

Tato kapitola je věnována účetnímu zobrazení různých forem nájmu. Standard *IAS 17 – Leasingy* bude nahrazen novým standardem *IFRS 16 – Leasingy*. K nahrazení IAS 17 dojde však až od 1.1. 2019. Proto ponecháme text výkladu IAS 17 a ve druhé části kapitoly doplníme výklad IFRS 16. Čtenář tak bude moci porovnat úpravu obou standardů, což může usnadnit pochopení výkladů IFRS 16, který u pronajímatele zachovává postupy požadované pro účetní zachycení a vykázání leasingu shodné jako v IAS 17, zatímco v účetnictví nájemce přináší významné změny. Prostudování obou přístupů čtenáři umožní lepší pochopení nového standardu IFRS 16.

## IAS 17 – Leasingy

### 7.1 IAS 17 – Leasingy

#### 7.1.1 IAS 17 – rozsah působnosti a úvodní definice

IAS 17 určuje pravidla pro klasifikace nájmu (leasingů) na finanční a operativní leasing, jejich účetní zachycení a požadavky na zveřejňované údaje v této oblasti.

**Předmětem úpravy standardu jsou leasingové smlouvy, jejichž podstatou je převod práva používat aktivum na nájemce.**

S používáním aktiva na základě leasingové smlouvy může být spojeno poskytování určitých služeb, které jsou součástí smluvního ujednání o převodu práva k používání aktiva. Standard upravuje i účetní zachycení těchto služeb.<sup>65</sup>

#### Omezení působnosti standardu

Standard se používá na leasingy kromě:

- leasingových smluv k průzkumu nebo využívání neobnovitelných přírodních zdrojů;
- licenčních smluv na filmy, videozáznamy, hry, rukopisy, autorská práva, patenty apod.;
- biologických aktiv.

Biologická aktiva oceňovaná v souladu s *IAS 41 – Zemědělství* ve fair value a investice do nemovitostí, kde je ocenění ve fair value preferovaným přístupem (viz *IAS 40 – Investice do nemovitostí*), nejsou vzhledem k tomuto v případě, že jsou předmětem leasingu, oceňovány podle pravidel daných v IAS 17 a jsou z jeho působnosti v oblasti oceňování vyjmuty.

**Leasing** je ve standardu definován jako dohoda, v níž pronajímatel poskytuje nájemci právo používat aktivum po stanovenou dobu za jednorázovou platbu nebo řadu plateb po smluvené období.

**Finanční leasing** vzniká na základě takové smlouvy, která přenáší v podstatě všechna rizika a užítky spojené s užíváním aktiva na nájemce. Pro klasifikaci leasingu jako finančního leasingu není rozhodující, zda dojde po skončení leasingu k převedení vlastnického práva.

<sup>65</sup> Pokud se však ve smlouvě nejedná o převod práva k užívání aktiva, ale pouze o poskytování služeb, nejedná se o leasingovou smlouvu a standard IAS 17 se na ni nevztahuje.

Tabulka č. 10

Užitky očekávané z aktiva	Rizika spojená s aktivem		
Výnosy z používání aktiva	Ztráty z nevyužití kapacity Rychlé morální zastarání či fyzické opotřebení Změny v návratnosti vzhledem ke změnám ekonomických podmínek	}	Snížení hodnoty aktiva
Zisk z prodeje aktiva po skončení leasingu	Neprodejnost aktiva		
Zhodnocení aktiva v průběhu držení			

Přenesení rizik spojených s používáním aktiva je spojeno s tím, že nájemce nemá prakticky možnost leasing ukončit (například v případě, že nájem aktiva nepřináší očekávané užitky), aniž by nesl ztráty a rizika tímto způsobené (musí například vyhledat třetí stranu, které leasing postoupí). V tomto případě je třeba vykázat dlouhodobý závazek z leasingu společně s používaným aktivem v rozvaze, protože jinak by došlo ke zkrácení účetních informací. Pokud by se tak nestalo, nebyl by v rozvahových pasivech vykázán mnohdy významný závazek a v aktivech by nebyly vykázány všechny budoucí užitky, kterými účetní jednotka bude v budoucnu disponovat. Standard definuje v této souvislosti tzv. nevypověditelný leasing.

**Nevypověditelný leasing** je dle specifikace standardu možno vypovědět pouze:

- a) je-li splněna nějaká málo pravděpodobná podmínka;
- b) se souhlasem pronajímatele;
- c) pokud nájemce uzavře novou smlouvu o nájmu stejného nebo obdobného aktiva se stejným pronajímatelem;
- d) pokud nájemce zaplatí v případě ukončení leasingu dostatečně velkou dodatečnou částku, z níž lze na počátku leasingu usoudit, že ukončení leasingu je sice možné, ale pro nájemce nevýhodné.

**Operativní leasing** nesplňuje definici leasingu finančního, tedy zejména nepřináší přenesení veškerých rizik a užitků, které vyplývají z vlastnictví aktiva. Jedná se tedy o poskytovanou službu a z toho vychází i účetní zachycení.

Rozlišení operativního a finančního leasingu je klíčovou záležitostí (liší se svou ekonomickou podstatou i účetním zobrazením) a standard mu věnuje velkou pozornost. Pro rozlišení, zda se jedná o finanční leasing či o leasing operativní, není rozhodující forma smlouvy (např. označení, že se jedná o smlouvu o finančním leasingu apod.), ale obsah smlouvy, který je třeba pečlivě analyzovat z hlediska splnění podmínek definice finančního leasingu.

V mnoha případech, zejména u dlouhodobých pronájmů, není rozlišení, zda se jedná o finanční či operativní leasing, snadnou záležitostí. Standard uvádí určité indikátory (skutečnosti), které naznačují možnost, že se jedná o finanční leasing.

**Skutečnosti, které obvykle vedou ke klasifikaci leasingu jako finančního leasingu:**

- i. **převedení vlastnictví aktiva** na nájemce do konce nájemní doby;

- ii. **právo nájemce koupit aktivum za cenu podstatně nižší, než bude fair value** k datu možného odkupu, je-li dostatečně jisté, že toto právo bude využito;
- iii. **doba leasingu je sjednána na podstatnou dobu použitelnosti aktiva**, i když vlastnictví nebude převedeno (nájemce si přisvojí podstatnou část užitků, které jsou v aktivu obsaženy);
- iv. na počátku leasingu se **současná hodnota minimálních leasingových plateb<sup>66</sup> rovná, nebo je vyšší, než fair value pronajatého aktiva** (to znamená, že nájemce v podstatě „zaplatí“ v průběhu leasingu minimálně hodnotu aktiva, kterou by zaplatil v současné době na trhu při koupi aktiva);
- v. pronajatá aktiva jsou tak zvláštní povahy, že bez větších úprav nejsou pro jiného nájemce použitelná.

Pokud je v rámci finančního leasingu sjednáno ve smlouvě navrácení aktiva, může být stanovena tzv. **zaručená zbytková hodnota**. Zaručená zbytková hodnota aktiva určuje minimální hodnotu, která musí být pronajímateli vrácena. Pokud aktivum nedosáhne v okamžiku navrácení tuto hodnotu, je nájemce (nebo třetí strana s nájemcem spřízněná) povinen rozdíl doplatit.

V případě **nezaručené zbytkové hodnoty** nájemce aktivum vrátí a nemá povinnost žádné platby.

Dalšími indikacemi, které mohou vést ke klasifikaci leasingu jako finančního leasingu, jsou:

- vi. právo nájemce zrušit leasingový vztah za předpokladu, že ponese pronajímatelovy ztráty;
- vii. zisky nebo ztráty z pohybu fair value u zbytkové hodnoty připadají nájemci (tato podmínka připadá v úvahu pouze v případě zaručené zbytkové hodnoty);
- viii. nájemce je schopen pokračovat v leasingu v dalším období za nájemné, které je podstatně nižší než tržní nájemné.

Společným jmenovatelem všech uvedených faktorů je, že jasně naznačují, že se v podstatě vysoce pravděpodobně jedná o „profinancování“ pořízení aktiva (nebo „pořízení“ převážně většiny užitků z něj plynoucích). Takovou transakci je třeba zachytit v souladu s její ekonomickou podstatou – pořízované aktivum je třeba vykázat v rozvaze nájemce, i když nenastal převod vlastnických práv.<sup>67</sup> Zároveň je třeba vykázat závazek z finančního leasingu, který je zdrojem krytí tohoto aktiva. Při využívání výše uvedených kritérií, která indikují, že se může jednat o finanční leasing, je však vždy třeba zároveň pečlivě zvážit, zda byla naplněna podstata finančního leasingu uvedená v definici – tedy zda došlo k převodu podstatné části užitků a rizik spojených s aktivem na nájemce. Pokud by k tomu nedošlo, ani splnění výše uvedených kritérií by neopravňovalo klasifikovat leasing jako finanční.

Standard definuje řadu dalších pojmů, které budou probrány v jednotlivých pasážích výkladu, se kterými souvisejí.

66 Minimální leasingové platby jsou standardem definovány jako platby, které má během doby trvání leasingu nájemce uhradit, nebo na něm mohou být požadovány – podrobnější definice bude uvedena v dalším textu.

67 Povšimněme si konzistentní vazby standardu na definice aktiva a závazku uvedené v Koncepčním rámci a na aplikaci zásady přednosti obsahu nad formou. Formou je zde právní pohled na transakci – vlastnictví nebylo převedeno, účetní jednotka tedy aktivum nezískala. Podstatou transakce ovšem je, že účetní jednotka má právo s aktivem disponovat a přivlastňovat si užitky, které aktivum poskytuje, a nese zároveň rizika spojená s jeho využíváním, a to po významnou část jeho doby použitelnosti. Z ekonomického hlediska tedy není rozdíl v tom, jestli aktivum vlastní, či nikoliv. Zároveň vzniká účetní jednotce závazek, který bude muset splatit. Z uvedeného je patrné, že mezi účetními předpisy v ČR a úpravou standardu je významný rozdíl. Zatímco standard zásadu přednosti obsahu nad formou deklaruje a dodržuje, české účetní předpisy tuto zásadu deklarují, ale v případě leasingu nedodržují. S výjimkou nájmu celého závodu nebo jeho části nemůže nájemce zahrnout aktivum pořízované formou finančního leasingu do aktiv a závazek z leasingu mezi ostatní závazky účetní jednotky. Aktiva pořízovaná na finanční leasing a závazky z tohoto titulu vzniklé jsou sledovány v podrozvahové evidenci.

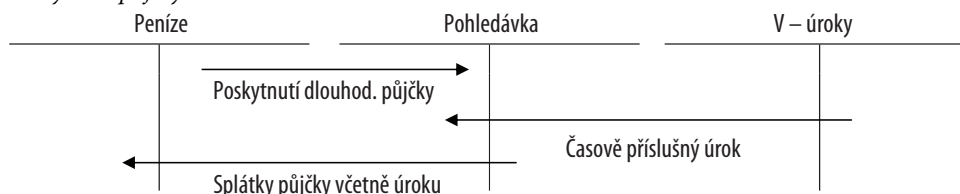
## 7.1.2 Finanční leasing

Finanční leasing zakládá mezi pronajímatelem a nájemcem vztah obdobný poskytnutí (či přijetí v případě nájemce) dlouhodobého úvěru nebo půjčky. V průběhu nájmu je pronajímateli tato „půjčka“ splácena. Nájem je ukončen buď splacením celé pohledávky peněžními prostředky, nebo je nesplacený zůstatek „půjčky“ na konci nájmu pronajímateli navrácen v nepeněžní podobě – tedy vrácením opotřebeného aktiva. V případě nezaručené zbytkové hodnoty dochází pouze k navrácení aktiva. V případě zaručené zbytkové hodnoty je navráceno aktivum s případným peněžním doplatkem ve výši rozdílu mezi fair value navráceného aktiva a výši zaručené zbytkové hodnoty.

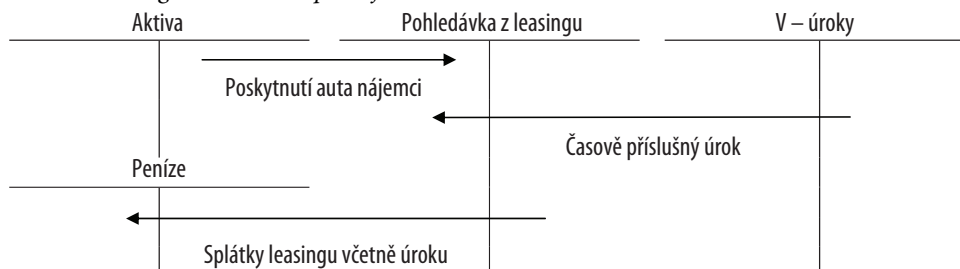
Následující ilustrace přibližuje zjednodušeným způsobem analogii mezi poskytnutím (přijetím) půjčky a mezi finančním leasingem.

### **Ilustrace č. 15 Analogie mezi poskytnutím (přijetím) půjčky a finančním leasingem**

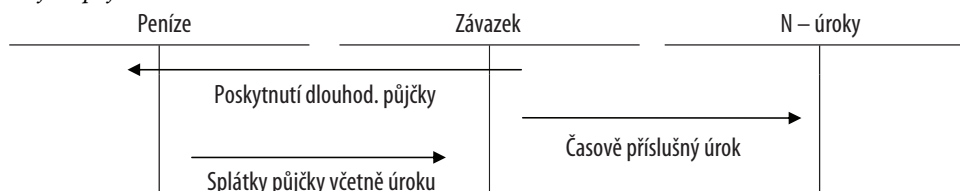
*Poskytnutí půjčky:*

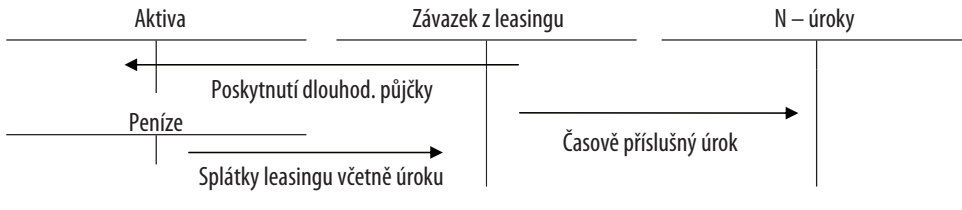


*Finanční leasing automobilu u pronajímatele:*



*Přijatá půjčka:*



*Finanční leasing automobilu u nájemce:*

Z výše uvedené ilustrace je zřejmé, které veličiny je třeba v případě finančního leasingu (na rozdíl od půjčky) určit. Je to ocenění najatého aktiva, které bude zároveň oceněním závazku u nájemce, dále ocenění pohledávky u pronajímatele a zároveň s tím je třeba zjistit tzv. implicitní úrokovou míru leasingu (tedy úrok požadovaný pronajímatelem). Výklad začneme jednoduchým příkladem.

**Příklad č. 19**

Leasingová společnost uzavírá smlouvu o pronájmu stroje na tři roky. Pořizovací náklady stroje činily 900, vzhledem k tržní úrokové míře a rizikům spojeným s financováním požaduje leasingová společnost 10% úrok. Nájemce zaplatí vždy na konci každého roku stejnou částku.

Výpočet splátek při požadované úrokové míře 10 %:

Při výpočtu vyjdeme z toho, že čistá současná hodnota v okamžiku nákupu je 900 a hledáme výši pravidelné splátky  $x$  v průběhu tří následujících let za dané úrokové míry.

$$900 = \frac{x}{1+0,1} + \frac{x}{(1+0,1)^2} + \frac{x}{(1+0,1)^3}$$

$$x = 362$$

Pokud budou splátky nepravidelné, je zřejmé, že bude nutno jejich výši při požadované úrokové míře hledat složitěji, nebo aplikovat obrácený postup – zadat výši splátek a vypočítat úrok ( $i$ ).

V průběhu uzavírání leasingové smlouvy jsou důležité dva okamžiky:

**a) Den platnosti (založení) leasingové smlouvy (inception of the lease)**

Tímto okamžikem je buď den sjednání leasingu, nebo den, od něž jsou smluvní strany povinny naplnit základní ustanovení leasingové smlouvy. Toto datum je důležité, protože je rozhodným dnem, kdy dochází k posouzení leasingové smlouvy a k určení, zda se jedná o leasing finanční či operativní. Ekonomické podmínky platné k tomuto dni jsou tedy klíčové. K tomuto datu dochází k analyzování faktorů, které udává standard jako indikátory vzniku finančního leasingu.

K tomuto datu je tedy například:

- určena fair value najímaného aktiva, na základě které je posuzováno, zda se jedná o finanční leasing (viz indikátor uvedený výše pod označením „iv“);
- zjištěna tržní úroková míra, kterou je nutno porovnat s implicitní úrokovou mírou leasingu (bude objasněno dále).

Den platnosti leasingové smlouvy může být v praxi blízký dni, kdy dojde k poskytnutí najatého aktiva, ale nemusí tomu tak být vždycky. Čím je toto datum více vzdáleno od okamžiku, kdy dostává nájemce aktivum k dispozici, k tím významnější změně v ekonomických poměrech může dojít.

## b) Den zahájení leasingu

Den zahájení leasingu je dnem, od kterého je nájemce oprávněn používat najaté aktivum. Tento den je také dnem, kdy obě strany začnou o leasingu (tedy o pohledávkách, závazcích a najatém aktivu z finančního leasingu) účtovat.

Než se začneme zabývat konkrétním postupem zachycení leasingu u pronajímatele a u nájemce, je vhodné si uvědomit, že obě strany posuzují a klasifikují leasingovou smlouvu samostatně. Nájemce je při zjištění některých údajů „odkázán“ na informace, které mu poskytne pronajímatel. Citlivou informací bude zejména úroková míra leasingu (tzv. implicitní úroková míra leasingu), kterou určuje pronajímatel. Tato informace je ovšem často považována za důvěrnou a pronajímatel nemusí poskytnout informace k jejímu zjištění. Výklad účetního zobrazení leasingu začneme proto nejprve z pohledu pronajímatele.

### 7.1.2.1 Účetní zachycení finančních leasingů u pronajímatele

Z pohledu pronajímatele je zapůjčení nepeněžního aktiva formou finančního leasingu obdobné jako poskytnutí dlouhodobé půjčky (úvěru). V souladu s tím je nutno oddělit hodnotu půjčky (pohledávky) a finanční výnosy – úroky z ní plynoucí.

#### 7.1.2.1.1 Vstupní ocenění pohledávky plynoucí z finančního leasingu

Celkový výnos z finančního pronájmu je určen rozdílem tzv. hrubé investice do leasingu a čisté investice do leasingu.

#### Hrubá investice do leasingu

Hrubá investice do leasingu zahrnuje minimální leasingové platby a částku nezaručené zbytkové hodnoty. Je tedy celkovým příjmem (peněžním i nepeněžním), který bude z nájmu pronajímatelem získán. Rozdíl hrubé a čisté investice je celkový úrokový výnos, který za dobu finančního pronájmu vznikne.

#### Čistá investice do leasingu

Čistá investice do leasingu je hrubá investice do leasingu diskontovaná implicitní úrokovou mírou leasingu.

#### Zjištění implicitní úrokové míry leasingu

Implicitní úroková míra leasingu je taková úroková míra, při níž platí:

Současná hodnota minimálních leasingových plateb (případně zvýšená o nezaručenou zbytkovou hodnotu)	=	fair value pronajímaného aktiva (plus počáteční přímé náklady pronajímatele)
--	---	---

Odhlédneme-li zatím od položek uvedených v závorkách pod uvedenou rovnicí, je zřejmé, že celkový úrokový výnos je rozdílem mezi součtem splátek, které nájemce uhradí za pronajaté aktivum, a mezi fair value aktiva.

Pohledávka z finančního leasingu je oceněna ve výši fair value aktiva, které bylo poskytnuto k používání nájemci (v případě leasingové společnosti je tato hodnota ještě zvyšována o počáteční náklady na uzavření smlouvy pronajímatelem). Fair value se obvykle zřejmě nebude významně odlišovat od pořizovací ceny aktiva poskytovaného k pronájmu. Pokud by ovšem byla fair value odlišná od účetního ocenění aktiva ke dni platnosti leasingu, bylo by nutno provést přecenění pronajímaného aktiva, aby nedošlo k deformaci výše pohledávky a odvozených úroků.