
თავი - 20

იჯარის აღრიცხვა

შინაარსი

- ❖ იჯარის აღრიცხვა;
- ❖ ფინანსური იჯარის აღრიცხვა მოიჯარესთან;
- ❖ ფინანსური იჯარის აღრიცხვა მეიჯარესთან;
- ❖ ჩვეულებრივი (საოპერაციო) იჯარა;
- ❖ მოკლე ახსნა განმარტებები.

20 . 1 . იჯარის აღრიცხვა

იჯარის ცნებასთან დაკავშირებით არსებული აზრთა სხვადასხვაობის გამო აუცილებელია განიმარტოს, თუ რას გულისხმობს იგი ბუღალტრული აღრიცხვის მიზნებიდან გამომდინარე.

ბასს 17-ის „იჯარა“ მიხედვით:

იჯარა - არის მხარეთა ურთიერთშეთანხმება, რომლის თანახმად მეიჯარე, საიჯარო გადასახდელის ან გადასახდელების სერიის მიღების მიზნით, მოიჯარეს გადასცემს აქტივის გამოყენების უფლებას, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში.

მხარეები, როგორც წესი, შეთანხმებაში თავისუფლები არიან. ამიტომ საიჯარო შეთანხმებები მრავალნაირია. შესაძლებელია იგი ითვალისწინებდეს მოკლე ან ხანგრძლივ ვადას, საკუთრების უფლების გადაცემას, იჯარით აღებული ქონების მესამე პირისათვის იჯარით გადაცემის უფლებამოსილებას ან შეზღუდვას და სხვა. ბუღალტრული აღრიცხვისა და ფინანსური ანგარიშგების მიზნებიდან გამომდინარე, აუცილებელია იჯარის კლასიფიკაცია. ბასს გამოჰყოფს ორი ტიპის იჯარას:

- ა) ფინანსური იჯარას; და
- ბ) ჩვეულებრივ იჯარას.

სტანდარტით საიჯარო ურთიერთობის ასეთი კლასიფიკაცია ეყრდნობა იმას, თუ როგორ არის განაწილებული იჯარით გაცემულ აქტივთან დაკავშირებული რისკები და ეკონომიკური სარგებელი მეიჯარესა (ქონების იჯარით გამცემი) და მოიჯარეს (ქონების იჯარით მიმღები) შორის.

ფინანსური იჯარა - გულისხმობს აქტივებთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი რისკისა და ეკონომიკური სარგებელის გადაცემას მოიჯარეზე. საკუთრების უფლება შეიძლება გადაეცეს ან არა.

რისკი - გულისხმობს სიმძლავრეთა მოცდენის ან ტექნიკურად მოძველების გამო ზარალის მიღების ალბათობას, ასევე ეკონომიკური პირობების გამო მოგებების მერყეობას.

ეკონომიკური სარგებელი - არის აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადაში სავარაუდო მომგებიანი ოპერაციების, ასევე აქტივების გაძვირების ან სალიკვიდაციო ღირებულების რეალიზაციიდან შემოსავლების მიღების ალბათობა.

ჩვეულებრივი (საოპერაციო) იჯარა - ისეთი ტიპის იჯარაა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად.

იჯარის ტიპის დადგენისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ ენიჭება საიჯარო ხელშეკრულების იურიდიულ ფორმას. იჯარა ფინანსურია თუ ჩვეულებრივი, დგინდება საიჯარო ურთიერთობის ბუნებითა და ფინანსური არსით.

საიჯარო ურთიერთობა ითვლება ფინანსურ იჯარად, თუ სრულდება რომელიმე ქვემოთ მოტანილი პირობა:

- ხელშეკრულების თანახმად მოიჯარეს გადაეცემა აქტივის საკუთრების უფლება იჯარის ვადის დამთავრების - შემდეგ:

- ხელშეკრულების თანახმად მოიჯარეს უფლება აქვს შეიძინოს აქტივი იმ რეალურ ღირებულებაზე მნიშვნელოვნად დაბალი ფასით, რომელიც აქტივის ექნება უფლების გამოყენების მომენტში, ხოლო იჯარის ვადის დასაწყისში არსებობს გონივრული რწმენა, რომ ეს უფლება გამოყენებული იქნება;
- იჯარის ვადა მოიცავს აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის ძირითად, მნიშვნელოვან ნაწილს, მაშინაც კი, როდესაც საკუთრების უფლება არ გადაიცემა;
- იჯარის ვადის დასაწყისისათვის მინიმალური საიჯარო გადასახდელის დისკონტირებული ღირებულება შეადგენს მინიმუმ იჯარით გაცემული აქტივის პრაქტიკულად მთლიან რეალურ ღირებულებას;
- იჯარით გაცემულ აქტივებს აქვს სპეციფიკური შინაარსი და მხოლოდ მოიჯარეს შეუძლია მისი გამოყენება, არსებითი მოდიფიკაციის გარეშე.

ფინანსურ იჯარად კლასიფიცირების პირობად შეიძლება ჩაითვალოს ასევე შემდეგი სიტუაციები:

- თუ მოიჯარეს შეუძლია გააუქმოს იჯარა და გაუქმებასთან დაკავშირებული მეიჯარის ზარალის ანაზღაურება ეკისრება მოიჯარეს;
- რეალური ნარჩენი ღირებულების ცვალებადობით გამოწვეული მოგება ან ზარალი მიეკუთვნება მოიჯარეს (მაგალითად საიჯარო გადასახდელი და ფასდაკლება, რომელიც ტოლია იჯარის ვადის ბოლოს გაყიდვიდან ამონაგების ღირებულების ნაწილის);
- მოიჯარეს უფლება აქვს გააგრძელოს იჯარა მეორე ვადით საბაზრო დონეზე მნიშვნელოვნად დაბალი საიჯარო გადასახდელით.

როდესაც იჯარა მოიცავს როგორც მიწის, ასევე შენობა-ნაგებობების ელემენტებს, საწარმო თითოეული ელემენტის კლასიფიკაციას ცალ-ცალკე განსაზღვრავს, ან როგორც ფინანსური იჯარა, ან ჩვეულებრივი იჯარა. იმისათვის რომ დადგინდეს, მიწის ელემენტი ჩვეულებრივი იჯარაა თუ ფინანსური, მნიშვნელოვანი გასათვალისწინებელი ფაქტორია ის, რომ მიწას, როგორც წესი, აქვს განუსაზღვრელი ეკონომიკური მომსახურების ვადა.

ყოველთვის, როცა აუცილებელია მიწისა და შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებული იჯარის კლასიფიკაცია და აღრიცხვა, მინიმალური საიჯარო გადასახდელი (ხელშეკრულებამდე გადახდილი ნებისმიერი საერთო თანხის ჩათვლით) უნდა განაწილდეს მიწისა და შენობა-ნაგებობებს შორის იჯარის დასაწყისში, საიჯარო ქონების რეალურ ღირებულებაში მიწის ელემენტებისა და შენობა-ნაგებობის ელემენტების პროპორციულად. თუ შეუძლებელია საიჯარო გადასახდელების საიმედოდ გადანაწილება ამ ორ ელემენტს შორის, მთლიანი იჯარა კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური იჯარა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ნათელია, რომ ორივე ელემენტი წარმოადგენს ჩვეულებრივ იჯარას, რომლის დროსაც მთლიანი იჯარა კლასიფიცირდება ჩვეულებრივი იჯარის სახით.

20 . 2 . ფინანსური იჯარის აღრიცხვა მოიჯარესთან

იჯარის ვადის დასაწყისისათვის მოიჯარემ ფინანსური იჯარა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში უნდა აღიაროს როგორც აქტივები და ვალდებულებები საიჯარო აქტივის რეალური ღირებულების ტოლი თანხით ან, თუ მასზე ნაკლებია, მინიმალური საიჯარო

გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულებით, რომელიც გაანგარიშებულია იჯარის დასაწყისში. მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულების გამოსაანგარიშებელი დისკონტების განაკვეთი იქნება საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი, თუ მისი დადგენა შესაძლებელია; თუ არა, გამოყენებულ უნდა იქნას მოიჯარის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი. მოიჯარის ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯი დაემატება აქტივის სახით აღიარებულ თანხას.

სამეურნეო ოპერაციებისა და სხვა მოვლენების ასახვა და წარდგენა ფინანსურ ანგარიშგებაში უნდა ეყრდნობოდეს ოპერაციების ბუნებისა და ფინანსური არსის და არა მხოლოდ მისი სამართლებრივი ფორმის გარკვევას. ასე, მაგალითად, საიჯარო ურთიერთობის სამართლებრივი ფორმა საიჯარო ხელშეკრულებაა, რომელიც შეიძლება ითვალისწინებდეს ან არ ითვალისწინებდეს მოიჯარისათვის აქტივზე საკუთრების უფლების გადაცემას. ფინანსური იჯარის არსებობის დამადასტურებელი არსებითი ნიშანი კი ის არის, რომ მოიჯარეს გადაეცემა აქტივის გამოყენებით მიღებული ეკონომიკური სარგებელი, საიჯარო აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადის ძირითადი ნაწილის განმავლობაში, რათა აქტივის მიახლოებითი რეალური ღირებულების შესაბამისად, მან დაფაროს საიჯარო ვალდებულებები და სხვა დაკავშირებული ფინანსური ხარჯები.

თუ ასეთი ტიპის იჯარა ასახული არ არის მოიჯარის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ეს იმას ნიშნავს, რომ საწარმოს ეკონომიკური რესურსები და ვალდებულებების სიდიდე შემცირებულია და არ შეესაბამება სინამდვილეს. ამიტომ ფინანსური იჯარისათვის დამახასიათებელია მოიჯარის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარდეს აქტივი და მომავალში დასაფარავი საიჯარო გადასახდელის ვალდებულება. იჯარის ვადის დასაწყისისათვის, მოიჯარის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში იჯარასთან დაკავშირებული აქტივი და ვალდებულება უნდა აისახოს ერთი და იმავე თანხით.

მინიმალური საიჯარო გადასახდელები - არის გადასახდელები, რომლის გადახდა მოეთხოვება ან შეიძლება მოეთხოვოს მოიჯარეს იჯარის ვადის გასვლამდე, მეიჯარისათვის ასანაზღაურებელი პირობითი საიჯარო ქირის გაწეული მომსახურების დანახარჯებისა და გადახდილი გადასახდელების გარდა. მინიმალური საიჯარო გადასახდელის მიმდინარე (დისკონტირებული) ღირებულების დასადგენად გამოიყენება საიჯარო ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული საპროცენტო განაკვეთი. თუ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ არის საპროცენტო განაკვეთი, მაშინ გამოყენებული უნდა იქნას სასესხო კაპიტალის მატების პროცენტული განაკვეთი (ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთით).

მოიჯარის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი - არის საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდა მოუწევდა მოიჯარეს ანალოგიური იჯარის შემთხვევაში. თუ ამის დადგენა შეუძლებელია, საპროცენტო განაკვეთი რომელსაც იჯარის დასაწყისში მოიჯარე გადაიხდიდა ამ აქტივის შესაძენად საჭირო ოდენობის სესხისათვის, იმავე პერიოდზე, ასეთივე უზრუნველყოფით.

მინიმალური საიჯარო გადასახდელები უნდა განაწილდეს ღარიცხული ფინანსური ხარჯებისა და გადაუხდელი ვალდებულებების შემცირების პროპორციულად. ფინანსური

ხარჯები იჯარის მთლიანი ვადის განმავლობაში, თითოეულ საანგარიშგებო პერიოდზე ისე უნდა განაწილდეს, რომ წარმოიქმნას მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ვალდებულებების ნაშთის მიმართ.

საილუსტრაციო მაგალითი:

საწარმო 20X0 წლის 1 იანვარს იჯარით აიღო დანადგარი 5 წლის ვადით. იგი კლასიფიცირებულია ფინანსურ იჯარად. საიჯარო ხელშეკრულება ითვალისწინებს ყოველწლიურად 1.500 ლარის გადახდას. საპროცენტო განაკვეთი წლიურად 24 პროცენტია. მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულება, რომელიც აქტივის რეალურ ღირებულებაზე ნაკლებია, შეადგენს 4.118 ლარს. აქტივს ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით.

საიჯარო გადასახდელი, რომელსაც მოიჯარე იხდის იჯარის პერიოდში, შედგება ფინანსური ხარჯისა და საიჯარო ვალდებულებისაგან. მთლიანი ფინანსური ხარჯი იჯარის ვადის განმავლობაში არის სხვაობა მთლიან მინიმალურ საიჯარო გადასახდელებსა და იჯარის დასაწყისში საიჯარო ვალდებულებად აღიარებულ თანხას შორის. საიჯარო გადასახდელის ყოველი გადახდისას თანდათანობით მცირდება ფინანსური ხარჯის წილი და იზრდება გადახდილი ვალდებულების წილი. მოიჯარე იჯარის დაწყებისას აღგენს საიჯარო ვალდებულების განაწილების (ამორტიზაციის) გრაფიკს. გრაფიკში საიჯარო ვალდებულება ისე უნდა განაწილდეს, რომ ყოველი პერიოდისათვის ვალდებულების ნაშთის მიმართ ფინანსური ხარჯის პროცენტული განაკვეთი იყოს მუდმივი ე.ი უნდა არსებობდეს ვალდებულების დარჩენილ ნაშთზე მუდმივი პერიოდული პროცენტი.

ზემოთ მოტანილი მარტივი მაგალითისათვის საიჯარო გადასახდელის განაწილების გრაფიკი შემდეგია.

წელი	საიჯარო გადასახდელი	ფინანსური ხარჯი (პროცენტი)	საიჯარო ვალდებულების შემცირება	საიჯარო ვალდებულების ნაშთი
იჯარის დასაწყისი				4118
1	1.500	988	512	3.606
2	1.500	865	635	2.971
3	1.500	713	787	2.184
4	1.500	524	976	1.208
5	1.500	292	1.208	-
ჯამი	7.500	3.382	4.118	

ფინანსური ხარჯის გამოსათვლელად, საიჯარო ვალდებულების ნაშთის მიმართ პერიოდულ საპროცენტო განაკვეთად მუდმივად გამოყენებულია 24%.

დავუშვათ, რომ ზემოთ განხილული მაგალითი ეხებოდა დანადგარებს და მოვახდინოდ ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ოპერაციების ბუღალტრული აღრიცხვა. ფინანსური იჯარის ობიექტი, როგორც მოიჯარის საკუთარი აქტივი, იგი მიეკუთვნება მოიჯარის ძირითადი საშუალებების შესაბამის ჯგუფს. ამასთან სტანდარტი განმარტავს, რომ თუ საწარმოში ვალდებულებები კლასიფიცირებულია გრძელვადიან და მოკლევადიან ვალდებულებებად, მაშინ აუცილებელია იგივე მიდგომის გამოყენება ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულების მიმართაც. აქედან გამომდინარე, თუ დავუშვებთ, რომ იჯარით აღებული აქტივის რეალური ღირებულება მეტია

მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებულ ღირებულებაზე, იჯარის დაწყებისას აქტივისა და ვალდებულების აღიარება მოხდება ბუღალტრული გატარებით:

დ. 2150 „მანქანა-დანადგარები“ - 4.118

კ. 4130 „ვალდებულებები ფინანსურ იჯარაზე“ - 3.606 ლარი

კ. 3230 „გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი“ - 512 ლარი

მოიჯარემ დაფარა პირველი წლის ვალდებულება:

დ. 3230 „გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი“ - 512 ლარი

დ. 8210 „საპროცენტო ხარჯები“ - 988 ლარი

კ. 1210 „ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში“ - 1.500 ლარი

მეორე წლის საიჯარო ვალდებულება გადატანილია მოკლევადიან ვალდებულებათა ჯგუფში:

დ. 4130 „ვალდებულებები ფინანსურ იჯარაზე“ - 635 ლარი

კ. 3230 „გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი“ - 635 ლარი

საიჯარო ვადის დამთავრებისას მოიჯარემ აქტივი დაუბრუნა მეიჯარეს:

დ. 2250 „მანქანა-დანადგარების ცვეთა“ - 4.118 ლარი

კ. 2150 „მანქანა-დანადგარები“ - 4.118 ლარი

ფინანსური იჯარა წარმოშობს ცვეთადი აქტივის ცვეთის ხარჯს, ასევე ფინანსურ ხარჯს ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში. ცვეთადი საიჯარო აქტივების მიმართ მოიჯარის მიერ გატარებული ცვეთის პოლიტიკა უნდა შეესაბამებოდეს საკუთარი ცვეთადი აქტივების მიმართ გამოყენებულ ცვეთის ღირებულების პოლიტიკას, ხოლო აღიარებული ცვეთის თანხების გაანგარიშება უნდა ხდებოდეს ბასს 16-ის – “ძირითადი საშუალებები” და ბასს 38 “არამატერიალური აქტივები”, შესაბამისად.

ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში საიჯარო აქტივის ცვეთის თანხა სისტემატურად უნდა განაწილდეს იმ პერიოდზე, რომლის განმავლობაშიც ნავარაუდევია აქტივის გამოყენება, მოიჯარის მიერ საკუთარი ცვეთადი აქტივების მიმართ გატარებული ცვეთის ღირებულების პოლიტიკის შესაბამისად. თუ არსებობს გონივრული რწმენა იმისა, რომ მოიჯარე მიიღებს საკუთრების უფლებას იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, აქტივის სავარაუდო გამოყენების ვადად უნდა ჩაითვალოს აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აქტივის ცვეთა დაერიცხება იჯარის ვადასა და მის სასარგებლო მომსახურების ვადას შორის უმცირესი დროის მონაკვეთის განმავლობაში.

საიჯარო აქტივის ცვეთის ანარიცხებისა და ფინანსური ხარჯების შესაბამისი თანხების ჯამი, როგორც წესი, არ ემთხვევა მოცემული საანგარიშგებო პერიოდის საიჯარო გადასახდელების ვალდებულებას. ამიტომ მიზანშეწონილი არ არის გადახდას დაქვემდებარებული საიჯარო გადასახდელების აღიარება ხარჯის სახით. შესაბამისად, ნაკლებად მოსალოდნელია, რომ აქტივებისა და მათი შესაბამისი ვალდებულებების თანხები იჯარის ვადის დასაწყისის შემდგომ პერიოდში ერთმანეთის ტოლი აღმოჩნდეს.

საილუსტრაციო მაგალითი:

ჩვენს მიერ განხილულ მაგალითში, ფინანსური იჯარით არებულ აქტივს ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით, თვეში 824 ლარი – იჯარის მთელ პერიოდზე.

დარიცხულია პირველი წლის ცვეთა იჯარით აღებულ აქტივზე:

დ. 7170 „ცვეთა და ამორტიზაცია“ - 824 ლარი

(ან 1630 ანგარიში აქტივის დანიშნულებიდან გამომდინარე)

კ. 2250 „მანქანა-დანადგარების ცვეთა“ - 824 ლარი

20 . 3 . ფინანსური იჯარის აღრიცხვა მიიჯაროსთან

საწყისი შეფასება. ფინანსური იჯარის არსიდან გამომდინარე, საიჯარო ობიექტთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი არსებითად მიეჯარედან გადაცემულია მოიჯარეზე. იგულისხმება, რომ მიეჯარემ გადასცა შესაუთრეობასთან დაკავშირებული უფლებები საიჯარო გადასახდელების ნაკადის სანაცვლოდ. შესაბამისად, მიეჯარემ ფინანსურ იჯარაში მყოფი აქტივები თავის ბალანსში უნდა აღიაროს, როგორც დებიტორული დავალიანება. დებიტორული დავალიანების აღიარება ხდება წმინდა საიჯარო ინვესტიციის ტოლი თანხით.

წმინდა (ნეტო) საიჯარო ინვესტიცია - არის მთლიანი (ბრუტო) საიჯარო ინვესტიცია დისკონტირებული საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით.

მთლიანი (ბრუტო) საიჯარო ინვესტიცია - არის მიეჯარის თვალსაზრისით ფინანსური იჯარის შესაბამისად, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების და მიეჯარისათვის მიკუთვნებული ნებისმიერი არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულების ჯამი.

მისაღები (გამოუმუშავებელი) ფინანსური შემოსავალი - არის მიეჯარის თვალსაზრისით, ფინანსური იჯარის შესაბამისად, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების და მიეჯარესათვის მიკუთვნებული ნებისმიერი არაგარანტირებული სალიკვიდაციო ღირებულების ჯამისა და ამ ჯამის იჯარაში ნაგულისხმები საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირებულ ღირებულებას შორის სხვაობა.

არაგარანტირებული სალიკვიდაციო (ნარჩენი) ღირებულება - არის იჯარით აღებული აქტივის სალიკვიდაციო ღირებულების ის ნაწილი, რომლის რეალიზაცია მიეჯარის მიერ უზრუნველყოფილი არ არის ან გარანტირებულია მხოლოდ მიეჯარესთან დაკავშირებული მხარის მიერ.

იჯარაში ნაგულისხმები საპროცენტო განაკვეთი - არის საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც უზრუნველყოფს იჯარის დასაწყისში მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულებისა და არაგარანტირებული სალიკვიდაციო ღირებულების დისკონტირებული ღირებულების ჯამის იჯარით აღებული აქტივის რეალური ღირებულებისათვის გათანაბრებას.

მიეჯარის მიზანია ფინანსური შემოსავლის განაწილება სისტემატურ და რაციონალურ საფუძველზე იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში. როგორც წესი, აღნიშნული შემოსავლის განაწილება ეფუძნება მიეჯარის წმინდა საიჯარო ინვესტიციების უკუგების, მუდმივი პერიოდული განაკვეთის ამსახველ მოდელს.

საილუსტრაციო მაგალითი:

მეიჯარე ფინანსური იჯარით ქონებას გასცემს 5 წლით, ყოველი წლის ბოლოს 2.000 ლარი საიჯარო გადასახდელის მიღების პირობით. იჯარის ვადის შემდეგ აქტივი დაუბრუნდება მეიჯარეს და მისი ნარჩენი ღირებულება იქნება 300 ლარი. იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი წლიურად 20%-ია. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარის თვალსაზრისით, მინიმალური საიჯარო გადასახდელები იქნება $10.000 (5 \times 2.000)$ ლარი; საიჯარო გადასახდელის დისკონტირებული ღირებულება – $5.981 (2.000 \times 2.99061)$ ლარი; ნარჩენი ღირებულების დისკონტირებული ღირებულება – $121 (300 \times 0.40188)$ ლარი; მთლიანი საიჯარო ინვესტიცია – $10.300 (10.000+300)$ ლარი; მისაღები ფინანსური შემოსავალი – $4.198 (10.000+300-5.981-121)$ ლარი; წმინდა საიჯარო ინვესტიცია კი $6.102 (10.000+300-4.198)$ ლარი.

ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული სამეურნეო ოპერაციების ბუღალტრული აღრიცხვის საილუსტრაციოდ გამოვიყენოთ ზემოთ განხილული მაგალითი. დაეუშვათ, საიჯარო ქონება არის დანადგარი და შევადგინოთ შემოსავლების განაწილების გრაფიკი

წელი	მისაღები საიჯარო გადასახდელი	ფინანსური შემოსავალი	წმინდა საიჯარო ინვესტიცია	წმინდა საიჯარო ინვესტიციის ნაშთი
იჯარის დასაწყისი				6.102
1	2.000	1.220	780	5.322
2	2.000	1.064	936	4.386
3	2.000	877	1.123	3.263
4	2.000	653	1.347	1.916
5	2.000	384	1.616	300
ჯამი:	10.000	4.198	5.802	300

იჯარის დასაწყისში დებიტორული დავალიანების აღიარება:

- დ. 2320 „ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები“ - 5.322 ლარი
 დ. 1470 „გრძელვადიანი მოთხოვნების მიმდინარე ნაწილი“ - 780 ლარი
 კ. 2150 „მანქანა-დანადგარები“ - 6.102 ლარი

პირველი წლის საიჯარო გადასახდელის მიღება:

- დ. 1210 „ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში“ - 2.000 ლარი
 კ. 1470 „გრძელვად. მოთხ. მიმდინარე ნაწილი“ - 780 ლარი
 კ. 8110 „საპროცენტო შემოსავლები“ - 1.220 ლარი

მომდევნო წლის საიჯარო მოთხოვნების გადატანა მიმდინარე მოთხოვნებში:

- დ. 1470 „გრძელვად. მოთხ. მიმდინარე ნაწილი“ - 936 ლარი
 კ. 2320 „ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირ. მოთხოვნები“ - 936 ლარი

20 . 4 . ჩვეულებრივი (საოპერაციო) იჯარა

ჩვეულებრივი იჯარის შემთხვევაში მეიჯარედან მოიჯარეს არ გადაეცემა აქტივთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი რისკი. აქედან გამომდინარე, აქტივი აღირიცხება მეიჯარესთან და არა მოიჯარესთან. მოიჯარესთან საიჯარო გადასახდები მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში აისახება ხარჯის სახით, რომელიც თანაბრად ნაწილდება იჯარის პერიოდში, თუ სხვა სისტემური საფუძველი უფრო კარგად არ ასახავს მოიჯარის მიერ სარგებლის მიღების გრაფიკს. მოცემული დებულებიდან გამომდინარე, მოიჯარე საიჯარო გადასახდელს ხარჯად აღიარებს მოგებისა და ზარალის შესახებ ანგარიშგების შედგენის მომენტში. რადგანაც საიჯარო გადასახდელების გადახდა იშვიათად ემთხვევა საანგარიშგებო წლის ბოლო დღეს, მოიჯარე ხარჯის აღიარებისათვის იყენებს დარიცხვის მეთოდს.

საილუსტრაციო მაგალითი:

მოიჯარემ 1 ივლისს გააფორმა ხელშეკრულება საოფისე შენობის იჯარაზე. იგი ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს იჯარის დაწყებიდან ყოველი 12 თვის გასვლისთანავე 3.000 ლარი. მოიჯარე თვლის, რომ იჯარით აღებული შენობა თანაბარი დატვირთვით იქნება გამოყენებული მთელი საიჯარო პერიოდის, 10 წლის განმავლობაში. ე.ი. მთლიანი საიჯარო გადასახდელი თანაბრად იქნება 10 წელზე განაწილებული. აღნიშნულ შემთხვევაში ხელშეკრულების გაფორმების წელს მოიჯარე ხარჯად აღიარებს 6 თვის საიჯარო გადასახდელს 1.500 ლარის ოდენობით. აღიარება მოხდება ბუღალტრული გატარებით:

დ. 7420 „საიჯარო ქირა“ - 1.500 ლარი

კ. 3490 „სხვა დარიცხული ვალდებულებები“ - 1.500 ლარი

მომდევნო წლის 1 ივლისს გადახდილია საიჯარო გადასახდელი 3.000 ლარი:

დ. 7420 „საიჯარო ქირა“ - 1.500 ლარი

დ. 3490 „სხვა დარიცხული ვალდებულებები“ - 1.500 ლარი

კ. 1210 „ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში“ - 3.000 ლარი

მეორე წლის ბოლოს, იჯარის გადასახდელზე ბუღალტრული გატარება იგივე იქნება, რაც პირველ წელს.

დ. 7420 „საიჯარო ქირა“ - 1.500 ლარი

კ. 3490 „სხვა დარიცხული ვალდებულებები“ - 1.500 ლარი

ჩვეულებრივი იჯარის დროს მეიჯარეებმა საიჯარო აქტივები უნდა წარადგინონ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აქტივის ბუნების შესაბამისად.

იჯარიდან მიღებული შემოსავალი უნდა აღიარდეს თანაბარზომიერად, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სისტემატური საფუძველი უფრო დამახასიათებელია იმ დროის მონაკვეთისათვის, რომლის დროსაც იჯარით გაცემული აქტივის გამოყენებისგან მიღებული სარგებელი მცირდება.

იჯარიდან მიღებულ შემოსავალთან დაკავშირებული დანახარჯები, ცვეთის ჩათვლით, უნდა აღიარდეს ხარჯის სახით. იჯარიდან შემოსავალი (ისეთი მომსახურების ხარჯების გარდა, როგორიცააა სადაზღვეო და სარემონტო მომსახურება) უნდა აღიარდეს თანაბარზომიერად იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში, თუნდაც ფულადი შემოსულობები დაფუძნებული არ იყოს ამ მეთოდზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სისტემატური საფუძველი უფრო დამახასიათებელია იმ დროის მონაკვეთისათვის, რომლის დროსაც იჯარით გაცემული აქტივის გამოყენებიდან მიღებული სარგებელი მცირდება.

საილუსტრაციო მაგალითი:

იჯარით გაცემულია შენობა 20X0 წლის 1 მაისს. წლიური საიჯარო გადასახდელი 2.400 ლარია. 1/2 წილის გადახდა უნდა მოხდეს, ყოველი ექვსი თვის დამთავრებისთანავე.

31 ოქტომბერს მიღებული საიჯარო შემოსავლის აღიარება:

დ. 1210 „ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში“ - 1.200 ლარი
კ. 8190 „სხვა საოპერაციო შემოსავლები“ - 1.200 ლარი

ნოემბერ - დეკემბერში გამოძღვებული საიჯარო შემოსავლის აღიარება 20X0წ. 31 დეკემბერს:

დ. 1890 „სხვა დარიცხული მოთხოვნები“ - 400 ლარი
კ. 8190 „სხვა საოპერაციო შემოსავლები“ - 400 ლარი

20X1 წლის 31 აპრილს მიღებული საიჯარო შემოსავლის აღიარება:

დ. 1210 „ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში“ - 1.200 ლარი
კ. „8190 სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი“ - 800 ლარი
კ. „1890 სხვა დარიცხული მოთხოვნები“ - 400 ლარი

იჯარით გაცემული აქტივისათვის დარიცხული ცვეთის (200 ლარის) ხარჯად აღიარება:

დ. 7455 „ცვეთა და ამორტიზაცია“ - 200 ლარი
კ. 2230 „შენობის ცვეთა“ - 200 ლარი

20 . 5 . მოკლე ახსნა განმარტებები

მოიჯარებმა ფინანსური იჯარის შესახებ უნდა გახსნან შემდეგი ინფორმაცია:

- აქტივების თითოეული კლასისათვის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული ნეტო საბალანსო ღირებულება;
- საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხის შეჯერება მათ დისკონტირებულ ღირებულებასთან.

მეიჯარებმა უნდა გახსნან შემდეგი ინფორმაცია:

- საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მთლიანი საიჯარო ინვესტიციის შეჯერება, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებულ მისაღებ მინიმალურ საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებულ ღირებულებასთან.

ჩვეულებრივი იჯარის შესახებ მოიჯარეებმა უნდა გახსნან შემდეგი ინფორმაცია:

- მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხა, რომელთა მიღება მოსალოდნელია შეუქცევადი ჩვეულებრივი იჯარის მიხედვით;
- მომავალი მინიმალური საქვეიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხა, რომელთა მიღება მოსალოდნელია შეუქცევადი იჯარის მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ჩვეულებრივი იჯარის შესახებ მეიჯარეებმა უნდა გახსნან შემდეგი ინფორმაცია:

- მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელები, რომელთა მიღება მოსალოდნელია შეუქცევადი ჩვეულებრივი იჯარის მიხედვით;
- საანგარიშგებო პერიოდში შემოსავალში აღიარებული მთლიანი პირობითი საიჯარო ქირა.