

Standardi Ndërkombëtar i Kontabilitetit 17

Qiratë

Ky version përfshin ndryshimet që kanë rezultuar nga IFRS të publikuar deri më 31 Dhjetor 2006.

SNK 17 *Qiratë* është publikuar nga Komiteti i Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit në Dhjetor 1997. Ai ka zëvendësuar SNK 17 *Kontabiliteti për Qiratë* (publikuar në Shtator 1982). Në vitin 2000 janë bërë disa ndryshime të pjesëshme.

Në Prill 2001 Bordi i Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit (BSNK) vendosi që të gjitha Standardet dhe Interpretimet të publikuara me Aktet e mëparëshme, do të vazhdojnë të jenë të aplikueshme derisa ato të rishikohen ose të nxirren jashtë qarkullimit.

Në Dhjetor 2003 BSNK publikoi versionin e rishikuar të SNK 17.

Që atëherë SNK 17 është ndryshuar sipas deklarimeve të mëposhtme:

- SNRF 5 *Aktive afatgjata të Klasifikuara për Shitje, dhe Veprimtaritë e Ndërprera* (publikuar në Mars 2004)
- SNRF 7 *Instrumentet Financiare: Dhënia e Informacioneve shpjeguese* (publikuar në Gusht 2005).

Interpretimet e mëposhtme kanë lidhje me SNK 17:

- KIS - 15 *Qiratë e zakonshme - stimujt* (publikuar në Dhjetor 1998, rishikuar në Dhjetor 2003)
- KIS - 27 *Vlerësimi i Përmbajtjes së Transaksioneve që përfshijnë Formën Ligjore të Qirasë* (publikuar në Dhjetor 2001)
- KIS - 29 *Marrëveshjet e koncensionit për shërbimet: Dhënia e Informacioneve shpjeguese* (publikuar në Dhjetor 2001, përmirësuar në Nëntor 2006)
- KIS - 32 *Aktivet Jo-Materiale – Kostot për Faqet e Internetit* (publikuar në Mars 2002 dhe ndryshuar në Dhjetor 2003 dhe në Mars 2004)
- KIRFN 4 *Përcaktimi nëse një marrëveshje përmban apo jo elemente Qiraje* (publikuar në Dhjetor 2004)
- KIRFN 12 *Marrëdhëniet Konçensionare të Shfrytëzimit* (publikuar në Nëntor 2006).

PËRMBAJTJA*paragrafët*
IN1–IN13**HYRJE****STANDARD NDERKOMBETAR I KONTABILITETIT 17
QIRATË**

OBJEKTIVI	1
OBJEKTI	2–3
PËRKUFIZIME	4–6
KLASIFIKIMI I QIRAVE	7–19
QIRATË NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRAMARRËSVE	20–35
Qiratë financiare	20–32
Rregjistrimi fillestar	20–24
Matjet vlerore të mëvonshme	25–32
Qiratë e zakonshme	33–35
QIRATË NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRAMADHËNËSVE	36–57
Qiratë financiare	36–48
Rregjistrimi fillestar	36–38
Matjet vlerore të mëvonshme	39–48
Qiratë e zakonshme	49–57
TRANSAKSIONET E SHITJES DHE TË RIMARRJES ME QIRA	58–66
MASA TË PËRKOZHME	67–68
DATA E HYRJES NË FUQI	69
SHFUQIZIMI I SNK 17 (I RISHIKUAR NË 1997)	70
Shtojcë	
Ndryshimet e deklarimeve të tjera	
APROVIMI I SNK 17 NGA BORDI	
BAZAT PËR KONKLuzionET	
UDHËZIM PËR ZBATIM	
Shëmbuj ilustrues për shitjen dhe rimarrjen me qira që rezulton në qira të zakonshme.	

Standardi Ndërkombëtar i Kontabilitetit 17 *Qiratë* përbëhet nga paragrafët 1-70 dhe nga Shtojcat. Të gjithë paragrafët kanë të njëjtën rëndësi, por ruajnë formatin e standardeve të KSNK pas miratimit nga BSNK. SNK 17 duhet të lexohet në kontekstin e objektivit të tij dhe të Bazave për Konkluzione, *Hyrjes në SNRF dhe Kuadrit Konceptual për Përgatitjen dhe Prezantimin e Pasqyrave Financiare*. SNK 8 *Politikat Kontabël, Ndryshimet në Vlerësimet Kontable dhe Gabimet*, vendos bazat për seleksionimin dhe aplikimin e politikave kontable në rast të mungesës së një udhëzimi të veçantë.

Hyrje

- IN1 Standardi Ndërkombëtar i Kontabilitetit 17 *Qiratë*, (SNK 17), zëvendëson SNK 17 *Qiratë*, (i rishikuar në 1997) dhe duhet aplikuar për periudhat ushtrimore që fillojnë pas 01 Janarit 2005. Inkurajohet aplikimi i tij edhe për periudha më të hershme.

Arsyet për rishikimin e SNK 17

- IN2 Bordi i Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit ndërmori këtë rishikim të SNK 17 si pjesë të projektit të tij të Përmirësimit të Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit. Ky projekt u ndërmor në dritën e pyetjeve dhe kritikave të bëra në lidhje me Standardet nga ana e rregullatorëve të letrave me vlerë, kontabilistë profesionistë, dhe të interesuar të tjerë. Objektivi i projektit ishte të ulte ose eliminonte alternativat, përsëritjet e tepërta dhe konfliktet brenda standardeve, të shqyrtonte disa çështje konvergjence dhe të bënte përmirësimet e duhura.
- IN3 Për SNK 17, objektivi kryesor i Bordit ishte një version i kufizuar i cili të qartësonte klasifikimin e një qiraje toke dhe ndërtese, dhe të eliminonte alternativat për mënyrat e kontabilizimit të kostove fillestare të drejtpërdrejta në pasqyrat financiare të një qiradhënësi.
- IN4 Duke ditur që axhenda e Bordit përfshin një projekt të vecantë për qiratë, Bordi nuk morri në konsideratë çështjet thelbësore të kontabilizimit për qiratë të cilat jepen në SNK 17. Për të njëjtën arsye, Bordi vendosi që të mos përfshinte në SNK 17 ato Interpretime KPI që kanë lidhje me të.

Ndryshimet kryesore

Objekti

- IN5 Megjithëse, SNK 40 *Investime në Pasuri të Paluajtëshme*, përshkruan modelet e matjes vlerore që mund të aplikohen për Investimet në Pasuri të Paluajtëshme në zotërim, ai kërkon që metodologjia e kontabilizimit për qiratë financiare i përcaktuar në këtë Standard duhet përdorur për dhe për Investimet në Pasuri të Paluajtëshme të marra me qira.

Përkufizime

Kostot fillestare të drejtpërdrejta

- IN6 Kostot fillestare të drejtpërdrejta, janë kosto shtesë që shkaktohen nga procesi i negocimit dhe finalizimit të një qiraje. Përkufizimi i normës së interesit të përcaktuar të qirasë është rishikuar për të qartësuar që ajo është norma e skontimit që rezulton në vlerën aktuale të pagesave të qirasë dhe të ndonjë vlere të mbetur të paguaruar që është e barabartë me vlerën e drejtë të aktivitetit të dhënë me qira plus kostot fillestare të drejtpërdrejta të qiradhënësit.

Fillimi i qirasë/ fillimi i afatit të qirasë

- IN7 Ky Standard bën dallimin midis fillimit të qirasë (kur bëhet klasifikimi i qirave) dhe fillimit të afatit të qirasë (kur bëhet njohja e tyre).

Të ardhurat financiare të parealizuar / investimi neto në qira

- IN8 Përkufizimi i këtyre termave u thjeshtësua dhe artikulua në mënyrë më eksplicite, që të përshtatej me ndryshimet që u bënë për kostot fillestare të drejtpërdrejta sipas paragrafëve 10-12 më poshtë, dhe ndryshimeve në normën e interesit të përcaktuar të qirasë sipas paragrafit 16 të mëposhtëm.

Klasifikimi i qirave

- IN9 Kur bëhet klasifikimi i një qiraje për toke dhe ndërtesa, një subjekt normalisht konsideron token dhe ndërtesat si elemente të ndara nga njëra-tjetra. Pagesat minimale të qirasë shpërndahen midis tokës dhe ndërtesave në

proporcion me vlerën e drejtë të interesit të qiramarrësit në tokat dhe ndertesat me qira. Elementi i tokës klasifikohet normalisht si një qira e zakonshme përveç rastit kur pronësia kalon tek qiramarrësi në fund të afatit të qirasë. Elementi i ndërtesave klasifikohet si një qira e zakonshme ose qira financiare duke aplikuar kriteret e klasifikimit të këtij Standardi.

Kostot fillestare të drejtpërdrejta

- IN10 Qiradhënësi përfshin në matjen fillestare të vlerës së arkëtueshme të një qiraje financiare, kostot fillestare të drejtpërdrejta të ndodhura gjatë negociatës së një qiraje. Ky trajtim nuk aplikohet tek ata qiradhënës që janë prodhues ose shitës të autorizuar të atij elementi që jepet me qira. Prodhuesit ose shitësit e autorizuar i njohin këto lloj kostosh si shpenzime në momentin e njohjes së fitimit të realizuar nga shitja e produktit të tyre.
- IN11 Kostot fillestare të drejtpërdrejta të shkaktuara nga qiradhënësit gjatë negociatave për një qira të zakonshme, i shtohen vlerës së mbartur të aktivitetit me qira, dhe njihen si shpenzime përgjatë afatit të qirasë në të njëjtat baza si dhe njohja e të ardhurave nga qiraja.
- IN12 Standardi nuk lejon që kostot fillestare të drejtpërdrejta të qiradhënësit të njihen si shpenzime në momentin që ato shfaqen.

Masa të përkohshme

- IN13 Siç është diskutuar dhe në paragrafin 68 të këtij Standardi, një subjekt që më parë ka aplikuar SNK 17 (i rishikuar në vitin 1997), i duhet të aplikojë të gjitha ndryshimet e bëra nga ky Standard në mënyrë retrospektive për të gjitha qiratë, ose nëse SNK 17 (i rishikuar në vitin 1997) nuk ka qënë aplikuar në mënyrë retrospektive, atëherë duhet të aplikohet mbi të gjitha qiratë e nënshkruara që kur filloi aplikimin e atij Standardi (SNK 17 i rishikuar në vitin 1997).

Standardi Ndërkombëtar i Kontabilitetit 17

Qiratë

Objektivi

- 1 Objektivi i këtij Standardi është të përshkruajë, për qiramarrësit dhe qiradhënësit, politikat kontabile përkatëse dhe dhënien e informacioneve shpjeguese që aplikohen në lidhje me qiranë.

Objekti

- 2 Ky Standard duhet të aplikohet në kontabilizimin e të gjitha qirave me përjashtim të:
- a) qirave për eksplorimin ose përdorimin e mineraleve, naftës, gazit natyror dhe burimeve të tjera të ngjashme jo të rigjenerueshme dhe
 - b) marrëveshjeve të licencimit për zëra të tillë si filma, video regjistrime, lojra, dorëshkrime, patenta dhe të drejta të autorit.
- Megjithatë, ky Standard nuk duhet aplikuar si baza e garantuar për:
- a) pasuri e palujtëshme në duar të qiramarrësit që është klasifikuar si investim në pasuri të palujtëshme (shiko SNK 40 *Investimi në Pasuri të Palujtëshme*)
 - b) Investim në pasuri të palujtëshme e dhënë nga qiradhënësi sipas një qiraje të zakonshme (shiko SNK 40)
 - c) aktivet biologjike që një qiramarrës i klasifikon si qira financiare (shiko SNK 41 *Bujqesia*); ose
 - d) aktivet biologjike të dhëna nga një qiradhënësi sipas një marrëveshje qiraje të zakonshme (shiko SNK 41)
3. Ky Standard aplikohet për marrëveshje të cilat transferojnë të drejtën e përdorimit të aktiveve megjithëse qiradhënësi mund të jetë i nevojshëm për ndonjë shërbim të vecantë në lidhje me mundësimin e përdorimit dhe të mirëmbajtjes së aktivitetit. Ky Standard nuk aplikohet për marrëveshje të cilat janë kontrata për shërbime që nuk transferojnë të drejtën e përdorimit të aktivitetit nga një palë kontraktuese të një tjetër.

Përkufizimet

- 4 Termat e mëposhtëm të përdorur në këtë Standard kanë kuptimin si vijon:
- Qiraja* është një marrëveshje sipas së cilës qiradhënësi i kalon qiramarrësit në këmbim të një pagese, ose të një serie pagesash, të drejtën e përdorimit të aktivitetit për një periudhë kohe të vendosur midis të dy palëve.
- Qiraja financiare* është një marrëveshje qiraje e cila transferon në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet lidhur me pronësinë mbi një aktiv. Titulli i pronësisë eventualisht mundet ose jo të transferohet.
- Qiraja e zakonshme* quhet çdo marrëveshje tjetër qiraje përveç qirasë financiare.
- Një qira e pa-anullueshme* është një marrëveshje qiraje e cila mund të anulohet vetëm:
- a) nëse ndodhin eventualitete të paparashikuara;
 - b) me lejen e qiradhënësit;
 - c) nëse qiramarrësi hyn në një marrëveshje të re qiraje për të njëjtin aktiv ose një ekuivalent të tij, me të njëjtin qiradhënësi; ose
 - d) me kryejën e një pagese shtesë nga qiramarrësi në një shumë të tillë e cila, në momentin e fillimit të qirasë do të garantonte vazhdimësinë e qirasë.
- Fillimi i qirasë* (nënshkrimi) është data më e hershme e marrëveshjes së qirasë dhe data e angazhimit nga të dy palët ndaj kushteve kryesore të marrëveshjes së qirasë. Në këtë datë:
- a) qiraja është klasifikuar ose si qira e zakonshme ose si qira financiare; dhe

- b) në nëse kemi të bëjmë me rastin e qirasë financiare, shumat të cilat duhet të njihen në momentin e fillimit të afatit të qirasë janë përcaktuar.

Fillimi i afatit të qirasë është data prej së cilës qiramarrësi ka të drejtë të ushtrojë të drejtat e përdorimit të aktivit të marrë me qira. Kjo është data e njohjes fillestare të qirasë (dmth njohja e aktiveve, detyrimeve, të ardhurave ose shpenzimeve që rezultojnë nga qiraja, sipas rastit).

Afati i qirasë është periudha e pa-anullueshme sipas së cilës qiramarrësi ka kontraktuar për të marrë aktivin me qira së bashku me ndonjë kusht të mëtejshëm sipas së cilës qiramarrësi ka mundësinë që të vazhdojë të mbajë aktivin më qira, me ose pa pagesa të mëtejshme, kur në fillim të marrëveshjes së qirasë është pothuajse e sigurt se qiramarrësi do të marrë në konsideratë këtë mundësi.

Pagesat minimale të qirasë janë pagesat që qiramarrësi do të kryejë ose kërkohet që të kryejë gjatë afatit të qirasë, duke përfshirë qiratë e kushtëzuara, shpenzimet për shërbimet dhe taksat për t'u paguar dhe rimbursuar qiradhënësit, së bashku me:

- a) për një qiramarrës; çdo shumë e garantuar nga qiramarrësi ose nga një palë tjetër e lidhur me qiramarrësin; ose
- b) për një qiradhënësi; çdo vlerë e mbetur që i është garantuar qiradhënësit nga;
 - (i) qiramarrësi;
 - (ii) një palë tjetër e lidhur me qiramarrësin; ose
 - (iii) një palë e tretë që nuk është e lidhur me qiradhënësin por që është në gjëndje financiare të shlyejë detyrimet si palë garantuese.

Gjithësesi, nëse qiramarrësi ka mundësinë e blerjes së aktivit me një çmim që parashikohet të jetë në mënyrë të konsiderueshme më i ulët se vlera e drejtë në datën kur ky opsion bëhet i mundshëm, dhe është e qartë që në fillim të marrëveshjes së qirasë, që ky opsion do të ushtrohet, shuma e pagesave minimale të qirasë përbën pagesat minimale të pagueshme përgjatë afatit të qirasë deri në datën e periudhës kur ky opsion do të ushtrohet, dhe pagesën e duhur që kërkohet për ta ushtruar këtë opsion.

Vlera e drejte është shuma për të cilën mund të shkëmbehet një aktiv, ose të shlyhet një detyrim, ndërmjet palëve të mirëinformuara, të vullnetshme në një transaksion të lirë midis tyre.

Jeta ekonomike është ose:

- a) periudha gjatë së cilës një aktiv parashikohet të jetë ekonomikisht i përdorshëm nga një ose më shumë përdorues; ose
- b) numri i njësive të prodhuara (ose i ngjshëm me to) që parashikohet të realizohen nga ky aktiv për një ose më shumë përdorues.

Jeta e dobishme është periudha e mbetur e parashikuar, që nga fillimi i afatit të qirasë, pa patur kufizime në marveshje, gjatë së cilës përfitimet ekonomike nga përdorimi i aktivit supozohet që të konsumohen nga subjekti.

Vlera e mbetur e garantuar është:

- a) për një qiramarrës, është ajo pjesë e vlerës së mbetur e cila garantohet nga qiramarrësi ose nga një palë tjetër e lidhur me qiramarrësin (shuma e cila garantohet është shuma maksimale që mundet të bëhet e pagueshme në çdo rast); dhe
- b) për një qiradhënësi, është ajo pjesë e vlerës së mbetur e cila është e garantuar nga qiramarrësi ose nga një palë e tretë e cila nuk është e lidhur me qiradhënësin por që është në gjëndje financiare të shlyejë detyrimet si garantues.

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

Kostot fillestare të drejtpërdrejta janë shpenzime shtesë të cilat në mënyrë direkte i atribuohen negocimit dhe nënshkrimit të qirasë, përveç atyre shpenzimeve të cilat i përkasin prodhuesit të aktivit ose qiradhënëseve profesionistë.

Investimi bruto në një qira është më e madhja midis:

- a) minimumit të pagesave të qirasë që qiradhënësi do arkëtojë sipas marveshjes së qirasë financiare dhe
- b) ndonjë vlere të mbetur të paguarantuar e perllogaritur për qiradhënësin.

Investimi neto në qira është investimi bruto i skontuar me përqindjen e normës së interesit të përcaktuar të qirasë.

E ardhura financiare e parealizuar është diferenca midis:

- a) investimit bruto në qira, dhe;
- b) investimit neto në qira.

Norma e interesit të përcaktuar të qirasë është norma e skontimit e cila, në fillim të marrëveshjes së qirasë, bën që totali i vlerës aktuale të (a) pagesave minimale të qirasë dhe (b) vlerës së mbetur të paguarantuar të jenë të barabarta me shumën e (i) vlerës së këmbimit të aktivit të dhënë me qira dhe (ii) të ndonjë kosto fillestare të drejtpërdrejtë të qiradhënësit.

Norma rritëse e interesit e huamarrjes referencë për qirramarresin është përqindja e interesit që qiramarrësi do të paguante për një qira të njëjtë ose, në qoftëse kjo nuk mund të përcaktohet, ajo përqindje e cila, në fillim të marrëveshjes së qirasë, qiramarrësi do të paguante që të merrte një hua sipas të njëjtave kushte, dhe me të njëjtat kushte sigurie, e nevojshme për të blerë atë aktiv.

Qiraja eventuale është ajo pjesë e pagesave të qirasë, e cila nuk është fikse por bazohet në vlerën e ardhshme të një faktori i cili ndryshon por jo për shkak të kohës që kalon (për shëmbull përqindja e shitjeve në të ardhmen, intensiteti i përdorimit të aktivit në të ardhmen, indeksi i ardhshëm i çmimeve, përqindja e ardhshme e interesit në treg).

- 5 Një marrëveshje qiraje ose një angazhim i ngjajshëm mund të përfshijë një kusht për rregullimin e pagesave të qirase për ndryshimet në shpenzimet e ndërtimit apo të blerjes së pasurive të paluejtëshme të dhënë me qira ose për ndryshime të tjera të koston ose vlerës, të tilla si psh nivelet e përgjithshme të çmimeve, ose në shpenzimet financiare të qiradhënësit, gjatë periudhës prej fillimit të qirasë dhe fillimit të afatit të qirasë. Në këtë mënyrë, efekti i ndonjë ndryshimi të tillë duhet gjykuar në të njëjtën mënyrë si të ketë ndodhur në fillim të marrëveshjes së qirasë për qëllimet e këtij Standardi.
- 6 Përcaktimi i qirasë përfshin kontratat për marrjen me qira të një aktivit që përmban një kusht, i cili i jep qiramarrësit mundësinë e përfitimit të titullit pronësor mbi aktivin pas përmbushjes së kushteve të rëna dakort midis palëve. Këto kontrata shpesh janë të njohura si kontratat e blerjes me qira.

Klasifikimi i qirave

- 7 Klasifikimi i qirasë sipas këtij Standardi është bazuar në faktin se cilit prej qiramarrësit apo qiradhënësit i përkasin përfitimet, rreziqet dhe të ardhurat që lidhen me pronësinë e aktivit të dhënë me qira. Rreziqet përfshijnë mundësinë e humbjeve nga mospërdorimi ose nga vjetërimi teknologjik i aktivit dhe i të gjitha pasojave si rrjedhojë e ndryshimit të kushteve ekonomike të përdorimit të aktivit. Përfitime mund të konsiderohen të ardhurat e operacioneve përfituese gjatë jetës ekonomike të aktivit dhe fitimi nga rivlerësimi në rritje i vlerës së aktivit ose realizimit të asaj që është quajtur vlera e mbetur në fund të afatit të qirasë.
- 8 **Një qira klasifikohet si qira financiare nëse ajo transferon në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet në një pronësi faktike mbi aktivin. Një qira do të klasifikohet si qira e zakonshme nëqoftëse nuk transferon mënyrë të konsiderueshme rreziqet dhe përfitimet që lidhen me pronësinë.**
- 9 Për arsye se transaksioni midis qiradhënësit dhe qiramarrësit është bazuar në një marrëveshje qiraje midis tyre, është shumë e përshtatshme që të dy palët të përdorin përkufizime të njëjta. Përdorimi i këtyre përkufizimeve në rrethana të ndryshme nga qiradhënësi dhe qiramarrësi mund të rezultojë që e njëjta qira të klasifikohet në mënyra të ndryshme nga njëri-tjetri. Për shëmbull, ky mund të jetë rasti nëqoftëse qiradhënësi përfiton nga vlera e mbetur e garantuar e siguruar kjo nga një palë tjetër jo e lidhur me qiramarrësin.
- 10 Nëse një qira do të klasifikohet si një qira financiare ose një qira e zakonshme kjo me tëpër varet nga përmbajtja e transaksionit sesa nga forma ligjore e kontratës*. Shëmbuj të situatave të cilat në mënyrë individuale ose të kombinuara do të çonin në klasifikimin e qirasë si një qira financiare janë:
 - a) qiraja i transferon pronësinë e aktivit tek qiramarrësi në fund të afatit të qirasë;
 - b) qiramarrësi ka opsionin e blerjes së aktivit me një çmim që pritët të jetë në mënyrë të konsiderueshme më i ulët se sa vlera e vërtetë e aktivit në momentin kur ky opsion bëhet i mundshëm dhe është e qartë që në fillim të marrëveshjes që ky opsion do të ushtohet;
 - c) afati i qirasë përfshin pjesën më të madhe të jetës ekonomike të aktivit edhe nëqoftëse titulli i pronësisë nuk është transferuar ende;
 - d) në fillim të marrëveshjes së qirasë vlera e aktualizuar e totalit të pagesave minimale të qirasë përbën në mënyrë të konsiderueshme të gjithë vlerën e drejtë të aktivit të dhënë me qira; dhe

* Shih gjithashtu KIS-27 Vlerësimi i përmbajtjes së transaksioneve që përfshijnë formën ligjore të një qiraje

- e) aktivet e dhëna me qira janë të një natyre të veçantë në mënyrë të tillë që vetëm qiramarrësi mundet t'i përdorë ato pa i kryer modifikime të mëdha.
- 11 Shëmbuj të tjerë të cilët në mënyrë individuale ose të kombinuar mundet gjithashtu të çojnë në klasifikimin e qirasë si qira financiare janë:
- a) Në qoftëse qiramarrësi mund të anullosë marrëveshjen e qirasë, humbjet e qiradhënësit lidhur me anulimin e marrëveshjes i mbarten qiramarrësit;
 - b) fitimet ose humbjet nga luhatjet në vlerën e këmbimit të vlerës së mbetur i llogariten qiramarrësit (për shembull, në formën e rabateve mbi qiranë të cilat janë të barabarta me pothuaj të gjithë të ardhurat nga shitja në fund të qirasë); dhe
 - c) qiramarrësi ka mundësinë të vazhdojë marrëveshjen e qirasë për një periudhë të dytë me një pagesë qiraje që është në mënyrë të konsiderueshme më e ulët se ajo ekzistuese në treg.
- 12 Shembujt e treguar në paragrafet 10 dhe 11 nuk janë gjithmonë përfundimtarë. Nëse bëhet e qartë edhe nga veçori të tjera që marrëveshja e qirasë nuk transferon në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet e lidhura me pronësinë, marrëveshja e qirasë klasifikohet si qira e zakonshme. Për shembull, ky mund të jetë rasti nëse pronësia mbi aktivin i transferohet në fund të afatit të qirasë për një seri pagesash që janë të barabarta me vlerën e drejtë, ose nëse ekzistojnë qira të kushtëzuara, si rezultat i së cilës qiramarrësi nuk zotëron në mënyrë të mjaftueshme të gjithë rreziqet dhe përfitimet e mundshme.
- 13 Klasifikimi i qirasë bëhet që në fillim të marrëveshjes së qirasë. Nëse në një kohë të mëvonshme qiramarrësi dhe qiradhënësi bien dakort që të ndryshojnë kushtet e marrëveshjes së qirasë, pa e rinovuar, në një mënyrë të tillë që do të rezultonte në një klasifikim të ndryshëm të marrëveshjes së qirasë sipas kritereve të paragrafëve 7-12, nëse termat e ndryshuar kanë qënë pjesë e marrëveshjes që në fillim të qirasë, atëherë marrëveshja e rishikuar do të konsiderohet si një marrëveshje e re gjatë gjithë afatit të qirasë. Gjithësesi, ndryshimi i parashikimeve (psh ndryshimi në parashikimin jetës ekonomike, ose ndryshimi në vlerën e rikuperuar të aktivit të dhënë me qira), apo ndryshime të tjera si vonesa e pagesave nga qiramarrësi, nuk janë premisa për një klasifikim të ri të qirasë nga ana e trajtimit kontabël.
- 14 Qiratë e tokës dhe të ndërtesave klasifikohen si qira e zakonshme ose financiare në të njëjtën mënyrë si qiratë e aktiveve të tjera. Gjithësesi, një karakteristike e tokës është se normalisht ajo ka një jetë ekonomike pa afat dhe, nëse titulli i pronësisë nuk i kalon qiramarrësit në fund të afatit të qirasë, qiramarrësi nuk mund të përfitojë në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet e lidhura me pronësinë, atëherë në këtë rast marrëveshja e qirasë do të konsiderohet si qira e zakonshme. Pagesa e kryer në momentin e nënshkrimit të marrjes me qira të tokës apo ndërtesës, qira e cila kontabilizohet si një qira e zakonshme, konsiderohen si qira e parapaguar e cila amortizohet gjatë afatit të qirasë në përputhje me përfitimet e marra.
- 15 Toka dhe ndërtesa në një marrëveshje, qiraje konsiderohen si elemente të veçantë për qëllimet e klasifikimit të qirasë. Nëse titulli i pronësisë për të dy elementet pritet që t'i kalohet qiramarrësit në fund të afatit të qirasë, të dy elementët klasifikohen si qira financiare, pavarësisht nëse konsiderohen si një marrëveshje qiraje ose dy marrëveshje qiraje, përveç kur bëhet e qartë edhe nga veçoritë e tjera se marrëveshja e qirasë nuk transferon rreziqet dhe përfitimet e pronësisë të një ose të dy elementëve. Kur toka ka një jetë ekonomike të papërcaktuar, elementi tokë normalisht klasifikohet si qira e zakonshme, përveç rastit kur titulli i pronësisë parashikohet ti kalojë qiramarrësit në fund të qirasë, në përputhje me paragrafin 14. Elementi i ndërtesës klasifikohet si qira e zakonshme apo financiare, në përputhje me paragrafët 7-13.
- 16 Sa herë që është e nevojshme të klasifikojmë dhe të llogarisim një qira të tokës dhe ndërtesave, pagesat minimale të qirasë (duke përfshirë dhe pagesat paraprake në fillim të qirasë) janë të shpërndara midis elementëve të tokës dhe ndërtesave në përputhje me vlerat relative të tregut të interesit të qiradhënësit mbi tokën dhe ndërtesën në momentin e fillimit të qirasë. Nëse pagesat e qirasë nuk mund të shpërndahen midis këtyre dy elementëve, marrëveshja e qirasë klasifikohet si qira financiare, përveç rastit kur është e qartë se të dy elementët janë qira e zakonshme, ç'ka do të thotë se e gjithë marrëveshja e qirasë klasifikohet si qira e zakonshme.
- 17 Për një qira të tokës dhe të ndërtesave në të cilën vlera që do të caktohet për elementin tokë, në përputhje me paragrafin 20, është shumë e vogël, atëherë, toka dhe ndërtesa mundet të trajtohen si një e tërë për qëllimet e klasifikimit të qirasë dhe të klasifikohet si qira financiare ose qira e zakonshme në përputhje me paragrafet 7-13. Në të tilla raste jeta ekonomike e ndërtesave konsiderohet si jeta ekonomike e të gjithë aktivit të dhënë me qira.
- 18 Matja e veçantë e elementëve të tokës dhe të ndërtesave nuk është e kërkueshme në rastin kur investimi i qiramarrësit në të të dy rastet; tokë dhe ndërtesa konsiderohet si investim në pasuri të palujtshme në përputhje me SNK 40 dhe për këtë është zbatuar modeli i vlerës së drejtë. Për këtë vlerësim do të duhen llogaritje të detajuara vetëm në qoftëse klasifikimi i një ose të dy elementëve është i pasigurt.
- 19 Në përputhje me SNK 40, është e mundur që qiramarrësi të klasifikojë investimin mbi pronën e siguruar nga qiraja operative si një investim në pasuri të palujtshme. Nëse ndodh, atëherë investimi në pasuri të palujtshme llogaritet si të ishte një qira financiare dhe, për më tepër për regjistrimin e këtij aktiviteti është përdorur modeli i vlerës së drejtë. Qiramarrësi duhet të vazhdojë të konsiderojë qiranë si qira financiare, edhe në qoftëse ndonjë

ngjarje e mëvonshme do të ndryshojë natyrën e pronësisë mbi pronën e qiramarrësit e cila do të mund të bënte që aktivi i marrë me qira të mos konsiderohej si një investim në pasuri të palujtëshme. Ky do të jetë rasti në qoftëse, për shembull, qiramarrësi:

- a) përdor pronën, i cili në këtë rast quhet pronar-përdorues i aktivitetit me një kosto të barabartë me vlerën e drejtë në datën kur ndryshon përdorimi; ose
- b) jep aktivin me nënqira e cila transferon në mënyrë të mjaftueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet që rrjedhin nga pronësia tek një palë e tretë jo e lidhur me të. Një nënqira e tillë kontabilizohet nga qiramarrësi si qira financiare dhënë palës së tretë, megjithëse ajo mundet të kontabilizohet edhe si qira e zakonshme nga pala e tretë.

Qiratë në pasqyrat financiare të qiramarrësve

Qiratë financiare Rregjistrimi fillestar

- 20 Në fillim të afatit të qirasë, qiramarrësit duhet të rregjistrojnë qiratë financiare si aktive dhe detyrime në bilancet e tyre me ato vlera të barabarta me vlerën e drejtë, ose, nëse janë me vlera më të ulëta se vlera e drejtë, atëherë përdoret vlera aktuale e pagesave minimale të qirasë, të cilat janë përcaktuar në fillim të afatit të qirasë. Norma e skontimit që përdoret për llogaritjen e vlerës aktuale të pagesave minimale të qirasë është norma e interesit e përcaktuar e qirasë, nëse kjo është praktikisht e përcaktueshme; në rast të kundërt duhet të përdoret përqindja e interesit të huamarrjes për qiramarrësit. Të gjitha kostot fillestare të drejtpërdrejta të qiramarrësit i shtohen vlerës së aktivitetit.
- 21 Transaksionet dhe ngjarje të tjera janë shpjeguar dhe paraqitur në përputhje me përmabajtjen dhe realitetin e tyre financiare dhe jo vetëm me formën ligjore. Megjithatë forma ligjore e marrëveshjes së qirasë është që qiramarrësi nuk mund të përfitojë ndonjë pronësi ligjore mbi aktivin e marrë me qira, në rastin e qirasë financiare, përmabajtja dhe realiteti financiar i qirasë janë të tilla që, qiramarrësi përfiton të ardhurat nga përdorimi i aktivitetit të marrë me qira për pjesën më të madhe të jetës së tij ekonomike si një shpërblim për marrjen përsipër të detyrimit për të paguar për këtë të drejtë një shumë që i përafrohet, në fillim të afatit të qirasë, vlerës së drejtë të aktivitetit dhe shpenzimeve financiare të lidhura me këtë aktiv.
- 22 Nëse transaksione të tilla qiraje nuk janë të reflektuara në bilancin e qiramarrësit, burimet ekonomike dhe shuma e detyrimeve të një subjekti janë të zvogëluara, dhe në këtë mënyrë dhe raportet/koefficientët financiarë nuk janë të saktë. Prandaj, është e përshtatshme për një qira financiare që të njihet në bilancin e qiramarrësit njëlloj si një aktiv dhe si detyrim për të paguar pagesat e ardhshme të qirasë. Në fillim të afatit të qirasë, aktivi dhe detyrimi për pagesa e ardhshme të qirasë janë të rregjistruara në bilanc me të njëjtën shumë përveç të ndonjë kosto fillestare të drejtpërdrejtë në lidhje me qiranë që i janë shtuar vlerës së aktivitetit.
- 23 Nuk është e përshtatshme që detyrimet për aktivet e marra me qira që të paraqiten në pasqyrat financiare si një pakësim i vlerës së aktivitetit të marrë me qira. N.q.s për paraqitjen e detyrimeve nëpasqyrën e bilancit bëhet një dallim midis detyrimeve afat-shkurter dhe detyrimeve afat-gjatë, i njëjti dallim bëhet edhe për detyrimet e qirasë.
- 24 Kostot fillestare të drejtpërdrejta shpesh janë shkaktuar në lidhje me aktivitete specifike qiramarrëse, si përshembull negociimi dhe sigurimi i marrëveshjeve të qirave. Kostot e identifikuar si të drejtpërdrejta dhe i atribuohen aktiviteteve të kryera prej qiramarrësit për një qira financiare u shtohen shumës së aktivitetit të marrë me qira.

Matjet vlerore të mëvonshme

- 25 Pagesat minimale të qirasë duhet të jenë të porpcionuara midis shpenzimeve për interesa dhe pakësimit të detyrimit të papaguar. Shpenzimet financiare (interesat) duhet të shpërndahen për çdo periudhë gjatë afatit të qirasë në mënyrë që të japin një normë interesi periodike dhe konstante mbi pjesën e mbetur të detyrimit. Qiratë e kushtëzuara duhet të ngarkohen si shpenzime në periudha në të cilat ato janë shkaktuar.
- 26 Në praktikë, shpërndarjen e shpenzimeve financiare sipas periudhave gjatë afatit të qirasë, një qiramarrës mund ta bëjë duke përdorur disa kalkulime të përafërta për të thjeshtëzuar atë.
- 27 Një qira financiare presupozon njëkohësisht si shpenzimet e amortizimit për një aktiv të amortizueshëm po ashtu edhe shpenzimet financiare për çdo periudhë kontabël. Politika e amortizimit për aktivet e amortizueshme me qira duhet të jetë e njëjtë me atë që përdoret për aktivet e amortizueshme nën pronësi, dhe amortizimi duhet të kalkulohet në përputhje me SNK 16 *Pasuri të palujtëshme, Makineri e Pajisje* dhe SNK 38 *Aktivë të Qëndrueshme të Patrupezuara*. N.q.s nuk ka ndonjë siguri të arësyeshme që qiramarrësit do ti kaloje pronësia mbi aktivin në fund të afatit të qirasë, atëherë aktivi duhet të zhvlerësohet plotësisht përgjatë asaj periudhe që është më e shkurtra midis; afatit të qirasë dhe jetëgjatësisë së përdorimit të tij.

- 28 Vlera e amortizueshme e një aktivi të marrë me qira shpërndahet për çdo periudhë kontabël përgjatë periudhës së pritshme të përdorimit mbi baza sistematike në përputhje me politikën e amortizimit që qiramarrësi zbaton për aktivet e amortizueshëm që janë nën zotërim. N.q.s ekziston një siguri e arësyeshme që qiramarrësi do të marrë pronësinë në fund të afatit të qirasë, periudha e pritshme e përdorimit është e njëjtë me jetën ekonomike të aktivitetit; përndryshe aktivi duhet të zhvlerësohet plotësisht përgjatë njëres prej periudhës më të shkurtër midis afatit të qirasë dhe jetës ekonomike të tij.
- 29 Shuma e shpenzimeve të amortizimit për aktivin dhe shpenzimeve financiare për një periudhë rrallë herë është e njëjtë me atë të pagesave të qirasë për të njëjtën periudhë, dhe prandaj është e papërshtatshme që pagesat e qirasë të konsideroheshin thjeshtë si një shpenzim. Prandaj, vlera e aktivitetit dhe detyrimet e lidhura me të, vështirë se janë të barabarta në vlerë pas fillimit të afatit të qirasë.
- 30 Për të përcaktuar nëse një aktiv i dhënë me qira i ka rënë vlera, atëherë aplikohet SNK 36 *Çvlerësimi i Aktiveve*.
- 31 **Qiramarrësit duhet që përveç zbatimit të kërkesave të SNRF 7 *Instrumentat Financiarë*: Informacione shtesë, të japin shpjegime shtesë për qiratë financiare si më poshtë:**
- a) për çdo klasë të aktiveve - vlera neto e mbartur në datën e mbylljes së bilancit.
 - b) një rakordim midis vlerës totale të pagesave minimale për periudhat e mëvonshme të qirasë në datën e bilancit, dhe vlera aktuale të këtyre në kohe. Veç kësaj, subjekti duhet të japë detaje mbi totalin e minimumit të pagesave të mëvonshme të qirasë në datën e bilancit, dhe vlerën aktuale të tyre, për secilën nga periudhat e mëposhtëm:
 - (i) për vitin e ardhëshëm;
 - (ii) për pesë vitet e ardhëshme
 - (iii) për vitet e tjerë mbas vitit të pestë
 - c) qiratë e kushtëzuara që janë trajtuar si shpenzime në atë periudhë.
 - d) totalin e pagesave minimale të nënqirave që priten të arkëtohen në të ardhmen sipas ndonjë marrveshje nënqiraje të pa-anullueshme në datën e mbylljes së bilancit.
 - e) një përshkrim të përgjithshëm të të gjitha materialeve të qirasë për qiramarrësin duke përfshirë, por duke mos u kufizuar si më poshtë:
 - (i) bazat mbi të cilat pagesat për qiranë e kushtëzuar janë llogaritur;
 - (ii) egzistencën dhe kushtet e ushtrimit të opsionit të blerjes si dhe klauzolat përkatëse; dhe
 - (iii) kufizimet e vëna nga marrveshja e qirasë, si psh ato që kanë të bëjnë me dividendët, borxhet shtesë, dhe rimarrjen me qira.
- 32 Veç kësaj, qiramarrësi duhet të japë shpjegime sqaruuese në përputhje dhe me SNK 16, SNK 36, SNK 38, SNK 40 dhe SNK 41 për aktivet e marra me qira financiare.

Qiratë e zakonshme

- 33 Pagesat e qirasë për një qiraje të zakonshme duhet të njihen si shpenzime përgjatë afatit të qirasë sipas parimit të shpërndarjes lineare, përveç rastit kur një mënyrë tjetër shpërndarje sistematike është më e përshtatshme për kohën e përdorimit dhe mënyrën e përfitimit të përdoruesit të këtij aktivi të marrë me qira.*
- 34 Për qiratë operationale, pagesat e qirasë (duke përfshirë kostot për shërbimet si përshembull siguracioni dhe mirëmbajtja) njihen si shpenzime sipas parimit të shpërndarjes lineare, përveç rastit kur një mënyrë tjetër shpërndarje sistematike është më e përshtatshme për kohën e përdorimit dhe mënyrën e përfitimit të përdoruesit të këtij aktivi të marrë me qira, edhe pse pagesat nuk janë me këtë bazë.
- 35 **Qiramarrësit duhet që përveç zbatimit të kërkesave të SNRF 7 të japin informacione shtesë për qiratë e zakonshme si më poshtë:**
- a) totalin minimumit të pagesave të mëvonshme të qirasë për qiratë e pa-anullueshme, për secilën nga periudhat e mëposhtëm:
 - (i) për vitin e ardhëshëm;
 - (ii) për pesë vitet e ardhëshme
 - (iii) për vitet e tjerë mbas vitit të pestë

* Shih gjithashtu KIS-15 *Qiratë e zakonshme -stimujt*

- b) totalin e pagesave minimale të nënqirave që priten të arkëtohen në të ardhmen sipas ndonjë marrëveshje nënqiraje të pa-anullueshme në datën e mbylljes së bilancit.
- c) Pagesat e qirasë dhe nënqirasë të njohura si një shpenzim në periudhën në fjalë, me shuma të ndara për pagesat minimale të qirasë, qiratë e kushtëzuara, dhe pagesat e nënqirave.
- d) një përshkrim të përgjithshëm të materialeve të rëndësishme të qirasë për qiramarrësin duke përfshirë, por duke mos u kufizuar si më poshtë:
 - (i) bazat mbi të cilat pagesat për qiranë e kushtëzuar janë llogaritur;
 - (ii) egzistencën dhe kushtet e ushtrimit të opsionit të blerjes si dhe klauzolat përkatëse; dhe
 - (iii) kufizimet e vëna nga marrëveshja e qirasë, si psh ato që kanë të bëjnë me dividendët, borxhet shtesë, dhe rimarrjen me qira.

Qiratë në pasqyrat financiare të qiramadhënësve

Qiratë financiare

Rregjistrimi fillestar

- 36 **Qiradhënësit duhet të bëjë rregjistrimin e aktiveve të dhëna me qira financiare në bilancin e tyre dhe duhet ti paraqisin ato si një kërkesë për tu arkëtuar në një shumë të barabartë me investimin neto në qira.**
- 37 Në një qira financiare kryesisht të gjitha risqet dhe përfitimet e lidhura me titullin e pronësisë janë transferuar prej qiradhënësi, dhe kështu që pagesa e qirasë për tu marrë trajtohet nga qiradhënësi si ripagim i principalit dhe të ardhurat financiare si rimbursim dhe shpërblim i qiradhënësit për investimin dhe shërbimet e tij.
- 38 Kostot fillestare të drejtpërdrejta në të shumtën e rasteve hasen tek qiradhënësi dhe përfshijnë shuma të tilla siç janë komisionet, shërbimet avokatore dhe kostot e brëndëshme që janë shpenzime shtesë dhe që i atribuohen direkt negocimit dhe organizimit të një qiraje. Në këto kosto nuk përfshihen shpenzimet e përgjithshme të operimit siç janë psh. shpenzimet e përfaqësimit dhe të marketingut. Përsa i përket qirave financiare, përveç atyre ku përfshihen prodhuesit apo qiradhënësit e autorizuar tregëtarë, kostot fillestare të drejtpërdrejta përfshihen në përcaktimin fillestar të shumës së qirasë financiare për tu arkëtuar dhe zvogëlojnë shumën e të ardhurave të realizuara, përgjatë afatit të qirasë. Norma e interesit të përcaktuar të qirasë është përcaktuar në mënyrë të tillë që kostot fillestare të drejtpërdrejta janë përfshirë automatikisht në shumën e qirasë financiare për tu arkëtuar: dhe nuk ka nevojë për ti shtuar ato veç e veç. Kostot që hasen nga prodhuesi ose qiradhënësi i autorizuar tregëtar në lidhje me negocimin dhe nënshkrimin e qirasë janë përjashtuar nga përkufizimi i kostove fillestare të drejtpërdrejta. Si rrjedhojë ato janë përjashtuar nga investimi neto në qira dhe njihen si shpenzim atëherë kur realizohet fitimi nga shitja, i cili në një qira financiare normalisht ndodh në fillimet e afatit të qirasë.

Matjet vlerore të mëvonshme

- 39 **Njohja e të ardhurave financiare duhet të bazohet në një mënyrë të tillë që reflekton një përqindje konstante periodike të kthimit të investimit neto, për qiradhënësin, në qiranë financiare.**
- 40 Një qiradhënësi tenton ti shpërndajë të ardhurat financiare përgjatë afatit të qirasë sistematikisht dhe në mënyrë racionale. Kjo shpërndarje e të ardhurave është e bazuar në një mënyrë që reflekton një nivel periodik konstant të kthimit të investimit neto në qiranë financiare. Pagesat e qirasë për një periudhë të caktuar, duke përjashtuar këtu shpenzimet e shërbimit, aplikohen kundrejt investimit bruto në qira për të zvogëluar si principalin ashtu edhe të ardhurat e përcaktuara financiare.
- 41 Vlera e mbetur e paguarit që është përdorur në llogaritjen e investimit bruto në qira të qiradhënësit rishikohen vazhdimisht në mënyrë të rregullit. Nëse kjo vlerë e parashikuar ka pësuar rënie, atëherë shpërndarja e të ardhurave përgjatë afatit të qirasë duhet të rishikohet dhe çdo zvogëlim i shumave të përlogaritura më parë reregjistrohet menjëherë.
- 41A Një aktiv në qiranë financiare që është klasifikuar si i mbajtur për tu shitur (ose i përfshirë në grupin e aktiveve të dala jashtë përdorimit por që është klasifikuar i mbajtur për shitje) në përputhje me SNRF 5 *Aktive afatgjata të mbajtura për shitje dhe veprimtaritë e ndërprera* duhet të trajtohet në përputhje me këtë SNRF.
- 42 **Prodhuesit ose qiradhënësit e autorizuar tregëtarë do të njohin fitimin ose humbjen nga shitja, në përputhje me politikën e ndjekur nga subjekti si për të gjitha shitjet e tjera. Nëse artificialisht normat e**

- interesi janë kuotuar ulët, fitimi nga shitja duhet të kufizohet deri në atë masë sikur të ishin aplikuar norma interesi të tregut. Kostot që hasin prodhuesit ose qiradhënësit e autorizuar tregëtar në lidhje me negocimin dhe nënshkrimin e qirasë duhet të njihet si shpenzime atëherë kur realizohet dhe fitimi nga shitja.**
- 43 Prodhuesit ose tregëtarët eksklusivë shpesh u ofrojnë klientëve të zgjedhin midis blerjes ose marrjes me qira të një aktivi. Dhënia e një aktivi me qira financiare nga pronari ose qiradhënësit e autorizuar tregëtarë nënkupton ekzistencën e dy tipeve të ardhurash:
- a) fitimi ose humbja e njëjtë me fitimin ose humbjen sikur aktivi të ishte shitur në mënyrë të drejtpërdrejtë, me një çmim të arsyeshëm, duke konsideruar dhe ndonjë zbritje tregëtare (rabat) për shitje në vëllim të madh; dhe
 - b) të ardhura financiare (interesa) përgjatë afatit të qirasë.
- 44 Të ardhurat nga shitja të njohura në fillim të afatit të qirasë nga prodhuesi janë vlerësuar me vlerën e drejtë të aktivitetit, ose me vlerën aktuale të minimumit të pagesave të qirasë të përlllogaritura nga qiradhënësi nëse kjo është më e ulët, duke iu referuar normës së interesit në treg. Kurse, si kosto e shitjes për tu njohur në fillim të afatit të qirasë do të ishte kostoja e aktivitetit të dhënë me qira minus vlerën aktuale të vlerës së mbetur të pagarrantuar, ose vlera e mbartur e aktivitetit nëse ndryshon nga kosto sa më lart. Diferenca midis të ardhurës nga shitja dhe kostonë së shitjes është fitimi, i cili njihet në përputhje me politikat e ndjekur nga subjekti si të ishte një shitje e zakonshme.
- 45 Prodhuesi ose qiradhënësi i autorizuar tregëtar nganjëherë publikojnë artificilisht norma më të ulta interesi me qëllim që të tërheqin klientët. Përdorimi i një norme të tillë interesi do të rezultotë në ekzagjerimin e totalit të të ardhurave të realizuara nga ky transaksion në momentin e shitjes. Nëse artificialisht normat e interesit janë kuotuar ulët, fitimi nga shitja duhet të kufizohet deri në atë masë sikur të ishin aplikuar norma interesi të tregut.
- 46 Kostot e prodhuesit ose qiradhënësit në lidhje me negociimin dhe marrëveshjen e qirasë financiare njihen si një shpenzim në fillimin e afatit të qirasë sepse ato janë kryesisht të lidhura me përfundimin e fitimit të shitjes së prodhuesit ose qiradhënësit të autorizuar tregëtar.
- 47 **Qiradhënësit duhet që përveç zbatimit të kërkesave të SNRF 7 të japin informacione shtesë për qiratë financiare si më poshtë:**
- a) **rakordimin midis totalit të investimit bruto në qira në datën e mbylljes së bilancit, dhe vlerës aktuale të minimumit të pagesave të qirasë për tu arkëtuar në datën e mbylljes së bilancit. Në vazhdim, një subjekt duhet të japë informacione shtesë për totalin e investimit bruto në qira dhe vlerës aktuale të minimumit të pagesave qirasë për tu arkëtuar në datën e mbylljes së bilancit, për secilën nga periudhat e mëposhtme:**
 - (i) për vitin e ardhëshëm;
 - (ii) për pesë vitet e ardhëshme
 - (iii) për vitet e tjerë mbas vitit të pestë
 - b) të ardhurat financiare të përealizuara
 - c) vlerat e mbetura të pagarrantuara në përfitim të qiradhënësit
 - d) shumat e akumuluarat të provizioneve për ato pagesa minimale të qirasë për tu arkëtuar, të konsideruara si të pambledhshme.
 - e) qiratë e kushtëzuara që janë trajtuar si e ardhur në atë periudhë.
 - f) një përshkrim të përgjithshëm të përmbajtjes së marrëveshjes së qirasë.
- 48 Si një tregues i rritjes së biznesit shpesh është e dobishme që të jepet informacion shtesë për investimin bruto minus të ardhurat e përealizuara nga biznesi i ri në periudhën në fjale, pasi të jenë zbritur shumat për qiratë e anuluarat të po asaj periudhe.

Qiratë e zakonshme

- 49 **Qiradhënësi duhet të paraqesë aktivitet që janë subjekt të qirasë së zakonshme në bilancet e tyre në përputhje me natyrën e aktivitetit.**
- 50 **Të ardhura nga qiraja e zakonshme duhet të njihen si të ardhura përgjatë afatit të qirasë sipas parimit të shpërndarjes lineare, përveç rastit kur një mënyrë tjetër shpërndarje sistematike është më e përshtatshme për kohën e përdorimit në të cilën janë shpërndarë dhe përfitimet që rrjedhën nga asseti i dhënë me qira.***

* Shih gjithashtu KIS-15 *Qiratë e zakonshme -stimujt*.

- 51 Shpenzimet, duke përfshirë dhe amortizimin, që hasen në lidhje me realizimin e të ardhurave nga qiraja, njihen si shpenzime. Të ardhurat e qirasë (duke përfshirë rimbursimet për shërbime të tilla si siguracioni dhe mirëmbajtja) njihen në të ardhura sipas parimit të shpërndarjes lineare përgjatë afatit të qirasë edhe pse arkëtimet nuk janë të shpërndara mbi të njëjtën bazë, përveç rastit kur një mënyrë tjetër më sistematike është më e përshtatshme në aspektin kohor përgjatë të cilës janë shpërndarë dhe përfitimet e aktivit të dhënë me qira.
- 52 **Kostot fillestare të drejtpërdrejta të një qiradhënësi kur negocjohet për një qira të zakonshme, i shtohen vlerës së mbartur të aktivit të dhënë me qira, dhe njihen si shpenzime përgjatë afatit të qirasë në të njëjtat baza si dhe njohja e të ardhurave nga qiraja. 53. Metoda e amortizimit për aktivet e amortizueshme të dhëna me qira duhet të jetë e njëjtë me atë metodë që qiradhënësi përdor për aktive të së njëjtës natyrë në pronësi të tij dhe llogaritja e amortizimit duhet të bëhet në përputhje me SNK 16 dhe SNK 38.**
- 54 Për të përcaktuar nëse një aktiv i dhënë me qira i ka rënë vlera, atëherë aplikohet SNK 36.
- 55 Një prodhues apo qiradhënësi i autorizuar tregëtar, nuk rregjistron ndonjë fitim nga shitja në rastin kur kanë nënshkruar një qira të zakonshme, sepse një qira e zakonshme nuk është ekuivalente me shitjen.
- 56 **Qiradhënësit duhet që përveç zbatimit të kërkesave të SNRF 7 të japin informacione shtesë për qiratë e zakonshme si më poshtë:**
- a) **totalin e minimumit të pagesave të mëvonshme të qirasë për qiratë e zakonshme të pa-anullueshme në mënyrë të përgjithësuar si dhe veç e veç për secilën nga periudhat e mëposhtëm:**
 - (i) **për vitin e ardhëshëm;**
 - (ii) **për pesë vitet e ardhëshme**
 - (iii) **për vitet e tjerë mbas vitit të pestë**
 - b) **totalin e qirave të kushtëzuara që janë trajtuar si të ardhura në atë periudhë.**
 - c) **një përshkrim të përgjithshëm të përmbajtjes së marrëveshjes së qirasë.**
- 57 Veç kësaj, qiradhënësi duhet të japë shprehime sqaruese në përputhje dhe me SNK 16, SNK 36, SNK 38, SNK 40 dhe SNK 41 për aktivet e dhëna me qira të zakonshme.

Transaksionet e shitjes dhe të rimarrjes me qira

- 58 Një transaksion i shitjes dhe rimarrjes me qira do të thotë shitjen e atij aktivit dhe rimarrjen me qira të së njëjtit aktiv. Pagesa e qirasë dhe çmimi i shitjes janë përgjithësisht të ndërruara sepse ato janë pjesë e një pakete negocjuese. Trajtimi kontabël i një transaksioni të tillë varet nga forma e qirasë së nënshkruar.
- 59 **Nëse një transaksion shitje dhe rimarrje me qira plotëson kushtet e një qerje financiare, çdo tejkalim i çmimit të shitjes mbi vlerën e mbartur të aktivit, nuk duhet të njihet në mënyrë imediate si e ardhur nga qerramarrësi-shitës. Por duhet shtyrë dhe njohja e sajë duhet të amortizohet përgjatë afatit të qirasë.**
- 60 Nëse ridhënia me qira është një qira financiare, atëherë transaksioni mund të quhet ndryshe dhe një mjet me anë të të cilit qiradhënësi i jep qiramarresit një hua e cila është e garantuar me ativin përkatës. Për këtë arsye nuk është e përshtatshme që një tejkalim i çmimit të shitjes mbi vlerën e mbetur të aktivit të trajtohet si e ardhur. Një fitim i tillë duhet shtyrë dhe njohja e sajë duhet të amortizohet përgjatë afatit të qirasë.
- 61 **Nëse një transaksion shitje dhe rimarrje me qira plotëson kushtet e një qerje të zakonshme, dhe është e qartë që vlera e transaksionit i referohet vlerës së drejtë, çdo fitim apo humbje e realizuar duhet të njihet menjëherë në pasqyrën e fitim humbjes. Nëse çmimi i shitjes është nën vlerën e drejtë, çdo fitim apo humbje duhet të njihet menjëherë, me përjashtim që nëse humbja do të kompesohet nga pagesat e mëvonshme të qirasë duke aplikuar çmime më të ulëta, atëherë njohja e kësaj humbje duhet të shtyhet dhe të amortizohet në proporcion me pagesën e qirasë përgjatë periudhës së përdorimit të aktivit. Nëse çmimi i shitjes është më i lartë se vlera e drejtë, atëherë njohja e këtij fitimi duhet të shtyhet dhe të amortizohet përgjatë periudhës së përdorimit të aktivit.**
- 62 Nëse shitja dhe rimarrja me qira plotëson kushtet e një qiraje të zakonshme, dhe pagesat e qirasë si dhe çmimi i shitjes janë vlerësuar sipas vlerës së drejtë, atëherë presupozohet se ka ndodhur një transaksion i pastër shitje dhe si rrjedhojë çdo fitim apo humbje duhet të njihet menjëherë.
- 63 **Për qiratë e zakonshme, nëse vlera e drejtë në kohën e transaksionit të shitjes dhe rimarrjes me qira është më e vogël sesa vlera e mbartur e aktivit, atëherë humbja e krijuar që është e barabartë me diferencën midis vlerës së mbartur dhe vlerës së drejtë, duhet njohur menjëherë.**
- 64 Për qiratë financiare, një rregullim i tillë nuk është i domosdoshëm, përveç rastit kur vihet re një ç'vlerësim i aktivit, rast në të cilin vlera e mbartur do të zvogëlohet deri në kufijtë e vlerës së rikuperueshme të tij në përputhje me SNK 36.

- 65 Kërkesat mbi qiramarrësin dhe qiradhënësin për dhënien e informacioneve shpjeguese aplikohen njëloj si në lidhje me shitjen ashtu dhe me rimarrjen me qira. Përveç një përshkrimi të marrveshjes së qirasë duhet të jepet dhe një përshkrim për kushtet e veçanta dhe të pazakonshme të marrveshjes së shitjes dhe rimarrjes me qira.
- 66 Shitja dhe rimarrja me qira mund të trajohen veçmas edhe sipas kriterëve të SNK 1 *Paraqitja e Pasqyrave Financiare*.

Masa të përkohshme

- 67 Aplikimi retrospektiv i këtij standardi përveç se ç'thuhet në paragrafin 68, inkurajohet por nuk është i detyrueshem. Nëse Standardi nuk aplikohet në mënyrë retrospektive, teprica e ndonjë qiraje financiare të mëparshme gjykohet të jetë përcaktuar saktë nga ana e qiradhënësit, dhe që nga ky moment e tutje duhet të trajtohet sipas këtij Standardi.
- 68 Një subjekt që më parë ka aplikuar SNK 17 (i rishikuar në 1997) duhet të aplikojë ndryshimet që i janë bërë këtij Standardi në mënyrë retrospektive për të gjitha qiratë, ose nëse SNK 17 (i rishikuar në 1997) nuk ka qënë aplikuar në mënyrë retrospektive, ky Standard duhet aplikuar për të gjitha qiratë që janë nënshkruar që prej fillimit të zbatimit të SNK 17.

Data e hyrjes në fuqi

- 69 Një subjekt duhet të aplikojë këtë standard për periudhat vjetore që fillojnë nga 1 Janari 2005 ose pas kësaj date. Por inkurajohet dhe aplikimi perpara kesaj date. Nëse një subjekt aplikon këtë standard për periudhat që fillojnë para Janarit 2005, subjekti duhet të japë sqarimet përkatëse në pasqyrat e tij financiare.

Shfuqizimi i SNK 17 (i rishikuar në 1997)

- 70 Ky Standard zëvendëson SNK 17 *Qiratë* (i rishikuar në 1997).

Shtojcë

Ndryshimet e deklarimeve të tjera

Ndryshimet në këtë aneks duhet të aplikohen për periudhat vjetore që fillojnë në 01 Janar 2005 ose mbas kesaj date. Nëse një subjekt aplikon këtë standard për një periudhë më të hershme, këto ndryshime duhet të aplikohen për këtë periudhë gjithashtu

* * * * *

Ndryshimet që përmbante ky aneks kur Standardi u publikua në 2003, u përfshinë në deklaratimet perkatëse të publikuara në këtë volum.

Aprovimi i SNK 17 nga Bordi

Standardi Ndërkombëtar i Kontabilitetit 17 *Qiratë*, u aprovua për tu shpërndarë nga të 14 anëtarët e Bordit të Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit.

Z. David Tweedie	Kryetar
Thomas E Jones	Nën- Kryetar
Mary E Barth	
Hans-Georg Bruns	
Anthony T Cope	
Robert P Garnett	
Gilbert Gélard	
James J Leisenring	
Warren J McGregor	
Patricia L O'Malley	
Harry K Schmid	
John T Smith	
Geoffrey Whittington	
Tatsumi Yamada	

Bazat për konkluzionet SNK 17 Qiratë

Këto Baza për Konkluzione shoqërojnë SNK 17, por nuk janë pjesë e tij.

Hyrje

- BC1 Këto Baza për Konkluzione përmbledhin konsideratat e Bordit të Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit mbi të cilat janë bërë rishikimet e SNK 17 Qiratë në vitin 2003. Disa individë, anëtarë të Bordit i kanë dhënë peshë më të madhe disa faktorëve në krahasim me disa faktore të tjerë.
- BC2 Në Korrik 2001, Bordi shpalli se; si pjesë e fillimit të një sërë projektsh teknike, ai duhet të ndërmarrë një projekt për të përmirësuar një numër Standardesh, duke përfshirë dhe SNK 17. Projekti u ndërmor nën dritën e pikëpyetjeve të lindura më parë dhe kritikën në lidhje me standardet, të paraqitura nga rregullatorë të letrave me vlerë, kontabilistët profesionalë dhe nga palë të tjera të interesuara. Objektivat e Projektit të Përmirësimit ishin për të reduktuar ose për të eliminuar alternativat, tepritë dhe konfliktet ndërmjet standardeve ekzistuese, për t'u marrë me disa probleme konvergjente dhe për të bërë disa përmirësime. Në Maj 2002 Bordi publikoi propozimet e tij në një *Draft të Hapur për Përmirësimin e Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit*, me një afat të të paraqitjes së komenteve deri në 16 Shtator 2002. Në adresë të Bordit erdhën mbi 160 letra me komente mbi këtë Draft.
- BC3 Për shkak se qëllimi i Bordit nuk ishte që të diskutonte çështjet themelore të trajtimit kontabël për qiratë të cilat tashmë ishin vendosur prej SNK 17, këto Baza për konkluzione nuk diskutojnë ato kërkesa të SNK 17 të cilat Bordi nuk i konsideroi për ridiskutim.

Klasifikimi i qirave - qiratë e tokave dhe ndërtesave

- BC4 Paragrafi 14 i Standardit kërkon që një qira mbi tokën afati i përdorimit të së cilës është i papërcaktuar, të klasifikohet si qira e zakonshme, përveç rastit kur marrveshja parashikon që titulli i pronësisë do të transferohet në fund të afatit. Versioni i mëparshëm i SNK 17 nuk ishte i qartë rreth faktit se si duhet të klasifikohet një qira mbi tokën dhe ndërtesat.
- BC5 Kjo është një çështje mjaft e rëndësishme në ato vënde ku të drejtat mbi pasurinë e palujtëshme përfitohen dhe nga qiratë afat-gjata dhe kështuqë përmbajtja e këtyre qirave ndryshon paksa nga blerja e këtyre pasurive të palujtëshme. Prandaj Bordi vendosi të merrej me këtë çështje në Projektin e Përmirësimeve dhe të mos e vononte vendimin e tij derisa projekte më të rëndësishme mbi qiratë të kompletoheshin.
- BC6 Bordi vërejti se ka dy rrugë që aplikohen në praktikë: E para i trajton këto qira si një njësi e vetme (tokë+ndërtesë) dhe konsideron atë si një qira të zakonshme në tërësi. E dyta e ndan qiranë në dy elementë - qiraja mbi tokën dhe qiraja mbi ndërtesën. Bordi konkludoi që rruga e parë nuk reflekton në mënyrë adekuate aktivitetet e kontrolluara nga subjekti as përdorimin dhe financimin e tyre. Kjo është gjithashtu në vijimësi dhe me klasifikimin dhe vlerësimin e qirave të tjera. Prandaj Bordi refuzoi mënyrën e parë të klasifikimit të qirasë së tokës dhe ndërtesave si një qira e zakonshme në përjetësi.
- BC7 Bordi pranoi mënyrën e dytë që ndan qiranë në dy elementë - në qiranë e tokës dhe në qiranë e ndërtesës. Përsa i përket elementit "tokë" qiraja normalisht mund të klasifikohet si qira e zakonshme në përputhje me paragrafin 14 të Standardit të rishikuar, dhe elementi "ndërtesë" mund të klasifikohet si qira e zakonshme ose financiare duke aplikuar ato që thuhet në paragrafët 7-13. Bordi vuri re se parimet kontable përgjithësisht të pranuar në Australi, Kanada, dhe në Shtete të Bashkuara të gjitha në mënyrë të qartë kërkojnë që të ndahet toka nga ndërtesa.
- BC8 Bordi diskutoi gjithashtu dhe një alternativë të tretë, që ishte nëse mund të hiqej dore fare nga kërkesa në paragrafin 14 ku normalisht qiraja e tokës klasifikohet si një qira e zakonshme kur titulli i pronësisë nuk transferohet në përfundim të afatit të qirasë, dhe të kërkohej që qiraja të klasifikohet si qira financiare kur të gjithë kushtet e tjera që kërkon një qira financiare sipas këtij Standardi janë plotësuar. Bordi vërejti se një trajtim i tillë kontabël do të konfliktonte me kriteret e klasifikimit të qirasë në këtë Standard, të cilat janë të mbështetura në faktin se në ç'masë rreziqet dhe përfitimet e lidhura me pronësinë i kanë kaluar qiramarrësit apo kanë qëndruar me qiradhënësin. Në të vërtetë, toka ka një jetë ekonomike të pakufizuar dhe kështu që ka shumë rreziqe dhe përfitime të lidhura me tokën që në fund të qirasë nuk i kalojnë qiramarrësit. Prandaj dhe Bordi e refuzoi këtë alternativë.

Ndarja e pagesave minimale të qirasë ndërmjet tokës dhe ndërtesave

- BC9 Projekt Paraqitja propozoi që ndarja e pagesave minimale të qirasë midis tokës dhe ndërtesave duhet të bëhet në proporcion me vlerat përkatëse të drejta në momentin e nënshkrimit të huasë. Ata që iu përgjigjën Projekt Paraqitjes ngritën pyetjen nëse baza për ndarjen e pagesës i referohej vlerës së drejte të tokës dhe ndërtesave si prone e paluajtshme apo vlerave të drejta të komponenteve të mesiperm duke marrë në konsideratë faktin e përfshirjes së tyre në një marrveshje qiraje.
- BC10 Bordi vure re se një ndarje e pagesave minimale të qirasë bazuar në vlerat e drejta të tokës dhe ndërtesave nuk do të reflektonte faktin që toka shpesh herë ka një jetë ekonomike të pakufizuar, dhe kështu që ajo ruan këtë vlerë edhe përtej afateve të qirasë. Në anën tjetër, përfitimet e lidhura me jetën ekonomike të ndërtesave kanë gjasa që të kenë një fund, që në një farë mase mund të përkojnë dhe me afatin e qirasë. Prandaj, do të ishte e arsyeshme që pagesat e qirasë për ndërtesën duhet të përcaktohen në një nivel të tillë që i jep mundësi qiradhënësit që jo vetëm të realizojë një kthim të investimit fillestar, por edhe të rikuperojë vlerën e ndërtesës që i përgjigjet kohës së shfrytëzimit brëndë afateve të qirasë. Në rastin e tokës, qiradhënësi nuk do të kishte nevojë për një kompensim për përdorimin e tokës.
- BC11 Prandaj, Bordi vendosi të qartësonte në këtë standard që ndarja e minimumit të pagesave të qirasë duhet të reflektojë rolin e secilit element në kompesimin e qiradhënësit, dhe jo duke iu referuar vlerave të drejta të tokës dhe ndërtesave. Në fjalë të tjera, ndarja duhet të reflektojë interesin e investimit të qiramarrësit përkatësisht në tokë dhe ndërtesa. Në një rast ekstrem kur ndërtesa amortizohet plotësisht gjatë afatit të qirasë, minimumi i pagesave të qirasë duhet të ndahet në mënyrë që ti japë mundësi qiradhënësit të realizojë një normë kthimi të investimit, por edhe amortizimin a plotë të vlerës që kishte ndërtesa në fillim të qirasë. Interesi i investimit në qira për tokën, duke menduar që vlera e mbetur e tokës është e barabartë me vlerën e sajë në fillim të qirasë, kërkon një ndarje e cila reflekton një normë rikthimi të investimit vetëm për vlerën fillestare në investim.

Pazbatueshmëria e ndarjes midis tokës dhe ndërtesave

- BC12 Një pyetje që lind në këto raste është se si duhet të trajtohet një qira e tillë kur nuk është e mundur që këta dy elementë të vlerësohen në mënyrë të besueshme (sepse toka dhe ndërtesat nuk shiten apo jepen me qira veç e veç). Një mundësi mund të jetë që e gjitha të klasifikohet si qira financiare. Kjo do t'i hiqte të drejtën qiramarrësit që të mënjanonte trajtimin e ndërtesave si qira financiare vetëm duke pranuar se është e pamundur të përcaktosh vlerën e dy elementëve veç e veç. Megjithatë, mund të jetë e kuptueshme dhe nga rrethanat që klasifikimi i të gjithë qirasë si qira financiare nuk mund të jetë një prezantim i drejtë. Në këtë këndvështrim, Bordi vendosi që kur është e pamundur që elementët të vlerësohen në mënyrë të besueshme e gjitha mund të klasifikohet si qira financiare, përveç rastit kur është e qartë që të dy elementët janë klasifikuar si qira e zakonshme.

Përjashtime nga kërkesa për ndarjen e tokës nga ndërtesat

- BC13 Bordi diskutoi nëse duhet lejuar ose kërkuar një përjashtim nga kërkesa për ndarjen e elementeve tokë dhe ndërtesa në ato raste kur vlera e tokës në momentin e nënshkrimit të qirasë është e vogël në krahasim me vlerën e të gjithë qirasë. Në këto raste përfitimi nga trajtimi veçmas nuk justifikon koston e mundimit ose më thjesht "nuk ja vlen". Bordi vërejti se parimet kontable përgjithësisht të pranura në Australi, Kanada dhe në Shtetet e Bashkuara e lejojnë ose kërkojnë që qira të tilla të klasifikohen dhe trajtohen si një e vetme, si qira financiare kur plotësohen kushtet e duhura. Bordi vendosi të lejojë që toka dhe ndërtesa të trajtohen si një e vetme kur elementi tokë ka një vlerë të parëndësishme.
- BC14 Disa nga ata që i'u përgjigjën Projekt Paraqitjes kërkuar sqarime se sa e vogël duhet të jetë vlera e tokës (në terma relativë) kundrejt totalit të vlerës së qirasë. Bordi vendosi që të mos përcaktojë ndonjë kufi si psh një përqindje të caktuar. Bordi vendosi që mund të përdoren të njëjta kritere që përdoren dhe për përcaktimin e materialitetit.

Masa të përkohshme

- BC15 Bordi vendosi që kërkesa për ndarjen e elementeve të tokës dhe ndërtesave në një qira të aplikohet në mënyrë retrospektive. Ai vuri re se do të ketë raste kur do të jetë e pamundur të rivlerësosh trajtimin e këtyre qirave në mënyrë retrospektive, sepse kjo kërkon që të përcaktosh vlerën e drejtë të tyre në momentin e nënshkrimit të qersë, e cila mund të ketë ndodhur shumë vite më parë. Bordi gjithashtu vuri re se SNK 8 *Politikat Kontabël, Ndryshimet në Vlerësime dhe Gabimet* përmban udhëzime se në cilat raste është e pamundur të aplikosh retrospektivisht një ndryshim në plotikat kontabël dhe kështu që vendosi të mos japë specifikime për aplikimin e këtij versioni në SNK 17.

Nënshkrimi e një marrëveshje qiraje dhe fillimi i afatit të qirasë

- BC16 Versioni i mëparshëm i SNK 17 nuk sqaronte se kur fillon afati i një qiraje. Ai në mënyrë të nënkuptuar parashikonte që fillimi (kur afati fillon) dhe realizimi (momenti i nënshkrimit) janë të njëjtë. Disa nga ata që i'u përgjigjen Draftit të Hapur ngritën pyetjen se c'ndodh kur ka një pauzë midis dy datave, veçanërisht nëse vlerat ndryshojnë - psh kur aktivi është në ndërtim e sipër dhe kostoja finale e tij nuk dihet në momentin e nënshkrimit. Standardi tani specifikon që njohja (regjistrimi) ndodh në momentin e fillimit, bazuar në vlerat e përcaktuara në momentin e nënshkrimit. Megjithatë, nëse qiraja është ndryshuar për të reflektuar ndryshimet në koston e qiradhënësit midis fillimit të qirasë dhe fillimit të afatit të qirase, efektet e këtyre ndryshimeve konsiderohen sikur të kenë që në momentin e fillimit të qirasë. Këto rishikime janë në përputhje me parimet kontable përgjithësisht të pranura në Australi, Kanada dhe në Shtetet e Bashkuara, në përputhje me trajtimin aktual të shumicës së operacioneve normale të shit-blerjes.
- BC17 Duke u pajtuar me këto trajtime, Bordi vërejtë se matja e vlerës në momentin e fillimit të qirasë mund të ishte më e kënaqshme nga ana parimore. Megjithatë, kjo nuk mund të bëhet siç duhet brenda kornizës së SNK 17 sepse Standardi përgjithësisht kërkon që një qira financiare për t'u arkëtuar apo paguar të njihet në një vlerë që bazohet në vlerën e drejtë të aktivitetit, e cila nuk është e përshtatshme në çdo datë pas datës së nënshkrimit.

Qiratë në pasqyrat financiare të qiramadhënësve përveç prodhuesve dhe tregëtareve të autorizuar

- BC18 Qiradhënësit mund të ndeshen dirkt me disa kosto gjatë negocimit të një qiraje; si psh komisione, tarifat e agjentëve, si dhe shërbime avokatore. Versioni i mëparshëm i SNK 17 përmbante një mundësi zgjedhje në trajtimin kontabël të këtyre kostove - që ose mund të shpenzoheshin në momentin që lindnin ose mund të amortizoheshin përgjatë afatit të qirasë. Kjo mundësi zgjedhje aplikohet si për qirate e zakonshme, ashtu dhe për ato financiare. Në rastin e një qiraje financiare, paragrafi 33 i versionit të mëparshëm të SNK 17 qartëson se shpërndarja e këtyre shpenzimeve përgjatë afatit të qirasë mund të arrihej dhe duke i njohur këto shpenzime njëherazi, por në të njëjtën kohë, të krijohej dhe një e ardhur e përealizuar për të njëjtën shumë.
- BC19 Bordi konkludoi që ky trajtim nuk ishte në përputhje me *Kornizën Konceptuale për Përgatitjen dhe Prezantimin e Pasqyrave Financiare*. Efekti i kësaj ishte që njiheshin disa të ardhura financiare të mëvonshme dhe në anën tjetër një aktiv në momentin e fillimit të afatit të qirasë. Megjithatë, në këtë datë, përkufizimet e kësaj *Kornize Konceptuale* nuk plotësohen. Prandaj, Bordi vendosi që nëse qiradhënësi ndeshet me kosto të tilla direkte, ato mund të shpërndahen përgjatë afatit të qirasë, thjesht duke i përfshirë në vlerën e mbartur të aktivitetit të dhënë me qira.
- BC20 Bordi vërejtë se dhe hartuesit e standardeve në Australi, Kanada, Francë, Japoni, Angli dhe Shtete të Bashkuara ose e lejojnë ose kërkojnë që shpërndarja e kostove fillestare të drejtpërdrejta të bëhet përgjatë afatit të qirasë. Bordi vërejtë gjithashtu se Standardet e tjera lejojnë ose kërkojnë njohjen e një sërë shpenzimesh të ngjashme në vlerën e mbartur të aktivitetit, që përgjithësisht shkarkohen gjatë marrjes së aktivitetit me qira. Kështuqë, për arsye të divergjencës dhe krahasueshmërisë me Standardet e tjera, Bordi vendosi të kërkojë që kostot fillestare të drejtpërdrejta të përfshihen në vlerën e mbartur të aktivitetit të dhënë me qira.
- BC21 Për përputhshmëri me Standardet e tjera, në veçanti me SNK 39 *Instrumentat Financiarë: Njohja dhe Matja*, Bordi vendosi që njohja në vlerën e mbetur të aktivitetit duhet të kufizohet vetëm në kostot që i atribuohen drejtpërdrejt negocimit dhe realizimit të marrëveshjes së qirasë.

Udhëzim për zbatim SNK 17 *Qiratë*

Këto udhëzime shoqërojnë SNK 17, por nuk janë pjesë e tij.

Shëmbuj ilustrues për shitjen dhe rimarrjen me qira që rezulton në qira të zakonshme.

Një transaksion shitje dhe rimarrje me qira që klasifikohet si qira e zakonshme mund të rezultojë në krijimin e një fitimi ose humbje, trajtimi i të cilave varet nga vlera e mbartur e aktivitetit të dhënë me qira, vlera e drejtë dhe çmimi i shitjes së tij. Tabela e mëposhtme tregon kërkesat e Standardit në rrethana të ndryshme.

Çmimi i shitjes baraz me vlerën e drejtë (paragrafi 61)	Vlera e mbartur baraz me vlerën e drejtë	Vlera e mbartur më e vogël se vlera e drejtë	Vlera e mbartur më e madhe se vlera e drejtë
Fitim	ska fitim	njohje e menjëhershme e fitimit	e pa aplikueshme
Humbje	ska humbje	e pa aplikueshme	njohje e menjëhershme e humbjes

Çmimi i shitjes më i vogël se vlera e drejtë (paragrafi 61)			
Fitim	ska fitim	njohje e menjëhershme e fitimit	ska fitim
Humbja nuk kompesohet nga pagesat e ardhëshme të qirasë që janë nën çmimin e tregut	njohje e menjëhershme e humbjes	njohje e menjëhershme e humbjes	(shënimi 1)
Humbja nuk kompesohet nga pagesat e ardhëshme të qirasë që janë nën çmimin e tregut	shtyhet njohja dhe humbja amortizohet	shtyhet njohja dhe humbja amortizohet	(shënimi 1)

Çmimi i shitjes më i madh se vlera e drejtë (paragrafi 61)			
Fitim	shtyhet njohja dhe fitimi amortizohet	shtyhet njohja dhe amortizohet fitimi	shtyhet njohja dhe amortizohet fitimi (shenim 2)

Humbje	ska humbje	ska humbje	(shënimi 1)
--------	------------	------------	-------------

Shënimi 1 Këto pjesë të tabelës paraqesin situata që kanë të bëjnë me paragrafin 63 të Standardit. Paragrafi 63 kërkon që vlera e mbartur e një aktivi të zvogëlohet për të arritur tek vlera e drejtë kur kemi të bëjmë me një shitje dhe ridhënie me qira.

Shënimi 2 Fitimi është diferenca midis vlerës së drejtë dhe çmimit të shitjes, sepse vlera e mbartur mund të jetë korrigjuar për të barazuar me vlerën e drejtë në përputhje me paragrafin 63

Shënimi 3 Fitimi (tejkalimi i çmimit të shitjes mbi vlerën) është shtyrë dhe do të amortizohet përgjatë periudhës së përdorimit të aktivitetit. Çdo tejkalim i vlerës së drejtë përtej vlerës së mbartur njihet menjëherë.

