

Razvrščanje najemov pri najemodajalcih

Strokovna razlaga Komisije za Slovenske računovodske standarde št. 5,
21. avgust 2025

Na Slovenski inštitut za revizijo je bilo naslovljeno vprašanje, kako ravna organizacija – najemodajalec pri razvrščanju najemov, kadar lastništvo nad predmetom najema po obdobju najema preide na najemnika ali tretjo osebo. Najemodajalec namreč s sklenitvijo tovrstnega posla upravlja oziroma zavaruje tveganja, ki jim je izpostavljen, in povečuje dobičkonosnost posla. Dogovor o prenosu lastništva in/ali odkupu predmeta najema po preteku obdobja najema se sklene med najemodajalcem in najemnikom, lahko pa tudi med najemodajalcem in dobaviteljem predmeta najema ali tretjo osebo. Tak dogovor se sklene ob sklenitvi najemne pogodbe z najemnikom ali pred tem, pri čemer najemniku ta posel ni nujno poznan.

PODLAGE

Navedene računovodske podlage veljajo za vse organizacije, ki poročajo po SRS-jih, ne glede na to, ali dajejo sredstva v najem v okviru svoje redne dejavnosti (liziške družbe) ali občasno.

SRS 1.26: Organizacija ob sklenitvi pogodbe oceni, ali gre za najemno pogodbo oziroma ali pogodba vsebuje najem. Pogodba je najemna oziroma vsebuje najem, če se z njo prenaša pravica do obvladovanja uporabe prepoznanega sredstva za določeno obdobje v zameno za nadomestilo. Pri tem organizacija obračuna vsako najemno sestavino v pogodbi kot najem ločeno od nenajemnih sestavin pogodbe.

SRS 1.45p: Finančni najem je najem, pri katerem se pomembna tveganja in pomembne koristi, povezani z lastništvom nad najetim opredmetenim osnovnim sredstvom, prenesejo na najemnika. Lastninska pravica lahko preide na najemnika ali pa tudi ne. Takega najema praviloma ni mogoče enostransko razveljaviti. Najemodajalcu zagotavlja povrnitev naložbe v najem in še dobiček.

SRS 1.45r: Vsota najemnin je znesek, ki ga najemnik plača ali plačuje med trajanjem najema, od katerega so odšteti stroški za storitve in davki, ki jih je moral plačati najemodajalec, a jih bo dobil vrnjene, in sicer pri najemniku, skupaj z vsemi zneski, za katere jamči najemnik, z njim povezana stranka ali katera druga neodvisna stranka.

SRS 1.58: O finančnem najemu praviloma govorimo, če je izpolnjen eden izmed naslednjih pogojev:

- a) na koncu najema se lastništvo nad sredstvom prenese na najemnika; šteje se, da je ta pogoj izpolnjen, če to nedvomno izhaja iz najemne pogodbe;
- b) najemnik ima možnost kupiti sredstvo po ceni, ki naj bi bila po pričakovanju precej nižja od poštene vrednosti na dan, ko to možnost lahko izrabi, na začetku najema pa je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil;
- c) trajanje najema se ujema z večjim delom dobe gospodarne uporabe sredstva, na koncu pa se lastništvo prenese ali ne;
- č) na začetku najema je sedanja vrednost najemnini skoraj enaka pošteni vrednosti najetega sredstva;
- d) najeta sredstva so tako posebne narave, da jih lahko brez večjih sprememb uporabljajo samo najemniki.

SRS 1.59: Znaki okoliščin, ki posamič ali skupaj vodijo do uvrstitve najema med finančne najeme, so tudi:

- a) če najemnik lahko odpove najem, najemodajalčeve izgube zaradi odpovedi bremenijo najemnika;
- b) dobički ali izgube zaradi spreminjanja poštene preostale vrednosti pripadajo najemniku;
- c) najemnik lahko podaljša najem v naslednje obdobje za najemnino, ki je pomembno manjša od tržne.

SRS 1.60: Vsi najemi, ki niso finančni, so poslovni. Najem nepremičnin (predvsem zemljišč in zgradb) se uvršča med poslovne ali finančne najeme enako kot najemi drugih sredstev.

SRS 15.65: Prodajna pogodba, po kateri ima organizacija obvezo ali pravico do ponovnega nakupa sredstva, ki ga je prodala, se obračuna kot:

- najem, če ima organizacija prodano sredstvo pravico ali obveznost odkupiti nazaj po ceni, ki je nižja od cene, po kateri ga je prodala (upoštevajo tudi časovno vrednost denarja); oziroma
- posel financiranja (finančna obveznost pri »prodajalcu« in finančno sredstvo pri »kupcu«), če ima organizacija prodano sredstvo pravico ali obveznost odkupiti nazaj po ceni, ki je enaka ali višja od cene, po kateri ga je prodala (upoštevajo tudi časovno vrednost denarja).

Če je v prodajni pogodbi obveza za ponovni nakup sredstva le na zahtevo kupca, pa se taka pogodba obračuna kot:

- najem, če je cena, po kateri je treba odkupiti sredstvo, nižja od prvotne prodajne cene sredstva, kupec pa ima pomembno gospodarsko spodbudo za uveljavljanje zahteve za ponovni odkup sredstva;
- prodaja blaga s pravico vračila, če je cena, po kateri je treba odkupiti sredstvo, nižja od njegove prvotne prodajne cene, ali pa enaka ali višja, a hkrati nižja ali enaka pričakovani tržni vrednosti sredstva, kupec pa nima pomembne gospodarske spodbude za uveljavljanje zahteve za ponovni odkup sredstva; ali
- posel financiranja, če je cena, po kateri je treba odkupiti sredstvo, enaka ali višja od njegove prvotne prodajne cene in hkrati presega pričakovano tržno vrednost sredstva.

ANALIZA

SRS 1.45 v točki p določa, da je finančni najem tisti, pri katerem se pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom najetega sredstva, prenesejo od najemodajalca na najemnika. Dejavniki, ki nakazujejo na prenos pomembnih tveganj in koristi, so navedeni v SRS-ju 1.58 in SRS-ju 1.59. O tem pri razvrščanju najema presoja najemodajalec. Poimenovanje pogodbe kot najemne pogodbe, način izdajanja računov, pa tudi način obračunavanja DDV-ja ne vplivajo na razvrščanje najemov za namene računovodenja.

Najemodajalec najem razvrsti med finančne najeme, če se na koncu najema lastništvo nad najetim sredstvom prenese na najemnika ali če je najemniku dana možnost, da predmet najema odkupi po ceni, ki naj bi bila po pričakovanju precej nižja od poštene vrednosti na dan, ko to možnost lahko izrabi, in je ob sklenitvi najema precej gotovo, da bo to možnost izrabil.

Najemodajalec najem razvrsti med finančne, tudi če je na začetku najema sedanja vrednost najemnin skoraj enaka ali višja od poštene vrednosti sredstva, ki je predmet najema. Skladno s SRS-jem 1.45, točko r, mora najemodajalec v določitev sedanje vrednosti najemnin vključiti tudi zneske, za katere pričakuje, da mu jih bo dal najemnik ali tretja oseba za preostalo vrednost. Gre za tako imenovano jamstvo za preostalo vrednost, ki daje najemodajalcu gotovost, da poštena vrednost sredstva, ki je predmet najema, ne bo padla pod določen znesek. Če sedanja vrednost najemnin in kakršna koli druga jamstva za preostalo vrednost najemodajalcu zagotavljajo izterjavo skoraj celotne poštene vrednosti sredstva, se tak najem razvrsti kot finančni najem. Jamstvo za preostalo vrednost

je (podobno kot terjatve za najemnine) podvrženo kreditnemu tveganju zaradi neplačila v zvezi z osebo, ki jamči za preostalo vrednost.

Posel med najemodajalcem in dobaviteljem predmeta najema, pri katerem se slednji zaveže, da bo predmet najema po določenem obdobju kupil nazaj (in se ta posel sklepa pred sklenitvijo najemne pogodbe z najemnikom ali ob sklenitvi), se obračuna po pravilih, ki veljajo za posel prodaje in ponovnega nakupa (glejte SRS 15.65). Običajno bo v takih poslih cena ponovnega nakupa nižja od prvotne prodajne cene, zato jih je v skladu s SRS-jem 15.65 treba obravnavati kot posle najema, v katerih najemodajalec nastopa kot najemnik in pripoznava pravico do uporabe sredstva.

Če daje najemnik sredstvo, ki ga je vzel v najem, naprej v najem tretji osebi, najemnik v tem podnajemu nastopa v vlogi najemodajalca, tako da mora tudi ta podnajem ustrezno razvrstiti med poslovne ali finančne najeme. Če gre pri osnovnem najemu za kratkoročni najem, najemnik, zdaj v vlogi najemodajalca, razvrsti podnajem med poslovne najeme. Če osnovni najem ni kratkoročni najem, podnajem razvrsti ob upoštevanju lastnosti pravice do uporabe sredstva, ki jo je pridobil iz osnovnega najema, in ne ob upoštevanju lastnosti sredstva, ki je predmet najema.

SKLEP

Pri razvrščanju najema mora najemodajalec prednostno presoјati vsebino pogodbe pred njeno pravno obliko. Če se pomembna tveganja in koristi, povezana z lastništvom najetega sredstva, prenesejo na najemnika, je tak najem treba razvrstiti med finančne. Dogovor o prenosu lastninske pravice ni edini dejavnik pri razvrščanju najemov. Če ima najemnik možnost (opcijo) odkupa in ima pomembno gospodarsko spodbudo za odkup, se tak najem prav tako razvrsti med finančne najeme. Najem se razvrsti kot finančni tudi, če je sedanja vrednost najemnin, vključno z zneskom, ki ga bo najemodajalec po izteku dobe najema zajamčeno prejel na podlagi pred začetkom najema ali sočasno z njim sklenjene pogodbe o prodaji v najem danega sredstva od tretje, nepovezane osebe, skoraj enaka ali višja od poštene vrednosti v najem danega sredstva na začetku najema. Kadar je po izteku obdobja najema kupec v najem danega sredstva njegov dobavitelj, je treba pred razvrščanjem najema najprej presoditi, ali v takem

primeru sploh gre za posel kupo-prodaje, ali pa gre morda za posel prodaje s povratnim nakupom, ki ga je treba računovoditi po določilih SRS-ja 15.65¹.

Komisija za Slovenske računovodske standarde
dr. Robert Horvat, predsednik

¹ V SRS-ju 15.65 je določena računovodska obravnava pri prodajalcu oziroma dobavitelju predmeta najema, kupec pa tak posel po analogiji vodi obratno kot prodajalec.