

Finanse

Rachunkowość umów leasingu

Stan obecny i kierunki zmian

Mikołaj Turzyński



Rachunkowość umów leasingu

Stan obecny i kierunki zmian



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Finanse

Rachunkowość umów leasingu

Stan obecny i kierunki zmian

Mikołaj Turzyński



**WYDAWNICTWO
UNIwersytetu
ŁÓDZKIEGO**

Łódź 2020

Mikołaj Turzyński – Uniwersytet Łódzki, Wydział Zarządzania
Katedra Rachunkowości, 90-237 Łódź, ul. Matejki 22/26

RECENZENT
Waldemar Dotkuś

REDAKTOR INICJUJĄCY
Monika Borowczyk

REDAKTOR
Monika Poradecka

SKŁAD I ŁAMANIE
Mateusz Poradecki

KOREKTA TECHNICZNA
Anna Sońta

PROJEKT OKŁADKI
Agencja Reklamowa efectoro.pl

Zdjęcie wykorzystane na okładce: © Depositphotos.com/247092366, dspguy

Wydrukowano z gotowych materiałów dostarczonych do Wydawnictwa UŁ

© Copyright by Mikołaj Turzyński, Łódź 2020
© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2020

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.09649.19.0.M

Ark. druk. 8,625

ISBN 978-83-8220-000-3
e-ISBN 978-83-8220-001-0

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. (42) 665 58 63

Spis treści

Wprowadzenie	7
1. Droga do standaryzacji rachunkowości umów leasingu	11
1.1. Początki stanowienia standardów rachunkowości w zakresie umów leasingu – przypadek Stanów Zjednoczonych	11
1.2. Standaryzacja rachunkowości umów leasingu w aspekcie międzynarodowym	12
1.3. Standaryzacja rachunkowości w zakresie umów o używanie aktywów w Polsce	16
2. Standaryzacja rachunkowości umów leasingu w Polsce – KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”	19
2.1. Cel, zakres stosowania oraz podstawowe definicje	19
2.2. Klasyfikacja leasingu, najmu i dzierżawy oraz zagadnienia wspólne	27
2.3. Leasing operacyjny – ewidencja u korzystającego	34
2.4. Leasing operacyjny – ewidencja u finansującego	39
2.5. Leasing finansowy – ewidencja u korzystającego	42
2.6. Leasing finansowy – ewidencja u finansującego	49
2.7. Leasing zwrotny	53
2.8. Najem i dzierżawa – ewidencja u najemcy lub dzierżawcy	55
2.9. Najem i dzierżawa – ewidencja u wynajmującego lub wydzierżawiającego	57
2.10. Prezentacja i ujawnianie informacji o leasingu oraz najmie lub dzierżawie	58
2.11. Uproszczona ewidencja umów leasingu finansowego	60
3. Kwalifikacja umów leasingu na podstawie przepisów o podatku dochodowym	63
3.1. Klasyfikacja umów leasingu w przepisach o podatku dochodowym	63
3.2. Podstawowe pojęcia związane z kwalifikacją podatkową umów leasingu	65
3.3. Leasing o charakterze operacyjnym	68
3.4. Umowy leasingu o charakterze finansowym	71
3.5. Umowy leasingu o charakterze zbliżonym do umów najmu i dzierżawy	74
4. Regulacje Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 17 „Leasing”	77
4.1. Cel, zakres i podstawowe definicje	77
4.2. Klasyfikacja leasingu	81
4.3. Leasing nieruchomości	83
4.4. Leasing finansowy w sprawozdaniach finansowych korzystających	84
4.5. Leasing operacyjny w sprawozdaniach finansowych korzystających	86
4.6. Leasing finansowy w sprawozdaniach finansowych finansujących	87
4.7. Leasing operacyjny w sprawozdaniach finansowych finansujących	90
4.8. Sprzedaż i leasing zwrotny	91

6 Spis treści

4.9. Ustalenie, czy umowa zawiera leasing	92
4.10. Ocena istoty transakcji wykorzystujących prawną formę leasingu	94
4.11. Specjalne oferty leasingowe – rachunkowość finansującego	96
4.12. Wymagania MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji w zakresie umów leasingu	97

5. Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing” **101**

5.1. Zakres umów leasingu objętych MSSF 16	101
5.2. Pojęcie leasingu według MSSF 16	102
5.3. Rachunkowość korzystającego	102
5.4. Rachunkowość finansującego	114

6. Kierunki zmian regulacji rachunkowości leasingu w Polsce **117**

6.1. Istota problemu	117
6.2. Aktualny stan polskich przepisów o rachunkowości w zakresie leasingu	119
6.3. Możliwe scenariusze zmian przepisów ustawy o rachunkowości dotyczących leasingu	120

Podsumowanie **129**

Bibliografia **133**

Spis tabel **137**

Wprowadzenie

Regulacje w zakresie umów leasingu, najmu i dzierżawy są zawarte w prawie cywilnym, prawie o rachunkowości i prawie podatkowym. Z punktu widzenia treści niniejszej pracy szczególne znaczenie mają przepisy zawarte w:

- 1) ustawie o rachunkowości i KSR 5,
- 2) ustawach o podatku dochodowym,
- 3) MSR 17 oraz MSSF 16.

Postanowienia KSR 5 są zbieżne z rozwiązaniami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 17 (MSR 17) „Leasing”, wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, obowiązującego dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się przed 1 stycznia 2019 roku. MSR 17 został zastąpiony przez Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing”, obowiązujący dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i później. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych za okresy śródroczne z 2019 roku obowiązywał wciąż MSR 17, chyba że jednostka zdecydowała, że MSSF 16 stosuje także przy sporządzaniu kwartalnych sprawozdań finansowych lub sprawozdań za półrocze 2019 roku.

Różnice między MSR 17 a MSSF 16 w odniesieniu do korzystających są zasadnicze i polegają przede wszystkim na tym, że zgodnie z MSSF 16 aktywa stanowiące przedmiot umowy o okresie dłuższym niż rok wykazuje się w odrębnej pozycji aktywów trwałych bilansu (jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania), a zobowiązania z tytułu tych umów w pasywach bilansu. Mówiąc inaczej, dotychczas stosowane u korzystających pojęcia leasingu operacyjnego i finansowego nie mają już swego zastosowania. Zasadniczo każda umowa leasingu (zawarta na okres dłuższy niż rok) powinna być rozpatrywana tak, jakby dotyczyła leasingu wcześniej kwalifikowanego jako finansowy.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r., poz. 395 ze zm. – dalej u.r.) nie zawiera bezpośrednio sformułowanej definicji umowy leasingu, odnosi się jedynie do umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej finansującym, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej korzystającym, środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania, a także pobierania pożytków na czas oznaczony. Definicja umowy leasingu oraz definicje innych umów o używanie aktywów – najmu i dzierżawy – są natomiast zawarte

w wytycznych KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Pojęcie leasingu jest także zdefiniowane w MSR 17 oraz MSSF 16.

Głównymi celami monografii są:

- 1) przeprowadzenie analizy komparatystycznej krajowych i międzynarodowych regulacji rachunkowości w obszarze umów leasingu,
- 2) wskazanie kierunków zmian w krajowych regulacjach rachunkowości w zakresie umów leasingu.

Tak sformułowane cele główne wymagają realizacji następujących celów częściowych:

- 1) przedstawienia zarysu przebiegu procesu standaryzacji rachunkowości umów leasingu,
- 2) scharakteryzowania krajowych i międzynarodowych regulacji rachunkowości umów leasingu,
- 3) zaprezentowania scenariuszy zmian regulacji umów leasingu w krajowych przepisach o rachunkowości.

Dążąc do realizacji celów monografii, podjęto próbę uzasadnienia tezy sformułowanej w następujący sposób: zasadne jest dokonanie nowelizacji przepisów u.r. w związku z nowym modelem ujmowania umów leasingu, zawartym w MSSF 16.

W celu uzasadnienia sformułowanej tezy jako główną metodę badawczą zastosowano metodę formalno-dogmatyczną, znaną również pod nazwą metody tekstowej, opierającą się na analizie językowo-logicznej przepisów o rachunkowości.

Konstrukcja monografii została podporządkowana realizacji celów pracy i obejmuje sześć rozdziałów. W rozdziale pierwszym przedstawiono przebieg procesu standaryzacji rachunkowości umów leasingu. Scharakteryzowano tu początki stanowienia standardów rachunkowości w zakresie umów leasingu (na przykładzie Stanów Zjednoczonych) oraz zarysowano – w ujęciu historycznym – kształtowanie regulacji rachunkowości w obszarze umów leasingu w aspekcie międzynarodowym oraz w Polsce.

W rozdziale drugim scharakteryzowano polskie przepisy o rachunkowości w zakresie umów leasingu. Przedstawiono tu zapisy KSR 5, w szczególności zagadnienia klasyfikowania leasingu, ewidencji leasingu, najmu i dzierżawy oraz prezentowania i ujawniania informacji o tych umowach.

Rozdział trzeci dotyczy zagadnień kwalifikacji umów leasingu na podstawie przepisów o podatku dochodowym. Zawarto tu między innymi rozważania dotyczące klasyfikacji podatkowej leasingu oraz ujmowania do celów podatkowych umów leasingu operacyjnego, finansowego oraz umów o charakterze zbliżonym do umów najmu i dzierżawy.

Rozdział czwarty poświęcono regulacjom Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 17 „Leasing”. Uwzględniono tu między innymi kwestie klasyfikacji umów leasingu, ujęcia umów leasingu finansowego i operacyjnego w sprawozdaniach finansowych korzystających i finansujących oraz zagadnienia sprzedaży i leasingu zwrotnego, specjalnych ofert leasingowych oraz traktowania umów leasingu jako instrumentów finansowych.

W rozdziale piątym przedstawiono regulacje Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing”, w tym charakterystykę zakresu umów leasingu objętych MSSF 16, pojęcie leasingu według MSSF 16, rachunkowość korzystającego i finansującego oraz problematykę wdrożenia MSSF 16.

W rozdziale szóstym scharakteryzowano propozycje zmian regulacji rachunkowości w zakresie leasingu w Polsce. Zawarto tu ocenę aktualnego stanu polskich przepisów oraz przedstawiono potencjalne scenariusze zmian regulacji rachunkowości dotyczących leasingu.

Problematyka rachunkowości umów leasingu jest podejmowana przez badaczy już od kilkudziesięciu lat. Badaniami obejmowano wpływ umów leasingu na kształtowanie się wskaźników finansowych (Altman, Haldeman, Narayanan, 1977; Finnerty, Fitzsimmons, Oliver, 1980; Imhoff, Lipe, Wright, 1991; 1993; Breton, Taffler, 1995). Wytyczne dotyczące odzwierciedlania umów leasingu w sprawozdaniach finansowych były publikowane przez agencje ratingowe Standard & Poor's (2013) oraz Moody's (*Financial Statement Adjustments...*, 2015). Szczególnie liczne badania były inspirowane propozycjami zmian w regulacjach rachunkowości w obszarze leasingu – dotyczyły one zarówno wybranych państw (Fülbier, Silva, Pferdehirt, 2008; Gavazza, 2010; Hussey, Ong, 2011; Fito, Moya, Orgaz, 2013; Wong, Joshi, 2013), Europy (Morales-Díaz, Zamora-Ramírez, 2018), jak i konkretnych sektorów (Beckman, Jervis, 2009; Singh, 2010; Duke, Fran, Hsieh, 2012). Znaczący jest także nurt badań literaturowych nad rachunkowością umów leasingu (Lipe, 2001; *Academic Research on Lease Accounting*, 2007; Barone, Birt, Moya, 2014; Spencer, Webb, 2015).

Badania nad regulacjami KSR 5, których wyniki zaprezentowano w niniejszej monografii, wpisują się w stały nurt badawczy jej autora. Problematyka krajowych regulacji umów leasingu zawarta w KSR 5 znajduje także odzwierciedlenie w badaniach prowadzonych między innymi przez A. Kuzior (2009), J. Chluskę (2011), M. Wronę (2013), S. Hońko (2016), R. Burchart (2017), S. Liska (2017), L. Poniatowską i I. Kumor (2018). Obok problematyki regulacji KSR 5 istotnym nurtem badawczym dotyczącym zagadnień poruszanych w niniejszej monografii są kwestie wpływu zmian w zakresie raportowania leasingu zgodnie z MSSF 16 na sytuację finansową i majątkową spółek. W Polsce badania w tym obszarze przeprowadzali P. Czajor i M. Michalak (2016), S. Hońko (2016), J. Chlуска (2016), T. Iwanowicz (2018) oraz M. Krawczak i R. Dyląg (2018).

1. Droga do standaryzacji rachunkowości umów leasingu

1.1. Początki stanowienia standardów rachunkowości w zakresie umów leasingu – przypadek Stanów Zjednoczonych

Początki stanowienia standardów rachunkowości w obszarze leasingu w USA przypadają na 1949 rok. Wtedy to Komitet ds. Procedur Rachunkowości wydał „Biuletyn Prac Badawczych w Rachunkowości” („Accounting Research Bulletin” – ARB) nr 38 (Committee on Accounting Procedure, 1949), który potem został zawarty jako rozdział 14 w ARB nr 43 (Committee on Accounting Procedure, 1953). Stwierdzono wówczas, że w przypadku gdy umowa leasingu stanowi w rzeczywistości zakup, to przedmiot takiej umowy powinien być ujęty w bilansie korzystającego (leasingobiorcy) w pozycji aktywów i – równolegle – zobowiązań. W 1964 roku Rada ds. Zasad Rachunkowości ustanowiła APB nr 5 *Ujęcie leasingu w sprawozdaniach finansowych leasingobiorców* (Accounting Principles Board, 1964), a w 1966 roku APB nr 7 *Rachunkowość leasingu w sprawozdaniach finansowych leasingodawców* (Accounting Principles Board, 1966a). W dokumentach tych wyodrębniono definicje leasingu operacyjnego i finansowego oraz wskazano formuły kapitalizowania leasingu u stron umowy. W 1966 roku opublikowano także *Omnibus Opinion*, obejmującą problemy ujmowania leasingu w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych (Accounting Principles Board, 1966b). W 1972 roku powstał standard *Accounting for Lease Transactions by Manufacturer or Dealer Lessors* (Accounting Principles Board, 1972). Zamiarem rady było poszerzenie zakresu kapitalizacji leasingu. W 1973 roku wydano kolejny standard rachunkowości leasingobiorcy (Accounting Principles Board, 1973), który wymagał wykazywania opłat leasingowych zarówno w wartości niezdyskontowanej, jak i bieżącej. Regulacje zawarte w powyższych standardach były krytykowane przez Komisję Papierów Wartościowych (SEC) w Stanach Zjednoczonych. W 1973 roku SEC opublikowała *Reporting Leases in Financial Statements of Lessees (Notice of Adoption..., 1973)*, dotyczący w znacznej mierze kwestii leasingu finansowego, w którym zalecała ujawnianie nieskapitalizowanych opłat z tytułu leasingu finansowego. Po opublikowaniu rok

później dokumentu *FASB Discussion Memorandum: An Analysis of Issues Related to Accounting for Leases* (Financial Accounting Standards Board, 1974) Rada Standardów Rachunkowości Finansowej (Financial Accounting Standards Board – FASB) opracowała i wydała w 1976 roku *Wytyczne Standardów Rachunkowości Finansowej nr 13* (Financial Accounting Standards Board, 1976). W dokumencie tym stwierdzono, że musi być spełniony przynajmniej jeden ze wskazanych warunków, aby daną umowę leasingu można było skapitalizować w sprawozdaniu leasingobiorcy (Turzyński, 2012, s. 175–177).

1.2. Standaryzacja rachunkowości umów leasingu w aspekcie międzynarodowym

W 1982 roku opublikowano MSR 17 „Leasing”. Zalecono w nim stosowanie zasady przewagi treści ekonomicznej nad formą prawną przy identyfikacji określonych rodzajów umów leasingowych zbliżonych charakterem do zwykłego nabycia składnika aktywów. Umowy o takim charakterze określono jako leasing finansowy, pozostałe zaś jako leasing operacyjny. Klasyfikacja transakcji leasingowych opierała się na kryterium przenoszenia ryzyka i korzyści związanych z przedmiotem umowy. MSR 17 został nieznacznie przekształcony w 1994 roku i dopiero w 1997 roku przeprowadzono gruntowną aktualizację standardu, wprowadzając zmiany dotyczące między innymi definicji umowy leasingu, klasyfikacji umów, ujmowania opłat warunkowych. Kolejna modyfikacja MSR 17 miała miejsce w 2003 roku i dotyczyła między innymi klasyfikacji leasingu nieruchomości oraz eliminacji alternatywnych podejść w zakresie początkowych kosztów bezpośrednich. W roku 1996 grupa G4+1 opublikowała raport specjalny autorstwa W. McGregora *Accounting for Leases: A New Approach – Recognition by Lessees of Assets and Liabilities under Lease Contracts*, analizujący wady standardu rachunkowości dotyczącego leasingu. Stwierdzono w nim, iż rozróżnienie między leasingiem operacyjnym a finansowym ma dla korzystającego charakter nadmiernie uznaniowy, a zasadniczą wadą standardu jest brak możliwości ujmowania w bilansie korzystającego aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego. W 2000 roku opublikowano *Leases: Implementation of a New Approach* (G4+1 Position Paper), proponując, aby wartość godziwa praw i obowiązków przenoszonych przez transakcję leasingu, była mierzona wartością godziwą opłat wnoszonych przez leasingobiorcę. Podstawowym efektem nowego podejścia miało być to, że aktywa i zobowiązania wykazywane przez korzystającego będą przyjmować różne wartości, zależnie od charakteru umowy leasingu. W 2001 roku ogłoszono *Comments Letters on: G4+1 Position Paper: Leases: Implementation of a New Approach* (Comment Letters on: G4+1 Position Paper,

2001). Respondenci podkreślali, iż dotychczasowa klasyfikacja leasingu powinna być zastąpiona przez jednolite podejście. Umożliwiłoby to zwiększenie porównywalności sprawozdań finansowych i pozwoliło na uniknięcie wykazywania leasingu finansowego jako operacyjnego w celu zmniejszenia kwot zobowiązań (Turzyński, 2012, s. 178–179).

International Accounting Standards Board (IASB) wraz z FASB w 2009 roku rozpoczęły wspólny projekt w ramach konwergencji, mający na celu podniesienie jakości ujmowania leasingu w sprawozdaniach finansowych na podstawie MSSF i US GAAP. W 2009 roku opublikowano *Discussion Paper Leases. Preliminary Views* (Discussion Paper, 2009), wskazujący, że z umową leasingu wiąże się przekazanie praw i przyjęcie obowiązków, spełniające warunki odpowiednio aktywów i zobowiązań. Konsekwencją tego podejścia ma być opracowanie nowego modelu rachunkowości leasingu, uwzględniającego prawo do użytkowania przedmiotu umowy. W 2010 roku opublikowano kolejny projekt zmian MSR 17 (*Exposure Draft*, 2010). W ramach tego projektu zaproponowano, aby finansujący i korzystający stosowali „model prawa użytkowania” na potrzeby ujmowania wszystkich rodzajów leasingu, tzn. dotychczasowego leasingu finansowego i operacyjnego. W myśl projektu:

- 1) korzystający powinien ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania przedmiotu leasingu oraz zobowiązania z tytułu opłat leasingowych;
- 2) finansujący powinien ujmować składnik aktywów z tytułu praw do otrzymywania opłat leasingowych oraz, w zależności od narażenia na ryzyko i możliwości uzyskiwania korzyści związanych z przedmiotem umowy, ujmować zobowiązanie z tytułu leasingu i jednocześnie składnik aktywów (tzw. podejście oparte na obowiązku realizacji umowy) lub zaprzestać ujmowania praw do przedmiotu umowy przenoszonych na korzystającego i nadal ujmować wartość końcową aktywów, odzwierciedlającą jego prawa do przedmiotu umowy na koniec okresu leasingu (tzw. podejście oparte na zaprzestaniu ujmowania).

Respondenci, przekazując uwagi do *Exposure Draft* z 2010 roku, dość zgodnie wskazywali, że zasadne jest podejście, według którego korzystający powinni ujmować aktywa i zobowiązania wynikające z umowy leasingu. W opinii osób zgłaszających uwagi inaczej postrzegana była kwestia wpływu modelu praw do użytkowania na wynik finansowy korzystającego. Wpływ ten obejmuje ujmowanie dwóch odrębnych pozycji kosztów w rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów, mianowicie amortyzację aktywów i odsetki związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu. Część respondentów wspierała identyfikację dwóch odrębnych pozycji kosztowych, przyjmując, że leasing stanowi źródło finansowania dla leasingobiorcy. Inni natomiast nie popierali tego podejścia, wskazując,

że nie odzwierciedla ono treści ekonomicznej wszystkich transakcji leasingowych (np. w przypadku krótkoterminowego leasingu nieruchomości). Wielu respondentów nie zgodziło się z propozycjami dotyczącymi rachunkowości finansującego, pisząc, że podwójny (dualny) model rachunkowości zaproponowany dla finansujących nie był zgodny z pojedynczym modelem rachunkowości sugerowanym dla korzystających. Większość respondentów była zaniepokojona kosztownością i złożonością wdrażania rozwiązań, w szczególności propozycją dotyczącą pomiaru zobowiązań u korzystających i należności u finansujących. Niektórzy wątpili, czy opłaty leasingowe, które byłyby dokonywane w trakcie opcjonalnego okresu przedłużenia umowy, spełniają definicję aktywów (dla finansującego) lub zobowiązania (dla korzystającego). Inni sugerowali, że w wielu przypadkach trudno byłoby oszacować zmienne opłaty leasingowe, jeżeli ich wysokość zależy od przyszłej sprzedaży lub stopnia wykorzystania przedmiotu leasingu i że takie szacunki byłyby obciążone wysokim stopniem niepewności. Liczni respondenci byli również zaniepokojeni proponowanym zakresem regulacji, zauważając, że sformułowana definicja leasingu może obejmować kontrakty, które uważane są za usługi, a nie za umowy leasingu. Rozpatrując informacje otrzymane jako uwagi do Exposure Draft z 2010 roku, postanowiono opracować poprawiony model rachunkowości leasingu, w ramach którego będą zidentyfikowane dwa rodzaje leasingu oraz określone odmienne wymagania dla tych rodzajów. W konsekwencji w maju 2013 roku opublikowano drugi Exposure Draft. W projekcie tym zaproponowano:

- 1) dla korzystających – uproszczone rozwiązania dotyczące pomiaru i podejścia do ujmowania i wyceny:
 - w przypadku umów leasingu, w których oczekuje się, że korzystający zużywa więcej niż nieznaczną ilość korzyści ekonomicznych wbudowanych w przedmiot umowy, może on zastosować podejście podobne do zaproponowanego w projekcie z 2010 roku, czyli ujęcie kosztów amortyzacji, prawa do użytkowania oraz odsetek od zobowiązań leasingowych oddzielnie w rachunku zysków i strat;
 - w przypadku umów leasingu, w których oczekuje się, że korzystający zużyje tylko nieznaczną część korzyści ekonomicznych przypisanych do przedmiotu umowy, ujmuje on jeden typ kosztów leasingu (odzwierciedlający przede wszystkim opłatę za używanie przedmiotu umowy);
- 2) dla finansujących – dualne podejście do ujmowania i wyceny aktywów przekazanych jako przedmiot umowy leasingu:
 - w przypadku umów, w których oczekuje się zużycia znacznej części korzyści ekonomicznych przypisanych do przedmiotu umowy, finansujący powinien wykazywać udział rezydualny w przedmiocie umowy, odrębnie od należności od korzystającego;

- w innych umowach leasingu finansujący ma ujmować aktywa będące przedmiotem umowy, podobnie jak ma to miejsce w rozwiązaniach dotyczących leasingu operacyjnego zawartych w MSR 17.

W uwagach dotyczących Exposure Draft z 2013 roku wskazywano, że:

- 1) podobnie jak w przypadku projektu z 2010 roku, zasadne jest ujmowanie aktywów w postaci prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu przez korzystającego dla wszystkich umów leasingu o okresie trwania ponad 12 miesięcy;
- 2) istnieją jednak obawy dotyczące proponowanego modelu rachunkowości korzystającego; część respondentów była zdania, że poprzedni model rachunkowości korzystającego nie powinien być całkowicie zmieniany lub też braki w tym modelu mogą być usunięte przez zwiększenie wymogów dotyczących ujawnień;
- 3) propozycje pomiaru stanowią znaczącą poprawę w stosunku do rozwiązań zawartych w projekcie z 2010 roku, zwłaszcza w odniesieniu do uproszczeń w zakresie zmiennych opłat leasingowych oraz płatności w ramach opcji odnowienia i opcji zakupu;
- 4) większość zainteresowanych stron nie zgadza się z proponowanym modelem rachunkowości finansującego, przyjmując, że poprzedni model zawarty w MSR 17 nie był obciążony istotnymi błędami i nie powinien być zmieniany.

Uwzględniając informacje otrzymane w odpowiedzi na propozycje zawarte w projektach z 2010 i 2013 roku, obie rady (IASB i FASB) wspólnie przyjęły, że korzystający powinien ujmować prawo użytkowania z tytułu leasingu dla wszystkich umów leasingu (z nielicznymi wyjątkami). Natomiast w zakresie wyboru modelu rozpoznawania kosztów rady zdecydowały się zająć odmienne stanowiska:

- 1) RMSR (IASB) przyjęła pojedynczy model rachunkowości korzystającego, zgodnie z którym traktuje on wszystkie rodzaje leasingu jako źródło finansowania;
- 2) FASB uwzględniła dualny model ujmowania kosztów korzystającego, zachowując klasyfikację leasingu zbliżoną do poprzednich wymagań US GAAP (tzn. rozróżniającą leasing operacyjny i kapitałowy).

W 2016 roku opublikowano nowy MSSF 16 „Leasing” (IFRS 16 „Leases”, 2016), którego regulacje są stosowane do sprawozdań finansowych za okresy sprawozdawcze rozpoczynające się od 1 stycznia 2019 roku. W treści MSSF 16 uwzględniono wiele uwag zgłoszonych przez zainteresowane strony, dotyczących kosztowności i złożoności rozwiązań rachunkowości zawartych w projektach z 2010 i 2013 roku. Oprócz wyboru jednolitego modelu rachunkowości korzystającego (który dla tej strony umowy usuwa potrzebę klasyfikowania leasingu) i decyzji o zaadaptowaniu większości regulacji rachunkowości finansującego zawartych w MSR 17, RMSR postanowiła: