

اجاره اهرمی



ترجمه: مهدی مشکی

عضو هیئت علمی دانشگاه پیام نور

Zlatkovich, Charles T, Glenn A.

Welsch & P. Paul Newman

دارد که مسئولیت تامین مالی اولیه را عهده دار است. به عبارت دیگر یک اجاره اهرمی شامل سه طرف یعنی موجر، مستاجر و وام‌دهنده^۶ می‌باشد. در این حالت موجر به جای اینکه صد درصد بهای تمام شده دارایی را به هنگام خرید متقبل شود، معمولاً ۲۰ تا ۴۰ درصد آن را پرداخت و مابقی قیمت خرید توسط طرف وام‌دهنده تامین می‌شود.

در اجاره اهرمی، موجر از یک سو از مزایای مالیاتی بهره‌مند می‌شود و از سوی

مستاجر به اجاره عملیاتی^۱ و اجاره سرمایه‌ای^۲ تقسیم شده و در شرح اجاره سرمایه‌ای از دیدگاه موجر، انواع اجاره از قبیل اجاره از نوع تامین مالی^۳، اجاره از نوع فروش^۴ و اجاره اهرمی^۵ بحث شده است. اینجا در نظر است نوع سوم آن یعنی اجاره اهرمی به اجمال توضیح داده شود.

اجاره اهرمی شکل نسبتاً پیچیده‌ای از اجاره سرمایه‌ای است که در آن علاوه بر موجر و مستاجر، طرف سوم نیز وجود

از دیرباز اجاره به عنوان ابزاری جهت تحصیل حق استفاده از داراییها مورد توجه انسان اقتصادی قرار گرفته و همواره یکی از راه‌های مهمی تلقی شده که آدمی در پاسخ به نحوه تامین مالی داراییها بدان اندیشیده است. در تعریف ارائه شده از سوی هیئت تدوین استانداردهای حسابداری مالی (FASB)، اجاره قراردادی دانسته شده است که حق استفاده از اموال، ماشین‌آلات و تجهیزات را برای دوره زمانی معینی به شخص دیگر انتقال می‌دهد. مبحث اجاره از دیدگاه موجر و

دیگر این معامله به وی امکان می‌دهد که از تشویق مالیاتی نیز استفاده نماید. در این نوع اجاره، وام‌دهنده برای اینکه تضمینی برای وصول وام خود داشته باشد، حق تصرف دارایی را برای خود محفوظ نگه میدارد.

اصولاً اجاره اهرمی هیچ‌گونه مسئله خاصی را برای مستاجر ایجاد نمی‌کند. به عبارت دیگر مستاجر با اجاره اهرمی به

روشی مشابه با اجاره‌های غیراهرمی (عملیاتی و یا سرمایه‌ای برحسب مورد) عمل می‌کند. حال آنکه حسابداری اجاره اهرمی برای موجر مستلزم مسائل و پیچیدگی‌های بسیار است. در این نوع اجاره، مبالغی که عمدتاً

توسط موجر گزارش می‌شود عبارتند از:
 ۱ - خالص اجاره‌های دریافتی (اجاره‌های دریافتی منهای اقساط وام).
 ۲ - تشویق مالیاتی که در نتیجه معامله حاصل شده است.
 ۳ - ارزش نهایی برآورد شده دارایی

جدول شماره ۱ - استهلاک بدهی

ارقام به ریال

سال	پرداختهای نقدی	هزینه بهره %۱۲	استهلاک بدهی	مانده مستهلاک نشده
۱۳×۱/۱/۱	-	-	-	۸۰۰,۰۰۰
۱۳×۱/۱۲/۲۹	۲۲۱,۹۲۸	۹۶,۰۰۰	۱۲۵,۹۲۸	۶۷۴,۰۷۲
۱۳×۲/۱۲/۲۹	۲۲۱,۹۲۸	۸۰,۸۸۹	۱۴۱,۰۳۹	۵۳۳,۰۳۳
۱۳×۳/۱۲/۲۹	۲۲۱,۹۲۸	۶۳,۹۶۴	۱۵۷,۹۶۴	۳۷۵,۰۶۹
۱۳×۴/۱۲/۲۹	۲۲۱,۹۲۸	۴۵,۰۰۸	۱۷۶,۹۲۰	۱۹۸,۱۴۹
۱۳×۵/۱۲/۲۹	۲۲۱,۹۲۸	۲۳,۷۷۹	۱۹۸,۱۴۹	-
جمع	۱,۱۰۹,۶۴۰	۳۰۹,۶۴۰	۸۰۰,۰۰۰	-

اجاره اهرمی شکل نسبتاً پیچیده‌ای از اجاره سرمایه‌ای است که در آن علاوه بر موجر و مستاجر، طرف سومی نیز وجود دارد.

جدول شماره ۲ - جریان نقدی

ارقام به ریال

سال	پرداختهای اجاره	هزینه استهلاک	هزینه بهره جدول ۱	استهلاک بدهی جدول ۱	مجموع هزینه‌ها B+C	سود (زیان) مشمول مالیات A-E	برگشت (هزینه) مالیاتی %۴۰F	خالص جریان نقدی سالیانه (A+G)-(C+D)
۱۳×۱/۱/۱	سرمایه‌گذاری اولیه	-	-	-	-	-	-	۲۰۰,۰۰۰
۱۳×۱/۱/۱	تشویق مالیاتی	-	-	-	-	-	-	۱۰۰,۰۰۰
۱۳×۱/۱۲/۲۹	۲۷۵,۰۰۰	۳۳۳,۳۳۳	۹۶,۰۰۰	۱۲۵,۹۲۸	۴۲۹,۳۳۳	-۱۵۴,۳۳۳	۶۱,۷۳۳	۱۱۴,۸۰۵
۱۳×۲/۱۲/۲۹	۲۷۵,۰۰۰	۲۶۶,۶۶۷	۸۰,۸۸۹	۱۴۱,۰۳۹	۳۴۷,۵۵۶	-۷۲,۵۵۶	۲۹,۰۲۲	۸۲,۰۹۴
۱۳×۳/۱۲/۲۹	۲۷۵,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۶۳,۹۶۴	۱۵۷,۹۶۴	۲۶۳,۹۶۴	۱۱,۰۳۶	-۴۴۱۲	۴۸,۶۵۸
۱۳×۴/۱۲/۲۹	۲۷۵,۰۰۰	۱۳۳,۳۳۳	۴۵,۰۰۸	۱۷۶,۹۲۰	۱۷۸,۳۴۱	۹۶,۶۵۹	-۳۸,۶۶۴	۱۴,۴۰۸
۱۳×۵/۱۲/۲۹	۲۷۵,۰۰۰	۶۶,۶۶۷	۲۳,۷۷۹	۱۹۸,۱۴۹	۹۰,۴۴۶	۱۸۴,۵۵۴	-۷۳,۸۲۲	۲۰,۷۵۰
جمع	۱,۳۷۵,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۹,۶۴۰	۸۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۹,۶۴۰	۶۵,۳۶۰	-۲۶,۱۴۵	۱۳۹,۲۱۵

**در اجاره اهرمی، موجر
از یک سو از مزایای
مالیاتی بهره‌مند
می‌شود و از سوی
دیگر این معامله به وی
امکان می‌دهد که از
تشویق مالیاتی نیز
استفاده نماید.**

ارزش قراضه تشخیص داده شده است. شرکت سرو (موجر) جهت خرید ماشین‌آلات مزبور اقدام به گرفتن وامی به مبلغ ۸ صدهزار ریال برای مدت ۵ سال و با نرخ بهره ۱۲ درصد نموده وام مزبور به اقساط سالانه ۲۲۱,۹۲۸ ریالی در ۲۹ اسفندماه هر سال قابل پرداخت است. سایر اطلاعات به شرح زیر در دست است: ۱- نرخ تشویق مالیاتی (که در پایان سال

مورد اجاره. ۴- هرگونه کاهش در درآمد بهره تحقیق نیافته. در مثال زیر، اطلاعات لازم در مورد یک اجاره اهرمی داده شده است. در اول فروردین ماه ۱۳×۱ شرکت سرو (موجر) اقدام به خرید ماشین‌آلاتی به مبلغ ۱ میلیون ریال می‌کند، عمر مفید ماشین‌آلات مربوط ۵ سال و فاقد هرگونه

جدول شماره ۳- اثبات جریان نقدینگی

ریال	ریال	جریانان ورودی:
	۱,۳۷۵,۰۰۰	مبالغ اجاره (۲۷۵,۰۰۰ × ۵)
	<u>۱۰۰,۰۰۰</u>	تشویق مالیاتی
۱,۴۷۵,۰۰۰		کل جریانان ورودی
		جریانان خروجی:
	۲۰۰,۰۰۰	پیش پرداخت
	۱,۱۰۹,۶۴۰	اقساط پرداخت بابت بدهی (۲۲۱۹۲۸×۵)
	<u>۲۶,۱۴۵</u>	مالیات بردرامد
۱,۳۲۵,۷۸۵		کل جریانان خروجی
۱۳۹,۲۱۵		خالص جریانان نقدینگی

۱۳×۱ تحقق می‌یابد) ۱۰ درصد بوده که بر مبنای بهای تمام شده دارایی محاسبه می‌شود. در ضمن نرخ مالیات بردرامد ۴۰ درصد می‌باشد.

۲- موجر برای استهلاك داراییهای خود از روش مجموع سنوات استفاده می‌کند.

۳- موجر در اول فروردین ماه ۱۳×۱ (تاریخ خرید) دارایی مزبور را برای مدت ۵ سال به اجاره داد. مبالغ اجاره که در ۲۹ اسفند هر سال قابل دریافت بود معادل ۲۷۵ هزار ریال تعیین شد.

با توجه به اطلاعات فوق اطلاعات مربوط به استهلاك بدهی، جریانان نقدی، و اثبات جریانان نقدی و درامد در جدولهای شماره ۱ و ۲ و ۳ و ۴ نشان داده شده است.

به طور کلی FASB شماره ۱۳ خالص سرمایه‌گذاری موجر در دارایی مورد اجاره را به شرح جدول شماره ۵ قابل محاسبه می‌داند. بنابراین اگر خواسته باشیم طبق FASB شماره ۱۳ عمل کنیم، خالص سرمایه‌گذاری موجر در مثال مورد بحث به شرح جدول شماره ۶ محاسبه می‌شود.

بیانیه FASB شماره ۱۳ مقرر می‌دارد که جریانان نقدی سالانه باید به گونه‌ای بین

جدول شماره ۴- اثبات سود

ریال	ریال	درآمد:
۱,۳۷۵,۰۰۰		مبالغ اجاره
		هزینه‌ها:
	۱,۰۰۰,۰۰۰	استهلاك
	<u>۳۰۹,۶۴۰</u>	بهره
۱,۳۰۹,۶۴۰		مجموع هزینه‌ها
۶۵,۳۶۰		سود قبل از کسر مالیات
<u>(۲۶,۱۴۵)</u>		مالیات
۳۹,۲۱۵		سود بعد از کسر مالیات
<u>۱۰۰,۰۰۰</u>		اضافه میشود: تشویق مالیاتی
۱۳۹,۲۱۵		سود خالص

سرمایه گذاری و درآمد (سود) تسهیم شود که بعد از اتمام کار، مجموع جریانات نقدی تسهیم شده به سرمایه گذاری معادل خالص سرمایه گذاری در آغاز دوره اجاره و مجموع جریانات نقدی تسهیم شده به درآمد معادل سود بعد از کسر مالیات به علاوه تشویق مالیاتی باشد.

مسئله‌ای که در جریان عمل تسهیم باید بدان توجه کافی داشت این است که تا مادامی که مانده خالص سرمایه گذاری در آغاز دوره مثبت باشد، جریانات نقدینگی سالانه بین سرمایه گذاری و درآمد تقسیم خواهد شد، اما اگر مانده خالص سرمایه گذاری منفی گردد، در آن صورت جریانات نقدی فقط به سرمایه گذاری تخصیص خواهد یافت.

اصولاً تسهیم جریانات نقدی بر مبنای نرخ بازدهی بعمل می‌آید که مبنای محاسبه آن سرمایه گذاری خالص می‌باشد. محاسبه نرخ مزبور مستلزم استفاده از کامپیوتر است تا بدین ترتیب بتوان تسهیم جریانات نقدی را به گونه‌ای که گفته شد انجام داد.

تخصیص جریانات نقدی سالانه به سرمایه گذاری و درآمد در جدول شماره ۷ نشان داده شده است. در مثال مورد بحث نرخ بازده ۴۵/۵۸ درصد محاسبه شده و جریانات نقدی سالانه باید بر مبنای این نرخ بین سرمایه گذاری و درآمد تخصیص یابد.

همانطور که در جدول شماره ۷ ملاحظه می‌شود در سال ۱۳×۱ از کل مبلغ ۲۱۴,۸۰۵ ریال جریانات نقدی در این سال، مبلغ ۹۱,۱۶۲ ریال (۴۵/۵۸٪ × ۲۰۰,۰۰۰) به درآمد و بقیه به مبلغ ۱۲۳,۶۴۳ ریال (۹۱,۱۶۲ - ۲۱۴,۸۰۵) به سرمایه گذاری تخصیص یافته است. بنابراین مانده مستهلک نشده سرمایه گذاری

حسابداری اجاره اهرمی برای موجر مستلزم مسائل و پیچیدگیهای بسیار است.

پس از تسهیم فوق در آغاز سال ۱۳×۲ معادل ۷۶۳۵۷ ریال (۱۲۳,۶۴۳ - ۲۰۰,۰۰۰) خواهد بود.

در سالهایی که مانده خالص سرمایه گذاری منفی باشد (مثل سال ۱۳×۴) باید کل جریانات نقدی آن سال، بدون آنکه سهمی به درآمد تعلق بگیرد، کلاً

جدول شماره ۵ - خالص سرمایه‌گذاری موجر در دارایی مورد اجاره

xx		مبالغ اجاره دریافتی اضافه می‌شود:
	xx	تشویق مالیاتی تشخیص داده شده
	xx	ارزش نهایی دارایی مورد اجاره
xx		کسر می‌شود:
xx	xx	مبالغ پرداختی بابت اصل و فرع بدهی
	xx	درآمد اجاره تحقق نیافته
	xx	تشویق مالیاتی تحقق نیافته
xx		خالص سرمایه‌گذاری موجر

جدول شماره ۶ - محاسبه خالص سرمایه‌گذاری موجر طبق FASB شماره ۱۳

ریال	ریال	مبالغ اجاره دریافتی (۲۷۵,۰۰۰ × ۵)
۱,۳۷۵,۰۰۰		اضافه می‌شود:
-	۱۰۰,۰۰۰	تشویق مالیاتی تشخیص داده شده
	-	ارزش نهایی دارایی مورد اجاره
۱,۰۰۰,۰۰۰		کسر می‌شود:
۱,۳۷۵,۰۰۰	۱,۱۰۹,۶۴۰	مبالغ پرداختی بابت اصل و فرع بدهی
	۱۶۵,۳۶۰	درآمد اجاره تحقق نیافته
	-	تشویق مالیاتی تحقق نیافته
۱,۳۷۵,۰۰۰		خالص سرمایه‌گذاری موجر
۲۰۰,۰۰۰		

به سرمایه گذاری تخصیص یابد.

جدول شماره ۷ - تخصیص جریان نقدی سالانه به سرمایه‌گذاری و درآمد

ارقام به ریال

سال	خاص سرمایه گذاری در آغاز دوره اجاره	جریان نقدی سالانه			اجزای تشکیل دهنده درآمد		
		جمع	تخصیص یافته به سرمایه گذاری	تخصیص یافته به درآمد	سود قبل از کسر مالیات	هزینه مالیات	تشویق مالیاتی
	A	B	C	D	E	F	G
۱۳×۱	۲۰۰,۰۰۰	(۱) ۲۱۳,۸۰۵	(۳) ۱۲۳,۶۳۲	(۱) ۱۱,۱۶۲	(۵) ۲۲,۸۰۰	(۶) ۱۷,۱۲۱	(۵) ۶۵,۲۸۲
۱۳×۲	۲۷۶,۲۵۷	۸۲,۰۹۲	۴۷,۷۱۰	۳۴,۸۰۲	۱۶,۳۳۰	۶,۵۳۶	۷۵,۰۰۰
۱۳×۳	۲۸,۰۶۷	۴۸,۶۵۸	۲۵,۳۰۹	۱۳,۲۴۹	۶,۲۲۰	۲,۳۸۸	۹,۵۱۷
۱۳×۴	۶,۳۲۲	۱۳,۳۰۸	۱۳,۳۰۸	-	-	-	-
۱۳×۵	۲۰,۷۵۰	۲۰,۷۵۰	۲۰,۷۵۰	-	-	-	-
جمع		۳۳۹,۲۱۵	۲۰۰,۰۰۰	۱۳۹,۲۱۵	۶۵,۳۶۰	۲۶,۱۴۵	۱۰۰,۰۰۰

(۱) به ستون H جدول شماره ۲ نگاه کنید. توجه داشته باشید که مبلغ سرمایه‌گذاری خاص در نارایی مورد اجاره در جریان نقدی سال ۱۳×۱ نخاله داده نشده است.
 (۲) اگر سرمایه‌گذاری خاص در آغاز دوره اجاره مثبت باشد در آن صورت جریان نقدی تخصیص یافته به درآمد مساوی خواهد بود یا: $200,000 \times 25/58 = 91,162$ اما اگر سرمایه‌گذاری خاص منفی بود در آن صورت جریان نقدی صرفاً به سرمایه‌گذاری تخصیص داده می‌شد. جریان نقدی تخصیص یافته به درآمد از فرمول $(D) = (E - F + G)$ نیز قابل محاسبه است.
 (۳) جریان نقدی تخصیص یافته به درآمد - جمع جریان نقدی = جریان نقدی تخصیص یافته به سرمایه‌گذاری در ۱۳×۱ $(C = B - D)$
 (۴) جریان نقدی تخصیص یافته - سرمایه‌گذاری خاص موجر در آغاز سال ۱۳×۱ = سرمایه‌گذاری خاص موجر در آغاز سال ۱۳×۲ $(A_2 - A_1 - C_1)$
 (۵) تخصیص درآمد مالیات به اجزای تشکیل دهنده آن بر مبنای نسبت جریان نقدی تخصیص یافته به درآمد انجام گرفته است.
 (۶) بر مبنای نرخ ۴ درصد (متوسط نرخ مالیات) محاسبه شده است.

مسئله دیگری که در اینجا مطرح می‌باشد چگونگی تخصیص درآمد سالانه به اجزای تشکیل دهنده آن یعنی سود قبل از کسر مالیات، هزینه مالیات و تشویق مالیاتی است. این تخصیص باید بر مبنای مناسبی انجام گیرد. به عنوان مثال در اینجا سود قبل از کسر مالیات بر مبنای نسبت جریان نقدی تسهیم شده به درآمد محاسبه شده و به سالهای مختلف تخصیص یافته است. به عنوان مثال سود قبل از کسر مالیات در سال ۱۳×۱ معادل ۴۲۸,۸۰۰ ریال خواهد بود که بشرح زیر قابل محاسبه است:

$$22,800 = (65,360 \times 91,162) : 139,215$$

بدیهی است که هزینه مالیات نیز با نرخ ۴۰ درصد (متوسط نرخ مالیات) نسبت به سود قبل از کسر مالیات محاسبه خواهد شد. اما جهت تسهیم تشویق مالیاتی می‌توان از همان مبنایی استفاده کرد که قبلاً در رابطه با تخصیص سود قبل از کسر مالیات از آن استفاده شد.

جدول مربوط به تسهیم جریان نقدی به سرمایه‌گذاری و درآمد، همچنین اجزای تشکیل دهنده درآمد در جدول شماره ۷ داده شده است.

با توجه به مطالب پیشگفته اینک می‌توان عملیات مربوط به معامله مزبور را به شکل مندرج در جدول شماره ۸ در دفتر روزنامه موجر ثبت و گزارش نمود.

جدول شماره ۸ - ثبت عملیات موجر در دفتر روزنامه

ریال	ریال	
	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱-۱ فروردین ۱۳×۱ - خرید ماشین آلات ماشینی آلات بانک
۲۰۰,۰۰۰		اسناد پرباختی به بانک
۸۰۰,۰۰۰	۲۶۵,۳۶۰	۱-۲ فروردین ۱۳×۱ - شروع دوره اجاره اجاره دریافتی (خالص) (۱)
	۸۰۰,۰۰۰	اسناد پرباختی به بانک
	۱۰۰,۰۰۰	تشویق مالیاتی دریافتی
۱,۰۰۰,۰۰۰		ماشینی آلات
۱۶۵,۳۶۰		درآمد اجاره تحقق نیافته (۲)
	۵۲,۰۷۷	۲-۲۹ اسفند ۱۳×۱ - وصول خالص اجاره بانک (۳)
		اجاره دریافتی
	۱۰۰,۰۰۰	۴-۱۳×۱/۱۲/۲۹ - تحقق تشویق مالیاتی مالیات بردرآمد پرباختی
		تشویق مالیاتی دریافتی
	۱۰۸,۲۸۲	۵-۱۳×۱/۱۲/۲۹ - تخصیص سود قبل از کسر مالیات و تشویق مالیاتی سال ۱۳×۱ درآمد اجاره تحقق نیافته
۴۲,۸۰۰		درآمد ناشی از اجاره اهرمی (جدول ۵ ستون E)
۶۵,۴۸۲		تشویق مالیاتی تشخیص داده شده (جدول ۵ ستون G)
	۶۱,۷۳۲	۶-۱۳×۱/۱۲/۲۹ - تخصیص اثر مالیاتی اجاره اهرمی مالیات بردرآمد پرباختی (جدول ۲ ستون G)
	۱۷,۱۲۱	هزینه مالیات بردرآمد (جدول ۵ ستون F)
		دهی مالیاتی انتقالی به دوره‌های آینده (۴)
۱,۲۷۵,۰۰۰ - ۱,۱۰۹,۶۴۰ = ۱۶۵,۳۶۰		(۱) مجموع اجاره دریافتی منهای کل بهی:
۶۵,۳۶۰ + ۱۰۰,۰۰۰ = ۱۶۵,۳۶۰		(۲) مجموع درآمد قبل از مالیات به علاوه تشویق مالیاتی:
۲۷۵,۰۰۰ - ۲۱۱,۹۲۸ = ۶۳,۰۷۲		(۳) مبلغ اجاره منهای مبلغ بهی:
		(۴) طرز محاسبه بهی مالیاتی انتقالی به دوره‌های آینده (Deferred income tax) به شرح زیر می‌باشد:
۱۵۳,۳۳۲		زیان مشمول مالیات (جدول ۲ - ستون F)
۲۲,۸۰۰		سود حسابداری - قبل از مالیات (جدول ۵ - ستون E)
۱۷۰,۱۳۲		اختلاف زمانی
۷۸,۸۵۲		بهی مالیاتی انتقالی به دوره‌های آینده $(170,132 \times 46\%)$

- 1- Operating lease
- 2- Capital lease
- 3- Direct financing lease
- 4- Sales - type lease
- 5- Leveraged lease
- 6- Lender

منبع:

Intermediate Accounting, Irwin Inc; 7th Ed.