

Standardet Kombëtare të Kontabilitetit të Përmirësuara**SKK 7 KONTABILIZIMI I QIRAVE**

Pg.	
	STANDARDI KOMBËTAR I KONTABILITETIT NR. 7 – KONTABILIZIMI I QIRAVE – I PËRMIRËSUAR
	PËRMBAJTJA <i>Paragrafët</i>
	OBJEKTIVI DHE BAZAT E PËRGATITJES 1-3
	FUSHA E ZBATIMIT 4-7
	PËRKUFIZIMET KRYESORE 8
	KLASIFIKIMI I QIRAVE NË QIRA FINANCIARE DHE QIRA TË ZAKONSHME 9-19
	TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRADHËNËSIT 20-33
	Qiratë financiare 20-28
	Qiratë e zakonshme 29-33
	TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRAMARRËSIT 34-38
	Qiratë financiare 34-37
	Qiratë e zakonshme 38
	TRANSAKSIONET E SHITJES DHE RIMARRJES ME QIRA 39-42
	SHËNIMET SHPJEGUESE 43-46
	DATA E HYRJES NË ZBATIM 47
	KRAHASIMI ME STANDARDET NDËRKOMBËTARE TË RAPORTIMIT FINANCIAR PËR NJËSITË EKONOMIKE TË VOGLA DHE TË MESME (SNRF PËR NVM) 48
	BAZA E KONKLUSIONEVE
	UDHËZUES PËR ZBATIMIN E SKK 7
	OBJEKTIVI DHE BAZAT E PËRGATITJES
1	Objektivi i Standardit Kombëtar të Kontabilitetit 7 ” <i>Kontabilizimi i qirave</i> ” (“SKK 7” ose “Standardi”), i nxjerrë dhe i miratuar nga Këshilli Kombëtar i Kontabilitetit dhe i publikuar nga Ministria e Financës, është dhënia e parimeve të njohjes, matjes dhe vlerësimit të mëpasshëm të qirave si dhe të shpjegimeve të nevojshme në pasqyrat financiare, të përgatitura në përputhje me Standardet Kombëtare të Kontabilitetit. 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”, publikuar në prill 2004, i ndryshuar.
2	SKK 7 mbështetet në Standardin Ndërkombëtar të Kontabilitetit, SNK 17 <i>Qiratë</i> dhe shpjegimet e Komitetit të Interpretimit të Standardeve SIC 15. SKK 7 është ndryshuar për t’u bërë i krahasueshëm me Seksionin 20 <i>Qiratë</i> të Standardeve Ndërkombëtare të Raportimit Financiar për Njësitë e Vogla dhe të Mesme (SNRF për NVM). Një tabelë korresponduese e paragrafëve të Standardit me paragrafë të SNRF për NVM është dhënë në paragrafin 48. Për rastet që nuk janë trajtuar në mënyrë të drejtpërdrejtë nga SKK 7 ose ndonjë SKK tjetër, drejtuesit e njësisë ekonomike duhet që me miratimin e Këshillit Kombëtar të Kontabilitetit të aplikojnë politika të tilla që sigurojnë një pasqyrim të vërtetë e të besueshëm të pozicionit financiar, performancës financiare dhe ndryshimeve të fluksit të mjeteve monetare dhe të kapitalit të njësisë ekonomike , siç kërkohet në nenin 9 të Ligjit nr. 9 228 “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, publikuar në prill 2004, i ndryshuar.
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 40 deri 90 të SKK 1
	FUSHA E ZBATIMIT
4	Ky Standard do të përdoret për kontabilizimin e qirave dhe paraqitjen e tyre në pasqyrat financiare.
5	Ky Standard përfshin trajtimin kontabël për të gjitha qiratë përveç:

	<p>(a) qirave për kërkimin ose për shfrytëzimin e mineraleve, të naftës, gazit natyror dhe burime jorigjeneruese të ngjashme (shih SKK 13 <i>Aktivitet biologjike dhe marrëveshjet konçesionare</i>).</p> <p>(b) marrëveshjeve të liçensimit për zëra të tillë si filmat, video regjistrimet, lojrat, dorëshkrimet, patentat dhe të drejtat e autorit (shih SKK 5 <i>Aktivitet afagjata materiale dhe aktivitet afagjata jomateriale</i>).</p> <p>(c) matjes së pasurisë të mbajtur nga qiramarrësi që trajtohet si aktiv afatgjatë material për investim dhe matjes së aktivitet afatgjatë material për investim i dhënë nga qiradhënësi sipas qirasë së zakonshme (shih SKK 5 <i>Aktivitet afagjata materiale dhe aktivitet afagjata jomateriale</i>).</p> <p>(d) matjes së aktiveve biologjike, të mbajtura nga qiramarrësi sipas qirasë financiare dhe aktiveve biologjike të dhëna nga qiradhënësi me qira të zakonshme (shih SKK 13 <i>Aktivitet biologjike</i>).</p> <p>(e) qiratë që mund të çojnë në një humbje për qiradhënësin ose qiramarrësin si rezultat i kushteve kontraktuale që nuk janë të lidhura me ndryshimet në çmimin e aktivitet të dhënë me qira, ndryshimet në kursin e këmbimit të monedhave të huaja, ose i një tërheqjeje nga kontrata e njëres prej palëve.</p> <p>(f) qiratë e zakonshme kur janë kontrata me kushte rënduese.</p>
6	Ky Standard do të zbatohet për marrëveshjet që transferojnë të drejtën e përdorimit të aktiveve edhe pse qiradhënësi kryen shërbimet e konsiderueshme që kanë lidhje me shfrytëzimin ose mirëmbajtjen e aktiveve të tilla. Ky Standard nuk aplikohet për marrëveshje të tilla, si kontrata për shërbime, të cilat nuk e kalojnë të drejtën e përdorimit të aktiveve nga një palë kontraktuese te pala tjetër.
7	Disa marrëveshje, të tilla si marrëveshjet për kryerje shërbimesh nga burimet e jashtme (outsourcing), kontratat e telekomunikacionit që sigurojnë të drejtat për kapacitete, dhe kontratat <i>merr-ose-paguaj</i> , nuk kanë formën ligjore të një kontrate qiraje, edhe pse ato e kalojnë të drejtën e përdorimit të aktiveve në këmbim të pagesave. Marrëveshje të tilla janë në thelb marrëveshje qiraje për aktivitet, dhe ato duhet të trajtohen në bazë të këtij Standardi.
	PËRKUFIZIMET KRYESORE
8	<p>Më poshtë jepen përkufizimet e disa termave kryesore të përdorura në këtë standard:</p> <p><u>Qiraja</u> është një marrëveshje ku qiradhënësi i kalon qiramarrësit të drejtën e përdorimit të një aktivi për një periudhë të caktuar kohe, kundrejt një ose disa pagesave.</p> <p><u>Qiraja financiare</u> është qiraja, nëpërmjet së cilës qiramarrësit i kalohen nga qiradhënësi të gjitha rreziqet dhe përfitimet e rastësishme të pronësisë së aktivitet. Titulli mund t'i kalojë ose jo qiramarrësit.</p> <p><u>Qiraja e zakonshme</u> është çdo lloj qiraje tjetër, përveç asaj financiare, d.m.th. është qiraja, nëpërmjet së cilës qiramarrësit nuk i kalohen nga qiradhënësi të gjitha rreziqet dhe përfitimet e rastësishme të pronësisë së aktivitet.</p> <p><u>Krijimi i qirasë</u> ndodh në datën më të hershme të datave të mëposhtme:</p> <p>(a) datës së marrëveshjes për qiranë ose</p> <p>(b) datës kur palët angazhohen bashkërisht të veprojnë në përputhje me klauzolat kryesore të marrëveshjes së qirasë.</p> <p>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.</p> <p><u>Fillimi i qirasë</u> është data kur qiramarrësi merr të drejtën për ta përdorur aktivitetin e marrë me qira. Kjo është data e njohjes së qirasë në pasqyrat financiare të të dyja palëve.</p> <p><u>Afati i qirasë</u> është periudha e paanullueshme, për të cilën qiramarrësi ka lidhur kontratë për të marrë një aktiv me qira, së bashku me afate të tjera, për të cilat qiramarrësi ka opsionin të vazhdojë ta mbajë aktivitetin 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.</p> <p><u>Periudha e paanullueshme</u> është periudha gjatë së cilës marrëveshja e qirasë mund të anulohet vetëm atëherë:</p> <p>(a) kur ndodh ndonjë ngjarje e rrallë e paparashikuar;</p> <p>(b) me lejen e qiradhënësit;</p> <p>(c) kur qiramarrësi lidh një kontratë të re qiraje për të njëjtin aktiv ose një aktiv të ngjashëm me të parin, si dhe me të njëjtin qiradhënësi;</p> <p>(d) kur qiramarrësi paguan një shumë shtesë të tillë që, në fazën e krijimit të qirasë vazhdimi i qirasë është mjaftueshmërisht i sigurt.</p> <p><u>Pagesat minimale të qirasë</u> 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:</p> <p>(a) në rastin e qiramarrësit, shumat e garantuara nga qiramarrësi ose nga një palë e lidhur me të;</p> <p>(b) në rastin e qiradhënësit, ndonjë vlerë e mbetur që i garantohet qiradhënësit nga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qiramarrësi; - një palë e lidhur me qiramarrësin;

	<p>- një palë e tretë, që nuk ka lidhje me qiradhënësin, e cila është e aftë financiarisht të shlyejë detyrimet e garancisë.</p> <p>Nëse qiramarrësi ka opsionin ta blejë aktivin 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.</p> <p><u>Jeta ekonomike</u> është ose</p> <p>(a) periudha, gjatë së cilës një aktiv pritet të jetë i përdorshëm ekonomikisht nga një ose disa përdorues;</p> <p>(b) numri i produkteve ose njësive të tjera të ngjashme, që priten të përfitohen nga përdorimi i aktivit nga një ose disa përdorues.</p> <p><u>Jeta e dobishme</u> është periudha, gjatë së cilës parashikohen të përdoren përfitimet ekonomike nga përdorimi i aktivit, pavarësisht nga afati i qirasë.</p> <p><u>Vlera e mbetur e garantuar</u> është:</p> <p>(a) për qiramarrësin, pjesa e vlerës së mbetur që garantohet 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);</p> <p>(b) për qiradhënësin, pjesa e vlerës së mbetur që garantohet nga qiramarrësi ose nga një palë e tretë, që nuk ka lidhje me qiradhënësin dhe që ka mundësi financiare të përballojë detyrimet e garancisë.</p> <p><u>Vlera e mbetur e pagarrantuar</u> është ajo pjesë e vlerës së mbetur të aktivit 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.</p> <p><u>Investimi bruto në qira</u> 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 pagarrantuar që do t'i krijohej qiradhënësit si e arkëtueshme.</p> <p><u>Të ardhurat financiare të pafituara</u> janë diferenca midis investimit bruto në qira dhe investimit neto në qira.</p> <p><u>Investimi neto në qira</u> është investimi bruto në qira, i skontuar me normën e interesit të nënkuptuar në qira.</p> <p><u>Norma e interesit, e nënkuptuar në qira</u>, është norma e skontimit, e cila në momentin e krijimit të marrëveshjes së qirasë bën që vlera totale aktuale e:</p> <p>(a) pagesave minimale të qirasë dhe</p> <p>(b) vlerës së mbetur të pagarrantuar</p> <p>të jetë e barabartë me shumën e vlerës së drejtë të aktivit të dhënë me qira, si dhe ndonjë kosto fillestare të drejtpërdrejtë të qiradhënësit.</p> <p><u>Norma rritëse e interesit të huamarrjes së qiramarrësit</u> 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 aktivi të ngjashëm.</p> <p><u>Kostot e drejtpërdrejta fillestare</u> janë kostot e paevitueshme të bisedimeve dhe hartimit të marrëveshjes së qirasë, përveç kostove të prodhuesve dhe qiradhënësve ndërmjetës.</p> <p><u>Qiraja e mundshme</u> 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).</p>
	<p>KLASIFIKIMI I QIRAVE NË QIRA FINANCIARE DHE QIRA TË ZAKONSHME</p>
9	<p>Marrëveshjet e qirasë do të klasifikohen ose si qira financiare ose si qira e zakonshme. Faktori përcaktues për klasifikimin e qirave është niveli deri ku rreziqet dhe përfitimet, që lidhen me pronësinë e një aktivi të dhënë me qira i takojnë qiramarrësit apo qiradhënësit.</p>
10	<p>Rreziqet e lidhura me aktivin e dhënë me qira kanë të bëjnë, ndër të tjera, me humbjet e mundshme nga kapaciteti i pashfrytëzuar ose vjetrimi i aktivit, si dhe me rreziqet që vijnë nga ndikimi i mjedisit ekonomik ndaj përdorimit të aktivit. Përfitimet që lidhen me aktivin e dhënë me qira kanë të bëjnë me të ardhurat e pritshme gjatë jetës së dobishme të aktivit, rritjen e vlerës së aktivit ose fitimin e realizuar nga shitja e tij.</p>
11	<p>Një qira klasifikohet si qira financiare, nëse ajo transferon në mënyrë thelbësore të gjitha rreziqet dhe përfitimet e rastësishme të pronësisë. Një qira klasifikohet si qira e zakonshme në qoftë se ajo nuk transferon në mënyrë thelbësore të gjitha rreziqet dhe përfitimet e rastësishme të pronësisë.</p>
12	<p>Meqenëse transaksioni mes qiradhënësit dhe qiramarrësit bazohet në një marrëveshje qiraje të përbashkët, që është e detyrueshme për të dyja palët, të dyja palët duhet të përdorin të njëjtat përkufizime kur bëjnë klasifikimin e marrëveshjeve të qirasë. 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.</p>
13	<p>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</p>

	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.
14	<p>Shembuj të situatave që në mënyrë të veçantë apo të kombinuara normalisht të çojnë në klasifikimin e një qiraje si qira financiare janë:</p> <p>(a) qiraja transferon pronësinë e aktivitetit tek qiramarrësi në fund të afatit të qirasë.</p> <p>(b) qiramarrësi ka opsionin për ta blerë aktivin me një çmim që pritet të jenë mjaft më i ulët se vlera e drejtë në datën kur ky opsion bëhet i ushtrueshëm dhe ka një siguri të arsyeshme, që në fillimin e qirasë, që opsioni do të ushtrohet.</p> <p>(c) afati i qirasë përfshin pjesën më të madhe të jetës ekonomike të aktiveve, edhe nëse titulli i pronësisë nuk është transferuar.</p> <p>(d) në fillim të qirasë vlera aktuale e pagesave minimale të qirasë është realisht, të paktën, sa gjithë vlera e drejtë e aktivitetit të dhënë me qira.</p> <p>(e) aktivitetet e dhëna me qira janë të një natyre të veçantë në mënyrë të tillë që vetëm qiramarrësi mund t'i përdorë ato pa iu bërë modifikime të mëdha.</p>
15	<p>Shembujt e mëposhtëm u përkasin situatave që, më vete ose të kombinuara, mund të çojnë në klasifikimin e një qiraje, si qira financiare:</p> <p>(a) nëse qiramarrësi mund të anulojë marrëveshjen e qirasë, humbjet e qiradhënësit lidhur me anulimin e marrëveshjes i ngarkohen qiramarrësit;</p> <p>(b) fitimet ose humbjet nga luhatjet në vlerën e mbetur të aktivitetit të dhënë me qira i ngarkohen qiramarrësit (për shembull në formën e një zbritje mbi qiranë që është e barabartë me pothuaj të gjithë të ardhurat nga shitja në fund të qirasë).</p> <p>(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.</p>
16	Në përgjithësi, prania vetëm e njëjës prej situatave të përshkruara në paragrafët 14-15 është tregues se rreziqet dhe përfitimet, që lidhen me pronësinë e aktivitetit 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 14-15 plotësohen. Për shembull, në një situatë ku afati i qirasë zë pjesën më të madhe të jetës ekonomike të aktivitetit 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 aktivitetit të dhënë me qira) qiradhënësi vazhdon të jetë mbartës në një masë të konsiderueshme i të gjitha rreziqeve dhe përfitimeve që lidhen me pronësinë dhe si rezultat, marrëveshja e qirasë klasifikohet si qira e zakonshme.
17	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 përlllogaritjen e jetës ekonomike ose vlerës së mbetur të aktivitetit të dhënë me qira) dhe rrethana (për shembull, mospagesa nga qiramarrësi) nuk sjellin klasifikim të ri të një qiraje për qëllime kontabilizimi.
18	Ashtu si qiratë e aktiveve 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 (me përjashtim të rasteve të përmendura në paragrafin 19), 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 14-15.
19	<p>Pagesat minimale të qirasë, nuk është nevoja të ndahen mes tokës dhe ndërtesës, si në rastet e mëposhtme:</p> <p>(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);</p> <p>(b) kur shuma ose vlera që i përket tokës nuk është materiale në këtë rast e gjithë qiraja klasifikohet, ashtu siç klasifikohet edhe ndërtesa, në përputhje me paragrafët 14-15.</p>
	TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRADHËNËSIT
	Qiratë financiare
20	Qiradhënësi do të njohë në pasqyrën e tij të pozicionit financiar aktivitetet e dhëna me qira financiare, si një kërkesë për t'u arkëtuar në një shumë të barabartë me investimin neto në qira.
21	Në një qira financiare, qiradhënësi i kalon qiramarrësit në masë të konsiderueshme rreziqet dhe përfitimet që lidhen me pronësinë e aktivitetit të dhënë me qira, pra qiradhënësi e heq aktivin e dhënë me qira nga pasqyra e tij e pozicionit financiar 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 të vlerës së mbetur të mundshme (ose "vlerën e mbetur të pagarantuar") në fund të afatit të qirasë.
22	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 përgjatë afatit të qirasë, me qëllim që ato të japin një normë konstante periodike interesi mbi gjendjen e mbetur të investimit neto në qiranë financiare.
23	Vlerat e mbetura të pagarantura të qiradhënësit të përdorura në përlllogaritjet për përcaktimin e investimit bruto do të rishihen në

	mënyrë periodike. Në rastet e pakësimit të vlerës së mbetur të pagarrantuar, shpërndarja e të ardhurave përgjatë afatit të qirasë rishihet dhe reduktimi i mundshëm i shumave, i njohur më parë si të ardhura, njihet menjëherë si shpenzim.
24	Për qiratë financiare, përveç atyre ku përfshihen qiradhënësit prodhues apo tregtarë, kostot fillestare të drejtpërdrejta (kostot shtesë që lidhen drejtpërdrejt me negocimin dhe nënshkrimin e një qiraje, si p.sh. komisionet dhe kostot e noterizimeve) përfshihen në matjen fillestare të qirasë financiare të arkëtueshme dhe zvogëlojnë shumat e të ardhurave të njohura gjatë afatit të qirasë.
25	Prodhuesit apo tregtarët shpesh ofrojnë për konsumatorët zgjedhjen ose të blerjes ose të marrjes me qira të një aktivi. Një qira financiare e një aktivi nga një qiradhënës prodhues apo tregtar shkakton dy lloje të ardhurash: (a) fitim ose humbje ekuivalente me fitimin ose humbjen që rezultojnë nga shitja e drejtpërdrejtë e aktiveve të dhëna me qira, me çmime të shitjes normale, duke pasqyruar edhe ndonjë zbritje tregtare të bërë për shitje në vëllim të madh, dhe (b) të ardhura financiare përgjatë afatit të qirasë.
26	Të ardhurat e shitjeve të kontabilizuara me fillimin e afatit të qirasë nga një qiradhënës që është prodhues ose tregtar, përbëhen nga vlera e drejtë e aktivitetit 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 aktivitetit të dhënë me qira (ose vlera kontabël neto, nëse kjo është e ndryshme nga e para) minus vlerën aktuale të vlerës së mbetur të pagarrantuar. Diferenca midis të ardhurave të shitjes dhe kostos së shitjes është fitimi nga shitja, i cili njihet në përputhje me politikën e njësish ekonomike për shitjet e drejtpërdrejta.
27	Ka raste kur qiradhënësit prodhues ose tregtar, ofrojnë në mënyrë artificiale norma të ulëta interesi me qëllim që të tërheqin klientët. 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.
28	Kostot e kryera nga prodhuesi ose tregtari qiradhënës në lidhje me negocimin dhe nënshkrimin e një qiraje do të njihen si një shpenzim kur njihet fitimi nga shitja.
	Qiratë e zakonshme
29	Qiradhënësit do t'i paraqesin në pasqyrën e tyre të pozicionit financiar aktivitetet e dhëna me qira të zakonshme, në varësi të natyrës së aktivitetit, në të njëjtën mënyrë siç veprohet edhe me aktivitetet e tjera.
30	Arkëtimet e qirasë së zakonshme do të njihen si të ardhura (me përjashtim të shumave për shërbime të tilla si sigurimi dhe mirëmbajtja), duke përdorur metodën lineare, përveç rasteve kur: (a) një tjetër bazë sistematike është përfaqësuese e modelit kohor të përfitimeve nga aktivi i dhënë me qira, edhe pse kryerja e pagesave nuk bëhet mbi këtë bazë, ose (b) pagesat që i bëhen qiradhënësit janë të strukturuar të rriten në përputhje me rritjen e inflacionit të përgjithshëm të pritshëm (bazuar në indeksat ose statistikat e publikuara), për t'i kompensuar qiradhënësit rritjet e pritshme të kostos inflacioniste. Nëse pagesat që i bëhen qiradhënësit ndryshojnë sipas faktorëve të tjerë dhe jo sipas inflacionit, atëherë kushti (b) nuk plotësohet.
31	Një qiradhënës do të njohë si një shpenzim kostot, duke përfshirë amortizimin, të kryera për të fituar të ardhura nga qiraja.
32	Kostot fillestare të drejtpërdrejta, që kanë të bëjnë me nënshkrimin e qirave të zakonshme, do t'i shtohen vlerës kontabël të aktivitetit të dhënë me qira dhe do të kalohen në shpenzime përgjatë afatit të qirasë në përpjesëtim me njohjen e të ardhurave nga qiraja.
33	Aktivi i dhënë me qira do të amortizohet në përputhje me metodat e zakonshme që përdoren për amortizimin e aktiveve të ngjashme të njësish ekonomike. Nëse ka dyshime, në lidhje me rënien e vlerës së aktivitetit të dhënë me qira, atëherë do të kryhet një testim zhvlerësimi në përputhje me SKK 5 <i>Aktivet afatgjata materiale dhe aktivet afatgjata jomateriale</i> .
	TRAJTIMI KONTABËL I QIRAVE NË PASQYRAT FINANCIARE TË QIRAMARRËSIT
	Qiratë financiare
34	Në fillim të afatit të qirasë, qiramarrësi do ta njohë qiranë financiare në pasqyrën e pozicionit financiar si zë aktiviteti dhe zë detyrimi, në shuma që janë të barabarta me vlerën e drejtë të aktivitetit 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.
35	Kostot e drejtpërdrejta fillestare të qiramarrësit, për lidhjen e marrëveshjes së qirasë financiare, i shtohen kostos së aktivitetit të marrë me qira.
36	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 detyrimit. Një qiramarrës duhet t'i ngarkojë qiratë e kushtëzuara si shpenzime në periudhat në të cilat ato kanë ndodhur.
37	Një qiramarrës do të amortizojë një aktiv të marrë me qira financiare në përputhje me SKK 5. Normat e amortizimit, të përdorura për amortizimin e aktiveve të marra me qira, janë të njëjta me ato që përdoren për aktivitetet e tjera të njësish ekonomike. Nëse nuk është e sigurt që qiramarrësi do ta marrë aktivin nën pronësinë e tij në fund të afatit të qirasë, atëherë aktivi 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 aktivitetit nën vlerën e tij kontabël, atëherë do të kryhet një testim zhvlerësimi në përputhje me SKK 5 <i>Aktivet afatgjata materiale dhe aktivet afatgjata jomateriale</i> .
	Qiratë e zakonshme
38	Pagesat e qirasë së zakonshme do të njihen si shpenzime, duke përdorur metodën lineare përgjatë afatit të qirasë, pavarësisht nga koha se kur kryhen këto pagesa (me përjashtim të shpenzimeve për shërbime siç janë sigurimi dhe mirëmbajtja), përveç rastit kur:

	<p>(a) një tjetër bazë sistematike është përfaqësuese e modelit kohor të përfitimit të përdoruesit, edhe në qoftë se pagesat nuk janë bërë mbi këtë bazë, ose</p> <p>(b) pagesat e bëra qiradhënësit janë të strukturuar të rriten në përputhje me inflacionin e përgjithshëm të pritshëm (bazuar në treguesit ose statistikat e publikuara), për të kompensuar rritjet e pritshme të kostos inflacioniste për qiradhënësin. Nëse pagesat e bëra qiradhënësit ndryshojnë për shkak të faktorëve të tjerë dhe jo për shkak të inflacionit të përgjithshëm, atëherë kushti (b) nuk plotësohet.</p>
	TRANSAKSIONET E SHITJES DHE RIMARRJES ME QIRA
39	Transaksioni i shitjes dhe rimarrjes me qira ka të bëjë me shitjen e një aktivi dhe rimarrjen e të njëjtit aktiv me qira. Pagesa e qirasë dhe çmimi i shitjes zakonisht janë të ndërvarura, pasi ato negociohen bashkërisht si paketë. Trajtimi kontabël i transaksionit të shitjes dhe i rimarrjes me qira varet nga lloji i qirasë.
40	Në qoftë se një transaksion shitjeje dhe rimarrjeje me qira është rrjedhojë e një kontrate qiraje financiare, aktivi “i shitur” do të qëndrojë në pasqyrën e pozicionit financiare të shitësit-qiramarrës. Tejkalimi i të ardhurave nga shitja mbi vlerën kontabël të aktivit nuk do të njihet menjëherë si e ardhur. Në vend të kësaj, shitësi-qiramarrës do të shtyjë njohjen e tejkalimeve të tilla dhe do t’i amortizojë përgjatë afatit të qirasë. Ndërsa, diferenca mes “çmimit të shitjes” dhe pagesave minimale të qirasë njihet si një shpenzim interesi përgjatë afatit të qirasë, në të njëjtën mënyrë siç vepohet me qiratë tipike financiare.
41	<p>Në qoftë se një transaksion shitjeje dhe i marrjes me qira është rrjedhojë e një qiraje të zakonshme, dhe është e qartë se transaksioni bëhet mbi bazën e vlerës së drejtë, shitësi-qiramarrës do të njohë çdo fitim ose humbje menjëherë. Nëse çmimi i shitjes është nën vlerën e drejtë, shitësi-qiramarrës do të njohë çdo fitim ose humbje menjëherë, me përjashtim të rastit kur:</p> <p>(a) humbja kompensohet nga pagesat e qirasë së ardhshme me çmime më të ulëta se ato të tregut. Në këtë rast, shitësi-qiramarrës do të shtyjë njohjen e kësaj humbjeje dhe do ta amortizojë atë në përpjesëtim me pagesat e qirasë gjatë periudhës për të cilën aktivi pritet që të përdoret;</p> <p>(b) Nëse çmimi i shitjes është mbi vlerën e drejtë, shitësi-qiramarrës do të shtyjë njohjen e tejkalimit mbi vlerën e drejtë dhe do ta amortizojë atë gjatë periudhës për të cilën aktivi pritet që të përdoret.</p>
42	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 aktivi, humbja e barabartë me diferencën mes vlerës kontabël dhe vlerës së drejtë do të njihet menjëherë.
	SHËNIMET SHPJEGUESE
43	<p>Një qiramarrës për qira financiare do të paraqesë në shënimet shpjeguese të pasqyrave financiare informacionin e mëposhtëm (veçmas për qiratë individualisht të rëndësishme dhe të grupuara për qiratë e tjera):</p> <p>(a) totalin e pagesave minimale të ardhshme të qirasë në fund të periudhës raportuese;</p> <p>(b) koston dhe vlerën kontabël të aktivit të marrë me qira financiare;</p> <p>(c) afatet e qirasë;</p> <p>(d) normat e interesit;</p> <p>(e) monedhat-bazë;</p> <p>(f) një përshkrim të përgjithshëm të marrëveshjeve të rëndësishme të qirasë të qiramarrësit, duke përfshirë, për shembull, informacionin në lidhje me qiratë e kushtëzuara, rinovimin ose opsionin e blerjes si dhe klauzolat përkatëse, nënqiratë, dhe kufizimet e vendosura nga marrëveshjet e qirasë.</p>
44	<p>Një qiradhënës për qira financiare do të paraqesë në shënimet shpjeguese të pasqyrave financiare informacionin e mëposhtëm (veçmas për qiratë individualisht të rëndësishme dhe të grupuara për qiratë e tjera):</p> <p>(a) investimin bruto në qira dhe vlerën aktuale të pagesave minimale të qirasë së arkëtueshme në fund të periudhës raportuese;</p> <p>(b) të ardhurat financiare të pafituara;</p> <p>(c) afatet e qirasë;</p> <p>(d) normat e interesit;</p> <p>(e) monedhat-bazë;</p> <p>(f) një përshkrim të përgjithshëm të marrëveshjeve të rëndësishme të qirasë, duke përfshirë, për shembull, informacionin në lidhje me qiratë e kushtëzuara, rinovimin ose opsionin e blerjes dhe klauzolat përkatëse, nënqiratë, dhe kufizimet e vendosura nga marrëveshjet e qirasë.</p>
45	<p>Qiradhënësi dhe qiramarrësi do të japin informacionin e mëposhtëm mbi qiratë e zakonshme:</p> <p>(a) të ardhurat (shpenzimet) nga qiratë e zakonshme gjatë periudhës kontabël;</p> <p>(b) të ardhurat (shpenzimet) e shtyra të marrëveshjeve të qirave të paanullueshme;</p> <p>(c) një përshkrim të përgjithshëm të marrëveshjeve të rëndësishme të qirasë të bëra nga qiramarrësi, duke përfshirë, për shembull, informacionin në lidhje me qiratë e kushtëzuara, rinovimin si dhe klauzolat përkatëse, nënqiratë, dhe kufizimet e vendosura nga marrëveshjet e qirasë.</p>
46	Kërkesat e përshkruara më sipër, përsa u përket shënimeve shpjeguese që duhet të japin qiradhënësit dhe qiramarrësit në pasqyrat e tyre financiare, vlejnjë 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 E HYRJES NË ZBATIM

47	Ky Standard do të zbatohet në pasqyrat financiare që mbulojnë periudha kontabël që fillojnë më ose pas datës 1 janar 2015. Ky Standard duhet të zbatohet në mënyrë prospektive.	
48	KRAHASIMI ME STANDARDET NDËRKOMBËTARE TË RAPORTIMIT FINANCIAR PËR NJËSITË EKONOMIKE TË VOGLA DHE TË MESME (SNRF PER NVM)	
	Tabela më poshtë tregon se si korrespondojnë përmbajtjet e këtij Standardi me SNRF për NVM. 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.	
	Paragrafët e SKK 7	Paragrafët e SNRF për NVM botuar në korrik 2009
	Paragrafi 1	Asnjë
	Paragrafi 2	Asnjë
	Paragrafi 3	Asnjë
	Paragrafi 4	Asnjë
	Paragrafi 5	Sek 20.1
	Paragrafi 6	Sek 20.2
	Paragrafi 7	Sek 20.3
	Paragrafi 8	Asnjë
	Paragrafi 9	Asnjë
	Paragrafi 10	Asnjë
	Paragrafi 11	Sek 20.4
	Paragrafi 12	Asnjë
	Paragrafi 13	Sek 20.5
	Paragrafi 14	Sek 20.5
	Paragrafi 15	Sek 20.6
	Paragrafi 16	Sek 20.7
	Paragrafi 17	Sek 20.8
	Paragrafi 18	Asnjë
	Paragrafi 19	Asnjë
	Paragrafi 20	Sek 20.17
	Paragrafi 21	Sek 20.17
	Paragrafi 22	Sek 20.19
	Paragrafi 23	Asnjë
	Paragrafi 24	Sek 20.18
	Paragrafi 25	Sek 20.20
	Paragrafi 26	Sek 20.21
	Paragrafi 27	Sek 20.22
	Paragrafi 28	Sek 20.22
	Paragrafi 29	Sek 20.24
	Paragrafi 30	Sek 20.25
	Paragrafi 31	Sek 20.26
	Paragrafi 32	Sek 20.27
	Paragrafi 33	Sek 20.28
	Paragrafi 34	Sek 20.9
	Paragrafi 35	Asnjë
	Paragrafi 36	Sek 20.11
	Paragrafi 37	Sek 20.12
	Paragrafi 38	Sek 20.15
	Paragrafi 39	Sek 20.32
	Paragrafi 40	Sek 20.33
	Paragrafi 41	Sek 20.34
	Paragrafi 42	Asnjë
	Paragrafi 43	Sek 20.13-14
	Paragrafi 44	Sek 20.23
	Paragrafi 45	Sek 20.16
	Paragrafi 46	Sek 20.35
	Paragrafi 47	Asnjë
	Paragrafi 48	Asnjë