



## ИЗВЕСТИЯ

списание на Икономически университет – Варна

<http://journal.ue-varna.bg>

## ОТЧИТАНЕ НА ПРОМЕНИТЕ В ДОГОВОРИТЕ ЗА ОПЕРАТИВЕН ЛИЗИНГ В УСЛОВИЯТА НА ПАНДЕМИЯ ЗА ПРЕДПРИЯТИЯТА, ИЗГОТВЯЩИ ФИНАНСОВИТЕ СИ ОТЧЕТИ НА БАЗАТА НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

Слави ГЕНОВ<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Катедра „Счетоводна отчетност“, Икономически университет, Варна, България.  
E-mail: [sdg@ue-varna.bg](mailto:sdg@ue-varna.bg)

JEL: M41

Резюме

**Ключови думи:**

COVID-19, лизинг, изменение на лизингов договор, опрощаване на лизингови вноски, отсрочване на лизингови вноски

Целта на изследването е да се разгледат и анализират основните подходи за счетоводно третиране съгласно изискванията на МСФО от лизингополучателите и лизингодателите по оперативен лизинг, които са засегнати от новите постановки и извънредната епидемична обстановка. С измененията в МСФО 16 Лизинг бяха създадени облекчения за лизингополучателите, които през 2019 г. приложиха новите изисквания, а през 2020 г. следваше да отчетат изменения в лизинговите договори. Въпросите на отчитането на въведеното практически целесъобразно третиране са обект на разглеждане в счетоводството на лизингополучателите и лизингодателите. Обсъждат се въпросите относно адекватното оповестяване на подходите и политиките, които паралелно с практически целесъобразното третиране на измененията в договорите за лизинг предоставят полезна информация за ефекта, който лизингът оказва на финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци.

© 2021 Икономически университет – Варна

**Цитиране:** ГЕНОВ, С. (2021) Отчитане на промените в договорите за оперативен лизинг в условията на пандемия за предприятията, изготвящи финансовите си отчети на базата на Международните счетоводни стандарти. *Известия. Списание на Икономически университет – Варна*, 65 (2), с. 155 – 172.

## Въведение

Обявеното на 13 март 2020 г. извънредно положение беше преустановено, считано от 13 май 2020 г.р и заменено с „извънредна епидемична обстановка“, която правителството последователно удължава и която е в сила до 30 април 2021г.<sup>1</sup> Целта на Закона, от една страна, е да се възпрепятства разпространението на COVID-19 чрез въвеждане на мерки за социална дистанция и ограничаване на физическото присъствие на хора. От друга страна, е налице стремеж да се облекчат неблагоприятните последици за засегнатите лица, осигуряване на баланс между мерките за защита процесуалните и материалните им права и мерките за осигуряване на фискална сигурност за бюджета.<sup>2</sup>

Осигуряването на социална дистанция и ограничаването на физическото присъствие на хора наложи ограничаването и затварянето на определени бизнеси.

По отношение на засегнатите лица се прилагат икономически мерки – мерки за преференциално кредитиране, мерки с инвестиционен характер за микропредприятия, малки, средни и големи предприятия, както и за общинни, публично-частни партньорства, самоосигуряващи се и самонаети лица, за земеделски производители и за туризма.<sup>3</sup>

Посочените обстоятелства водят до намалени или липса на приходи от дейностите на засегнатите предприятия. В същото време осъществяването на бизнес в наети търговски и производствени помещения и наличието на наети активи е свързано с наемни вноски, които са договорени и се дължат на времева база, независимо от намалените обороти или липсата на такива при наемателя.

Пандемията COVID-19 принуди много лизингодатели да направят отстъпки за дължимите наеми на лизингополучателите. Това се случва на база на клаузите на съществуващите договори (форсмажор, непреодолима сила и др. ) или с допълнително договаряне за намаляването или освобождаването (изцяло или частично) от наемни вноски за определен период, както и на други изменения в договорите за лизинг. Прилагането на изискванията на МСФО 16 Лизинг (МСФО 16) в насто-

<sup>1</sup> Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. и за преодоляване на последиците. ДВ, бр. 55 от 19.06.2020г.); Решение № 72 от 2021 г. за удължаване срока на извънредната епидемична обстановка до 30 април 2021 г. ( обявена с Решение № 325 на Министерския съвет от 2020 г., последно удължена с Решение № 855 на Министерския съвет от 2020 г.).

<sup>2</sup> Становище № 20-00-54 от 27.03.2020 г. Национална агенция за приходите по прилагане на Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г.).

<sup>3</sup> Единен информационен портал, Икономически мерки | coronavirus.bg (<http://coronavirus.bg/bg/merki/ikonomicheski#>).

ящата среда и промените във взаимоотношенията между лизингодатели (наемодатели) и лизингополучатели (наематели) повдига редица практически въпроси, свързани със счетоводното отчитане на договорите за оперативен лизинг.

Целта на настоящата статия е да се разгледат и анализират основните подходи за счетоводно третиране съгласно изискванията на МСФО от лизингополучателите и лизингодателите по оперативен лизинг, които са засегнати от новите постановления и извънредната епидемична обстановка.

### **Постановка на въпроса**

В последните десетилетия лизингът се превърна в един от най-важните инструменти за финансиране, замествайки финансирането чрез класическия банков кредит. На наемателя се предоставя право на ползване на актив, без да се налага незабавно да се заплаща неговата покупна стойност. Счетоводството може да отчита операциите като класически наем. Тук наемодателят като юридически собственик продължава да признава имуществото – предмет на лизинговия договор, като дълготраен материален актив и да го амортизира в рамките на полезния му живот. Лизинговата вноска се признава периодично като приход от наем. Наемателят, от друга страна, периодично отчита лизинговите вноски като разход за съответния период. Това отчитане се счита за неподходящо, ако съществуват други характеристики в договора за лизинг, като например:

- лизингополучателят може да използва наетия актив за определен в договора период, който приблизително съответства на вероятния полезен живот на актива;

- общият размер на договорените наемни вноски е сходен със справедливата първоначална стойност на актива и др.

Лизингополучателят може да използва актива през голямата част от неговия полезен живот и го признава изцяло в отчета за финансовото състояние – финансов лизинг, или е напълно изключен от него – оперативен лизинг ( Gruber, 2016, с. 442).

МСС 17 Лизинг се фокусираше върху идентифицирането на това кога даден лизингов договор е икономически сходен със закупуването на отдадения под наем актив и лизингът се класифицираше като финансов лизинг и се отчиташе в отчета за финансово състояние на дружеството наемател. Всички други договори за лизинг се класифицираха като оперативен лизинг и не намираха балансово отражение (те се третираха като „извънбаланси лизинги“). За разлика от метода „изцяло или нищо“ („all or nothing approach“), сега почти всички лизингови активи при лизингополучателя трябва да бъдат признати в отчета за финансово

състояние. МСФО 16 замени съществуващия набор от стандарти и тълкувания по отношение на лизинговите договори. Публикуван е през януари 2016 г. и се прилага за първи път за финансовата 2019 г. (Генов, 2019, с. 172).

Въвеждането на нова концепция от МСФО 16 и новият модел на „контрол“ за идентифициране на лизинговите взаимоотношения води до отчитането на наетия актив в упражняващата контрол страна – при лизингополучателя (Pellens, 2017, р. 780; Дурин, 2019).

В същото време отдаденият под наем актив се отразява и в отчета за финансовото състояние на собственика – лизингодателя, който отчита приходите от наеми – без промяна. Лизинговото взаимоотношение се „капитализира“ чрез признаване на настоящата стойност на договорените лизингови плащания при лизингополучателите и се елиминира разграничението между оперативен и финансов лизинг – признава се нов лизингов актив (представляващ правото за ползване на лизинговия актив за срока на договора) и лизинговото задължение (представляващо задължението за плащане на наем).

Счетоводното отчитане при лизингодателя не се променя и лизингодателите продължават да отразяват актива – предмет на лизинговото споразумение, в отчета за финансовото състояние (Генов, 2019, с. 174; Брезоева, 2019).

### **Промени, предизвикани от пандемията**

През април 2020 г. International Accounting Standards Board (IASB) публикува документ, подготвен за образователни цели, подчертавайки изискванията в рамките на МСФО 16 и други стандарти, които са от значение за субектите, които обмислят как да отчитат взаимоотношенията по договори за оперативен лизинг в резултат на пандемията. Документът не прави промяна, премахване или добавяне към изискванията на МСФО, а намерението е „да се подкрепи последователното и стабилно прилагане на МСФО 16“. Обяснява се как дадено предприятие оценява дали договорът за наем представлява изменение на лизинговия договор, както е регламентирано в МСФО 16 (IASB, 2020a).

IASB предприе изменение на МСФО 16, свързано с COVID-19, което позволява на лизингополучателя да приложи практически целесъобразно третиране. Изменението от 2020 г. разрешава на наемателите да не преценяват дали конкретни промени в договорите за наем, възникващи като пряка последица от пандемията, са изменения на лизинговия договор. Наемателите могат да изберат да отчитат промените в договора за наем по същия начин, както биха го направили, ако третират промените като липса на изменение на лизинговия договор (IASB, 2020b).

Допълнително предложение за актуализация на МСФО 16 е публикувано

през февруари 2021 г. На 4 февруари 2021 г. IASB обмисля дали да се удължи срокът, през който се прилага практически целесъобразното третиране, предвидено в § 46а от МСФО 16. IASB реши да се измени § 46б от стандарта, за да позволи на лизингополучателите да приложат практически целесъобразното третиране за всяко намаление на лизинговите плащания, дължими на или преди 30 юни 2022 г., а не само плащания, както първоначално бе предвидено на/преди 30 юни 2021 г. (IASB, 2021). Изменението през 2021 г. ще изисква от лизингополучателя, който вече е приложил облекчението, предвидено в § 46а, да го приложи за договори за наем, които намаляват лизинговите плащания след 30 юни 2021 г., но в срок до 30 юни 2022 г. Разрешава се на лизингополучателите да приложат изменението по-рано, включително във финансови отчети, които не са одобрени за публикуване към датата на изменението. Лизингополучателят, който прилага промяната, може да го направи с обратна сила, като признае кумулативния ефект от първоначалното прилагане като корекция на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал) в началото на годишния отчетен период, за който се прилага промяната за първи път. През отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, не се изисква от него да оповестява информацията, изисквана от § 28.е от МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.

Практически целесъобразното третиране се прилага само за промените в договорите за лизинг, възникнали като пряка последица от пандемията, и то при условие че са изпълнени посочените по-долу условия.

*Промяна в обхвата на лизинговия договор*

Промяната в обхвата включва добавяне или прекратяване на правото за използване на базови активи или разширяване, или съкращаване на договорения наемен срок. Разсроченото плащане на лизингови вноски, намалението на дължимите лизингови вноски или освобождаването от плащане е промяна в лизинговите отношения и не се третира като промяна в обхвата на лизинговия договор.

*Промяна във възнаграждението по лизинговия договор*

При преценката дали е имало промяна в задължението по лизинговия договор, лизингополучателят взема предвид общия ефект от всяка промяна в лизинговите задължения. Промяна, която обичайно не води до третиране на изменение на лизинговия договор, е:

а. Промяната в лизинговите плащания води до промяна във възнаграждението по лизинговия договор, което по същество е същото или по-малко от възнаграждението, непосредствено предшестващо промяната. Договорът за наем може да позволи на лизингополучателя да не прави лизингови плащания за определен период, но лизинговите плащания за периодите след това се увеличават пропор-

ционално. Това на практика означава, че възнаграждението е непроменено. Следва да се приеме, че увеличението на следващите лизингови плащания, които ще отчитат единствено стойността на парите във времето, не е съществена промяна в лизинговото задължение, а по-скоро компенсация на лизингодателя за стойността на парите във времето. Въпреки това определени промени в лизинговите взаимоотношения, като същественото опрощаване на дължими наемни вноски, ще следва да се третираат като промяна на възнаграждението.

б. Всяко намаляване на лизинговите плащания засяга само плащанията, дължими на или преди 30 юни 2021 г. или 30 юни 2022 г.

*Промяна, която е част от първоначалните условия на лизинга*

Когато се оценява дали е имало промяна в обхвата или във възнаграждението, предприятието е длъжно да вземе предвид условията на договорите и всички относими факти и обстоятелства, включително приложимото право. Когато лизингополучателят и лизингодателят се съгласят с промяната на лизинговия договор, която не е предвидена в първоначалните условия на лизинговия договор, промяната се отчита като изменение на лизинговия договор. В този случай лизингополучателите ще следва да прилагат §§ 44 до 46 от МСФО 16 (ако промяната на МСФО 16 не се прилага) и лизингодателите ще разгледат насоките в §§ 79 и 80 (за финансов лизинг) или § 87 от МСФО 16 (за оперативен лизинг) (вж. също BDO, 2016, р.37). Ако обаче промяната е ограничена само до съществуващите условия на лизинговия договор, тя няма да се третира като изменение в лизинговия договор за целите на МСФО 16, т.е. няма съществена промяна в други условия на лизинга. Лизингодателите и лизингополучателите трябва да анализират условията в своите договори, като те могат да съдържат клаузи (непреодолима сила, форсмажор, правителствени действия, изискващи затваряне на бизнеса за определен период, и др.), които водят до промени в лизинговите плащания при настъпването на определени събития или обстоятелства.

Лизингополучателят може да избере да прилага практически целесъобразното третиране последователно към договори със сходни характеристики и при подобни обстоятелства.

### **Счетоводно третиране на промените в счетоводството на наемателя**

Промяната на МСФО 16 не предоставя изрични указания за това как лизингополучателят отчита промените в договора за наем, когато прилага практически целесъобразното третиране. Възможни са няколко потенциални подхода за отчитане на промените в договора за наем, които ще бъдат разгледани по-долу (IASB,

2021). Лизингополучателите обикновено отчитат договорите за наем като модификация на лизинга, когато дефиницията за изменение на лизинговия договор е изпълнена и промяната на МСФО 16 не се прилага. При доброволно опрощаване на задължението по договора, предоставено от лизингодателя, без други промени в лизинговия договор, наемателите трябва да прилагат своите политики – т.е. да се прилага МСФО 16 или МСФО 9 *Финансови инструменти* (МСФО 9) последователно към договори с подобни характеристики и при подобни обстоятелства.

### **1. Счетоводно третиране на промени, свързани с COVID-19, които са изменения на лизинговия договор и при които лизингополучателят не прилага изменението на МСФО 16**

Лизингодателят отчита намалението на наемните вноски по лизинговия договор като изменение (модификация) на лизинговия договор и не прилага облекчението, предвидено в промяната на МСФО 16. Модификация, вследствие на която се увеличава обхватът на лизинговия договор, като се добавя правото на ползване на един или повече наети активи и възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелствата по конкретния договор, се отчита като отделен лизинг (МСФО 16.44; вж. също IASB, 2016, §§ 44-46; ЕУ, 2019, р.74). При отсрочване на лизинговите плащания и удължаване срока на лизинговия договор промяната в плащанията няма ефект върху общия размер на задълженията по лизинговия договор и промяната в сроковете на плащане няма да повлияе на счетоводното третиране. Обхватът на лизинговия договор обаче се е променил, което не е част от първоначалните условия и представлява изменение на лизинговия договор. Ако изменението на лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, лизингополучателят отчита изменение на договора за лизинг. В такъв случай той разпределя възнаграждението в модифицирания договор към лизинговите и нелизинговите компоненти (когато е приложимо) и определя лизингов срок за модифицирания лизингов договор. Лизингополучателят преоценява лизинговото задължение чрез дисконтиране на променените лизингови плащания с коригиран лихвен процент, определен на тази дата (МСФО 16.45). Коригираният дисконтов процент е лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или се използва диференциалният лихвен процент на лизингополучателя към датата на влизане в сила на изменението. Вследствие на тази промяна се извършва и съответната корекция на актива с право на ползване. Начисляването на амортизацията продължава на базата на коригираната стойност и ревизириания остатъчен срок на наемния договор. Ако модификацията намалява обхвата на лизинга (напр. промяна, която намалява



общото наето пространство или съкращава срока на наемния договор), лизингополучателят преоценява лизинговия пасив и намалява балансовата стойност на актива с правото на ползване, за да отрази промяната. Всяка разлика между тези две корекции се признава във финансовия резултат. За всички други модификации лизингополучателят признава размера на преоценката на лизинговия пасив като корекция на актива с право на ползване, без това да засяга финансовия резултат (ЕУ, 2019, р.71).

Възможно е също наемодателят да опрости една или повече лизингови вноски, а наемателят да не приложи облекчението на МСФО 16 – по избор или поради несъответствие с условията. При този модел се наблюдава намаляване на възнаграждението, което не е част от първоначалните условия и се третира като изменение на договора за лизинг. Наемателят прилага счетоводно отразяване на изменението на лизинговия договор.

При прилагане на изискванията на МСФО 16 без прилагане на промяната в него изменението на лизинговия договор изисква преоценяване на задължението за лизинг с коригирания дисконтов процент (МСФО 16.45в). Лихвеният процент обикновено не може да бъде непосредствено определен и е необходимо да бъде използван диференциалния лихвен процент на лизингополучателя. Това обстоятелство ще създаде допълнителни затруднения, особено когато дадено предприятие е страна по много наемни договори и получава отстъпки от различни лизингодатели.

При обстоятелства, включващи доброволно опрощаване на задължение за лизинг, предоставено от лизингодателя без други промени в лизинговия договор, то наемателят може да избират в своите политики – да прилагат МСФО 16 или МСФО 9 последователно към договори с подобни характеристики и при подобни обстоятелства.

## **2. Счетоводно отчитане на договори за наем, които не се отчитат като модификации на наемния договор, а като отписване на задължение**

При обстоятелства, включващи доброволно опрощаване на задължение за лизинг, предоставено от лизингодателя без други промени в лизинговия договор, може да се приеме за разумно лизингополучателят да отчете частично отписване на задължение съгл. МСФО 9, § 3.3.1, съпроводено с увеличение на финансовия резултат (т.е. вместо прилагане на изискването за отчитане на изменения на лизинговия договор или на изменението на МСФО 16 (IASB, 2020a).

## **3. Счетоводно отчитане на промени в договори за наем, които не се отчитат като изменения на лизинговия договор съгл. промяната в МСФО 16**

Лизингополучателят, който прави избор за практически целесъобразно третиране, произтичащо от пандемията, отчита всяка промяна в плащанията по до-



говора за наем по същия начин, както ако се отчиташе промяна съгласно МСФО 16, която не е модификация на лизинговия договор.

Възможни са няколко потенциални подхода за счетоводно отчитане на промени в договора за наем, които не се отчитат като изменение на лизинговия договор.

***А. Отчитане на изменение на договора под формата на опрощаване или намаление на лизингови плащания като отрицателна променлива лизингова вноска***

Когато лизингодателят договорно освобождава лизингополучателя от наемни вноски, същият извършва определени лизингови плащания в намален размер или е освободен от лизингови плащания. Лизингополучателят преоценява оставащото задължение и ако договорът съдържа множество лизингови и нелизингови компоненти, преразпределя лизинговите и нелизинговите компоненти, като използва непроменени проценти на разпределение. Не се актуализира дисконтовия процент, използван за оценка на лизинговото задължение. В този случай лизингополучателят признава разпределена част от опростените плащания като отрицателна променлива лизингова вноска за периода, в който се променят фактите и обстоятелствата, при които променливите лизингови плащания са възникнали. Ако няма други промени в условията на договора, лизингополучателят заключава, че са изпълнени условията на § 46б (на база практическа целесъобразност). Наемателят отчита намалението на бъдещите лизингови задължения чрез отписване на опростената част от задължението по лизинг и признава корекцията във финансовия резултат (печалба). Лизингополучателят продължава да признава лихвените разходи по лизинговото задължение, като използва непроменения дисконтов процент за получените отстъпки от наемните вноски. Амортизацията на актива с право на ползване не се променя и продължава да се начислява през останалия срок на договора (Weller, Orth, Tettenborn, 2020). Намаляването на лизинговите плащания влияе на третирането на лизинга само за плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г. (30 юни 2022 г.). Следователно лизингополучател, който вече е приложил третирането от § 46а, трябва също да го прилага и в разширения обхват. Предложението за удължаване на прилагането до 30 юни 2022 г. не позволява на лизингополучателя да избира прилагането на практически целесъобразното третиране, ако преди това е избрал да не го направи. Следва да се има предвид, че някои наематели може все още да не са установили счетоводна политика за прилагане (или неприлагане) на практически целесъобразното третиране на договори за наем.

***Б. Отчитане на промените в договора под формата на опрощаване на лизингови плащания като разрешаване на непредвидени обстоятелства, за***

***да бъдат отразени преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания***

Лизингополучателят може да отчете промените в договора за наем по същия начин, както би отчетел разрешаване на извънредни ситуации, които коригират по-рано оценени променливи лизингови плащания или представляват корекция на фиксирани плащания. В този случай лизингополучателят ще оцени задължението и ако договорът съдържа и нелизингови компоненти, ще преразпредели опростеното възнаграждение към лизинговите и нелизинговите компоненти, използвайки непроменени проценти на разпределение. Лизингополучателят също би могъл да не актуализира дисконтовия процент, използван за оценяване на лизинговото задължение. Следователно лизингополучателят ще прецени задължението си по лизинговия договор (намаление) за частта, която е била опростена от лизингодателя. Отчита се намаляването (опрощаването) на бъдещите наемни плащания и се коригира актива с право на ползване. Лизингополучателят продължава да признава лихвените разходи по лизинговото задължение и за отстъпките по договора. Амортизацията на коригираната стойност на актива с право на ползване продължава да се начислява върху оставащия срок на договора (ЕУ, 2021, р. 14; МСФО 16.24а, 16.36в).

***В. Отчитане на отсрочване на лизингови вноски***

***- отчитане на отсрочването като отрицателна променлива лизингова вноски***

Лизингополучателят третира договора като събитие или условие, което за действия отрицателно променливо плащане. Той отписва част от лизинговото задължение с разликата между настоящата стойност на лизинговото задължение преди отсрочването и настоящата стойност на отложеното лизингово плащане. Корекцията на времевата стойност на парите се отразява във финансовия резултат за периода (печалбата или загубата), като лизингополучателят би могъл да не актуализира дисконтовия процент, използван за определяне на настоящата стойност на лизинговите задължения, дисконтирани преди и след разсрочване. Начисляването на амортизацията на актива с право на ползване остава без промяна и продължава през оставащия срок на договора.

***- отчитане на отсрочването като решение на непредвидени обстоятелства, за да отрази коригираните, фиксирани по същество лизингови плащания***

Счетоводното третиране при този подход ще бъде същото като при подхода, описан по-горе, с изключение на това, че разликата (между настоящата стойност на лизинговото задължение преди отсрочването и настоящата стойност на отложеното лизингово плащане) ще бъде призната като корекция на актива с право на

ползване, а не като промяна във финансовия резултат. При определянето на настоящата стойност на лизинговото задължение (преди и след отсрочването) може да не се актуализира дисконтовия процент. Начисляването на амортизацията на актива с право на ползване се извършва върху променената стойност и продължава през оставащия срок на договора (ЕУ, 2021, р. 16; Brune, 2021).

***Г. Отчитане на промените в договора под формата на отсрочване на лизингови плащания за определен период и същевременно удължаване на срока, както би било, ако лизинговият договор е непроменен***

Когато се отложи плащане, лизингополучателят би могъл да продължи да отчита актива с право на ползване, което се основава на съществуващите права и задължения, и ще признае отделно задължение за лизинговия договор в периода, в който се дължи отсроченото лизингово плащане. В този случай лизингополучателят ще отрази намаление на лизинговото задължение, когато извърши плащане на следващата договорена дата. Този подход на счетоводно третиране на лизингови вноски, платими в бъдеще, би позволил задължението да се отчита, като се начислява първоначалната лихва и в крайна сметка ще осигури изчерпване на пасива по лизинга при изтичане на срока на договора (т.е. лизингополучателят не би трябвало да преразглежда своите лизингови задължения на базата на ревизирания график на плащанията). Лизингополучателят ще отчита задължението за лизинг с помощта на съществуващия график за плащане и с лихвения процент, заложен в лизинговия договор. При този подход лизингополучателят продължава да отчита задължението и актива с право на ползване, основаващи се на правата и задълженията на съществуващия лизингов договор. Амортизацията на актива с право на ползване продължава да се начислява през оставащия срок на договора (ЕУ, 2021, р.13).

В условията на COVID-19 следва да се съобразяват изискванията на МСС 36 *Обезценка на активи (МСС 36)*. В стандарта се изисква да се прецени дали активите с право на ползване (за лизингополучателя) и активите, отдадени на оперативен лизинг, класифицирани като имоти, машини, съоръжения и др. (за лизингодателя) са се обезценили. Обстоятелствата в резултат на COVID-19, които водят до промени в договорите за наем, показват, че активите е вероятно да са обезценени. Например загубата на приходи през периода, обхванат от договора за наем, може да бъде индикатор за обезценка на актива с право на ползване. По подобен начин биха могли да се интерпретират и дългосрочните ефекти на пандемията и по отношение на активите на лизингодателя (IASB, 2020a; Zwirner/Voecker, 2021).

## **Счетоводно третиране на промените в счетоводството на лизингодателя**

Измененията на МСФО 16 от м. май 2020 г., обсъдени по-горе, са неприложими за лизингодателите. IASB посочва, че не предоставят на лизингодателите практически облекчения за отчитането на договори за лизинг, възникващи като пряка последица от COVID-19 по следните причини:

- МСФО 16 не уточнява как лизингодателят отчита промяната в лизинговите плащания, които не са модификация на лизингов договор; и
- прилагането на практически целесъобразното третиране би се отразило неблагоприятно на сравнимостта и взаимодействието на счетоводните изисквания за лизингодателя в МСФО 16 и изискванията в други стандарти (МСФО 9 и МСФО 15 *Приходи от Договори с клиенти*).

Последиците за потребителите на финансовите отчети на лизингодателя се различават от тези за лизингополучателя, а именно:

а) МСФО 16 пренесе счетоводния модел на лизингодателя в МСС 17 *Лизинг*. Следователно за разлика от лизингополучателите, лизингодателите не са въвеждали нов счетоводен модел.

б) Отчитането на промени в договорите за оперативен лизинг на лизингодателите не изисква преоценка на сумата на възнаграждението, докато лизингополучателите са длъжни да преоценяват задълженията по лизинговия договор, като се използва ревизиран лихвен процент за всички изменения на лизинговите договори (IASB, 2020b).

Много лизингополучатели могат да се сблъскват с финансови затруднения поради правителствените решения за затваряне на предприятия. Това може да причини значително влошаване на събираемостта на лизингови вноски от определени лизингополучатели. За разлика от МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, МСФО 16 не се позовава на събираемостта за определяне дали (и кога) трябва да се признае доходът от лизингов договор. Лизингодателят може да продължи да признава приходи от оперативен лизинг дори когато събирането не е вероятно. Въпреки това друг подход може да е подходящ при наличие на значително съмнение относно събираемостта на вземанията по неизплатени вноски. Това на практика води до възможности за избор на подход за счетоводно отчитане.

### **Възможните подходи са:**

- **Лизингодателят начислява приходи от наем в договорения размер и отразява обезценка на начисленото вземане**

Лизингодателят признава договорените наемни вноски по договора за оперативен лизинг на линейна база за периода в съответствие с § 81 от МСФО 16.

Лизингодателят признава вземане за наем и приход. При несигурност относно събираемостта се отчита загуба (разход) от обезценка в размер, изчислен на базата на вероятността от несъбираемост в съответствие с МСФО 9.

**- Лизингодателят признава приходите от оперативен лизинг до степента на събираемост**

При този подход лизингодателят признава приход от лизинговия договор за периода до степента на очакваната събираемост, различен от договорените вноски. Този подход отразява високата несигурност, свързана със събираемостта на пълния размер на лизинговите вноски. Отражават се разумните приблизителни оценки на лизингодателя относно целесъобразността на признаване на приходите от наем, когато не се счита за вероятно да се съберат договорените суми (МСФО 15.9.б). Ако се налага и обезценка на вземанията по лизингов договор, следва да се приложат изисквания на МСФО 9.

В някои случаи лизингодателят може да опрости лизингови плащания, отнасящи се за минали периоди, които са признати като вземане по оперативен лизинг. Промяната в договора за наем води до промяна във възнаграждението за лизинг, което не е част от първоначалните условия на лизинговия договор, и следователно може да се разглежда като изменение на лизинговия договор от гл.т. на лизингодателя.

МСФО 16.87 изисква лизингодателят да отчита промяна в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на модификацията, да преразгледа всички предплатени или начислени лизингови плащания, отразени в първоначалния договор, като част от лизинговите плащания за новия лизинг. Останалите лизингови плащания след отчитане на частично опростената сумата се разпределят на базата на оставащия срок на договора.

Лизингодателят отчита модификацията като нов лизинг, както следва:

- останалите лизингови плащания по изменения лизингов договор се разпределят за оставащия срок на договора;
- приходът от оперативен лизинг се признава за останалите периоди на база на сумата в резултат от опростените плащания.

Ако е налице опрощаване на лизингови вноски за минали периоди, лизингодателят може да отчете намалението като стимул по договора за лизинг и в намаление на вземането, което се опрощава (Гицоайка, 2020; Рахнев, 2020). Опрощаването (стимулт) се разсрочва на линейна база за периода на договора в намаление на периодично признаваните приходи от наем. Съществува алтернативен подход, при който опрощаването на лизингови вноски за минали периоди се третира като погасяване на вземанията по оперативен лизинг. Прилагат се изискванията на МСФО 9 за отписване на вземанията, признати от лизингодателя.

Следователно лизингодателят, който се отказва от непогасената сума за предходни периоди, ще признае в съответствие с МСФО 9 загуба от обезценка на вземането си. При този подход опрощаването на вземанията, отразено съгласно МСФО 9, не оказва влияние върху счетоводното отчитане на изменението на лизинговия договор. Лизингодателят ще продължи да признава приходи от наем без корекция на базата на договорените плащания през новия срок на договора.

За лизингодателя в тази ситуация е налице възможност за избор на счетоводна политика, която следва да прилага последователно.

Лизингодателите отчитат изменението в договора за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението на договора. Ако новият договор е класифициран като оперативен лизинг, лизингодателят прилага § 81 от МСФО 16 и признава лизинговите плащания на линейна база, освен ако няма друга систематична основа, която е по-представителна за модела на използването на базовия актив.

### **Отчитане на промяна в договор за наем, която не представлява модификация**

Ако промяната в лизинговите плащания не отговаря на определението за изменение на договор за лизинг обикновено се отчита като отрицателна променлива лизингова вноска. В случай на оперативен лизинг лизингодателят признава ефекта от промяната в договора за наем чрез признаване на по-ниски приходи от договорите.

### **Оповестяване**

МСФО 16 изисква да се оповестява информация за потребителите на финансовите отчети за ефекта, който лизинговите договори оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци (Симеонова, 2018, с. 406). Въпреки че няма конкретни изисквания за оповестяване, свързани с измененията на лизинговите договори, лизинго-дателите ще трябва да оповестят информация, която е достатъчна, за да позволи на потребителите на финансови отчети да разберат въздействието на промените в лизинговите плащания върху финансовото състояние и финансовите резултати на предприятието, свързани с Covid-19.

Лизингополучателите, които прилагат облекчението (МСФО 16.46а, 16.46б), следва да оповестяват този факт, както и дали го прилагат към всички договори за наем, които отговарят на условията в изменението, и ако не, да оповестят информация за естеството на лизинговите договори, към които те са приложили практическата целесъобразност. МСФО 16 не посочва къде да се впишат отрицателните

променливи лизингови вноски, произтичащи от договори за наем и свързани с пандемията, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Както беше отбелязано по-горе, е възможно да се прилагат МСФО 16 или МСФО 9. В резултат на това може да е подходящо, ако предприятието третира отстъпките по договори за наем като променливи лизингови плащания, да се представят в оперативни разходи, подобно на представянето на останалите променливи лизингови плащания. Като алтернатива ако дадено предприятие разглежда намалението на наема като отписване на задължение, то ще се представи в същата позиция, както печалбите от отписването на финансови пасиви. Ако сумата е съществена, предприятието може да представи ефекта от договорите на отделен ред в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Следва да се оповестява подходът, който е възприет в счетоводната политика и да се прилага последователно.

Основният ефект върху паричните потоци би бил намаляването или липсата на парични потоци от лизингови договори за периода. Когато балансовата стойност на лизинговото задължение се коригира, лизингополучателят обикновено оповестява този ефект като непарична промяна в лизинговите задължения, като се прилагат §§ 43–44а от МСС 7 *Отчет за паричните потоци*. Наемателите трябва да вземат предвид оповестяванията, изисквани от §§ 51–59 от МСФО 16, и да оповестяват такава информация, ако е съществена. Освен това лизингополучателите трябва да вземат предвид въздействието на намалението (опрощаването) на наемни вноски във връзка с:

1. Оповестяваният за ликвидност, изисквани от МСФО 7;
2. Оценка на действащото предприятие и свързаните с това оповестявания;
3. МСС 1 Представяне на финансови отчети – критични счетоводни преценки и оценки (Nature, 2020).

## **Заклучение**

Балансовото отразяване на активите с право на ползване по договорите за оперативен лизинг създаде допълнителни изисквания към организацията и счетоводното им отчитане. При наличието на много на брой лизингови договори то се превърна в сериозно предизвикателство за ръководствата на предприятията и счетоводния им персонал. С измененията в МСФО 16 бяха създадени облекчения за лизингополучателите, които през 2019 г. приложиха новите изисквания, а през 2020 г. следваше да отчетат изменения в лизинговите договори, което при наличието на много договори може да е непосилна задача. По тази причина въвеждането на практически целесъобразното третиране може да се оцени положително,



тъй като ползвателите на финансовите отчети не биват лишени от полезна информация за ефекта, който лизингът оказва на финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци.

Съществуват много и различни форми на отстъпки по договори за наем, получени от лизингополучателите. Следователно за да се определи подходящ счетоводен подход, трябва да се направи оценка на клаузите в договорите за оперативен лизинг. Възможно е да съществува повече от един приемлив подход, а именно:

- счетоводно третиране на промени, свързани с COVID-19, които са изменения на лизинговия договор и при които лизингополучателят не прилага промяната на МСФО 16;

- счетоводно отчитане на промени, свързани с COVID-19, които не се отчитат като модификации на наемния договор, а като отписване на задължение;

- счетоводно третиране на промени в договори за наем, които не се третират като изменения на лизинговия договор съгл. промяната в МСФО 16.

Освен предоставяне на специфичните оповестявания, предизвикани от изменението, предприятията трябва да имат предвид и целите на оповестяване по МСФО 16. Те изискват от лизингополучателите да предоставят адекватно оповестяване, което дава възможност на потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който лизингът оказва върху финансовите отчети. Освен това наемателите трябва да обмислят представянето и оповестяването както съобразно изисквания на МСФО 16, така и спрямо другите счетоводни стандарти.

## Литература

1. BDO, 2016, IFRS 16 Lizing, BDO IFR Advisory Limited ([www.bdointernational.com](http://www.bdointernational.com)).

2. Brune, Jens W. (2021). Erfassung der Entlastungswirkung von Mietzugeständnissen im Zusammenhang mit Covid-19 bei Nutzung der Erleichterungsoption zu IFRS 16 bei Leasingnehmern Der Fall – die Lösung, beckenonline DIE DATENBANK.

3. EY (2021). Accounting for covid-19 related rent concesssion (<http://ey-apply-accounting-for-covid-related-rent-concesssions-update-july-2020> (1).pdf, last upd. 02.2021).

4. EY (2019). [ey-applying-ifrs-leases-december-2019](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_gl/topics/ifrs/ey-applying-ifrs-leases-december-2019.pdf) ([https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en\\_gl/topics/ifrs/ey-applying-ifrs-leases-december-2019.pdf](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_gl/topics/ifrs/ey-applying-ifrs-leases-december-2019.pdf)).

5. Gruber/Hartmann-Wendels (2016). Liesingnehmerbilanzierung nach IFRS 16 aus bilanzpolitischer Sicht, KoR.

6. IASB (2021). Exposure Draft, , ED/2021/2 February 2021 Comments to be received by 25 February 2021 Covid-19-Related Rent Concessions ([http://: ed-rent-concessions-beyond-30-june-2021.pdf](http://ed-rent-concessions-beyond-30-june-2021.pdf)).

7. IASB (2016). Illustrative Examples accompany IFRS 16 *Leases*, 2016 (issued January 2016).

8. IASB (2020b) Amendment, Covid-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16 ([http://:cdn.ifrs.org/-/media/project/ifrs-16-covid-19/covid-19-related-rent-concessions-amendment-to-ifrs-16.pdf](http://cdn.ifrs.org/-/media/project/ifrs-16-covid-19/covid-19-related-rent-concessions-amendment-to-ifrs-16.pdf)).

9. IASB (2020a) Educational material, IFRS 16 and covid-19 Accounting for covid-19-related rent concessions applying IFRS 16 IASB Leases educational material 2020 ([http://:cdn.ifrs.org/-/media/feature/supporting-implementation/ifrs-16/ifrs-16-rent-concession-educational-material.pdf](http://cdn.ifrs.org/-/media/feature/supporting-implementation/ifrs-16/ifrs-16-rent-concession-educational-material.pdf)).

10. Pellens, B., R. Fulbier, J. Gassen, T. Sellhorn (2017). “Internationales Rechnungslegung”, Schäffer Poeschel Verlag, 10 Auflage, 2017, Stuttgart.

11. Taurae, J. (2020) Covid-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16, 2020 ([http://:IFRS%2016/covid-19-rent-concessions-amendment%20pwc.pdf](http://IFRS%2016/covid-19-rent-concessions-amendment%20pwc.pdf)).

12. Weller Sebastian, Philipp Orth, Martin Tettenborn (2020) Modifikationen von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 unter Berücksichtigung von Standardänderungen aufgrund der Covid-19-Pandemie Der Fall – die Lösung, beck-online DIE DATENBANK.

13. Zwirner/Boecker (2021). Corona-Pandemie im Jahresabschluss: Auswirkungen auf die Rechnungslegung nach IFRS, beck-online DIE DATENBANK, IRZ 2021.

14. Брезоева, Б. (2019). Новият стандарт МСФО 16 Лизинг. Експертис нет, публикувано на 23.04.2019.

15. Генов, С. (2019). Международен стандарт за финансово отчитане 16 Лизинг – проблеми и предизвикателства. // Счетоводство, одит и финанси в променящия се свят: Сборник с доклади от научно-практическа конференция, Варна.

16. Гицоайка, Ж. (2020). Счетоводно отчитане на стимули (разходи по преместване, извършено подобрене на наето имущество или периоди освободени от наем), предоставени от лизингодателя при сключване на нов или подновяване на договор за оперативен лизинг, съгласно МСС/МСФО. // Данъци ТИТА, №71.

17. Дурин, С. (2019). Отчитане на активите по лизинг. Експертис нет, публикувано 07.05.2019.

18. МСФО 16 Лизинг ([http://:www.ifrs.org/login/?returnUrl=/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/](http://www.ifrs.org/login/?returnUrl=/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/)).

19. МСФО 15 Приходи от договори с клиенти ([http://:www.ifrs.org/login/?returnUrl=/issued-standards/list-of-standards/ ifrs-15-revenue-from-contracts-](http://www.ifrs.org/login/?returnUrl=/issued-standards/list-of-standards/ifrs-15-revenue-from-contracts-)

with-customers/).

20. МСФО 9 Финансови инструменти (<http://www.ifrs.org/login/?returnUrl=/issued-standards/list-of-standards/list-of-standards/ifrs-9-financial-instruments/>)

21. Рахнев, Т. (2020). Практико-приложни аспекти при счетоводното отчитане и данъчното третиране на експлоатационните (оперативни) лизингови договори. Експертис нет, публикувано на 07.02.2020 г.

22. Симеонова, Р. (2018). Лизинговите договори във финансовите отчети на лизингополучателите съгласно МСФО 16 Лизинг. // Алманах „Научни изследвания“ – специализирано издание на Института за научни изследвания, Свищов.

## **IMPACT OF COVID-19 ON THE ACCOUNTING OF OPERATING LEASES FOR ENTITIES PREPARING THEIR FINANCIAL STATEMENTS ACCORDING TO THE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

**Slavi GENOV**

### **Abstract**

The purpose of the study is to examine and analyse the main accounting approaches to treatment of operating leases by lessees and lessors, which are affected by the new requirements of IFRS 16. Furthermore, the resulting effects of the current pandemic situation are to be observed. The amendments to IFRS 16 Leasing created reliefs for lessees who applied the new requirements in 2019 and in 2020 should have reported changes in leasing contracts. The issues of reporting a practical expedient treatment introduced are the subject of consideration in the accounting of lessees and lessors. Moreover, the issues of adequate disclosure of approaches and policies are discussed, which in parallel with the practical expedient treatment of changes in leasing contracts provide useful information about the effect that leasing has on the financial condition, financial results and cash flows.

**Key words:** Covid-19, amendment of the leasing contract, forgiveness of lease payments, deferral of lease payments