ zmian wprowadzonych przez nowy standard, na przykład na systemy informatyczne i mechanizmy kontroli wewnętrznej.
- Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później, z możliwością wcześniejszego zastosowania przez jednostki, które wdrożyły również MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

Przewiduje się, iż standard ten zostanie zatwierdzony do stosowania na terenie UE przed datą wejścia w życie określoną przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR).

## Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej

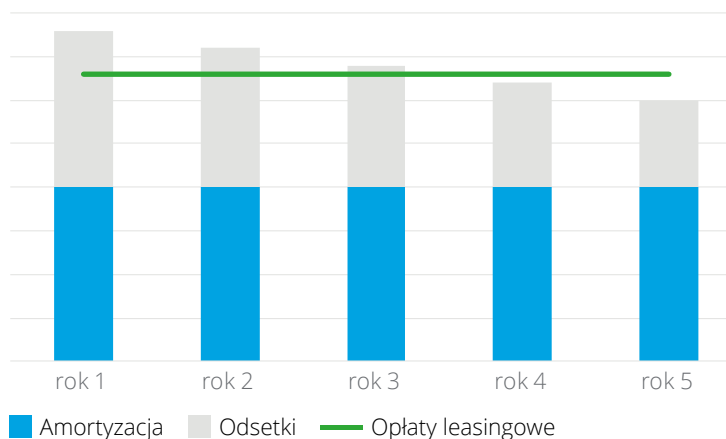


## Sprawozdanie z sytuacji finansowej

- ↑ Aktywa razem
- ↑ Zobowiązania razem

- Duży wpływ na jednostki będące stronami znaczących umów leasingu operacyjnego

## Wpływ na rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów



## Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

- ↑ Koszty finansowe
- ↓ Koszty operacyjne
- ↑ EBITDA

- Poziom kosztów jest wyższy na początku okresu leasingu i zmniejsza się wraz z jego upływem
- EBITDA wzrasta bez względu na wielkość portfela leasingowego jednostki.

## Rachunek przepływów pieniężnych

- ↑ Przepływy z działalności operacyjnej
- ↓ Przepływy z działalności finansowej

# Okres leasingu i zwolnienia z ujmowania umowy jako leasing

Okres leasingu definiuje się jako nieodwołalny okres leasingu, wraz z:

- a. okresami, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że **leasingobiorca** skorzysta z tej opcji; oraz
- b. okresami, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że **leasingobiorca** nie skorzysta z tej opcji.

Jednostka ma obowiązek zweryfikować okres leasingu w przypadku modyfikacji nieodwołalnego okresu obowiązywania umowy, z uwzględnieniem warunków wypowiedzenia umowy.

## Umowy krótkoterminowe i leasing aktywów niskowartościowych

W odpowiedzi na obawy dotyczące kosztów stosowania wymogów nowego standardu, RMSR zdecydowała się wprowadzić wyjątek, pozwalający na rozliczanie **umów krótkoterminowych** oraz dotyczących **aktywów o małej wartości** w formie ujmowania ich bezpośrednio w koszty, zwykle metodą liniową, przez cały okres obowiązywania umowy leasingu (czyli zgodnie z obecnie obowiązującymi zasadami rozliczania leasingu operacyjnego).

**Krótkoterminową umowę** leasingu definiuje się jako umowę bez możliwości zakupu składnika aktywów, której okres leasingu nie przekracza 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy. Leasingobiorcy muszą stosować omawiany wyjątek (lub zrezygnować z jego stosowania) w sposób konsekwentny, w odniesieniu do poszczególnych klas aktywów stanowiących przedmiot leasingu.

Wyjątek dotyczący leasingu **aktywów niskowartościowych** można stosować w odniesieniu do indywidualnych umów leasingowych.

## Aktywa o niskiej wartości

Wyjątek dotyczący aktywów „niskowartościowych” ma szczególny charakter, ponieważ ma zastosowanie w kategoriach bezwzględnych, a nie przez odniesienie do wielkości jednostki sprawozdawczej (tj. nie stanowi miernika istotności umowy leasingu).

Standard nie definiuje wartości pieniężnej uznanej za „niską” w omawianym kontekście, ale stanowi, że podstawą oceny powinna być wartość **nowego** składnika aktywów (nawet jeżeli w ramach leasingu użytkowany jest używany składnik aktywów), zaś w „Uzasadnieniu Wniosków” stwierdza się, że podejmując decyzję o wprowadzeniu omawianego wyjątku, RMSR odnosiła się do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość, kiedy były nowe, nie przekraczała 5.000 USD. Przykłady bazowych składników aktywów o niskiej wartości mogą obejmować tablety czy komputery przenośne, małe elementy wyposażenia biura i telefony.

Warto również zauważyć, że wyjątek dotyczący „niskiej wartości” ogranicza się do aktywów objętych leasingiem, które nie są znacząco uzależnione od ani powiązane z innymi składnikami aktywów. Dodatkowo pamiętać należy, że jeżeli leasingobiorca przekazuje składnik aktywów w subleasing lub spodziewa się przekazania składnika aktywów w subleasing, wówczas główny leasing nie kwalifikuje się jako leasing składnika aktywów o niskiej wartości.

# Definicja umowy leasingu

Celem standardu jest odróżnienie **umowy leasingu** od **umowy o świadczenie usług**, a kryterium odróżniającym te umowy jest zdolność klienta do sprawowania kontroli nad składnikiem aktywów, będącym przedmiotem leasingu.

Kontrakt stanowi **umowę leasingu** lub zawiera **element leasingu**, jeżeli daje klientowi prawo kontroli wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów w wyznaczonym okresie, w zamian za zapłatę. Uznaje się, że kontrola występuje, jeżeli klient ma:

- a. prawo do zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych, płynących z wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów oraz
- b. prawo decydowania o wykorzystaniu tego składnika.

Jednostka ma obowiązek określenia, czy dany kontrakt stanowi umowę leasingu lub zawiera element leasingu **w chwili jego rozpoczęcia**. Ponownej weryfikacji dokonuje się wyłącznie w przypadku, gdy warunki kontraktu zostaną zmodyfikowane. Termin rozpoczęcia leasingu to wcześniejsza z dwóch następujących dat: data zawarcia umowy leasingu lub data zobowiązania się stron do przestrzegania warunków umowy leasingu.

Koncepcja	Definicja	Przykład
Prawo czerpania korzyści ekonomicznych z wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów	Aby kontrolować wykorzystanie zidentyfikowanego składnika aktywów, klient musi mieć prawo do zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z jego wykorzystania w całym okresie użytkowania. Korzyści ekonomiczne z tytułu wykorzystania składnika aktywów obejmują jego produkcję podstawową i produkty uboczne, a także inne korzyści ekonomiczne wynikające z jego wykorzystania, które można osiągnąć w toku transakcji handlowej zawartej ze stroną trzecią.	Oceny tej dokonuje się w granicach wyznaczonych zakresem umowy. Na przykład limit przebiegu zawarty w umowie leasingu pojazdu samochodowego wyznacza jej zakres, a klient ocenia korzyści ekonomiczne uzyskiwane w ramach tego limitu.

Koncepcja	Definicja	Przykład
Wykorzystanie zidentyfikowanego składnika aktywów	Składnik aktywów jest zwykle identyfikowany, jeśli jest wymieniony w umowie bezpośrednio lub pośrednio, w chwili udostępnienia klientowi do użytkowania. Jeżeli dostawca posiada znaczące prawa do zamiany składnika aktywów na inny substytut w okresie jego użytkowania, nie uznaje się go za „zidentyfikowany”.	<p>Spółka A zawarła umowę ze Spółką B na możliwość wynajmu ciężarówki na okres 1 tygodnia w celu przewiezienia towaru z miasta A do miasta B. Spółka B nie posiada znaczącego prawa do zamiany ciężarówki, jednakże Spółka A ma prawo przewieźć ciężarówką wyłącznie towar ściśle określony w umowie. Umowa określa maksymalny dystans, jaki ciężarówka może przebyć w okresie objętym umową. Spółka A ma prawo do ustalenia szczegółów podróży (prędkość, trasa, postoje itp.) w ramach parametrów określonych umową. Spółka A nie ma prawa używać ciężarówki po zakończeniu określonej podróży. Umowa określa rodzaj transportowanego towaru, terminy i lokalizację początku i końca trasy. Za transport towaru odpowiedzialna jest Spółka A.</p> <p>Umowa zawiera leasing ciężarówki. Spółka A ma prawo do użytkowania ciężarówki przez okres trwania określonej podróży. Składnik aktywów jest zidentyfikowany. Ciężarówka jest wymieniona w umowie bezpośrednio, a Spółka B nie posiada znaczącego prawa do zamiany ciężarówki. Dodatkowo Spółka A kontroluje składnik aktywów – ciężarówkę, ponieważ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ma prawo do zasadniczo wszystkich korzyści płynących z używania ciężarówki i wyłączność do używania ciężarówki w okresie umowy;</li> <li>- ma prawo do decydowania o sposobie wykorzystania ciężarówki.</li> </ul> <p>Ponieważ okres leasingu to 1 tydzień, leasing ten można zaklasyfikować jako krótkoterminowy.</p>
Znaczące prawo zastąpienia innym substytutem	Prawo dostawcy do zastąpienia składnika aktywów zastąpienia innym substytutem jest znaczące tylko w przypadku spełnienia obu następujących warunków: (a) dostawca ma praktyczną możliwość zastąpienia danych aktywów na inne alternatywne aktywa w okresie ich użytkowania; (b) dostawca uzyskuje korzyści ekonomiczne z tytułu wykonania prawa zastąpienia składnika aktywów.	<p>Spółka C wynajęła samochód osobowy marki Szybkie Auto w kolorze czerwonym od Spółki D. Samochód ten jest jednym z 10 samochodów, jakie Spółka D zaoferowała uprzednio w komplecie spółce Czerwona Sp. z o.o., jednakże spółka ta ogłosiła upadłość, w związku z czym nie była w stanie kontynuować umowy leasingu. Spółka D, w wyniku trudności ze znalezieniem najemcy kompletu 10 samochodów, postanowiła podzielić komplet na kilka mniejszych umów najmu, w tym zaoferowała Spółce C najem samochodu po cenie niższej od stawki rynkowej, zaznaczając, iż zachowuje w ramach umowy prawo do zamiany samochodu na inny o zbliżonych parametrach, jeśli znajdzie najemcę na komplet 10 samochodów.</p> <p>Umowa nie jest umową leasingu ani nie zawiera elementu leasingu w rozumieniu MSSF 16. W umowie występuje klauzula umożliwiająca Spółce D zamianę przedmiotu najmu. Prawo zamiany obowiązuje przez cały okres umowy. Dodatkowo obecnie Spółka D z tytułu zawartych umów otrzymuje opłaty po stawce niższej od stawki rynkowej. Można się zatem spodziewać, iż w przypadku znalezienia najemcy decydującego się na leasing pojazdów po stawce rynkowej, Spółka D zdecyduje się skorzystać z prawa zamiany, gdyż będzie ono dla niego ekonomicznie korzystne ze względu na możliwość podwyższenia stawki do wartości rynkowej.</p>

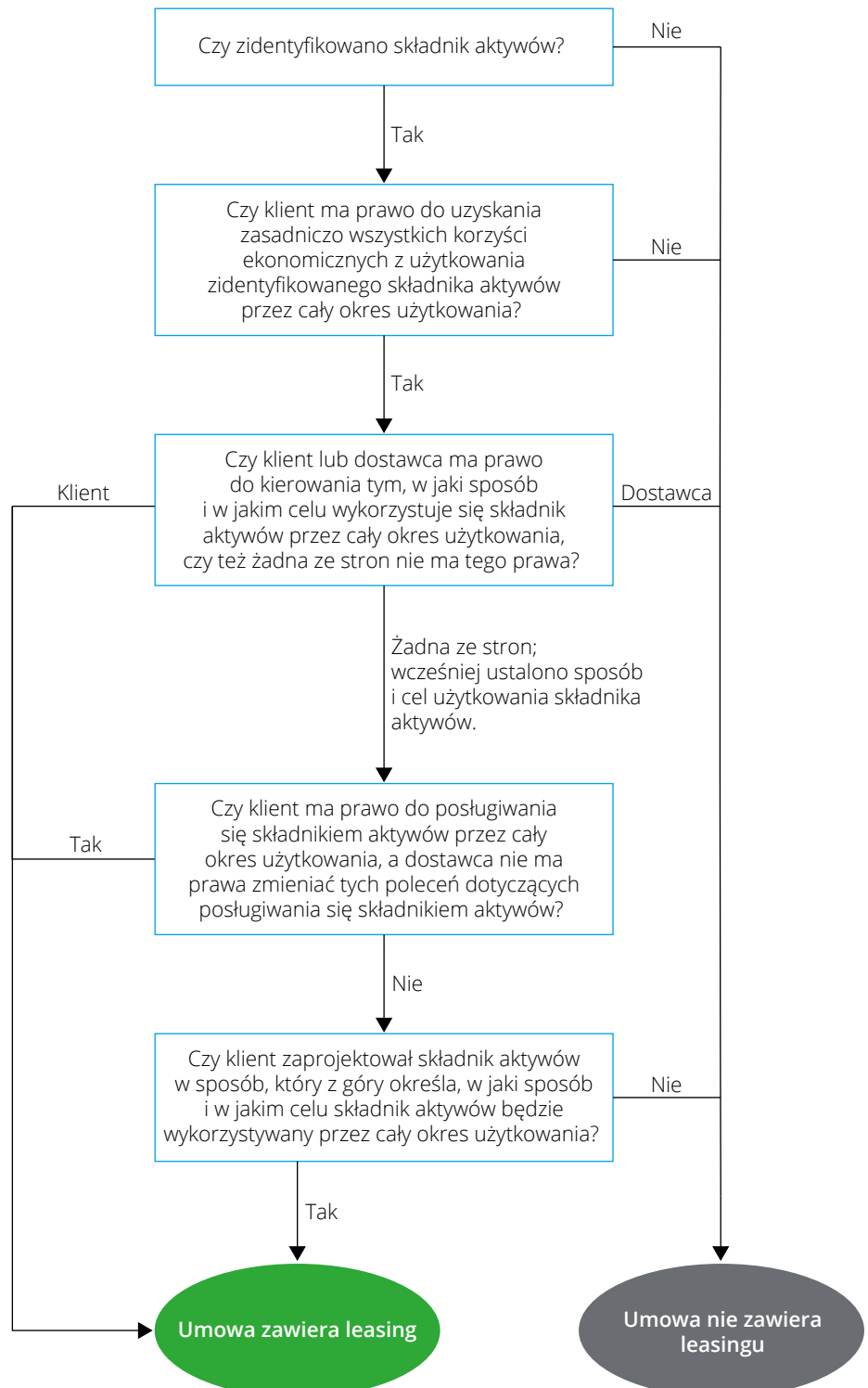
Koncepcja	Definicja	Przykład
Prawo decydowania o wykorzystaniu zidentyfikowanego składnika aktywów	<p>Klient ma prawo decydowania o wykorzystaniu zidentyfikowanego składnika aktywów w okresie jego użytkowania tylko w jednym z dwóch przypadków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) kiedy klient ma prawo decydować o sposobie i celu wykorzystania tego składnika aktywów w okresie użytkowania lub</li> <li>(b) kiedy sposób i cel wykorzystania tego składnika aktywów są z góry określone i:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) klient ma prawo korzystania z tego składnika aktywów w okresie jego użytkowania lub</li> <li>(ii) klient dostosował ten składnik aktywów w sposób, który determinuje sposób i cel jego wykorzystania.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Prawo to zaprezentowano w przykładzie opisanym w ramach punktu Wykorzystanie zidentyfikowanego składnika aktywów. Spółka A ma prawo do decydowania o sposobie wykorzystania ciężarówki, gdyż decyduje o celu wykorzystania ciężarówki, sposobie jej wykorzystania (prędkość, trasa, postoje), a zatem podejmuje wszelkie decyzje, jakie mogą być podejmowane poprzez kontrolę Spółki A nad eksploatacją ciężarówki.</p>



## Leasing czy umowa o świadczenie usług

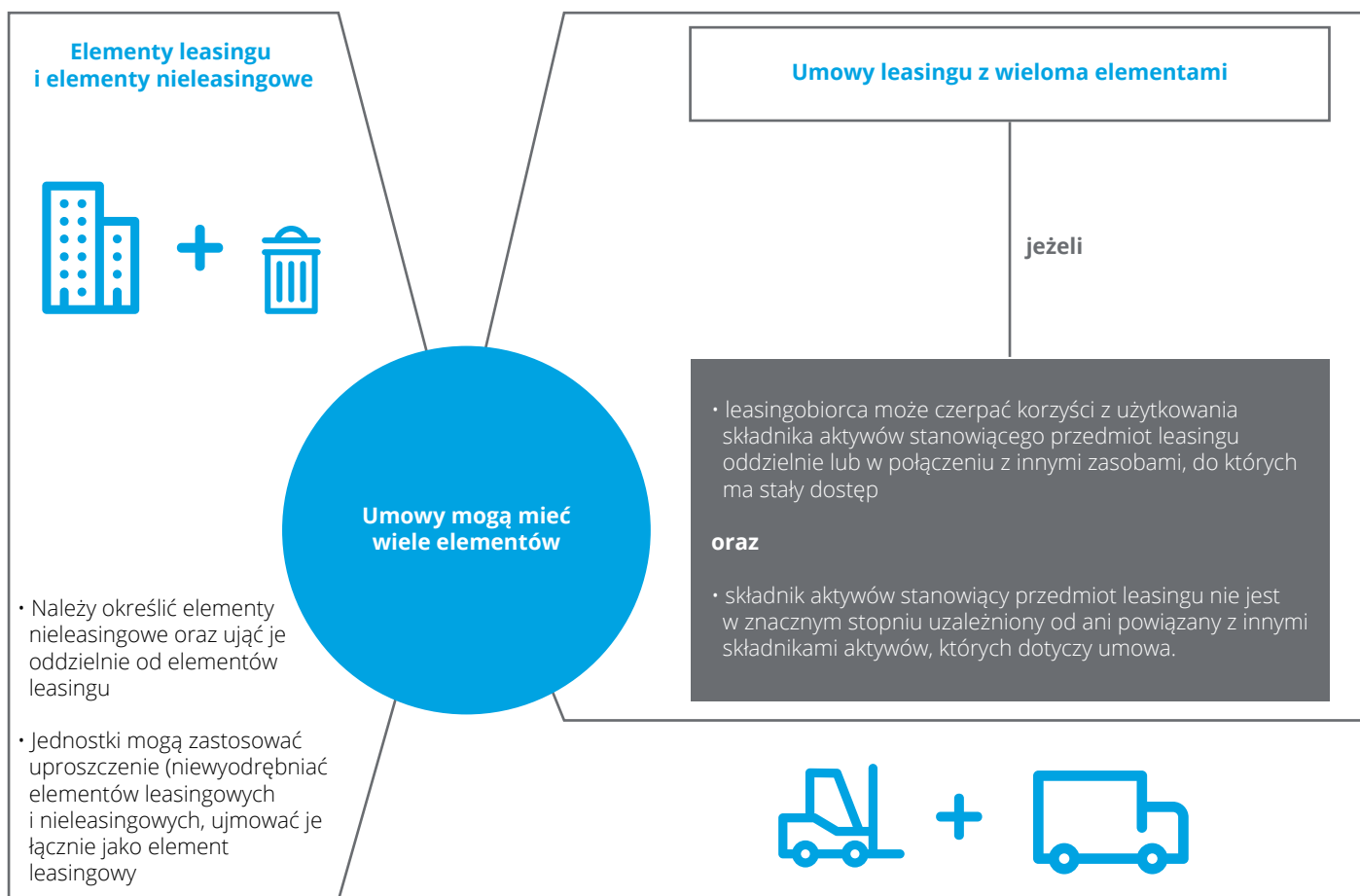
Standard **nie zawiera** definicji **świadczenia usług**. W „Uzasadnieniu Wniosków” w ramach MSSF 16 przedstawiono pewne rozważania RMSR dotyczące rozróżnienia między leasingiem a świadczeniem usług. Wskazuje się na przykład, że umowa leasingu jest źródłem praw i obowiązków odmiennych od tych, które wynikają z umowy o świadczenie usług. Dzieje się tak dlatego, iż leasingobiorca otrzymuje i kontroluje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w okresie, na który mu go udostępniono. Z drugiej strony, w umowie o świadczenie usług klient nie otrzymuje składnika aktywów, który kontroluje w chwili rozpoczęcia umowy.

Aby ułatwić jednostkom określenie, czy dany kontrakt jest umową leasingu lub zawiera element leasingu, w standardzie zamieszczono następujący schemat:



# Umowy z wieloma elementami

Należy pamiętać, iż w umowie należy odróżnić elementy leasingu od elementów nieleasingowych.



## Przykład – elementy leasingowe i nieleasingowe w ramach jednej umowy

Jednostka podpisała umowę leasingu na samochód osobowy, który ma być używany w działalności operacyjnej jednostki przez kolejne 4 lata. Leasingodawca w ramach umowy zobowiązał się do świadczenia usług serwisowych przez cały okres trwania umowy leasingowej. Łączna wartość wynagrodzenia z tytułu umowy leasingowej została ustalona na 60.000 PLN, z rocznymi płatnościami na koniec roku w wysokości 15.000 PLN każda. Wynagrodzenie uwzględnia koszty związane ze świadczeniem usług serwisowych. Jak powyższa umowa leasingu powinna zostać ujęta w księgach rachunkowych jednostki?

## Rozwiązanie

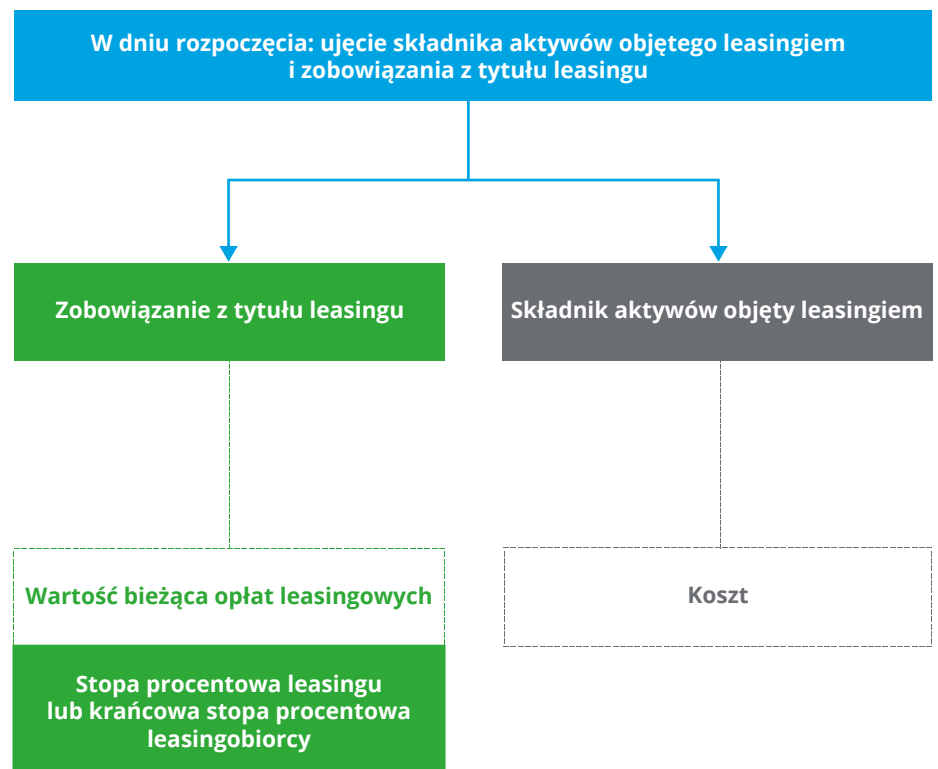
Jednostka zdecydowała się nie skorzystać z uproszczenia przewidzianego w MSSF 16 w postaci braku obowiązku wyodrębniania w umowie elementu nieleasingowego od elementów leasingowych. W związku z powyższym, jednostka ujmie element nieleasingowy w postaci usług serwisowych odrębnie od elementu leasingowego, tj. samochodu osobowego stanowiącego przedmiot leasingu, i pomiędzy te dwa elementy zaalokuje wynagrodzenie z tytułu umowy leasingowej. Jednostka następnie ujmie w swoich księgach element leasingowy – samochód osobowy zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 16.

# Rozliczanie leasingu w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy

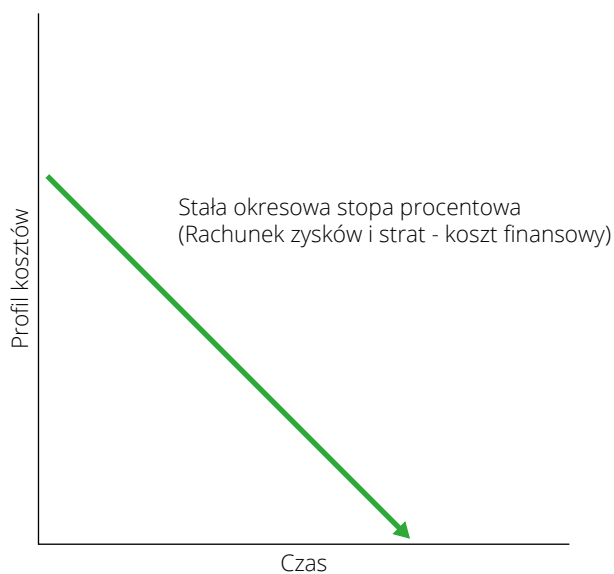
## Ujmowanie

W chwili rozpoczęcia leasingu leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Datę rozpoczęcia leasingu definiuje się w standardzie jako datę udostępnienia leasingobiorcy składnika aktywów objętego umową do korzystania.

## Wycena

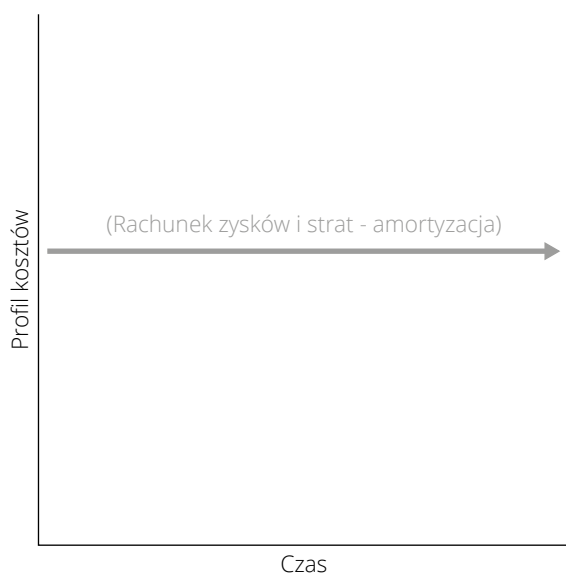


### Późniejsza wycena: zobowiązanie leasingowe



- ↑ Zwiększenie zobowiązania leasingowego dla uwzględnienia oprocentowania
- ↓ Zmniejszenie zobowiązania leasingowego dla uwzględnienia dokonanych płatności

### Późniejsza wycena: składnik aktywów



- 🕒 Zastosowanie wymogów amortyzacji zawartych w MSR 16
- ✍️ Amortyzacja w okresie użytkowania (z uwzględnieniem możliwości zakupu)
- 🚛 Utrata wartości zgodnie z MSR 36

### Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Leasingobiorca musi uwzględnić następujące pozycje jako elementy kosztu składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów objętego umową, przeprowadzeniem renowacji miejsca, w którym się znajdował lub przeprowadzeniem renowacji bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki leasingu, chyba że koszty te ponoszone są w celu wytworzenia zapasów. Leasingobiorca przyjmuje na siebie obowiązek pokrycia tych kosztów albo w dacie rozpoczęcia albo w wyniku używania bazowego składnika aktywów przez dany okres.

Następnie jednostka wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania objęty umową, stosując model kosztowy lub model przeszacowania zgodnie z MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” (w modelu przeszacowania amortyzację i utratę wartości ujmuje się w wyniku finansowym, a przeszacowanie w pozostałych całkowitych dochodach). Standard wymaga jednak, by składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości inwestycyjnej był wyceniany w wartości godziwej, jeżeli jednostka stosuje model wartości godziwej przewidziany w MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” do wyceny innych posiadanych przez siebie nieruchomości.

Jak opisano poniżej, składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania podlega również korekcie wskutek określonych zmian zobowiązania z tytułu leasingu dokonanych po dacie rozpoczęcia leasingu.



### Zobowiązanie z tytułu leasingu

Leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej płatności leasingowych, zdyskontowanych z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli da się ją łatwo określić. Jeżeli leasingobiorca nie jest w stanie określić tej stopy, powinien zastosować krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

### Stopa procentowa leasingu a krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy

Stopę procentową leasingu definiuje się w standardzie jako stopę procentową, która powoduje, że wartość bieżąca opłat leasingowych i niegwarantowanej wartości końcowej składnika aktywów są równe sumie wartości godziwej bazowego składnika aktywów i wszelkim początkowym kosztom bezpośrednim poniesionym przez leasingodawcę.

Na podstawie informacji zawartych w umowie leasingowej może być trudno leasingobiorcy określić wysokość stopy dyskontowej, ponieważ leasingobiorca nie ma wiedzy na temat kosztów bezpośrednich leasingodawcy bądź ma ograniczoną wiedzę na temat oczekiwanej wartości końcowej leasingowanego składnika aktywów. Leasingodawca nie ma obowiązku ujawniania informacji wrażliwych dla rentowności i konkurencyjności prowadzonej przez niego działalności, a co za tym idzie może nie zdecydować się na ujawnienie stopy procentowej leasingu. W związku z powyższymi MSSF 16 umożliwia zastosowanie uproszczenia w tym zakresie.

MSSF 16 zakłada, że w przypadku, gdy stopa procentowa leasingu nie jest możliwa do ustalenia, MSSF 16 umożliwia zastosowanie przez leasingobiorcę **krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy**, czyli stopy procentowej na dzień rozpoczęcia leasingu, przy jakiej leasingobiorca musiałby pożyczyć środki niezbędne do zakupu danego składnika aktywów, na podobny okres, z tym samym zabezpieczeniem oraz w tych samych warunkach ekonomicznych. W dokumencie „Basis for conclusions” Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wskazała, że w zależności od przedmiotu leasingu i warunków leasingu, leasingobiorca może odnosić się do obserwowanych stóp (np. WIBOR), które następnie będą korygowane, aby uwzględnić warunki konkretnej umowy leasingowej (okres, przedmiot leasingu) oraz zdolność kredytową leasingobiorcy. Co więcej w określonych okolicznościach możliwe jest zastosowanie tej samej krańcowej stopy leasingobiorcy do portfela zbliżonych umów leasingowych (jeśli nie będzie powodowało to materialnych zniekształceń).

RMSR wskazuje, że stopa procentowa pośrednio zawarta w umowie leasingu będzie zapewne w wielu przypadkach zbliżona do krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy, gdyż obie uwzględniają sytuację kredytową leasingobiorcy, długość okresu leasingu, charakter i jakość zabezpieczenia oraz warunki gospodarcze, w których dokonano transakcji.

### Opłaty leasingowe

Opłaty leasingowe powinny obejmować następujące pozycje:

- opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty), pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe,

#### Spostrzeżenie

Opłaty leasingowe powinny obejmować opłaty stałe, niezależnie od formy nadanej im w umowie. Z tego powodu RMSR uwzględniła koncepcję „opłat zasadniczo stałych”, która ma obejmować opłaty, które zgodnie z umową mogłyby być zmienne, ale w praktyce nie da się ich uniknąć.

- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki (np. od indeksu cen towarów lub referencyjnej stopy procentowej), wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia,

#### Spostrzeżenie

Po dacie rozpoczęcia, o ile koszty nie zostały uwzględnione w wartości bilansowej innego składnika aktywów zgodnie z innymi obowiązującymi standardami, leasingobiorca ujmuje w rachunku zysków i strat zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w okresie, w którym ma miejsce zdarzenie lub zachodzi warunek, które uruchamiają te płatności.

RMSR zdecydowała się wyłączyć te opłaty zmienne z początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, głównie z powodu niekorzystnej relacji kosztów do korzyści. Nie sprecyzowano, czy opłaty zmienne związane z wynikami osiąganymi w przyszłości spełniają definicję zobowiązania.



- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej,
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Następnie leasingobiorca zwiększa wartość zobowiązania z tytułu leasingu tak, aby odzwierciedlało naliczone odsetki (ujęte w wyniku finansowym), odejmuje od wartości zobowiązania uiszczone opłaty leasingowe i aktualizuje wycenę wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

### Oczekiwany wpływ MSSF 16 na wynik netto

Przewidziane w nowym standardzie różnice w traktowaniu składnika aktywów objętego umową leasingu (amortyzacja ujmowana zwykle metodą liniową) i zobowiązania z tytułu leasingu (odsetki obliczane metodą stałej stopy zwrotu) prawdopodobnie najsilniej oddziałują na zysk netto leasingobiorcy, ponieważ suma ujętych kosztów będzie największa na początku okresu leasingu (bo odsetki z tytułu kosztów będą wówczas wyższe), podczas gdy zgodnie z MSR 17 koszt leasingu operacyjnego ujmuje się zwykle liniowo w okresie leasingu.

### Przeszacowanie zobowiązania z tytułu leasingu

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu, kiedy:

- zaistnieje zmiana w kwocie, której zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej,
- zaistnieje zmiana w przyszłych opłatach leasingowych wynikająca ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalania tych opłat (np. po weryfikacji rynkowych stawek najmu),
- zaistnieje zmiana w odniesieniu do nieodwołalnego okresu leasingu (np. leasingobiorca nie realizuje możliwości uwzględnionej przy określaniu długości okresu leasingu),
- zaistnieje zmiana dotycząca oceny opcji kupna bazowego składnika aktywów.

Zmiany wynikające z weryfikacji gwarancji wartości końcowej i zmian indeksu lub stopy oblicza się z wykorzystaniem stopy procentowej określonej w chwili rozpoczęcia leasingu, zaś zmiany okresu leasingu lub oceny możliwości zakupu wymagają obliczenia zweryfikowanej stopy procentowej na dzień wystąpienia zmiany.

Od leasingobiorcy wymaga się ujęcia kwoty przeszacowania zobowiązania z tytułu leasingu jako korekty składnika aktywów objętego umową, chyba że wartość bilansowa tego składnika aktywów została zredukowana do zera. W takiej sytuacji leasingobiorca ujmuje pozostałą kwotę w wyniku finansowym.



# Prezentacja w sprawozdaniu finansowym

Poniżej przedstawiono podstawowe wymogi dotyczące prezentacji:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Sprawozdanie z zysków i strat oraz pozostałych całkowitych dochodów	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu (składnik kosztów finansowych)	Płatności pieniężne związane z kwotą kapitału zobowiązania z tytułu leasingu w ramach działalności finansowej
Zobowiązania z tytułu leasingu	Odpisy amortyzacyjne od składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Płatności pieniężne związane z odsetkami od zobowiązania z tytułu leasingu, prezentowane tak samo, jak inne płatności z tytułu odsetek
Wyodrębnione od innych aktywów i zobowiązań w formie oddzielnej prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej albo w formie ujawnienia pozycji, w której je uwzględniono.		Krótkoterminowe opłaty leasingowe, płatności dotyczące aktywów niskowartościowych i zmienne opłaty leasingowe, nieuwzględnione w wycenie zobowiązania leasingowego w ramach działalności operacyjnej

## Analiza porównawcza leasingu operacyjnego i finansowego według MSSF 16 w porównaniu z MSR 17

Obszar różnicy	MSR 17	MSSF 16
Rachunkowość leasingobiorcy	Dwa modele: Analiza, czy umowa leasingowa ma charakter leasingu operacyjnego, czy leasingu finansowego	Jeden model: W przypadku stwierdzenia, iż umowa jest umową leasingu lub zawiera element leasingu, brak podziału na leasing operacyjny i leasing finansowy – każdy leasing jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy jako składnik aktywów w leasingu i zobowiązanie leasingowe; w konsekwencji wiele leasingów dotychczas klasyfikowanych jako operacyjne, zgodnie z nowym standardem może zostać ujętych jako aktywa i zobowiązania w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy
Definicja leasingu	Skoncentrowanie na tym, czy to na leasingodawcę, czy leasingobiorcę przypadają ryzyka i korzyści	Większe skoncentrowanie na tym, która strona ma kontrolę nad prawem do użytkowania aktywa, co zbliża zapisy MSSF 16 do tych zawartych w MSSF 15



Obszar różnicy	MSR 17	MSSF 16
Ujęcie księgowe elementów nieleasingowych	<p>Podobne ujęcie leasingu operacyjnego oraz elementów usługowych</p> <p>Spółki mogły nie przykładać odpowiedniej wagi do identyfikacji elementów usługowych (nieleasingowych)</p>	<p>Oddzielne ujmowanie elementów leasingu i elementów nieleasingowych (tj. usług)</p> <p>Klienci powinni identyfikować elementy nieleasingowe chyba że stosują uproszczenie w postaci ujmowania elementów leasingowych i elementów nieleasingowych jako jednego elementu leasingu</p>
Aktywa niskowartościowe	Brak zwolnienia wynikającego z przepisów standardu	Występuje zwolnienie w postaci braku konieczności ujmowania jako leasing dla aktywów niskowartościowych
Wycena pozycji aktywów i zobowiązań leasingowych w księgach leasingobiorcy	Dla leasingu finansowego aktywa i zobowiązania leasingowe wyceniane są według wartości godziwej stanowiącej mniejszą z: wartości godziwej aktywa będącego przedmiotem leasingu i bieżącej wartości minimalnych opłat leasingowych. Stopa dyskonta stosowana w kalkulacji wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych jest to stopa procentowa leasingu, jeżeli jest możliwe jej ustalenie, w przeciwnym razie – krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy. Wszelkie początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy zwiększają kwotę wykazywaną jako składnik aktywów.	<p>W chwili rozpoczęcia leasingu leasingobiorca wycenia składnik aktywów po koszcie. Koszt składnika aktywów obejmuje w szczególności: kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu; opłaty leasingowe uiszczone w dniu rozpoczęcia leasingu lub wcześniej, pomniejszone o otrzymane zachęty; początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę; szacunkowe koszty z tytułu demontażu, usunięcia składnika aktywów, doprowadzenia do stanu poprzedniego lub do stanu przewidzianego w umowie leasingu.</p> <p>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości bieżącej opłat leasingowych nieuiszczonych na ten dzień, zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej odpowiadającej stopie procentowej leasingu, jeśli łatwo jest ją ustalić, w przeciwnym razie – przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy. Oznacza to brak odniesienia w nowym standardzie do wartości godziwej czy też wartości minimalnych opłat leasingowych, a w zamian odniesienie do kwot, które jeszcze nie zostały uiszczone.</p>

Obszar różnicy	MSR 17	MSSF 16
<p>Zakres ujawnień w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy</p>	<p>Dla leasingu finansowego konieczność ujawnienia m.in.: wartości bilansowej netto dla każdej grupy aktywów w leasingu, kwoty przyszłych minimalnych opłat leasingowych i ich wartości bieżącej, kosztu z tytułu warunkowych opłat leasingowych, ogólnego opisu ważniejszych postanowień umów leasingowych</p> <p>Dla leasingu operacyjnego konieczność ujawnienia m.in.: kwoty przyszłych minimalnych opłat leasingowych, kosztów opłat leasingowych w danym okresie, ogólnego opisu ważniejszych postanowień umów leasingowych</p>	<p>MSSF 16 stanowi, że jednostka ma obowiązek przedstawić informacje, które umożliwią użytkownikom sprawozdania finansowego ocenę oddziaływania umów leasingowych na sytuację finansową, wyniki finansowe i przepływy pieniężne leasingobiorcy</p> <p>Nowe ujawnienia dla leasingu w porównaniu z przepisami MSR 17; konieczność ujawnienia m.in.: wartości aktywów z tyt. PdU według klas i zobowiązania z tytułu leasingu, wartości odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu, wartości amortyzacji aktywów z tyt. PdU, wartości kosztów dotyczących krótkoterminowych umów leasingu, kosztów leasingu aktywów o niskiej wartości, kosztów zmiennych opłat leasingowych nieuwzględnionych w zobowiązaniach z tytułu leasingu</p> <p>Więcej informacji na temat wymaganych ujawnień przedstawiono pod tabelą</p>
<p>Poziom zaangażowania działów finansowo-księgowych leasingobiorców</p>	<p>Ujęcie księgowe leasingu operacyjnego jest mniej skomplikowane aniżeli ujęcie leasingu finansowego, przy czym w praktyce ilość umów klasyfikowanych jako leasing operacyjny przeważa nad ilością umów klasyfikowanych jako leasing finansowy, stąd też działy finansowo-księgowe w niewielkim stopniu muszą dokonywać trudniejszych obliczeń związanych z występowaniem leasingu finansowego w ich spółkach</p>	<p>Zgodnie z nowym standardem, wszystkie umowy leasingu ujmowane będą według takiego samego modelu księgowego (zbliżonego do rozwiązań stosowanych dotychczas dla leasingu finansowego), stąd też działy finansowo-księgowe będą miały do wykonania zwiększoną ilość skomplikowanych kalkulacji związanych z księgowaniem leasingu</p>

### Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy

Zgodnie z wymogami diskutowanymi w ramach inicjatywy RMSR dotyczącej ujawniania informacji, standard stanowi, iż leasingobiorca powinien przedstawić dodatkowe informacje ilościowe i jakościowe, jeżeli są niezbędne do osiągnięcia celu przypisanego ujawnieniom.

Standard wskazuje, że podane informacje muszą być przydatne z punktu widzenia użytkowników sprawozdania finansowego jednostki i powinny ułatwić im analizę najważniejszych skutków zawartych umów leasingowych, np. elastyczności warunków, nałożonych ograniczeń, wrażliwości na podstawowe zmienne, ekspozycji na dodatkowe ryzyko i odstępstw od praktyk stosowanych w branży.

Standard znacząco poszerza obowiązujące wymagania dotyczące ujawniania informacji o umowach leasingu. Wymagane ujawnienia ilościowe obejmują:

- odpisy amortyzacyjne od składników aktywów z tytułu prawa do objętych umową leasingową w podziale na klasy aktywów,
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu,
- koszty związane z leasingiem krótkoterminowym,
- koszty związane z leasingiem aktywów niskowartościowych,

- koszty związane ze zmiennymi opłatami leasingowymi, nieuwzględnione w wycenie zobowiązań leasingowych,
- dochody z podnajmu składników aktywów objętych umową leasingową,
- sumę wpływów pieniężnych z tytułu leasingu,
- elementy dodane do aktywów objętych umową leasingu,
- zyski lub straty z transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego,
- wartość bilansową aktywów objętych umową leasingu na koniec okresu sprawozdawczego, w podziale na klasy aktywów.

Ponadto leasingobiorca musi ujawnić analizę wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu (odrębnie od innych zobowiązań finansowych) zgodnie z MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”.



# Transakcje sprzedaży i leasingu zwrotnego

Standard zawiera wytyczne dotyczące transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, dotyczące zarówno sprzedającego – leasingobiorcy, jak i kupującego – leasingodawcy. Sposób rozliczenia takich transakcji zależy od tego, czy przekazanie aktywów spełnia kryteria MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, umożliwiające ujęcie go jako sprzedaż aktywów.

W przypadku spełnienia tych kryteriów:

- sprzedający – leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania objęty umową, którego wartość oblicza się jako część pierwotnej wartości bilansowej tego składnika aktywów (w efekcie zysk lub stratę ze zbycia ujmuje się tylko w części odpowiadającej przekazanemu nabywcy – leasingodawcy prawu użytkowania),
- nabywca – leasingodawca rozlicza zakup składnika aktywów zgodnie z obowiązującymi standardami (np. MSR 16 w przypadku zakupu rzeczowego majątku trwałego), zaś umowę leasingu zgodnie z modelem przedstawionym w MSSF 16 w odniesieniu do leasingodawcy.

Jeżeli wpływy ze sprzedaży nie odpowiadają wartości godziwej składnika aktywów lub jeżeli opłaty leasingowe nie są naliczane według stawki rynkowej, wprowadza się korekty, odzwierciedlające przedpłaty dokonane przez leasingobiorcę lub dodatkowe finansowanie po stronie nabywcy – leasingodawcy.

W przypadku niespełnienia tych kryteriów:

- sprzedający – leasingobiorca nadal ujmuje składnik aktywów objęty umową oraz zobowiązanie finansowe z tytułu otrzymanych wpływów ze sprzedaży,
- nabywca – leasingodawca ujmuje składnik aktywów finansowych związany z dokonaną płatnością.

Następnie obie strony rozliczają instrument finansowy zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (lub, jeżeli nie zastosowały jeszcze tego standardu, zgodnie z MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”).



# Data wejścia w życie i okres przejściowy

Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie, z możliwością wcześniejszego zastosowania przez jednostki, które wdrożyły również MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” w terminie zastosowania tego standardu lub przed tą datą.

Standard zawiera postanowienia dotyczące okresu przejściowego, obejmujące:

- definicję umowy leasingu (umożliwiająca kontynuację klasyfikacji zgodnej z MSR 17 oraz KIMSF 4 „Ustalenie, czy umowa zawiera leasing” w odniesieniu do umów zawartych przed datą zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy),
- wycenę składników aktywów objętych umową oraz zobowiązań z tytułu leasingu (jest opcja zwolnienia z konieczności pełnej retrospektywnej wyceny tych sald),
- transakcje sprzedaży i leasingu zwrotnego przed datą zastosowania standardu po raz pierwszy (wymaga się rozliczenia zgodnie z klasyfikacją takich transakcji jako sprzedaży i operacyjnego leasingu zwrotnego lub sprzedaży i finansowego leasingu zwrotnego, dokonaną według MSR 17),

- kwoty ujemowane uprzednio w odniesieniu do połączenia przedsięwzięć (wymaga się zaprzestania ujmowania składników aktywów lub zobowiązań dotyczących korzystnych lub niekorzystnych warunków leasingu operacyjnego oraz skorygowania o odpowiednią kwotę wartości bilansowej związanych z nim składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania objętych umową leasingu).

Leasingobiorca może stosować standard retrospektywnie metodą pełną lub częściową. Jeżeli wybierze metodę zmodyfikowaną, nie ma obowiązku przekształcania danych porównawczych, a skumulowane skutki zastosowania standardu po raz pierwszy przedstawia jako korektę bilansu otwarcia zysków zatrzymanych (lub innego odpowiedniego składnika kapitału własnego).

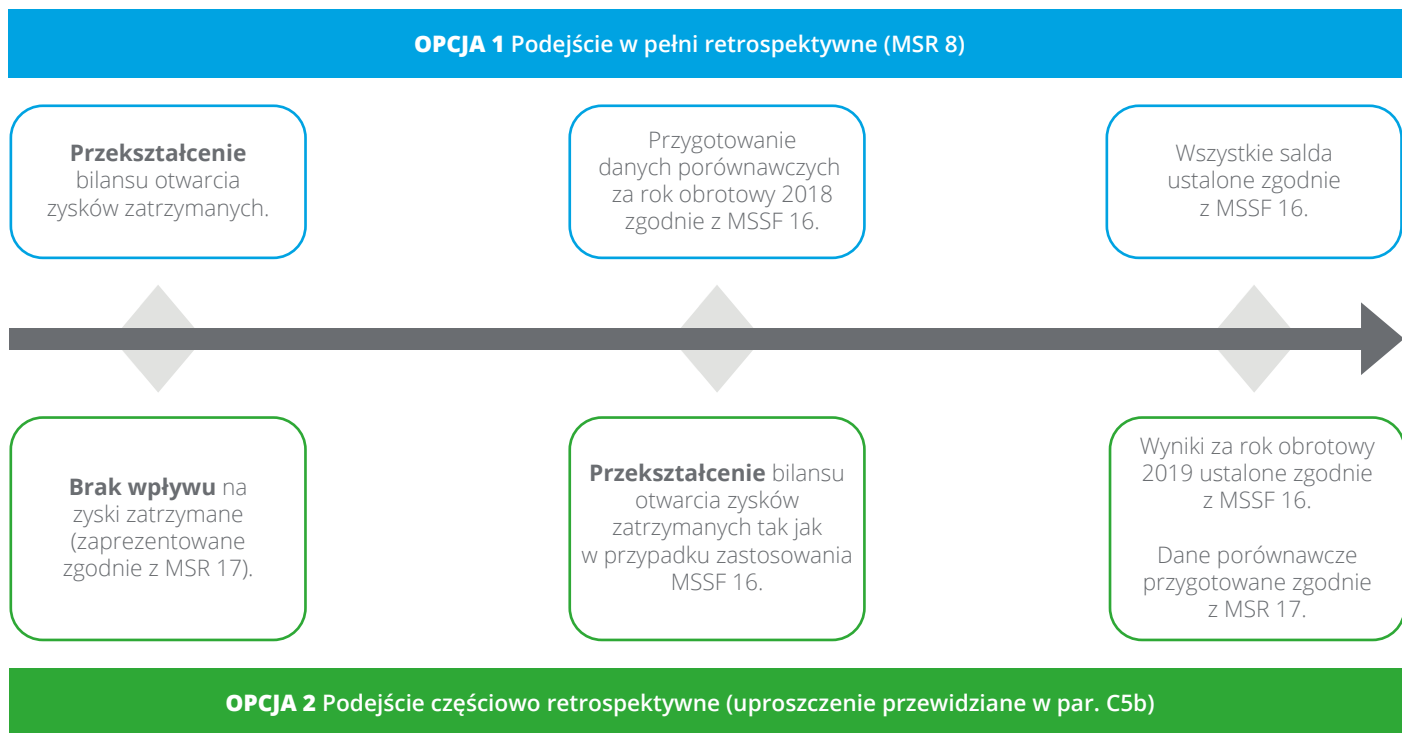
## Wdrożenie nowego standardu

RMSR ustaliła datę wejścia w życie nowego standardu na 1 stycznia 2019 roku, biorąc pod uwagę czas i koszty związane z jego wdrożeniem. Pozwala to jednostkom sprawozdawczym przeanalizować skutki wprowadzenia MSSF 16, dotyczących na przykład:

- niezbędnych zmian systemów i procesów, np. umożliwiających śledzenie poszczególnych umów leasingowych lub ich portfeli oraz dokonywanie odpowiednich obliczeń,

- subiektywnych ocen, wymaganych w szczególności w odniesieniu do definicji leasingu i oceny okresu leasingu,
- potencjalnych skutków podatkowych, jeżeli sposób rozliczania umów leasingowych dla celów podatkowych zależy od sposobu ich rozliczania w sprawozdaniu finansowym,
- wpływu standardu na podstawowe wskaźniki, warunki umów kredytowych i wynagrodzenie kadry kierowniczej,
- dodatkowych informacji, które jednostki muszą pozyskać w celu dokonania wymaganych ujawnień.

**Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy – jednostka ma możliwość skorzystania z jednego z dwóch dopuszczalnych w MSSF 16 podejść:**



W przypadku częściowo retrospektywnego podejścia leasingobiorca nie przekształca danych porównawczych, ujmując skumulowany wpływ standardu na pierwszy dzień jego zastosowania w bilansie otwarcia leasingobiorcy (jako korekta kapitałów własnych). Na moment pierwszego zastosowania leasingobiorca ujmuje efekt zastosowania MSSF 16 dla umów leasingowych, które zidentyfikował jako leasing pod MSR 17.

Leasingobiorca ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu w dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17. Leasingobiorca wycenia to zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego

zastosowania, a składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania ujmuje w dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 w wartości bilansowej, tak jakby niniejszy standard był stosowany od daty rozpoczęcia, lecz przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania, lub w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania. Leasingobiorca może skorzystać z praktycznych uproszczeń, o których mowa w paragrafie C9, C10 MSSF 16.

W przypadku zastosowania podejścia częściowo retrospektywnego do umów sklasyfikowanych jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17, wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu w dniu pierwszego zastosowania jest wartością bilansową składnika aktywów objętego leasingiem i zobowiązania z tytułu leasingu bezpośrednio sprzed tego dnia wycenioną zgodnie z MSR 17.

# Kontakt

**Adam Czechanowski**  
Dyrektor w Dziale Audit Advisory  
[aczechanowski@deloitteCE.com](mailto:aczechanowski@deloitteCE.com)  
Tel.: +48 664 199 804



# Deloitte.

Powyższa publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej. Deloitte Touche Tohmatsu Limited, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone nie świadczą tym samym, ani nie przedstawiają w tej publikacji porad księgowych, podatkowych, inwestycyjnych, finansowych, konsultingowych, prawnych czy innych. Nie należy także wyłącznie na podstawie zawartych tu informacji podejmować jakichkolwiek decyzji dotyczących Państwa działalności. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań dotyczących kwestii finansowych czy biznesowych powinni Państwo skorzystać z porady profesjonalnego doradcy. Deloitte Touche Tohmatsu Limited, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z wykorzystania informacji zawartych w publikacji ani za Państwa decyzję podjętą w związku z tymi informacjami. Osoby korzystające z powyższej publikacji robią to na własne ryzyko i ponoszą pełną związaną z tym odpowiedzialność.

Deloitte świadczy usługi audytorskie, konsultingowe, doradztwa podatkowego i finansowego klientom z sektora publicznego oraz prywatnego, działającym w różnych branżach. Dzięki globalnej sieci firm członkowskich obejmującej 150 krajów oferujemy najwyższej klasy umiejętności, doświadczenie i wiedzę w połączeniu ze znajomością lokalnego rynku. Pomagamy klientom odnieść sukces niezależnie od miejsca i branży, w jakiej działają. 244 000 pracowników Deloitte na świecie realizuje misję firmy: stanowić standard najwyższej jakości.

Specjalistów Deloitte łączy kultura współpracy oparta na zawodowej rzetelności i uczciwości, maksymalnej wartości dla klientów, lojalnym współdziałaniu i sile, którą czerpią z różnorodności. Deloitte to środowisko sprzyjające ciągłemu pogłębianiu wiedzy, zdobywaniu nowych doświadczeń oraz rozwojowi zawodowemu. Eksperti Deloitte z zaangażowaniem współtworzą społeczną odpowiedzialność biznesu, podejmując inicjatywy na rzecz budowania zaufania publiczności i wspierania lokalnych społeczności.

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnego podmiotu prawa brytyjskiego z ograniczoną odpowiedzialnością i jego firm członkowskich, które stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne. Dokładny opis struktury prawnej Deloitte Touche Tohmatsu Limited oraz jego firm członkowskich można znaleźć na stronie [www.deloitte.com/pl/onas](http://www.deloitte.com/pl/onas)