

Covid-19 seku ietekme uz nomas uzskaiti (3/38/20)

Covid-19 ir atnesis būtiskas pārmaiņas uzņēmējdarbības vidē, tostarp īslaicīgu nomas maksas atlaišanu. Pandēmijas seku ietekmē ES apstiprinājuma posmā šobrīd atrodas 16. Starptautiskā finanšu pārskatu standarta "Noma" (16. SFPS) grozījumi, kas pieņemti šā gada 28. maijā un kurus, visticamāk, varēsim piemērot finanšu pārskatu sagatavošanā jau par 2020. gadu.

16. SFPS grozījumu būtība

Nomnieks var izmantot praktisku atbrīvojumu attiecībā uz Covid-19 izraisītām nomas maksājumu izmaiņām, ja vienlaikus izpildās šādi trīs kritēriji:

1. nomas maksājumu izmaiņas rezultātā nomas līguma atlīdzība ir vai nu tāda pati vai mazāka nekā atlīdzība tieši pirms izmaiņas veikšanas;
2. samazinājums attiecas uz maksājumiem ar maksāšanas termiņu līdz 2021. gada 30. jūnijam;
3. citos līguma nosacījumos nav būtisku izmaiņu.

Termins "būtiskas izmaiņas" nav detalizēti skaidrots, tādēļ nomniekam izmaiņas jāizvērtē gan kvalitatīvi, gan kvantitatīvi. Lai labāk saprastu būtiskuma jēdzienu, aplūkosim dažus piemērus.

Ja nomas līgumā ar atlikušo trīs gadu termiņu iznomātājs piešķir divu mēnešu nomas maksas atlaidi, nemainot kopējo nomas periodu, platību un atlīdzību, tad šādas izmaiņas, visticamāk, būtiski neietekmē nomas saistības (*lease liability*) apmēru. Līdz ar to nomnieks varēs piemērot praktisko atbrīvojumu un uzskaitīt šīs izmaiņas kā mainīgos nomas maksājumus, nepārrēkinot pilnīgi visu nomas saistību.

Turpretī, ja papildus šīm izmaiņām nomas līguma termiņu pagarina par diviem gadiem, tas, visticamāk, nozīmē būtisku izmaiņu līguma nosacījumos, jo kopējie nākotnes nomas maksājumi būtiski palielināsies, tātad praktisko atbrīvojumu piemērot nevarēs. Tāpat par būtisku izmaiņu līguma nosacījumos, visticamāk, būs uzskatāms nomas platības būtisks palielinājums vai samazinājums.

Jāatzīmē, ka praktiskā atbrīvojuma piemērošana ir nomnieka brīva izvēle – nomnieks var arī izvēlēties uzskaitīt ar Covid-19 saistītas nomas maksājumu izmaiņas kā nomas līguma modifikāciju, veicot pilnu pārrēkinu atbilstoši 16. SFPS prasībām.

Piemērojot praktisko atbrīvojumu, nomas maksas atlaide uzskaitāma pēc analogijas ar mainīgajiem nomas maksājumiem, t.i., uzrādot samazinājumu atbilstošā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā un attiecīgi samazinot nomas saistību, bet neietekmējot šī lietojumtiesības aktīva (*right-of-use asset*) uzskaiti. Atbilstošais periods 16. SFPS izpratnē ir brīdis, kad līdzēji vienojas par nosacījumu maiņu, nevis faktiskā maksājuma brīdis.

Nomniekam jāatceras, ka grāmatvedības politika jāpiemēro konsekventi. Tātad, ja ir vairāki nomas līgumi ar līdzīgu nomas maksas samazinājumu, tie visi jāuzskaita pēc vienādiem principiem. Turklāt nomniekam ir pienākums savā finanšu pārskatā norādīt, ka piemērots 16. SFPS pieejamais praktiskais atbrīvojums.

Vai iznomātājs var piemērot kādu atbrīvojumu?

Iznomātājiem nav pieejams praktisks atbrīvojums Covid-19 sakarā, piemērojot 16. SFPS. Tādējādi,

samazinot nomas maksu vai atlaižot debitora parādu par nomu, iznomātājam jāizvērtē, vai tā ir līguma nosacījumu būtiska izmaiņa, kuras dēļ jāveic nomas līguma modifikācijas uzskaitē.