

## 第二章 租赁会计

- **一、学习目的**

- 了解租赁的定义与性质，把握租赁的分类，了解租赁业务的有关概念，掌握融资租赁双方租赁业务的会计处理措施。

- **二、教学内容**

- 1. 租赁的性质与分类；
- 2. 租赁业务的有关概念
- 3. 租赁会计的租赁内容及其基本原则
- 4. 融资租赁
- 5. 其他租赁

- **三、要点、难点**

- 要点：融资租赁的有关概念、融资租赁的租金计算与会计处理
- 难点：融资租赁的租金计算与会计处理

- **四、时间安排：6课时左右**



- 可见，租赁主要有两个特点：
- 1. 使用权与全部权相分离
- 2. 融资与融物相统一

- **二、租赁的分类**

- (一) 按对租赁物所担的风险和酬劳为原则分

融资租赁

经营租赁

- 



# 1. 融资租赁定义

我国会计准则定义	国际会计准则定义
<ul style="list-style-type: none"><li>实质上转移了与资产全部权有关的全部风险和酬劳的租赁。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>在实质上转移与一项资产全部权有关的几乎全部风险和酬劳的一种租赁。</li></ul>

• 2、确认条件:

国际会计准则	我国会计准则
<ul style="list-style-type: none"><li>• 具有下列5个条件之一者:</li><li>• (1) 租赁期终时,资产的全部权转让给承租人;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 具有下列4个条件之一者:</li><li>• (1)在租赁期届满时,租赁资产的全部权转移给承租人。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• (2) 承租人有购置资产的选择权,其价格估计将远低于行使选择权日的公允价值,在租赁开始日就相当</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• (2) 承租人有购置租赁资产的选择权,所签订的购置价款估计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而</li></ul>

- (3) 租赁期为资产使用年限的大部分；这是一种时间原则，是指租赁期占租赁开始日租赁资产尚可使用年限的大部分（一般为租赁期占租赁开始日租赁资产尚可使用年限的75%）而不是租赁期占该资产全新时可使用年限的大部分。

- (4) 在租赁开始日，租赁的最低付款额的现值几乎相当于租赁

- (3) 虽然资产的全部权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。其中“大部分”，一般掌握在租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）。

- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎

•

• (二) 按出租人取得的租赁物起源于原则分

- 直接融资租赁
- 销售方式租赁
- 杠杆租赁
- 回租租赁
- 转租租赁

•

• 1、直接融资租赁

• 指以自有资金或筹措的资金购入资产租给承租人收取租金的租赁业务。这种租赁方式的出租人一般是专门的租赁企业。



- 2、销售方式租赁

- 是指出租人经过租赁方式把资产转给承租人而赚取收益的行为。特点是，租出方把货品卖给承租方但不是直接受取销售款，而是以租金方式收取；另外该租赁时货品的全部权不转移。这种租赁方式的出租人多为既从事资产生产、买卖，又从事资产租赁的制造厂家或经销商。



- 3、杠杆租赁
- 又称举债经营租赁，是一种由出租人以自筹加信贷方式筹措资金，购置资产而形成的租赁。在这种租赁中，出租人一般只要投资 20%~40%，即可取得租赁物名义上的全部权，其他投资由银行等金融机构提供贷款来处理。所以，该租赁体现三方关系：出租人、承租人和贷款人。





## 4、回租租赁

- 又称售后租回交易，是指承租人先将自己取得的设备卖给租赁企业，然后再以租赁协议的形式将设备租回使用的租赁业务。
- 这种租赁方式的承租人一般都处于现金短缺的境地，而其租赁物又为本身正在使用中的设备，所以，其售出只是一种形式，而要到达的目的是既取得企业生产经营、对外投资等急需的现金，又确保继续使用既有资产。

- **5、转租租赁**
- 指租赁企业先作为承租人而取得资产，再作为出租人将资产租给直接使用资产的承租人，从而构成有双层租赁关系的租赁行为。



## 第二节 租赁业务的有关概念

### 一、与租赁时间有关的概念

#### 1. 租赁开始日和租赁期开始日：

*租赁开始日*,指租赁协议的日期与租赁各方对租约主要条款作出承诺日中的较早者。

租赁开始日，一般情况下是“**租赁协议签订日**”。



- **租赁期开始日**，是指承租人**有权行使其**使用租赁资产权利的日期，表白租赁行为的开始。
- 在租赁期开始日，承租人应该对租入资产、最低租赁付款额和未确认融资费用进行初始确认；出租人应该相应收融资租赁款、未担保余值和未实现融资收益进行初始确认。
- **租赁期开始日**是企业租赁业务开始正式进行有关会计处理的日期。
- 而租赁期，是指租赁协议要求的不可撤消的租赁期间。



- 注意:假如承租人有权选择继续租赁该项资产,而且在租赁开始日就能够合理拟定承租人将会行使这种选择权,则不论是否继续支付租金,续租期也应算是租赁期。
- 如:甲企业与乙企业2023年9月1日签订租赁设备协议,租期3年,从2023年1月1日开始,每年正常租金10万元,租赁期满后承租人能够每年20000元的租金续租2年。

- 租赁开始日:

- 2023年9月1日

- 租赁期开始日:

- 2023年1月1日

## 二、与租赁价值计量有关的概念

- 主要的是三对概念：
  1. 租赁最低付款额和租赁最低收款额；
  2. 担保余值与未担保余值；
  3. 未确认融资费用和未实现融资收益。
- 另外还有租赁投资总额、租赁投资净额、现金投资净额。

# 1. 租赁最低付款额和租赁最低收款额

- (1) 租赁最低付款额，是指在租赁期内，承租人应支付或可能被要求支付的款项（不涉及或有租金和履约成本），加上由承租人或其有关的第三方担保的资产余值。它是承租人计算应付款项的根据。
- *注意：租赁开始日就能拟定承租人在租赁期满购置该资产，则购置价款要计入最低付款额。*
- (2) 最低租赁收款额则是指最低租赁付款额加上独立于承租人和出租人的第三方对出租人担保的资产余值。



- (3) **或有租金**是指金额不固定、以时间长短以外的其他原因(如销售百分比、使用量、物价指数等)为根据计算的租金。
  - 例如租约要求承租人使用租赁资产后,产品销售量在1万件以上的租金按销售额的5%计算,1万件以内的租金按销售额的3%计算。在第一种情况下,承租人要多付2%租金。显然,租赁开始日,承租人是否需多付该项金额尚不拟定,称为或有租金。
- (4) **履约成本**则指在租赁期内为租赁资产支付的多种使用成本,如技术征询和服务费、人员培训费、维修费、保险费等。



- 2. 担保余值和未担保余值。
- **担保余值**，就承租人而言，是指由承租人或与其有关的第三方担保的**资产余值**；其中，**资产余值**是指在租赁开始日估计租赁期届满时租赁资产的公允价值。
- 就出租人而言，是指就承租人而言的担保余值再加上独立于承租人和出租人、但在财务上有能力的第三方担保的资产余值。
- **未担保余值**，指租赁资产余值中扣除就出租人而言的担保余值后来的资产余值。



- **3. 未确认融资费用和未实现融资收益**
- 未确认融资费用：是指承租人的租赁资产入账价值与最低租赁付款额现值之间的差额。
- 租赁资产入账价值拟定方法：租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。
- 未实现融资收益：指出租人的“最低租赁收款额、初始直接费用、未担保余值得之和”，与“最低租赁收款额、初始直接费用、未担保余值的现值的差额即为未实现融资收益。



- **4. 租赁投资总额。**从出租人的立场看，是指融资租赁中的租赁最低付款额和任何属于出租人全部但未经担保的资产余值这两者的总和。
- **5. 租赁投资净额。**租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。
- **6. 现金投资净额。**指有关租赁的现金流出和流入的差额。



### 三、与租赁计算比率有关的概念

- 1. 租赁的内含利率：
  - *内含利率是指在租赁开始日，使最低租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的折现率。*
- 2. 承租人的增量借款利率。指承租人在类似的租赁中必须支付的利率；或者是在不能拟定这种利率时，假设承租人在租赁开始日为购置租赁资产借入一样期限和一样风险的资金所要承担的借款利率。在一般情况下，*增量借款利率也可被视为同期银行借款利率。*

## 四、其他方面的概念

- 1.便宜承购选择权。指在租赁开始日双方即订有条款，约定承租方有按低于公允价值的价格购置租赁资产的选择权。
- 2.便宜续租选择权。指在租赁开始日双方即订有条款，约定承租人有按低于公允租金的租金继续租用资产的选择权。
- 3.租赁资产估计余值。指租赁资产在租赁期满时的估计公允价值。
- 4.初始直接费用。指出租人所发生的直接与租赁交易的洽谈和工作安排有关的费用，如佣金、法律费用、信用调查费和编制与处理文件的费用。

## 第三节 融资租赁会计

- 一、承租人的会计处理
- （一）核实内容
- (1)确认租赁资产与负债;
- (2) 初始费用处理;
- (3)计提折旧的处理;
- (4)支付租金;
- (5) 分摊未确认融资费用:
- (6)履约成本;
- (7)或有租金;
- (8)租赁期满时的处理。

- (二) 应设账户
- 1.“固定资产—融资租赁资产”
- 2.“长久应付款——应付融资租赁款”
- 3.“未确认融资费用”



- (三) 核实措施
- 1. 租赁期开始日会计处理
- 先判断租赁的类型，在鉴定为融资租赁后，**确认租赁资产与负债。**
- 确认原则：
- 承租人应该将租赁开始日租赁资产 **公允价值** 与 **最低租赁付款额现值** 两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长久应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

- 





- 可见，在租赁期开始日的会计处理，关键在于计算**最低租赁付款额的现值**，而要计算最低租赁付款额的现值又必须要计算**最低租赁付款额**

- (1) 最低租赁付款额的计算
- 最低租赁付款额=租金总额（每期租金\*租期）+承租人（或与其有关的一方）担保的租赁资产余值
- (2) 最低租赁付款额现值的计算

- 计算时根据租金付款时间不同（年初付款还是年末付款），计算措施略有差别。
- **第一种情况：在每年末付租金**
- 又分为两种情况：
- 一是，懂得每年应付租金下，则
- **最低租赁付款额现值=每年末的租金×年金现值系数+担保余值×复利现值系数**
- **例1：A企业租入B企业设备一台，公允价值260万元，租期3年，每年末支付租金100万元，协议要求的利率为8%，无担保余值。**

- 则最低租赁付款额= $100 \times 3 + 0 = 300$ 万元
- 最低租赁付款额现值= $100 \times PA(3, 8\%) = 100 \times 2.5771 = 257.71$ 万元
- 最低租赁付款额现值257.71万元与公允价值260万元比较，按小的计入资产账户。会计分录为

：

- 借：固定资产-融资租赁固定资产      257.71万
- 未确认融资费用                      42.29万
- 贷：长久应付款-应付融资租赁款      300万

- 二是，没告知每年的租金，而只有资产的公允价值
- 在这么情况下，要根据公允价值和租赁资产余值计算出每年的租赁付款额，再计算出**最低租赁付款额的现值**。
- 根据最低租赁付款额和其现值的计算公式可推导出下列计算公式：
- （1， 计算每年的租赁付款额=（公允价值-资产估计余值的现值）/租赁期的年金现值系数
- （2， 计算每年的租赁付款额现值，措施同前



- 例2：仍以上例1，即A企业租入B企业设备一台，公允价值260万元，租期3年，但假定不知每年应付租金，协议要求的利率为8%，无担保余值。
- 则每年末应付租金=（公允价值-租赁资产估计余值的现值）/3年的年金现值系数  
=260/2.5771=100.89万元

- 最低付款额现值=100.89万元×2.5771=260万元
- 由此能够看出，在该情况下，最低付款额现值与该资产的公允价值相等。
- 再看有担保余值下的计算
- 例3：仍以上例1, 假定有担保余值10万元



- 则(1)最低租赁付款额=100×3+10=310万元
- (2)最低租赁付款额现值
- $=100 \times PA(3, 8\%) + 10 \times P(3, 8\%)$
- $=100 \times 2.5771 + 10 \times 0.794 = 265.65$ 万元
- 最低租赁付款额现值265.65万元与公允价值260万元比较，按小的入资产
- 核实上反应“固定资产-融资租赁固定资产” 260万元、“长久应付款-应付融资租赁款” 310万元、“未确认融资费用” 50万元。

- 第二种情况是，年初付租金
- 例3：仍以上例1来说，即A企业租入B企业设备一台，公允价值260万元，租期3年，但每年初付租金且假定不知每年应付租金，协议要求的利率为8%，无担保余值。
  - 则每年初应付租金= $260 / (1+1.783) = 93.42$ 万元
  - 最低付款额现值= $93.42 \times (1+1.783) = 260$ 万元
  - 成果与上同。
  - 再看有担保余值下的计算
  - 例4：仍以上例3，假定有担保余值10万元



- 则(1)年初应付租金
- $$=(260-10 \times 0.794) / (1+1.783)=90.57 \text{万元}$$
- (2)最低租赁付款额现值
- $$=90.57 \times PA(3, 8\%) + 10 \times P(3, 8\%)$$
- $$=90.57 \times 2.783 + 10 \times 0.794 = 260 \text{万元}$$
- 最低租赁付款额现值260万元与公允价值260万元相同。
- 核实上反应“固定资产-融资租赁固定资产” 260万元、“长久应付款-应付融资租赁款” 310万元、“未确认融资费用” 50万元。

最低租赁付款额=租金总额+担保资产余值

- 最低租赁付款额现值的计算措施（以Y替代）

在每年末支付租金下		在每年初支付租金下	
告知租金	未告知租金	告知租金	未告知租金
$Y = \text{年租金} \times \text{年金现值系数} + \text{资产担保余值} \times \text{复利现值系数}$	(1) 年租金 = $(\text{公允价值} - \text{资产余值现值}) \div \text{年金现值系数}$ (2) Y = 同左	$Y = \text{每年初应付租金} \times (1 + \text{年金现值系数})$	(1) 每年初应付租金 = $(\text{公允价值} - \text{资产余值现值}) \div (1 + \text{年金现值系数})$ (2) Y = 同左

- 2、初始费用处理。即租赁谈判和签约过程中发生的印花税、佣金、律师费、差旅费等，应计入所确认的资产价值。
- 3、分摊未确认融资费用。
- 分摊措施有：实际利率法、直线法、年数总和法。
- 
- 准则要求采用**实际利率法**。

- 
- 在采用实际利率法下，分摊额的计算公式下：
- 某期应摊销的融资费用=每期的应付本金余额×分摊率
- 每期的应付本金余额=上期应付本金-本期应支付降低额
- 本期应支付降低额=本年应付租金-本年确认的融资费用
- 分摊率确实认方法是：




- (1) 以出租人的租赁内含利率为折现率将最低租赁付款额折现，且以该现值作为租入资产入账价值的，——应该将**租赁内含利率**作为未确认融资费用的**分摊率**；
- (2) 以协议要求利率为折现率将最低租赁付款额折现，且以该现值作为租入资产入账价值的，——应该将**协议要求利率**作为未确认融资费用的**分摊率**；

- (3) 以银行同期贷款利率为折现率将最低租赁付款额折现，且以该现值作为租赁资产入账价值的，应该将 **银行同期贷款利率** 作为未确认融资费用的分摊率；
- (4) 以租赁资产公允价值为入账价值的，应该 **重新计算分摊率**。该分摊率是使最低租赁付款额的现值等于租赁资产公允价值的折现率。
- 分摊时会计处理为：
- 借记“财务费用”，贷记“未确认融资费用”。



- 5、计提折旧的处理。同自有固定资产。
- (1) 能够合理拟定租赁期届满时取得租赁资产全部权的，应该在租赁资产使用寿命内计提折旧。
- (2) 无法合理拟定租赁期届满时能够取得租赁资产全部权的，应该在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。
- 6、支付租金



- 7、履约成本
  - 发生时直接计入当期损益，即直接计入“管理费用”等。
  - 8、或有租金，在实际发生时确以为当期费用，并分别情况进行会计处理：
    - （1）假如或有租金是以销售百分比、使用量等根据计算的，借记“营业费用”等科目。贷记“银行存款”等科目；
    - （2）如以物价指数为根据计算的，借记“财务费用”科目，贷记“银行存款”科目。
- 



- 9、租赁期满的处理
- (1) 行使便宜购置选择权的, 一般要另支付购置价格
- 会计处理时分两种情况:
- 第一、如该价格已包括在租赁付款额中, 分录为:
- 



- 在支付价款（最终一笔租金）时
- 借：长久应付款——应付融资租赁款
- 贷：银行存款
- 同步，借：固定资产—生产经营用固定资产
- 贷：融资租赁资产
- 第二、如在租赁期满后另行支付的则要计入固定资产价值。
- （2）将资产退还出租方的。
- 第一，如存在承租人担保余值的，会计处理为：



- 借： 长久应付款——应付融资租赁款
- 合计折旧
- 贷： 融资租赁资产
- 第二，如不存在承租人担保余值的，会计处理：
  - 借： 合计折旧
  - 贷： 融资租赁资产
- (3) 续租的，应按重新租入固定资产处理。但租赁期满没有续租的，支付的违约金计入“营业外支出”。

### (三) 会计处理措施举例

- 例：2023年12月25日甲企业与乙企业签定租赁协议，租约的有关内容如下：
  - (1) 租赁标的物：程控生产线
  - (2) 起租日：2023年1月1日
  - (3) 租期：23年；
  - (4) 租金支付方式：每年末支付租金60000元；
  - (5) 承租人担保余值50000元；
  - (6) 租赁开始日，设备的公允价值为387309元；
  - (7) 出租人的租赁内含利率为10%

- 会计处理环节分析如下：
- （一）租赁期开始日会计处理
- **第一步，判断租赁类型**
- 分析：租赁期23年占租赁资产尚可使用年限23年的百分比为77%（不小于75%），符合会计准则租赁准则融资租赁的第三条原则，所以定为融资租赁。
- **第二步，计算租赁开始日最低租赁付款额及其现值，拟定租赁资产的入账价值。**





以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/976000120020010235>