

2022 年中级会计实务《母仪天下之番外篇——租赁》

1. 租赁的界定

项目	内容
租赁界定三要素	一项合同要被分类为租赁，必须要满足三要素： ①存在一定期间（或已识别资产的使用量）； ②存在已识别资产； ③资产供应方向客户转移对已识别资产使用权的控制
已识别资产	①对资产的指定； ②物理可区分； ③实质性替换权
客户是否控制已识别资产使用权的判断	①客户是否有权获得因使用资产所产生的几乎全部经济利益； ②客户是否有权主导资产的使用

2. 承租人的会计处理

(1) 初始计量。

①租赁负债的初始计量。

项目	内容
处理原则	租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量

租赁付款额	A. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。	付款额设定为可变租赁付款额，但该可变条款几乎不可能发生，没有真正的经济实质	此类付款额即为实质固定付款额
		承租人有多套付款额方案，但其中仅有一套是可行的	承租人应采用该可行的付款额方案作为租赁付款额
		承租人有多套可行的付款额方案，但必须选择其中一套	承租人应采用总折现金额最低的一套作为租赁付款额
	B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额； C. 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权； D. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权； E 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项		
折现率	在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率		

②使用权资产的初始计量。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，承租人应当按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

- A. 租赁负债的初始计量金额；
- B. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额；存在租赁激励的，应扣除已享受的租赁激励相关金额；

C. 承租人发生的初始直接费用；

D. 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(2) 后续计量。

① 租赁负债的后续计量。

项目	内容	
计量基础	确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面价值	借: 财务费用 贷: 租赁负债——未确认融资费用
	支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面价值	借: 租赁负债——租赁付款额 贷: 银行存款

② 使用权资产的后续计量。

项目	内容
计量基础	①在租赁期开始日后,承租人应当采用成本模式对使用权资产进行后续计量,即,以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。 ②承租人按照新租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,应当相应调整使用权资产的账面价值
使用权资产的折旧	①承租人应当参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定,自租赁期开始日起对使用权资产计提折旧。 ②租赁期开始的当月计提折旧确有困难的,企业也可以选择自租赁期开始的下月计提折旧,但应对同类使用权资产采取相同的折旧政策。 ③计提的折旧金额应根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。 ④承租人通常按直线法对使用权资产计提折旧,其他折旧方法更能反映使用权资产有关经济利益预期实现方式的,应采用其他折旧方法。

	⑤承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；承租人无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。如果使用权资产的剩余使用寿命短于前两者，则应在使用权资产的剩余使用寿命内计提折旧
使用权资产的 减值	<p>①在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。</p> <p>②使用权资产减值的提取分录 借：资产减值损失 贷：使用权资产减值准备</p> <p>③使用权资产减值准备一旦计提，不得转回。</p> <p>④承租人应当按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值进行后续折旧</p>

(3) 短期租赁和低价值资产租赁。

承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3. 出租人的会计处理

1) 出租人的租赁分类

项目	内容
融资租赁和经营租赁的分类	如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人应当将该项租赁分类为融资租赁。出租人应当将除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁

原则	
融资租赁的界定标准	<p>一项租赁存在下列一种或多种情形的，通常分类为融资租赁</p> <p>①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。即，如果在租赁协议中已经约定，或者根据其他条件，在租赁开始日就可以合理地判断，租赁期届满时出租人会将资产的所有权转移给承租人，那么该项租赁通常分类为融资租赁。</p> <p>②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。</p> <p>③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。实务中，这里的“大部分”一般指租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）。如果租赁资产是旧资产，在租赁前已使用年限超过资产自全新时起算可使用年限的 75%以上时，则这条判断标准不适用，不能使用这条标准确定租赁的分类。</p> <p>④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。实务中，这里的“几乎相当于”，通常掌握在 90%以上。</p> <p>⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用</p>
	<p>【拓展】一项租赁存在下列一项或多项迹象的，也可能分类为融资租赁：</p> <p>①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；</p> <p>②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；</p> <p>③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。</p> <p>此经济激励政策与购买选择权类似，如果续租选择权行权价远低于市场水平，可以合理确定承租人将继续租赁至下一期间</p>

2) 出租人对融资租赁的会计处理

(1) 初始计量。

在租赁期开始日，出租人应当对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。出租人对应收融资租赁款进行初始计量时，应当以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

①租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

②租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和(即租赁投资净额)等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

③出租人发生的初始直接费用包括在租赁投资净额中，也即包括在应收融资租赁款的初始入账价值中。

④租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：	<p>a. 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额。存在租赁激励的，应当扣除租赁激励相关金额；</p> <p>b. 取决于指数或比率的可变租赁付款额。该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；</p> <p>c. 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；</p> <p>d. 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；</p> <p>e. 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。</p>
--	---

(2) 后续计量。

项目	内容
处理原则	出租人应当按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入
一般会计分录	借：银行存款

	贷：应收融资租赁款——租赁收款额 借：应收融资租赁款——未实现融资收益 贷：租赁收入
--	--

3) 出租人对经营租赁的会计处理

项目	内容
租金的处理	在租赁期内各个期间，出租人应采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。如果其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，则出租人应采用该方法
出租人对经营租赁提供激励措施	出租人提供免租期的，出租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内应当确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人应将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配
初始直接费用	出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益
折旧和减值	①对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧； ②对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销； ③出租人应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理
可变租赁付款额	出租人取得的与经营租赁有关的可变租赁付款额，如果是与指数或比率挂钩的，应在租赁期开始日计入租赁收款额；除此之外的，

	应当在实际发生时计入当期损益
经营租赁的变更	经营租赁发生变更的，出租人应自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额

【基础案例】2022 年 1 月 1 日，承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份生产设备租赁合同，当日为起租日，不可撤销租赁期为 5 年，每年末支付租金 100 万元。该设备为全新设备，预计使用寿命为 10 年，账面价值为 500 万元，公允价值为 450 万元，乙公司为此支付初始直接费用 10.03 万元，甲公司为此支付初始直接费用 20 万元。合同约定在第 5 年末，甲公司有权选择以每年 100 万元续租 5 年，也有权选择以 60 万元购买该设备。预计该设备租期届满时的公允价值为 120 万元，双方均评估认为，承租方会行使购买选择权。出租方内含报酬率为 6.45%。 $(P/A, 6.45\%, 5) = 4.1613$; $(P/F, 6.45\%, 5) = 0.7316$ 。

不考虑其他因素。

【要求】分别作出承租方与出租方的会计处理。

【解析】双方相关会计处理如下：

承租方		出租方	
① 租赁付款额 = $100 \times 5 + 60 = 560$ (万元)		合理推定承租方会购买此设备，因此应将此租赁定义为融资租赁。	
		① 租赁收款额 = $100 \times 5 + 60 = 560$ (万元)	
② 承租时	借：使用权资产 460.03 ($100 \times 4.1613 + 60 \times 0.7316$) 租赁负债——未确认融资费用 99.97 贷：租赁负债——租赁付款额 560 借：使用权资产 20 贷：银行存款 20	② 出租时	借：应收融资租赁款——租赁收款额 560 资产处置损益 50 贷：融资租赁资产 500 银行存款 10.03 应收融资租赁款——未实现融资收益 99.97

③ 每年年末计算利息费用		年初本金	利息费用	租金结款	年末本金	③ 每年年末计算租赁收益		年初租赁投资净额	利息收益	租金结款	年末租赁投资净额
	2022 年	460.03	29.67	100	389.70		2022 年	460.03	29.67	100	389.70
	2023 年	389.70	25.14	100	314.84		2023 年	389.70	25.14	100	314.84
	2024 年	314.84	20.31	100	235.15		2024 年	314.84	20.31	100	235.15
	2025 年	235.15	15.17	100	150.32		2025 年	235.15	15.17	100	150.32
	2026 年	150.32	9.68	160	0		2026 年	150.32	9.68	160	0
	2022 年末会计分录如下： 借：财务费用 29.67 贷：租赁负债——未确认融资费用 29.67 借：租赁负债——租赁付款额 100 贷：银行存款 100 其他年份照此处理即可。						2022 年末会计分录如下： 借：银行存款 100 贷：应收融资租赁款——租赁收款额 100 借：应收融资租赁款——未实现融资收益 29.67 贷：租赁收入 29.67 其他年份照此处理即可。				
④ 每年承租方提取折旧时	因为承租方合理推定会买下此设备，因此应按其尚可使用期限 10 年提取折旧，相关分录如下： 借：制造费用 48 (480.03/10) 贷：使用权资产累计折旧 48 【备注】使用权资产如果发生减值，则参照固定资产减值处理。										
⑤ 五年	借：租赁负债——租赁付款额 60					④ 承	借：银行存款 60				

后承租 方买下 设备时	贷：银行存款 60 借：固定资产 480.03 贷：使用权资产 480.03 借：使用权资产累计折旧 240 贷：累计折旧 240	租方 买下 设备 时	贷：应收融资租赁款——租赁收款额 60
-------------------	---	---------------------	---------------------