WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-09092024-257020
CG-DL-E-09092024-257020

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)
PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 512] नई दिल्ली, सोमवार, सितम्बर 9, 2024/भाद्र 18 1946
No. 512] NEW DELHI, MONDAY, SEPTEMBER 9, 2024/BHADRA 18, 1946

कारपोरेट कार्य मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 9 सितम्बर, 2024

सा.का.नि. 554(अ).—केंद्रीय सरकार, कंपनी अधिनियम, 2013 (2013 का 18) की धारा 469 के साथ पठित धारा 133 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राष्ट्रीय वित्तीय रिपोर्टिंग प्राधिकरण के परामर्श से तथा उसके द्वारा की गई सिफारिशों की जांच के पश्चात, कंपनी (भारतीय लेखा मानक) नियम, 2015 में और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्: -

1. (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम कंपनी (भारतीय लेखा मानक) दूसरा संशोधन नियम, 2024 है।

(2) ये राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. कंपनी (भारतीय लेखा मानक) नियम, 2015 में, "उपाबंध" में, "ख. भारतीय लेखा मानक (इंड एएस)" शीर्षक के अधीन "भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116" में, -

(i) अनुच्छेद 102 के पश्चात, निम्नलिखित अनुच्छेद अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात: -

"102क प्रारंभिक तारीख के पश्चात, विक्रेता-पट्टेदार पट्टा-वापसी से उत्पन्न प्रयोग-अधिकार आस्ति पर अनुच्छेद 29-35 और पट्टा-वापसी से उत्पन्न पट्टा-दायित्व पर अनुच्छेद 36-46 को लागू करेगा। अनुच्छेद 36-46 को लागू करते

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

हुए, विक्रेता-पट्टेदार 'पट्टा-भुगतानों' या पुनरीक्षित पट्टा-भुगतानों को इस तरह से निर्धारित करेगा कि विक्रेता-पट्टेदार उसके द्वारा प्रति धारित प्रयोग अधिकार से संबंधित फायदे या नुकसान की किसी भी राशि को मान्यता नहीं देगा। इस अनुच्छेद की अपेक्षाओं का प्रयोग विक्रेता पट्टेदार को इस बात के लिए बाधित नहीं करता कि वह अनुच्छेद 46(क) द्वारा अपेक्षित एक पट्टे के पूर्ण या आंशिक समापन से संबंधित किसी लाभ या हानि को लाभ या हानि में मान्यता दे।"

(ii) परिशिष्ट ग में,

(क) ग1ग अनुच्छेद के पश्चात, निम्नलिखित अनुच्छेद अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"ग1घ बिक्री एवं पट्टा वापसी में पट्टा दायित्व, अनुच्छेद ग2 संशोधित किए गए एवं अनुच्छेद 102क व ग20ङ जोड़े गए। एक विक्रेता पट्टेदार इन संशोधनों को पहली अप्रैल, 2024 को या इसके पश्चात प्रारंभ होने वाली वार्षिक रिपोर्टिंग अवधियों के लिए लागू करेगा।"

(ख) अनुच्छेद ग2 के स्थान पर निम्नलिखित अनुच्छेद अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"ग2 अनुच्छेद ग1-ग20ङ की अपेक्षाओं के प्रयोजनों के लिए प्रारंभिक लागू की तिथि उस वार्षिक रिपोर्टिंग अवधि को प्रारम्भ होगी जिसमें प्रतिष्ठान इस मानक का प्रथमबार प्रयोग करता है।"

(ग) ग20घ अनुच्छेद के पश्चात, निम्नलिखित अनुच्छेद अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"बिक्री एवं पट्टा वापसी में पट्टा-दायित्व

ग20ङ एक विक्रेता-पट्टेदार एक बिक्री एवं पट्टा वापसी में पट्टा-दायित्व (देखें अनुच्छेद ग1घ) को प्रारंभिक प्रयोग की तारीख के पश्चात बिक्री एवं पट्टा वापसी लेनदेनों पर भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 2 के अनुसरण में पूर्व प्रभाव से लागू करेगा।"

(iii) परिशिष्ट ग के पश्चात, निम्नलिखित परिशिष्ट अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

" परिशिष्ट घ

विस्तृत उदाहरण

(यह परिशिष्ट भारतीय लेखा मानक (इंड एएस 116 के साथ संलग्न तो है लेकिन यह इस लेखा मानक का भाग नहीं है। यह परिशिष्ट भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के कुछ पहलुओं के दृष्टांत प्रस्तुत करता है, किंतु यह कोई निर्वचनात्मक मार्गदर्शन प्रदान करने के लिए आशयित नहीं है।)

नियत भुगतानों एवं उपरोक्त बाजार शर्तों के साथ बिक्री एवं पट्टा वापसी लेनदेन

(यह उदाहरण विक्रेता-पट्टेदार एवं क्रेता-पट्टाकर्ता के लिए भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 99-102 की अपेक्षाओं के लागू होने के उदाहरण दृष्टांत करता है।)

एक प्रतिष्ठान (विक्रेता-पट्टेदार) दूसरे प्रतिष्ठान (क्रेता-पट्टाकर्ता) को 20,00,000/- रुपये नकद में एक भवन बेचता है। इस लेनदेन के तत्काल पूर्व, यह भवन 10,00,000/- रुपये की लागत पर लिया जाता है। उसी समय, विक्रेता-पट्टेदार क्रेता-पट्टाकर्ता के साथ भवन को 18 वर्ष के लिए प्रयोग -अधिकार के लिए अनुबंधित करता है जिसके अनुसार वह (विक्रेता-पट्टेदार) क्रेता-पट्टाकर्ता को प्रत्येक वर्ष के अन्त में देय 1,20,000 रुपये का भुगतान करेगा। इस लेनदेन की शर्तें एवं निबंधन, ऐसी हैं कि विक्रेता पट्टेदार द्वारा भवन का हस्तांतरण (ट्रांसफर) भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 115, ग्राहकों के साथ अनुबंधों से राजस्व की अपेक्षाओं को पूरा करता है और इसका लेखा भवन की बिक्री के रूप में किया जाएगा। तद्नुसार, विक्रेता-पट्टेदार एवं क्रेता-पट्टाकर्ता दोनों ही इस लेनदेन का लेखा बिक्री और पट्टा वापसी के रूप में करेंगे।

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

बिक्री की तारीख को, भवन का उचित मूल्य 18,00,000 रुपये है। चूंकि भवन की बिक्री से प्राप्य राशि भवन का उचित मूल्य नहीं है अतः विक्रेता-पट्टेदार एवं क्रेता पट्टाकर्ता दोनों ही बिक्री राशि को उचित मूल्य पर माप के लिए समायोजन करेंगे। भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 101(ख) का प्रयोग करते हुए, बिक्री कीमत की अधिक राशि 20,00,000 रुपये (20,00,000 -18,00,000 रुपये) का क्रेता-पट्टाकर्ता द्वारा विक्रेता-पट्टेदार को दिए गए अधिक वित्त पोषण (फाइनेंसिंग) के रूप में मान्यता दी जाएगी।

पट्टे में निहित ब्याज-दर 4.5 प्रतिशत वार्षिक है, जो विक्रेता-पट्टेदार द्वारा तुरंत निर्धारण करने योग्य है। वार्षिक भुगतानों का वर्तमान मूल्य (4.5 प्रतिशत वार्षिक दर पट्टाकृत 1,20,000 रुपये के 18 भुगतान) 14,59,200 रुपये है और इनमें से 2,00,000/-रुपये अतिरिक्त वित्त पोषण से संबंधित हैं जबकि 12,59,200 रुपये पट्टा से संबंधित हैं - जो क्रमशः 16,447 रुपये तथा 1,03,553 रुपये के 18 वार्षिक भुगतानों के अनुसार हैं।

क्रेता-पट्टाकर्ता भवन के पट्टे को एक परिचालन पट्टे के रूप में वर्गीकृत करता है।

विक्रेता-पट्टाधारी

भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 100(क) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार प्रारंभिक तारीख को भवन की पट्टा-वापसी से उत्पन्न आस्ति के प्रयोग-अधिकार का माप करता है जो कि विक्रेता-पट्टेदार द्वारा प्रतिधारित प्रयोगाधिकार से संबंधित भवन की गत अग्रणीत राशि के अनुपात में है और वह 6,99,555 रुपये है। विक्रेता पट्टेदार इस राशि की गणना इस प्रकार करता है अर्थात् 10,00,000/- रुपये (भवन की अग्रणीत राशि) x 12,59,200/- रुपये (18 वर्ष के लिए प्रयोगाधिकार आस्ति का बट्टाकृत पट्टा भुगतान)÷18,00,000/- रुपये (भवन का उचित मूल्य)।

विक्रेता-पट्टेदार केवल लाभ की राशि को ही मान्यता देता है जो क्रेता पट्टाकर्ता को 2,40,355/- रुपये की राशि के रूप में हस्तांतरित अधिकारों से संबंधित है और निम्नलिखित ढंग से जिसकी गणना की गई है। भवन की बिक्री पर लाभ 8,00,000/- रुपये के हैं(18,00,000/- रुपये - 10,00,000/- रुपये) जिसमें से :-

(क) पट्टेदार द्वारा प्रतिधारित प्रयोगाधिकारी भवन से संबंधित राशि 5,59,645 रुपये (8,00,000/- रुपये x 12,59,200 रुपये÷18,00,000/- रुपये) हैं, एवं

(ख) हस्तांतरित अधिकारों से संबंधित 2,40,355 रुपये (8,00,000/-रुपये) X (18,00,000/- रुपये-12,59,200 रुपये) ÷ 18,00,000/- रुपये) है।

प्रारंभिक तारीख पर, विक्रेता-पट्टेदार लेनदेन का लेखा इस प्रकार करता है:-

नकद	20,00,000 रुपये	
प्रयोगाधिकार आस्ति	6,99,555 रुपये	
भवन		10,00,000 रुपये
पट्टा दायित्व		12,59,200 रुपये
वित्तीय दायित्व		2,00,000 रुपये
हस्तांतरित अधिकारों से लाभ		2,40,355 रुपये

क्रेता-पट्टाकर्ता

प्रारंभिक तारीख पर, क्रेता-पट्टाकर्ता लेनदेन का लेखा इस प्रकार करता है:-

भवन	18,00,000 रुपये

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

वित्तीय आस्ति 2,00,000 (4.5 प्रतिशत वार्षिक दर पर बट्टाकृत 16,447 रुपये के 18 भुगतान)

नकद 20,00,000 रुपये

प्रारंभिक तारीख के पश्चात, क्रेता-पट्टाकर्ता पट्टा का लेखा पट्टा भुगतानों के रूप में 1,20,000/- रुपये के वार्षिक भुगतानों को 1,03,553/- रुपये के रूप में करता है। विक्रेता-पट्टेदार से प्राप्त वार्षिक भुगतान की शेष राशि 16,447 रुपये का लेखा (क) 2,00,000/- रुपये की वित्तीय आस्ति के निपटान से प्राप्त भुगतान के रूप में, और (ख) ब्याज राजस्व के रूप में करता है।

परिवर्तनशील पट्टा भुगतानों सहित, जो किसी सूचकांक या दर पर निर्भर नहीं करते हैं, बिक्री एवं पट्टावापसी लेनदेन में प्रयोग-अधिकार एवं पट्टा दायित्व का पश्चात्वर्ती माप

(परिवर्तनशील पट्टा भुगतानों सहित बिक्री एवं पट्टावापसी लेनदेन, जो किसी सूचकांक या दर पर निर्भर नहीं करता है, भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 102क एवं अनुच्छेदों 29-46 की अपेक्षाओं को लागू करने का उदाहरण दृष्टांत करता है)।

एक प्रतिष्ठान (विक्रेता-पट्टेदार) एक भवन दूसरे प्रतिष्ठान (क्रेता-पट्टाकर्ता) को नकद 18 लाख रुपये में बेचता है। (बिक्री की तारीख को यह भवन का उचित मूल्य है)। इस लेनदेन के तत्काल पूर्व, भवन की अग्रणीत लागत 10 लाख रुपये है। उसी समय, विक्रेता-पट्टेदार क्रेता-पट्टाकर्ता के साथ भवन को पांच वर्ष के लिए प्रयोग-अधिकार के रूप में लेन देन का एक अनुलग्नक कर लेता है। वार्षिक आधार पर पट्टे का भुगतान नियत राशि व परिवर्तनशील राशि के रूप में संदेह है जो किसी सूचकांक या दर पर आधारित नहीं है।

इस लेनदेन की शर्तें व निबंधन कुछ ऐसे हैं कि विक्रेता-पट्टेदार द्वारा भवन का हस्तांतरण भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 115, *ग्राहकों के साथ अनुबंधों से राजस्व* की अपेक्षाओं को पूरा करते हैं। इसका लेखा भवन की बिक्री के रूप में किया जाएगा। तद्नुसार, विक्रेता-पट्टेदार इस लेनदेन का लेखा एक बिक्री व पट्टा-वापसी के रूप में करता है।

पट्टे में निहित ब्याज दर तत्काल रूप से निर्धारण योग्य नहीं है। विक्रेता पट्टेदार की उधार की वृद्धिशील दर 3 प्रतिशत वार्षिक है।

भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 100(क) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार क्रेता-पट्टाकर्ता को हस्तांतरित भवन के अनुपात में निर्धारित करता है जो प्रतिधारित प्रयोग-अधिकार 25 प्रतिशत (क) के रूप से संबंधित है। परिणामस्वरूप, प्रारंभिक तारीख पर विक्रेता-पट्टेदार लेनदेन का लेखा इस प्रकार करता है:-

नकद *18,00,000/- रुपये*

प्रयोग-अधिकारी *2,50,000/- रुपये*

(10,00,000/- रुपये x 25 प्रतिशत)

भवन *10,00,000 रुपये*

पट्टा दायित्व *4,50,000 रुपये*

हस्तांतरित अधिकारों पर लाभ *450000 रुपये*

(18,00,000 - रुपये 10,00,000 रुपये) x 75 प्रतिशत)

विक्रेता - पट्टेदार यह आशा करता है कि वह पट्टा-अवधि के दौरान आस्ति के प्रयोग-अधिकार के भावी आर्थिक लाभों का समान रूप से उपयोग करेगा। इस प्रकार, वह प्रयोग-अधिकार आस्ति के मूल्यह्रास का लेखा स्ट्रेटलाइन आधार पर ही करेगा।

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेदों 36-46 का प्रयोग करते हुए, पट्टा दायित्व के माप के लिए, विक्रेता-पट्टेदार पट्टा भुगतानों को निर्धारित करने के लिए एक ऐसी लेखानीति विकसित करेगा कि वह प्रतिधारित प्रयोग-अधिकार से संबंधित किसी फायदे की राशि को मान्यता नहीं देगा। परिस्थितियों पर निर्भर करते हुए (जिनमें विक्रेता-पट्टेदार द्वारा पद्धति का प्रयोग-भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 100(क) का प्रयोग - प्रयोग-अधिकार आस्ति के माप का निर्धारण एवं प्रारंभिक तारीख को लेनदेन पर मान्य लाभ सम्मिलित हैं) या तो दृष्टिकोण 1 या फिर दृष्टिकोण 2 अनुच्छेद 102क की अपेक्षाओं को पूरा कर सकता है।

दृष्टिकोण 1- प्रारंभिक तारीख को प्रत्याशित पट्टा-भुगतान

भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 102क का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार प्रारंभिक तारीख के प्रत्याशित पट्टा भुगतानों को दर्शित करने के लिए इस प्रकार निर्धारित करता है अपनी वृद्धिशील उधारी दर का प्रयोग कर बट्टाकृत करने पर उस तारीख को बट्टा दायित्व की अग्रणीत राशि 450000 रुपये होती है।

पट्टा-वापसी से उत्पन्न प्रयोग अधिकार आस्ति एवं पट्टा-दायित्व इस प्रकार है:-

पट्टा दायित्व					प्रयोग-अधिकार आस्ति		
वर्ष	प्रारंभिक शेष	पट्टा भुगतान[ख]	3% ब्याज व्यय[ग]	अंतिम शेष	प्रारंभिक शेष	मूल्याह्रास प्रभार	अंतिम शेष
	रु.	रु.	रु.	रु.	रु.	रु.	रु.
1	450,000	(95,902)	13,500	367,598	250,000	(50,000)	200,000
2	367,598	(98,124)	11,028	280,502	200,000	(50,000)	150,000
3	280,502	(99,243)	8,415	189,674	150,000	(50,000)	100,000
4	189,674	(100,101)	5,690	95,263	100,000	(50,000)	50,000
5	95,263	(98,121)	2,858	0	50,000	(50,000)	0

भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 102क और अनुच्छेद 38(ख) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार लाभ या हानि में पट्टा के लिए किए गए भुगतान और पट्टा भुगतानों, जो पट्टा दायित्व को अग्रणीत राशि को कम कर देते हैं, के बीच अन्तर को मान्यता देता है। उदाहरणार्थ, यदि विक्रेता-पट्टेदार दो वर्ष में भवन के प्रयोग के लिए 99,321 रुपये का भुगतान करता है तो वह लाभ या हानि में 1197 रुपये (99,321 रुपये - 98,124 रुपये) को मान्यता देता है।

दृष्टिकोण 2- पट्टा अवधि के दौरान पट्टा के समान भुगतान

भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 102क का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार पट्टा अवधि के दौरान आवधिक समान भुगतान को प्रतिबिंबित करने के लिए पट्टा भुगतानों का निर्धारण इस प्रकार करता है कि बट्टाकृत वृद्धिशील उधारी दर का प्रयोग करने पर प्रारंभिक तारीख पर पट्टा दायित्व की अग्रणीत राशि 4,50,000 रुपये होगी।

पट्टा वापसी से उत्पन्न पट्टा दायित्व और प्रयोग-अधिकार आस्ति इस प्रकार है:

पट्टा दायित्व					प्रयोग-अधिकार आस्ति		
वर्ष	प्रारंभिक शेष	पट्टा भुगतान[घ]	3% दर पर ब्याज व्यय[ग]	अंतिम शेष	प्रारंभिक शेष	मूल्याह्रास प्रभार	अंतिम शेष
	रु.	रु.	रु.	रु.	रु.	रु.	रु.
1	450,000	(98,260)	13,500	365,240	250,000	(50,000)	200,000
2	365,240	(98,260)	10,957	277,937	200,000	(50,000)	150,000

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

3	277,937	(98,260)	8,338	188,015	150,000	(50,000)	100,000
4	188,015	(98,260)	5,640	95,395	100,000	(50,000)	50,000
5	95,395	(98,260)	2,865	0	50,000	(50,000)	0

भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 102क और अनुच्छेद 38(ख) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार लाभ या हानि में पट्टा के लिए 'पट्टा भुगतानों' जो पट्टा-दायित्व की अग्रणीत राशि को कम कर देते हैं, के बीच के अन्तर को मान्यता देता है। उदाहरणार्थ, यदि विक्रेता-पट्टेदार दो वर्ष में भवन के प्रयोग के लिए 99,321 रुपये का भुगतान करता है तो वह लाभ हानि में 1061 रुपये (99,321 रुपये - 98,260 रुपये) को मान्यता देता है।

(क) भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 100(क) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार क्रेता-पट्टाकर्ता को हस्तांतरित भवन के उस अनुपात को निर्धारित करता है जो प्रारंभिक तारीख को तुलनात्मक रूप से प्रतिधारित प्रयोग अधिकार से संबंधित है और संपूर्ण भवन के पट्टावापसी के माध्यम से प्रयोग अधिकार को प्रतिधारित करता है। अनुच्छेद 100(क) उस अनुपात के निर्धारण के लिए कोई विशेष विधि निर्धारित नहीं करता है।

(ख) भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 का अनुच्छेद 102क एवं अनुच्छेद 36(ख) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार पट्टा-दायित्व की अग्रणीत राशि को उन पट्टा-भुगतानों के साथ कम करता है जो प्रारंभिक तारीख को प्राक्कलित प्रत्याशित पट्टा भुगतानों को प्रतिबिंबित करते हैं। ये पट्टा भुगतान जब बट्टाकृत किए जाते हैं तो उस तारीख को इस पट्टा दायित्व की अग्रणीत राशि 4,50,000 रुपये होती है।

(ग) भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद102क एवं अनुच्छेद 36(क) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार पट्टा दायित्व की अग्रणीत राशि में वृद्धि कर देता है जो वृद्धिशील उधारी दर का प्रयोग करते हुए पट्टा दायित्व पर ब्याज को प्रतिबिंबित करता है।

(घ) भारतीय लेखा मानक (इंड एएस) 116 के अनुच्छेद 102क एवं अनुच्छेद 36(ख) का प्रयोग करते हुए, विक्रेता-पट्टेदार पट्टादायित्व की अग्रणीत राशि को उन पट्टा भुगतानों के साथ कम करता है जो पट्टा अवधि के दौरान आवधिक समान भुगतानों को प्रतिबिंबित करते हैं और इन्हें जब बट्टाकृत किया जाता है तो प्रारंभिक तारीख को पट्टा दायित्व की अग्रणीत राशि 4,50,000 रुपये होती है।"

[फा. सं. 01/01/2009-सीएल-V (भाग XII)]

मनोज पाण्डेय, अपर सचिव

टिप्पण : मूल नियम भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग II, खंड 3, उपखंड(i) में संख्यांक सा.का.नि. 111(अ), तारीख 16 फरवरी, 2015, अधिसूचना संख्यांक सा.का.नि. 242(अ), तारीख 31 मार्च, 2023 द्वारा प्रकाशित किए गए थे और अधिसूचना संख्यांक सा.का.नि. 492(अ), तारीख 21 अगस्त, 2024 द्वारा इन्हें अंतिम बार संशोधित किया गया था।

MINISTRY OF CORPORATE AFFAIRS

NOTIFICATION

New Delhi, the 9th September, 2024

G.S.R. 554(E).—In exercise of the powers conferred by section 133 read with section 469 of the Companies Act, 2013 (18 of 2013), the Central Government, in consultation with and after examination of the recommendations made by the National Financial Reporting Authority, hereby makes the following rules further to amend the Companies (Indian Accounting Standards) Rules, 2015, namely:-

1. (1) These rules may be called the Companies (Indian Accounting Standards) Second Amendment Rules, 2024.

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the official gazette.

2. In the Companies (Indian Accounting Standards) Rules, 2015, in the 'Annexure', under heading "B. Indian Accounting Standards (Ind AS)", in "Indian Accounting Standard (Ind AS) 116", -

(i) after paragraph 102, the following paragraph shall be inserted, namely: -

"102A After the commencement date, the seller-lessee shall apply paragraphs 29–35 to the right-of-use asset arising from the leaseback and paragraphs 36–46 to the lease liability arising from the leaseback. In applying paragraphs 36–46, the seller-lessee shall determine 'lease payments' or 'revised lease payments' in a way that the seller-lessee would not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee. Applying the requirements in this paragraph does not prevent the seller-lessee from recognising in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of a lease as required by paragraph 46(a).";

(ii) in Appendix C,

(a) after paragraph C1C, the following paragraph shall be inserted, namely:-

"C1D *Lease Liability in a Sale and Leaseback,* amended paragraph C2 and added paragraphs 102A and C20E. A seller-lessee shall apply these amendments for annual reporting periods beginning on or after 1 April 2024."

(b) for paragraph C2, the following paragraph shall be substituted, namely:-

"C2 For the purposes of the requirements in paragraphs C1– C20E, the date of initial application is the beginning of the annual reporting period in which an entity first applies this Standard."

(c) after paragraph C20D, the following paragraph shall be inserted, namely:-

"**Lease liability in a sale and leaseback**

C20E A seller-lessee shall apply *Lease Liability in a Sale and Leaseback* (see paragraph C1D) retrospectively in accordance with Ind AS 8 to sale and leaseback transactions entered into after the date of initial application.";

(iii) after Appendix C, the following Appendix shall be inserted, namely:-

"**Appendix D**

Illustrative Examples

(These examples accompany, but are not part of Ind AS 116. They illustrate aspects of Ind AS 116, but are not intended to provide any interpretative guidance)

Sale and leaseback transaction with fixed payments and above-market terms

(The example illustrates the application of requirements in paragraph 99-102 of Ind AS 116 for a seller-lessee and a buyer-lessor).

An entity (Seller-lessee) sells a building to another entity (Buyer-lessor) for cash of ₹2,000,000. Immediately before the transaction, the building is carried at a cost of ₹ 1,000,000. At the same time, Seller-lessee enters into a contract with Buyer-lessor for the right to use the building for 18 years, with annual payments of ₹120,000 payable at the end of each year. The terms and conditions of the transaction are such that the transfer of the building by Seller-lessee satisfies the requirements of Ind AS 115, Revenue from Contracts with Customers, to be accounted for as a sale of the building. Accordingly, Seller-lessee and Buyer-lessor account for the transaction as a sale and leaseback.

The fair value of the building at the date of sale is ₹1,800,000. Because the consideration for the sale of the building is not at fair value, Seller-lessee and Buyer-lessor make adjustments to measure the sale proceeds at fair value. Applying paragraph 101(b) of Ind AS 116, the amount of the excess sale price of ₹200,000 (₹2,000,000 – ₹1,800,000) is recognised as additional financing provided by Buyer-lessor to Seller-lessee.

The interest rate implicit in the lease is 4.5 per cent per annum, which is readily determinable by Seller-lessee. The present value of the annual payments (18 payments of ₹120,000, discounted at 4.5 per cent per annum) is ₹1,459,200, of which ₹200,000 relates to the additional financing and ₹1,259,200 relates to the lease—corresponding to 18 annual payments of ₹16,447 and ₹103,553, respectively.

Buyer-lessor classifies the lease of the building as an operating lease.

<u>Seller-lessee</u>

Applying paragraph 100(a) of Ind AS 116, at the commencement date, Seller-lessee measures the right-of-use asset arising from the leaseback of the building at the proportion of the previous carrying amount of the building that relates to the right of use retained by Seller-lessee, which is ₹699,555. Seller-lessee calculates this amount as: ₹1,000,000 (the carrying amount of the building) × ₹1,259,200 (the discounted lease payments for the 18-year right-of-use asset) ÷ ₹1,800,000 (the fair value of the building).

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

Seller-lessee recognises only the amount of the gain that relates to the rights transferred to Buyer-lessor of ₹240,355 calculated as follows. The gain on sale of the building amounts to ₹800,000 (₹1,800,000 – ₹1,000,000), of which:

(a) ₹559,645 (₹800,000 × ₹1,259,200 ÷ ₹1,800,000) relates to the right to use the building retained by Seller-lessee; and

(b) ₹240,355 (₹800,000 × (₹1,800,000 – ₹1,259,200) ÷ ₹1,800,000) relates to the rights transferred to Buyer-lessor.

At the commencement date, Seller-lessee accounts for the transaction as follows.

Cash	₹20,00,000	
Right-of-use asset	₹6,99,555	
Building		₹10,00,000
Lease Liability		₹12,59,200
Financial Liability		₹2,00,000
Gain on rights transferred		₹2,40,355

Buyer-lessor

At the commencement date, Buyer-lessor accounts for the transaction as follows.

Building	₹18,00,000	
Financial Asset	₹2,00,000 (18 payments of ₹16,447, discounted at 4.5 per cent per annum)	
Cash		₹20,00,000

After the commencement date, Buyer-lessor accounts for the lease by treating ₹103,553 of the annual payments of ₹120,000 as lease payments. The remaining ₹16,447 of annual payments received from Seller-lessee are accounted for as (a) payments received to settle the financial asset of ₹200,000 and (b) interest revenue.

Subsequent measurement of a right-of-use asset and lease liability in a sale and leaseback transaction with variable lease payments that do not depend on an index or rate

(The example illustrates the application of the requirements in paragraph 102A and paragraphs 29-46 of Ind AS 116 in a sale and leaseback transaction with variable lease payments that do not depend on an index or rate).

An entity (Seller-lessee) sells a building to another entity (Buyer-lessor) for cash of ₹1,800,000 (the fair value of the building at the date of sale). Immediately before the transaction, the building is carried at a cost of ₹1,000,000. At the same time, Seller-lessee enters into a contract with Buyer-lessor for the right to use the building for five years. Lease payments—payable annually—comprise fixed payments and variable payments that do not depend on an index or rate.

The terms and conditions of the transaction are such that the transfer of the building by Seller-lessee satisfies the requirements of Ind AS 115, Revenue from Contracts with Customers to be accounted for as a sale of the building. Accordingly, Seller-lessee accounts for the transaction as a sale and leaseback.

The interest rate implicit in the lease cannot be readily determined. Seller-lessee's incremental borrowing rate is 3 per cent per annum.

Applying paragraph 100(a) of Ind AS 116, Seller-lessee determines the proportion of the building transferred to Buyer-lessor that relates to the right of use it retains as 25 per cent.[a] Consequently, at the commencement date Seller-lessee accounts for the transaction as follows.

Cash	*₹18,00,000*	
Right-of-use asset (₹1,000,000 × 25 per cent)	*₹2,50,000*	
Building		*₹10,00,000*
Lease Liability		*₹4,50,000*
Gain on rights transferred ((₹1,800,000 – ₹1,000,000) × 75 per cent)		*₹6,00,000*

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

Seller-lessee expects to consume the right-of-use asset's future economic benefits evenly over the lease term and, thus, depreciates the right-of-use asset on a straight-line basis.

In measuring the lease liability applying paragraphs 36–46 of Ind AS 116, Seller-lessee develops an accounting policy for determining 'lease payments' in a way that it would not recognise any amount of the gain that relates to the right of use it retains. Depending on the circumstances (including the method Seller-lessee used—applying paragraph 100(a) of Ind AS 116—for determining the measurement of the right-of-use asset and the gain recognised on the transaction at the commencement date), either Approach 1 or Approach 2 could meet the requirements in paragraph 102A.

Approach 1—Expected lease payments at the commencement date

Applying paragraph 102A of Ind AS 116, Seller-lessee determines 'lease payments' to reflect the expected lease payments at the commencement date that, when discounted using its incremental borrowing rate, result in the carrying amount of the lease liability at that date of ₹450,000.

The lease liability and the right-of-use asset arising from the leaseback are:

	Lease Liability				**Right-of-use asset**		
Year	**Beginning balance**	**Lease payments[b]**	**3 per cent interest expense[c]**	**Ending balance**	**Beginning balance**	**Depreciation charge**	**Ending balance**
	₹	₹	₹	₹	₹	₹	₹
1	**450,000**	(95,902)	13,500	**367,598**	**250,000**	(50,000)	**200,000**
2	**367,598**	(98,124)	11,028	**280,502**	**200,000**	(50,000)	**150,000**
3	**280,502**	(99,243)	8,415	**189,674**	**150,000**	(50,000)	**100,000**
4	**189,674**	(100,101)	5,690	**95,263**	**100,000**	(50,000)	**50,000**
5	**95,263**	(98,121)	2,858	**0**	**50,000**	(50,000)	**0**

In applying paragraph 102A and paragraph 38(b) of Ind AS 116, Seller-lessee recognises in profit or loss the difference between the payments made for the lease and the lease payments that reduce the carrying amount of the lease liability. For example, if Seller-lessee pays ₹99,321 for the use of the building in Year 2, it recognises ₹1,197 (₹99,321 – ₹98,124) in profit or loss.

Approach 2—Equal lease payments over the lease term

Applying paragraph 102A of Ind AS 116, Seller-lessee determines 'lease payments' to reflect equal periodic payments over the lease term that, when discounted using its incremental borrowing rate, result in the carrying amount of the lease liability at the commencement date of ₹450,000.

The lease liability and the right-of-use asset arising from the leaseback are:

	Lease Liability				**Right-of-use asset**		
Year	**Beginning balance**	**Lease payments[d]**	**3 per cent interest expense[c]**	**Ending balance**	**Beginning balance**	**Depreciation charge**	**Ending balance**
	₹	₹	₹	₹	₹	₹	₹
1	**450,000**	(98,260)	13,500	**365,240**	**250,000**	(50,000)	**200,000**
2	**365,240**	(98,260)	10,957	**277,937**	**200,000**	(50,000)	**150,000**
3	**277,937**	(98,260)	8,338	**188,015**	**150,000**	(50,000)	**100,000**
4	**188,015**	(98,260)	5,640	**95,395**	**100,000**	(50,000)	**50,000**
5	**95,395**	(98,260)	2,865	**0**	**50,000**	(50,000)	**0**

In applying paragraph 102A and paragraph 38(b) of Ind AS 116, Seller-lessee recognises in profit or loss the difference between the payments made for the lease and the lease payments that reduce the carrying amount of the lease liability. For example, if Seller-lessee pays ₹99,321 for the use of the building in Year 2, it recognises ₹1,061 (₹99,321 – ₹98,260) in profit or loss.

(a) Applying paragraph 100(a) of Ind AS 116, Seller-lessee determines the proportion of the building transferred to Buyer-lessor that relates to the right of use retained by comparing, at the commencement date, the right of use it retains via the leaseback to the rights comprising the entire building. Paragraph 100(a) does not prescribe a particular method for determining that proportion.

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

(b) Applying paragraph 102A and paragraph 36(b) of Ind AS 116, Seller-lessee reduces the carrying amount of the lease liability with 'lease payments' that reflect the expected lease payments estimated at the commencement date and, when discounted, result in the carrying amount of the lease liability at that date of ₹450,000.

(c) Applying paragraph 102A and paragraph 36(a) of Ind AS 116, Seller-lessee increases the carrying amount of the lease liability to reflect interest on the lease liability using its incremental borrowing rate.

(d) Applying paragraph 102A and paragraph 36(b) of Ind AS 116, Seller-lessee reduces the carrying amount of the lease liability with 'lease payments' that reflect equal periodic payments over the lease term that, when discounted, result in the carrying amount of the lease liability at the commencement date of ₹450,000."

[F. No. 01/01/2009-CL-V (Part. XII)]

MANOJ PANDEY, Addl. Secy.

Note.- The principal rules were published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, Sub-section (i), *vide* number G.S.R. 111(E), dated the 16th February, 2015, *vide* notification number G.S.R. 242(E), dated the 31st March, 2023 and last amended, *vide* notification number G.S.R. 492(E), dated the 21st August, 2024.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.