

STANDARDI KOMBËTAR I KONTABILITETIT NR. 7

KONTABILIZIMI I QIRAVE

PËRMBAJTJA	Paragrafët
OBJEKTIVI DHE BAZAT E PËRGATITJES	1-3
FUSHA E ZBATIMIT	4-5
PËRKUFIZIMET KRYESORE	6
KLASIFIKIMI I QIRAVE NË QIRA FINANCIARE DHE QIRA TË ZAKONSHME	7-17
TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRADHËNËSIT	18-31
Qiratë financiare	18-26
Qiratë e zakonshme	27-31
TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRAMARRËSIT	32-38
Qiratë financiare	32-36
Qiratë e zakonshme	37-38
VEPRIMET E SHITJES DHE RIMARRJES ME QIRA	39-45
SHËNIMET SHPJEGUESE	46-50
DATA DHE RREGULLAT E HYRJES NË ZBATIM TË STANDARDEVE	51
KRAHASIMI ME STANDARDET NDËRKOMBËTARE TË RAPORTIMIT FINANCIAR (SNK/SNRF)	52

OBJEKTIVI DHE BAZAT E PËRGATITJES

1. Objektivi i Standardit Kombëtar të Kontabilitetit 7, *Trajtimi kontabël i qirave* (“SKK 7” ose “Standardi”), i nxjerrë dhe miratuar nga Këshilli Kombëtar i Kontabilitetit dhe publikuar nga Ministria e Financës, është të vendosë rregullat e kontabilizimit dhe shpjegimit të qirave në pasqyrat financiare, të përgatitura në përputhje me Standardet Kombëtare të Kontabilitetit të Shqipërisë. Këto standarde bazohen në parimet e kontabilitetit dhe raportimit, të pranuar në shkallë ndërkombëtare, kërkesat e përgjithshme të të cilëve përshkruhen në Ligjin nr. 9 228, “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, nxjerrë në prill 2004.
2. SKK 7 mbështetet në standardin ndërkombëtar të kontabilitetit (SNK) 17 “*Qiratë*” dhe shpjegimet e Komitetit të Interpretimit të Standardeve SIC 15. Një tabelë korresponduese e paragrafëve të Standardit me paragrafë të Standardeve Ndërkombëtare të Raportimit Financiar është dhënë në paragrafin 52. Për rastet që nuk janë trajtuar në mënyrë të drejtpërdrejtë nga SKK 7 ose ndonjë SKK tjetër, drejtuesit e njësisë ekonomike raportuese duhet që, me miratimin e Këshillit Kombëtar të Kontabilitetit (KKK), të aplikojnë politika të tilla që sigurojnë një pasqyrim të vërtetë e të besueshëm të pozicionit financiar, performancës, ndryshimeve në pozicionin financiar dhe fluksit të parasë së njësisë ekonomike raportuese, siç kërkohet në nenin 9 të Ligjit nr. 9 228. “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, nxjerrë në prill 2004.
3. Pasqyrat financiare do të përgatiten mbi bazën e konceptit të materialitetit. Standardet Kombëtare të Kontabilitetit nuk do të zbatohen për zërat jomaterialë. Parimi i materialitetit përkufizohet dhe sqarohet në paragrafët 34 deri 69 të SKK 1.

FUSHA E ZBATIMIT

4. Ky Standard do të përdoret për kontabilizimin dhe shpjegimin e të gjitha marrëveshjeve qiradhënëse (ose marrëveshjeve të tjera shumë të ngjashme me to) në pasqyrat financiare.
5. Ky standard do të aplikohet për ato marrëveshje që e kalojnë të drejtën e përdorimit të mjeteve nga një palë te pala tjetër, edhe pse qiradhënësi është i detyruar të sigurojë mirëmbajtjen e vazhdueshme të këtyre mjeteve

(për shembull, në forma të ndryshme të marrëveshjeve të shfrytëzimit). Ky standard nuk aplikohet për marrëveshje të tilla, si kontrata për shërbime, të cilat nuk e kalojnë të drejtën e përdorimit të mjetit nga një palë te pala tjetër.

PËRKUFIZIMET KRYESORE

6. Më poshtë jepen përkufizimet e disa termave kryesore të përdorura në këtë standard:

Qiraja është një marrëveshje ku qiradhënësi i kalon qiramarrësit të drejtën e përdorimit të një mjeti për një periudhë të caktuar kohe, kundrejt një ose disa pagesave.

Qiraja financiare është qiraja, nëpërmjet së cilës qiramarrësit i kalohen nga qiradhënësi të gjitha rreziqet dhe përfitimet që kanë të bëjnë me pronësinë e një mjeti. Titulli mund t'i kalojë ose jo qiramarrësit.

Qiraja e zakonshme është çdo lloj qiraje tjetër, përveç asaj financiare.

Krijimi i qirasë ndodh në datën më të hershme të datave të mëposhtme:

- (a) datës së marrëveshjes për qiranë ose
- (b) datës kur palët angazhohen bashkërisht të veprojnë në përputhje me klauzolat kryesore të marrëveshjes së qirasë.

Në datën e krijimit të qirasë, marrëveshja e qirasë klasifikohet ose si qira financiare, ose si qira e zakonshme. Kur marrëveshja e qirasë është qira financiare, po në këtë datë duhet të përcaktohen shumat që do të njihen në pasqyrat financiare.

Fillimi i qirasë është data kur qiramarrësi merr të drejtën për ta përdorur mjetin e marrë me qira. Kjo është data e njohjes fillestare të qirasë në pasqyrat financiare të të dyja palëve.

Afati i qirasë është periudha e paanulueshme, për të cilën qiramarrësi ka lidhur kontratë për të marrë një mjet me qira, së bashku me afate të tjera, për të cilat qiramarrësi ka opsionin të vazhdojë ta mbajë mjetin me qira, me

ose pa pagesë shtesë, atëherë kur që në krijimin e qirasë është mjaftueshmërisht e sigurt që qiramarrësi do ta përdorë këtë opsion.

Periudha e paanulueshme është periudha gjatë së cilës marrëveshja e qirasë mund të anulohet vetëm atëherë:

- (a) kur ndodh ndonjë ngjarje e rrallë e paparashikuar;
- (b) me lejen e qiradhënësit;
- (c) kur qiramarrësi lidh një kontratë të re qiraje për të njëjtin mjet ose një mjet të ngjashëm me të parin, si dhe me të njëjtin qiradhënësi;
- (d) kur qiramarrësi paguan një shumë shtesë të tillë që, në fazën e krijimit të qirasë vazhdimi i qirasë është mjaftueshmërisht i sigurt.

Pagesat minimale të qirasë janë pagesat që qiramarrësi duhet të paguajë ose paguan gjatë afatit të qirasë (përveç qirasë së mundshme, kostot e shërbimeve dhe tatimet që paguhen nga qiradhënësi dhe rimbursohen nga qiramarrësi), së bashku me:

- (a) në rastin e qiramarrësit, shumat e garantuara nga qiramarrësi ose nga një palë e lidhur me të;
- (b) në rastin e qiradhënësit, ndonjë vlerë e mbetur që i garantohet qiradhënësit nga:
 - (i) qiramarrësi;
 - (ii) një palë e lidhur me qiramarrësin;
 - (iii) një palë e tretë, që nuk ka lidhje me qiradhënësin, e cila është e aftë financiarisht të shlyejë detyrimet e garancisë.

Nëse qiramarrësi ka opsionin ta blejë mjetin me një çmim që pritet të jetë në mënyrë të konsiderueshme më i ulët se vlera e drejtë e tij, si dhe është mjaftueshmërisht e sigurt që qiramarrësi do ta përdorë këtë opsion, atëherë shuma minimale e pagesave të qirasë do të përbëhet nga pagesat minimale të qirasë së pagueshme gjatë afatit të qirasë dhe pagesat për ushtrimin e opsionit të blerjes.

Vlera e drejtë është shuma, me të cilën mund të shkëmbehet një aktiv ose mund të shlyhet një pasiv ndërmjet palëve të mirinformuara, të vullnetshme dhe të palidhura me njëra-tjetrën.

Jeta ekonomike është ose

- (a) periudha, gjatë së cilës një mjet pritet të jetë i përdorshëm ekonomikisht nga një ose disa përdorues;
- (b) numri i produkteve ose njësive të tjera të ngjashme, që priten të përfitohen nga përdorimi i mjetit nga një ose disa përdorues.

Jeta e dobishme është periudha, gjatë së cilës parashikohen të përdoren përfitimet ekonomike nga përdorimi i mjetit, pavarësisht nga afati i qirasë.

Vlera e mbetur e garantuar është:

- (a) për qiramarrësin, pjesa e vlerës së mbetur që garantohej nga qiramarrësi ose nga një palë e lidhur me qiramarrësin (shuma e garancisë është shuma maksimale që mund të bëhet e pagueshme në çdo çast);
- (b) për qiradhënësin, pjesa e vlerës së mbetur që garantohej nga qiramarrësi ose nga një palë e tretë, që nuk ka lidhje me qiradhënësin dhe që ka mundësi financiare të përballojë detyrimet e garancisë.

Vlera e mbetur e paguarantuar është ajo pjesë e vlerës së mbetur të mjetit të dhënë me qira, realizimi i së cilës nga qiradhënësi nuk është i sigurt ose është i garantuar vetëm nga një palë e lidhur me qiradhënësin.

Investimi bruto në qira është shuma e përgjithshme e pagesave minimale të qirasë të arkëtueshme nga qiradhënësi, në bazë të marrëveshjes së qirasë financiare, si dhe ndonjë vlerë e mbetur e paguarantuar që do t'i krijohej qiradhënësit si e arkëtueshme.

Të ardhurat financiare të pafituara janë diferenca midis investimit bruto në qira dhe investimit neto në qira.

Investimi neto në qira është investimi bruto në qira, i skontuar me normën e interesit të nënkuptuar në qira.

Norma e interesit, e nënkuptuar në qira, është norma e skontimit, e cila në momentin e krijimit të marrëveshjes së qirasë bën që vlera totale aktuale e

(a) pagesave minimale të qirasë dhe

(b) vlerës së mbetur të paguarantuar

të jetë e barabartë me shumën e vlerës së drejtë të mjetit të dhënë me qira, si dhe ndonjë kosto fillestare të drejtpërdrejtë të qiradhënësit.

Norma rritëse e interesit të huamarrjes së qiramarrësit është ajo normë interesi që qiramarrësit do t'i duhej të paguante për një qira të njëjtë ose për të marrë hua për blerjen e një mjeti të ngjashëm.

Kostot e drejtpërdrejta fillestare janë kostot e paevitueshme të bisedimeve dhe hartimit të marrëveshjes së qirasë, përveç kostove të prodhuesve dhe qiradhënësve ndërmjetës.

Qiraja e mundshme është ajo pjesë e pagesës së qirasë që nuk është e përcaktuar në një shumë fikse dhe që shuma e saj nuk varet nga afati i qirasë, por varet nga disa faktorë të tjerë (për shembull fitimi, sasia e përdorimit, treguesit e çmimit, normat e tregut për interesin).

KLASIFIKIMI I QIRAVE NË QIRA FINANCIARE DHE QIRA TË ZAKONSHME

7. Të gjitha marrëveshjet e qirasë do të klasifikohen si qira financiare ose qira të zakonshme. Faktori përcaktues për klasifikimin e qirave është niveli deri ku rreziqet dhe përfitimet, që lidhen me pronësinë e një mjeti të dhënë me qira, i takojnë qiramarrësit apo qiradhënësit.
8. Rreziqet e lidhura me mjetin e dhënë me qira kanë të bëjnë, ndër të tjera, me humbjet e mundshme nga kapaciteti i pashfrytëzuar ose vjetrimi i mjetit, si dhe me rreziqet që vijnë nga ndikimi i mjedisit ekonomik ndaj përdorimit të mjetit. Përfitimet që lidhen me mjetin e dhënë me qira kanë të bëjnë me të ardhurat e pritshme gjatë jetës së dobishme të mjetit, rritjen e vlerës së mjetit ose fitimin e realizuar nga shitja e tij.
9. Një qira klasifikohet si qira financiare, nëse nëpërmjet saj qiramarrësit i kalojnë një pjesë e konsiderueshme e rreziqeve dhe e përfitimeve të lidhura me pronësinë; në të kundërt, qiraja klasifikohet si e zakonshme.
10. Meqenëse transaksioni mes qiradhënësit dhe qiramarrësit bazohet në një marrëveshje qiraje të përbashkët, e detyrueshme për të dyja palët, përkufizimet e përdorura duhet të jenë të njëjta. Nga ana tjetër, meqenëse të dyja palët përdorin supozime të ndryshme për klasifikimin e marrëveshjeve të qirasë, në rrethana të caktuara, qiradhënësi dhe qiramarrësi mund të klasifikojnë të njëjtën marrëveshje qiraje në mënyra të ndryshme.

11. Klasifikimi i një marrëveshje qiraje, si qira financiare apo të zakonshme, varet më shumë nga përmbajtja ekonomike e transaksionit se sa nga forma ligjore e kontratës. Marrëveshjet e qirasë, që plotësojnë kriteret e një qiraje financiare, sipas këtij standardi do të njihen në pasqyrat financiare si qira financiare, pavarësisht nga fakti që nga ana ligjore ose formale ato mund të konsiderohen si marrëveshje të një qiraje të zakonshme.
12. Në përgjithësi, kriteret e mëposhtme u referohen situatave ku rreziqet dhe përfitimet, që lidhen me pronësinë e mjetit, i kalojnë qiramarrësit në një masë të konsiderueshme, gjë që bën që qiraja të klasifikohet si qira financiare:
- (a) pronësia e mjetit të dhënë me qira i kalon qiramarrësit në fund të afatit të qirasë;
 - (b) qiramarrësi e ka mundësinë ta blejë mjetin me një çmim që pritet të jetë mjaftueshmërisht më i ulët se vlera e drejtë e tij, në datën kur kjo blerje kryhet, si dhe që në krijimin e qirasë është mjaftueshmërisht e sigurt që qiramarrësi do ta shfrytëzojë këtë mundësi;
 - (c) afati i qirasë zë pjesën më të madhe (mbi 75%) të jetës ekonomike të mjetit të dhënë me qira, edhe pse titulli i pronësisë nuk është transferuar ende;
 - (d) në datën e krijimit të një qiraje, vlera aktuale e pagesave minimale të qirasë zë pjesën më të madhe (mbi 90%) të gjithë vlerës së drejtë të mjetit të dhënë me qira;
 - (e) mjeti i dhënë me qira është i një natyre specifike të tillë që vetëm qiramarrësi mund ta përdorë atë pa shumë modifikime dhe, rrjedhimisht, marrëveshja e qirasë mund të rinovohet me të njëjtin qiramarrës, për një periudhë që zë një pjesë të mirë të jetës së dobishme të mjetit.
13. Shembujt e mëposhtëm u përkasin situatave që, më vete ose të kombinuara mund të çojnë në klasifikimin e një qiraje, si qira financiare:
- (a) nëse qiramarrësi e ndërpret qiranë, humbjet e qiradhënësit, që vijnë nga kjo ndërprerje, i merr përsipër qiramarrësi;
 - (b) fitimet ose humbjet nga luhatjet në vlerën e drejtë të vlerës së mbetur të mjetit mbulohen nga qiramarrësi (për shembull, shumat e qirave të paguara gjatë afatit të qirasë pakësohen nga arkëtimet që përfitohen nga shitja e mjetit në fund të afatit të qirasë);

- (c) qiramarrësi e ka mundësinë ta vazhdojë marrëveshjen e qirasë për një periudhë të dytë, me një pagesë qiraje shumë më të ulët se sa vlera e qirasë në treg.
14. Në përgjithësi, prania vetëm e njërës prej situatave të përshkruara në paragrafët 12-13 është tregues se rreziqet dhe përfitimet, që lidhen me pronësinë e mjetit, i kalojnë qiramarrësit në masë të konsiderueshme dhe, për rrjedhojë, kemi të bëjmë me një qira financiare. Megjithatë, kur bëhet klasifikimi i qirave, duhet të merren në konsideratë të gjitha rreziqet dhe përfitimet që rrjedhin nga një marrëveshje qiraje. Në disa raste rreziqet dhe përfitimet që lidhen me pronësinë mund të mos i kalojnë qiramarrësit, edhe pse disa nga kushtet e renditura në paragrafët 12-13 plotësohen. Për shembull, në një situatë ku afati i qirasë zë pjesën më të madhe të jetës ekonomike të mjetit të dhënë me qira, ndërkohë që pjesa më e madhe e pagesave të qirasë është e kushtëzuar (për shembull, në varësi të xhiros së gjeneruar nga përdorimi i mjetit të dhënë me qira) qiradhënësi vazhdon të jetë mbartës në një masë të konsiderueshme të të gjitha rreziqeve dhe përfitimeve që lidhen me pronësinë dhe, si rezultat, marrëveshja e qirasë klasifikohet si qira e zakonshme.
15. Klasifikimi i qirasë bëhet në datën e krijimit të qirasë. Nëse qiradhënësi dhe qiramarrësi më vonë bien dakord t'i ndryshojnë kushtet e qirasë (përveç rasteve të rinovimit të qirasë), në një mënyrë të tillë që do të çonte në një klasifikim tjetër të qirasë, marrëveshja e ndryshuar konsiderohet si marrëveshje e re. Ndryshimet në vlerësim (për shembull, ndryshimet në përlogaritjen e jetës ekonomike ose vlerës së mbetur të mjetit të dhënë me qira) dhe rrethana (për shembull, mospagesa nga qiramarrësi) nuk sjellin klasifikim të ri të një qiraje për qëllime kontabilizimi.
16. Ashtu si qiratë e mjeteve të tjera, edhe qiratë e tokës dhe ndërtesave klasifikohen si qira financiare ose të zakonshme. Në rast se bëhet fjalë për një marrëveshje qiraje për tokë dhe ndërtesë së bashku, pagesat minimale të qirasë ndahen mes tokës dhe ndërtesës (më përjashtim të rasteve të përmendura në paragrafin 17), në përpjesëtim me vlerat e drejta të tyre. Në përgjithësi, toka ka një jetë të dobishme pa afat, prandaj pagesat e qirasë për të klasifikohen si qira e zakonshme, përveç rastit kur titulli i pronësisë i kalon qiramarrësit. Për klasifikimin e ndërtesave përdoren kriteret e dhëna në paragrafët 12-13.

17. Përsa u përket pagesave minimale të qirasë, nuk është nevoja të bëhet një ndarje mes tokës dhe ndërtesës, vetëm në rastet e mëposhtme:
- (a) kur pagesat e qirasë nuk mund të ndahen në mënyrë të besueshme mes tokës dhe ndërtesës (në një rast të tillë e gjithë qiraja do të klasifikohet si qira financiare, përveç rastit kur është e qartë që, si toka ashtu dhe ndërtesa i plotësojnë kriteret për një qira të zakonshme);
 - (b) kur shuma ose vlera që i përket tokës nuk është materiale (në rast të tillë e gjithë qiraja klasifikohet, ashtu siç klasifikohet edhe ndërtesa, në përputhje me paragrafët 12-13).

TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRADHËNËSIT

Qiratë financiare

18. Qiradhënësi do të njohë në bilancin e tij mjetet e dhëna me qira financiare, si një kërkesë për t'u arkëtuar në një shumë të barabartë me investimin neto në qira.
19. Në një qira financiare, qiradhënësi i kalon qiramarrësit në masë të konsiderueshme rreziqet dhe përfitimet që lidhen me pronësinë e mjetit të dhënë me qira, pra qiradhënësi e heq mjetin e dhënë me qira nga bilanci i tij dhe e zëvendëson atë me pagesa të qirasë financiare për t'u arkëtuar (ose me "investimin neto në qiranë financiare"). Pagesa e qirasë financiare për t'u arkëtuar ("investimi neto në qiranë financiare") është e barabartë me vlerën aktuale të skontuar të pagesave të qirasë dhe vlerën e mbetur të mundshme (ose "vlerën e mbetur të pagarrantuar") në fund të afatit të qirasë.
20. Pagesat e qirasë, të marra nga qiradhënësi, ndahen në pagesa të principalit të qirasë financiare për t'u arkëtuar dhe të ardhura financiare (ose pagesat e interesit). Të ardhurat financiare shpërndahen gjatë afzcsreatit të qirasë, me qëllim që ato të japin një normë konstante periodike interesi mbi gjendjen e mbetur të investimit neto në qiranë financiare.
21. Përlllogaritjet e përdorura për përcaktimin e investimit bruto në vlerat e mbetura të pagarrantuara të qiradhënësit do të rishihen në mënyrë

22. Kostot e drejtpërdrejta fillestare të qiradhënësit për negociimin dhe hartimin e marrëveshjeve të qirasë (për shembull, komisionet dhe kostot e noterizimeve), përdoren për llogaritjen e normës së interesit, të nënkuptuar në qira dhe qiranë financiare të arkëtueshme, si dhe njihen si një pakësim i të ardhurave gjatë afatit të qirasë. Raste përjashtimore janë ato kur qiradhënësit janë prodhues apo qiradhënës, ndërmjetës të cilit do t'i njohin këto kosto të drejtpërdrejta fillestare si shpenzime.
23. Njihen dy lloje të ardhurash, kur qiradhënësit, të cilët janë prodhues ose qiradhënës ndërmjetës, i shesin produktet e tyre nëpërmjet qirasë financiare:
- (a) fitimi i shitjes që kontabilizohet me futjen në zbatim të marrëveshjes së qirasë;
 - (b) të ardhurat financiare që kontabilizohen gjatë afatit të qirasë.
24. Të ardhurat e shitjeve të kontabilizuara me fillimin e afatit të qirasë nga një qiradhënës, që është prodhues ose ndërmjetës, përbëhen nga vlera e drejtë e mjetit ose nga vlera aktuale e pagesave minimale të qirasë që njihen nga qiradhënësi, nëse e dyta është më e vogël, e skontuar me vlerën e interesit të tregut. Kostoja e mallrave të shitura, e njohur me fillimin e afatit të qirasë, është kostoja e mjetit të dhënë me qira (ose vlera kontabël, nëse kjo është e ndryshme nga e parà) minus vlerën aktuale të vlerës së mbetur të pagarrantuar.
25. Ka raste kur qiradhënësit, që janë prodhues ose ndërmjetës, ofrojnë në mënyrë artificiale norma të ulëta interesi me qëllim që të tërheqin klientë. Përdorimi i normave të tilla do të çojë në një sasi më të madhe të të ardhurave të përgjithshme nga transaksioni i qiradhënies në momentin e shitjes. Në rastet kur ofrohen norma interesi të ulura artificialisht, si të ardhura nga shitja, do të njihet vetëm ajo pjesë që do të kishte qenë njohur, nëse do të ishin përdorur norma tregu të interesit.
26. Me fillimin e afatit të qirasë, kostot e drejtpërdrejta, që kanë të bëjnë me marrëveshjen e qirasë të nënshkruar me qiradhënës që janë prodhues ose

Qiratë e zakonshme

27. Qiradhënësit do t'i paraqesin në bilancin e tyre mjetet e dhëna me qira të zakonshme, në varësi të natyrës së mjetit, në të njëjtën mënyrë siç veprohet edhe me mjetet e tjera.
28. Pagesat e qirasë së zakonshme do të njihen si të ardhura, duke përdorur metodën lineare, për aq kohë sa nuk ka ndonjë metodë tjetër më sistematike dhe më përfaqësuese të mënyrës se si pakësohen përfitimet që vijnë nga përdorimi i mjetit.
29. Pagesat e mbledhura gjatë afatit të qirasë do të njihen si të ardhura, duke përdorur metodën lineare përgjatë afatit të qirasë, pavarësisht nga koha e pagesave ose shuma e tyre.
30. Kostot fillestare të drejtpërdrejta, që kanë të bëjnë me nënshkrimin e qirave të zakonshme, do të njihen si zë në aktivin e bilancit (nën të njëjtin zë me mjetin e dhënë me qira) dhe do të kalohen në shpenzime gjatë afatit të qirasë në përpjesëtim me njohjen e të ardhurave nga qiraja.
31. Mjeti i dhënë me qira do të amortizohet në përputhje me metodat e zakonshme që përdoren për amortizimin e mjeteve të ngjashme të njësisë ekonomike. Nëse ka dyshime, në lidhje me rënien e vlerës së mjetit të dhënë me qira, atëherë do të kryhet një testim zhvlerësimi në përputhje me SKK 5.

TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRAMARRËSIT

Qiratë financiare

32. Në fillim të afatit të qirasë, qiramarrësi do ta njohë qiranë financiare në bilancin e tij si zë aktivi dhe zë pasivi, në shuma që janë të barabarta me vlerën e drejtë të mjetit të marrë me qira ose me vlerën aktuale të pagesave minimale të qirasë, nëse kjo e dyta është më e vogël. Norma e

skontimit që përdoret për llogaritjen e vlerës aktuale të pagesave minimale të qirasë është norma e interesit e nënkuptuar në qira ose, nëse llogaritja e saj nuk është e mundur, norma e interesit të huamarrjes nga qiramarrësi.

33. Ndonëse, në përputhje me formën ligjore të marrëveshjes së qirasë, titulli i pronësisë mbi mjetin e dhënë me qira mund të mos i kalohet qiramarrësit, në rastin e qirasë financiare, qiramarrësi praktikisht i vjel përfitimet ekonomike nga përdorimi i mjetit të marrë me qira përgjatë një pjese të konsiderueshme të jetës së tij ekonomike, në këmbim të marrjes përsipër të detyrimit për të paguar për këtë të drejtë një shumë që është e përafërt me vlerën e drejtë të mjetit plus shpenzimet përkatëse financiare. Nëse një transaksion i tillë nuk pasqyrohet në bilancin e qiramarrësit, niveli i aktivitetit dhe pasivitetit të bilancit do të ishte më i vogël se sa duhet të ishte në të vërtetë. Në fillim të afatit të qirasë, shumat e aktivitetit dhe pasivitetit për pagesa të ardhshme të qirasë në bilancin e qiramarrësit janë të barabarta.
34. Kostot fillestare direkt të qiramarrësit, për lidhjen e marrëveshjes së qirasë financiare, i shtohen kostos së mjetit të marrë me qira.
35. Pagesat minimale të qirasë ndahen në shpenzime financiare dhe pakësime të detyrimit të mbetur. Shpenzimet financiare shpërndahen gjatë afatit të qirasë (ose deri në një rivlerësim tjetër të interesit, nëse kemi të bëjmë me marrëveshje të qirasë me interes të luhatshëm) me qëllim që të përftohet një normë interesi periodike e qëndrueshme mbi gjendjen e mbetur të pasivitetit.
36. Një qira financiare përmban në vetvete shpenzime amortizimi për mjetet e amortizueshme, si dhe shpenzime financiare për çdo periudhë kontabël. Normat e amortizimit, të përdorura për amortizimin e mjeteve të marra me qira, janë të njëjta me ato që përdoren për mjetet e tjera të njësisë ekonomike. Nëse nuk është e sigurt që qiramarrësi do ta marrë mjetin nën pronësinë e tij në fund të afatit të qirasë, atëherë mjeti amortizohet përgjatë afatit të qirasë ose përgjatë jetës së dobishme, në varësi se cila nga këto është më e shkurtër. Nëse ka dyshime, në lidhje me rënien e vlerës së mjetit nën vlerën e tij kontabël, atëherë do të kryhet një testim zhvlerësimi në përputhje me SKK 5.

Shembull:

Njësia ekonomike A hyn në një marrëveshje për të marrë me qira një kamion. Qiraja është për një periudhë që e mbulon pothuajse të gjithë jetën ekonomike të dobishme të kamionit.

Çmimi në parà i kamionit (vlera e drejtë) është 25 000. Afati i qirasë është 3 vjet, nga 1 janari 20X5 deri më 30 qershor 20X8 . Pagesat e qirasë prej 4 500 janë të pagueshme çdo 6 muaj për tre vjet (d.m.th. 6 pagesa në total). Vlera e mbetur e pagarrantuar e kamionit, në fund të afatit të qirasë, parashikohet të jetë 1 000. Interesi i nënkuptuar në qira është 6,548%.

Më 1 janar 20X5 njësia ekonomike ka akoma 6 muaj nga qiraja ekzistuese e një kamioni tjetër. Këstet e qirasë së re fillimisht ishin të pagueshme, duke filluar nga data 1 janar, por qiradhënësi ka rënë dakord t'i shtyjë të gjitha pagesat me 6 muaj, si një mënyrë për ta inkurajuar njësinë ekonomike të nënshkruajë qiranë e re. Prandaj, pagesa e parë e qirasë së re është 6 muaj pas marrjes në dorëzim të kamionit. Si rrjedhojë, qiramarrësi përfiton përdorimin e kamionit për 6 muaj pa pagesë.

Të dy kamionët (i riu dhe i vjetri) do të jenë të disponueshëm për përdorim nga njësia ekonomike gjatë periudhës 6-mujore në fjalë.

Si duhet të njihet detyrimi për qiranë në pasqyrat financiare?

Detyrimi i qirasë për kamionin e ri duhet të njihet kur merret në dorëzim kamioni.

Qiraja është një qira financiare, sepse është për një periudhë që mbulon pothuajse të gjithë jetën ekonomike të kamionit. Gjatë periudhës 6-mujore pa pagesë do të konstatohet interes mbi detyrimin e qirasë në masën e normës së interesit të nënkuptuar në qira. Rrjedhimisht, gjatë kësaj periudhe do të ngarkohet një shpenzim financimi në pasqyrën e të ardhurave dhe shpenzimeve.

Shpërndarja e shpenzimit të financimit, duke përdorur metodën e shumës së shifrave, ilustron më poshtë:

Numri total i pagesave	6
Vlera total e pagesave	27 000
Vlera aktuale e pagesave minimale të qirasë	<u>24 200</u>
Shpenzimi financiar	2 800

Data	Pagesat (A)	Interesi (Po/Jo)	Llogaritja e shpenzimit të interesit	Interesi i ngarkuar (B)	Pjesa që i takon detyrimit të qirasë (A - B)	Detyrimi i qirasë
01/01/X5	-	Jo				24,200
30/06/X5	4,500	Po	$2,800 \times 6 / 21$	800	3,700	20,500
01/01/X6	4,500	Po	$2,800 \times 5 / 21$	667	3,833	16,667
30/06/X6	4,500	Po	$2,800 \times 4 / 21$	533	3,967	12,700
01/01/X7	4,500	Po	$2,800 \times 3 / 21$	400	4,100	8,600
30/06/X7	4,500	Po	$2,800 \times 2 / 21$	267	4,233	4,367
01/01/X8	4,500	Po	$2,800 \times 1 / 21$	133	4,367	-
30/06/X8	-	Jo				
				2,800	24,200	

Qiratë e zakonshme

37. Pagesat e qirasë së zakonshme do të njihen si shpenzime, duke përdorur metodën lineare përgjatë afatit të qirasë, për aq kohë sa nuk ka ndonjë metodë tjetër më sistematike e më përfaqësuese të mënyrës se si përdoruesit marrin përfitimet nga përdorimi i mjetit të marrë me qira.
38. Pagesat minimale të qirasë, të kryera gjatë afatit të qirasë, do të njihen si shpenzime në mënyrë proporcionale përgjatë afatit të qirasë, pavarësisht nga koha se kur kryhen këto pagesa.

Shembull:

Një njësi ekonomike jep me qira zyra për pesë vjet, sipas kushteve të një marrëveshjeje qiraje të zakonshme. Sipas marrëveshjes së qirasë, qiraja e vitit të parë është falas, ndërsa në 4 vitet në vijim do të kryhen pagesa vjetore prej 250 000 lekësh.

Shpenzimi total i qirasë është 1 000 000 lekë. Njësia ekonomike njihet 200 000 lekë si shpenzim vjetor qiraje, duke filluar nga viti i parë, pavarësisht nga fakti që në vitin e parë njësia ekonomike nuk ka bërë pagesë qiraje.

VEPRIMET E SHITJES DHE RIMARRJES ME QIRA

39. Veprimi i shitjes dhe rimarrjes me qira ka të bëjë me shitjen e një mjeti dhe rimarrjen e të njëjtit mjet me qira. Pagesa e qirasë dhe çmimi i shitjes

zakonisht janë të ndërvarura, pasi ato negocohen bashkërisht si paketë. Njohja apo jo e transaksionit të shitjes dhe rimarrjes me qira të të njëjtit mjet varet nga fakti nëse rimarrja me qira është një qira financiare apo e zakonshme, dhe, nëse është qira e zakonshme, varet nga fakti nëse transaksioni është negociuar me çmimin e tregut apo jo.

40. Nëse një veprim shitjeje dhe rimarrje me qira rezulton në qira financiare, ai do të njihet si veprim financimi, dhe jo si veprim blerje-shitje, d.m.th. mjete “i shitur” do të qëndrojnë në bilancin e shitësit dhe detyrimi i qirasë financiare do të njihet në bilanc në masën e shumës së pagesës së arkëtuar (“çmimi i shitjes”). Diferenca mes “çmimit të shitjes” dhe pagesave minimale të qirasë njihet si një shpenzim interesi përgjatë afatit të qirasë, në të njëjtën mënyrë siç veprohet me qiratë tipike financiare.

Shembull:

Një njësi ekonomike kryen me një bankë një veprim shitjeje dhe rimarrjeje me qira të një ndërtese, sipas kushteve të mëposhtme:

Vlera kontabël e ndërtesës në bilancin e njësisë ekonomike 15 milionë lekë
 “Çmimi i shitjes” së ndërtesës 20 milionë lekë
 (nga të cilat 15 milionë janë pagesa qiraje gjatë 10 viteve;
 opsioni i riblerjes në fund të afatit të qirasë është për 5 milionë lekë;
 përveç kësaj, një interes prej 7% paguhet mbi gjendjen e pasivit)

Vlera e tregut e ndërtesës 25 milionë lekë

Afati i qirasë 10 vjet
 Jeta e dobishme e mbetur e ndërtesës 40 vjet

Një opsion blerje më i favorshëm se sa çmimi i tregut në fund të afatit të qirasë lejon të besojmë që njësi ekonomike do ta përdorë opsionin për ta riblerë mjetin, pra rimarrja me qira ndodh sipas kushteve të një qiraje tipike financiare.

Mbështetur në parimin e përmbajtjes ekonomike mbi formën ligjore, ky është rasti i një prone të paluajtshme që përdoret si garanci për huan, prandaj duhet të njihet si e tillë:

D	parà	20 000 000
K	detyrimi i qirasë financiare	20 000 000

Pagesat e qirasë ndahen në pagesa principali (ripagesa të detyrimit për t’u paguar të qirasë financiare) dhe shpenzime interesi.

41. Nëse një veprim shitje dhe rimarrje me qira bëhet nën kushtet e qirasë së zakonshme, ai njihet si një veprim blerje-shitje, ndërkohë që fitimi ose humbja do të njihen menjëherë, përveç rasteve kur:
- (a) çmimi i shitjes është nën vlerën e drejtë të mjetit dhe ky çmim i ulët kompensohet nga norma të ulëta interesi në të ardhmen (shih paragrafin 43);
 - (b) çmimi i shitjes është mbi vlerën e drejtë të aktivitetit (shih paragrafin 44).
42. Nëse një rimarrje me qira është qira e zakonshme dhe pagesat e qirasë, si dhe çmimi i shitjes janë të njëjta me vlerën e drejtë të tyre, atëherë kemi të bëjmë me një veprim normal shitjeje, prandaj ndonjë fitim ose humbje që mund të lindë njihen menjëherë.
43. Nëse çmimi i shitjes është nën vlerën e drejtë, atëherë fitimi ose humbja do të njihen menjëherë, përveç rastit kur humbja kompensohet nga pagesa të ardhshme të qirasë nën çmimin e tregut. Në këtë rast, diferenca mes çmimit të shitjes dhe vlerës reale do të shtyhet në kohë dhe do të amortizohet në përpjesëtim me pagesat e qirasë, përgjatë kohës së përdorimit të mjetit.
44. Nëse çmimi i shitjes është mbi vlerën e drejtë, teprica mbi këtë vlerë do të shtyhet në kohë dhe do të amortizohet përgjatë kohës së përdorimit të mjetit.
45. Për qiratë e zakonshme, nëse vlera e drejtë në kohën e kryerjes së shitjes dhe rimarrjes me qira është më e vogël se vlera kontabël e një mjeti, humbja e barabartë me diferencën mes vlerës kontabël dhe vlerës së drejtë do të njihet menjëherë.

SHpjegimet në shënimet e pasyrave financiare

46. Qiradhënësi dhe qiramarrësi do të paraqesin në shënimet shpjeguese të pasqyrave financiare informacionin e mëposhtëm mbi kërkesat dhe detyrimet e një qiraje financiare (veçmas për qiratë individualisht të rëndësishme dhe të grupuara për qiratë e tjera):
- (c) shumat;
 - (d) afatet e qirasë;

- (e) normat e interesit;
 - (f) monedhat-bazë;
 - (g) kushte të tjera të rëndësishme (p.sh. ekzistenca e pagesave të mundshme të qirasë; opsionet për rinovimin e marrëveshjeve të qirasë dhe blerjes së mjetit; kufizimet e vendosura nga marrëveshjet e qirasë; vlerat e mbetura të pagarantuara të mjeteve të dhëna me qira nga qiradhënësi, të cilat janë njohur në bilanc si pjesë e investimit bruto).
47. Qiramarrësi do të paraqesë koston dhe vlerën kontabël të mjeteve të marra me qira financiare.
48. Qiradhënësi dhe qiramarrësi do të japin informacionin e mëposhtëm mbi qiratë e zakonshme:
- (a) Të ardhurat (shpenzimet) nga qiratë e zakonshme gjatë periudhës kontabël;
 - (b) Të ardhurat (shpenzimet) e shtyra të marrëveshjeve të qirave të paanulueshme;
 - (c) Kërkesa të tjera shtesë që shoqërojnë marrëveshjet e qirasë (p.sh. ekzistenca e pagesave të mundshme të qirasë, opsionet për rinovimin e marrëveshjeve të qirasë dhe blerjes së mjetit, kufizimet e vendosura nga marrëveshjet e qirasë etj.).
49. Qiradhënësi do të japë informacion mbi koston dhe vlerën kontabël të mjeteve të dhëna me qira.
50. Kërkesat e përshkruara më sipër, përsa u përket shënimeve shpjeguese që duhet të japin qiradhënësit dhe qiramarrësit në pasqyrat e tyre financiare, vlejnë gjithashtu edhe për transaksionet e shitjes dhe rimarrjes me qira. Në rastet e veprimeve të shitjes dhe rimarrjes me qira do të jepen më vete përshkrimet e të gjitha marrëveshjeve të rëndësishme, të lidhura të shitjes dhe rimarrjes me qira.

DATA DHE RREGULLAT E HYRJES NË ZBATIM TË STANDARDEVE

51. Ky Standard do të zbatohet në pasqyrat financiare që mbulojnë periudha kontabël që fillojnë më ose pas datës 1 janar 2008. Ky Standard duhet të zbatohet në mënyrë prospektive nga data 1 janar 2008, d.m.th. pa

ndryshuar pasqyrat financiare krahasuese të vitit 2007, të cilat janë përgatitur sipas kërkesave ekzistuese të kontabilitetit. Ky qëndrim do të zbatohet për të gjitha SKK-të. Nuk lejohet që disa SKK të zbatohen në mënyrë prospektive dhe disa të tjerë në mënyrë retrospektive.

KRAHASIMI ME STANDARDET NDËRKOMBËTARE TË RAPORTIMIT FINANCIAR (SNK/SNRF)¹

52. Tabela më poshtë tregon se si korrespondojnë paragrafët e këtij Standardi me SNK-të/SNRF-të përkatëse. Paragrafët janë trajtuar si korresponduese, nëse ato trajtojnë në përgjithësi të njëjtën çështje, pavarësisht nga fakti që përshkrimet në standardet e referuara mund të kenë ndryshim.

Paragrafi në SKK 7	Paragrafi në SNK / SNRF, sipas versionit të datës 31 mars 2004
1.	Asnjë
2.	Asnjë
3.	Asnjë
4.	SNK 17.1
5.	SNK 17.3
6.	SNK 17.4
7.	SNK 17.8
8.	SNK 17.7
9.	SNK 17.7
10.	SNK 17.9
11.	SNK 17.10
12.	SNK 17.10
13.	SNK 17.11
14.	SNK 17.12
15.	SNK 17.13
16.	SNK 17.14-16
17.	SNK 17.16-18
18.	SNK 17.36
19.	SNK 17.37

¹Për shembull, referenca “SNK 1.15-22” u referohet paragrafëve 15-22 të Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit SNK 1.

SKK 7– Kontabilizimi i qirave

20.	SNK 17.39-40
21.	SNK 17.41
22.	SNK 17.38
23.	SNK 17.42-43
24.	SNK 17.44
25.	SNK 17.45
26.	SNK 17.46
27.	SNK 17.49
28.	SNK 17.50
29.	SIC 15.3-6
30.	SNK 17.52
31.	SNK 17.53-54
32.	SNK 17.20
33.	SNK 17.21-22
34.	SNK 17.24
35.	SNK 17.25
36.	SNK 17.27-30
37.	SNK 17.33
38.	SIC 15p3-6
39.	SNK 17.59-60
40.	SNK 17.61
41.	SNK 17.61
42.	SNK 17.62
43.	SNK 17.61
44.	SNK 17.61
45.	SNK 17.61
46.	SNK 17.63
47.	Asnjë
48.	Asnjë
49.	Asnjë
50.	Asnjë
51.	Asnjë