

RJ-Uiting 2020-12: “Tijdelijke huur- en leaseverlagingen vanwege de coronacrisis”

Inleiding

Vanwege de ongunstige economische ontwikkelingen als gevolg van de coronacrisis komt het voor dat lessors/verhuurders een tegemoetkoming doen aan lessees/huurders door huurbedragen tijdelijk te verlagen of uitstel van betaling te verlenen.

Daar waar leasebedragen tijdelijk worden verlaagd, komt de vraag op hoe deze verlaging in de jaarrekening moet worden verwerkt. De Richtlijnen gaan niet specifiek op deze situatie in. De RJ wil ingeval van operationele leases, en bij financiële leases uitsluitend voor de lessee, toestaan om deze verlaging toe te rekenen aan de periode waarop de verlaging betrekking heeft. De RJ stelt voor een dergelijke verwerking op te nemen in nieuwe alinea's 206a en 211a (voor lessees), en 313a (voor lessors) van hoofdstuk 292 'Leasing'. Voor micro- en kleine rechtspersonen wordt een overeenkomstig voorstel gedaan voor nieuwe alinea's 107a en 111a in hoofdstuk B11 'Leasing'. Bij financiële leases wordt voor lessors in alinea 309a voorgesteld dat de vermindering van de leasevordering direct in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Deze verwerkingswijze is onderdeel van de grondslagen voor de bepaling van vermogen en resultaat en wordt daarom op grond van artikel 2:384 lid 5 BW in de toelichting vermeld.

De voorgestelde alinea's inzake operationele leases behandelen alleen daadwerkelijke verminderingen en vrijstellingen van betaling van operationele leases. De effecten van uitstel van betaling betreffen slechts de tijdswaarde van geld, en zullen doorgaans voor operationele leases niet van materiële invloed zijn op vermogen en resultaat. Voor uitgestelde betalingen worden verplichtingen en vorderingen opgenomen door lessees respectievelijk lessors in overeenstemming met de algemene uitgangspunten. Voor financiële leases heeft uitstel van betaling wel gevolgen voor de waardering van leasevorderingen en -verplichtingen.

Voorgestelde nieuwe alinea's

Operationele leases in de jaarrekening van de lessee:

292.211a Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 mogen in afwijking van de lineaire toerekening zoals beschreven in alinea 211 worden toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

Deze mogelijkheid geldt niet daar waar slechts uitstel van betaling wordt verleend.

Voor micro- en kleine ondernemingen:

B11.111a Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 mogen in afwijking van de lineaire toerekening zoals beschreven in alinea 111 worden toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

Deze mogelijkheid geldt niet daar waar slechts uitstel van betaling wordt verleend.

Operationele leases in de jaarrekening van de lessor:

292.313a Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 mogen in afwijking van de tijdsevenredige toerekening zoals beschreven in alinea 313 worden toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

Dergelijke verminderingen kunnen een indicatie zijn van een bijzondere waardevermindering. Verwezen wordt naar hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Deze mogelijkheid geldt niet daar waar slechts uitstel van betaling wordt verleend.

Financiële leases in de jaarrekening van de lessee:

292.206a Indien leasebetalingen van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 gedurende een beperkte periode verminderd worden, vrijstelling van betaling plaatsvindt, of worden uitgesteld, dient de netto-leaseverplichting te worden verlaagd met de contante waarde van de wijziging van de betalingen, gebaseerd op de oorspronkelijke periodieke rentevoet. Deze verlaging dient als bate in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De rechtspersoon heeft de keuze om deze bate volledig te verwerken op het moment van de contractwijziging, of de bate toe te rekenen aan de periode waarop de verlaging betrekking heeft. **De gemaakte keuze dient consistent te worden toegepast.**

De boekwaarde van het leaseobject wordt niet aangepast als ware met deze vermindering de historische kostprijs feitelijk verlaagd. In deze situatie kan voor de lessee sprake zijn van een indicatie voor een bijzondere waardevermindering. Verwezen wordt naar hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Voor micro- en kleine ondernemingen:

B11.107a Indien leasebetalingen van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 verlaagd worden, of worden uitgesteld, wordt de netto-leaseverplichting verlaagd met de

contante waarde van de wijziging van de betalingen, gebaseerd op de oorspronkelijke periodieke rentevoet. Deze verlaging wordt als bate in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De rechtspersoon heeft de keuze om deze bate volledig te verwerken op het moment van de contractwijziging, of de bate toe te rekenen aan de periode waarop de verlaging betrekking heeft. De gemaakte keuze wordt consistent toegepast.

De boekwaarde van het leaseobject wordt niet aangepast als ware met deze vermindering de historische kostprijs feitelijk verlaagd. In deze situatie kan voor de lessee sprake zijn van een indicatie voor een bijzondere waardevermindering. Verwezen wordt naar hoofdstuk A2.3 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Financiële leases in de jaarrekening van de lessor:

292.309a Indien leasebetalingen van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 verlaagd worden, of worden uitgesteld, dient de vordering te worden verlaagd met de contante waarde van de wijziging van de betalingen, gebaseerd op de oorspronkelijke periodieke rentevoet. Deze verlaging dient als last direct in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De impact van Covid-19 kan een objectieve aanwijzing zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Verwezen wordt naar alinea 533 en verder van hoofdstuk 290 Financiële instrumenten.

Ingangsdatum en einddatum

De RJ stelt voor alle hiervoor genoemde wijzigingen van kracht te laten worden voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020 waarbij eerdere toepassing is toegestaan voor zover in dat boekjaar verminderingen of vrijstelling van betalingen verband houden met de gevolgen van Covid-19. De wijzigingen gelden voor leasebetalingen (oorspronkelijk) verschuldigd tot en met 30 juni 2021.

Commentaarperiode

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van reacties en commentaren op deze RJ-Uiting. Deze ziet de RJ graag uiterlijk 19 oktober 2020 tegemoet. Reacties en commentaren kunnen – bij voorkeur per email (secretariaat@rjnet.nl) - worden ingediend bij het RJ-secretariaat. Ze zullen door de RJ als openbare informatie worden behandeld en op de RJ-website worden gepubliceerd, tenzij door respondenten is aangegeven dat het commentaar geheel of gedeeltelijk moet worden aangemerkt als vertrouwelijk.

Amsterdam, 8 september 2020