

# 注册会计师 会计 教材精讲班

## 七、短期租赁和低价值资产租赁

1. 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择确认使用权资产和租赁负债。做出该选择的，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。

2. 短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月（1 年）的租赁。

当承租人与出租人签订租赁期为 1 年的租赁合同时，不能简单认为该租赁的租赁期为 1 年，而应当基于所有相关事实和情况判断可强制执行合同的期间以及是否存在实质续租、终止等选择权以合理确定租赁期。如果历史上承租人与出租人之间存在逐年续签的惯例，或者承租人与出租人互为关联方，尤其应当谨慎确定租赁期。企业在考虑所有相关事实和情况后确定租赁期为 1 年的，其他会计估计应与此一致。

例如，与该租赁相关的租赁资产改良支出、初始直接费用等应当在 1 年内以直线法或其他系统合理的方法进行摊销。包含购买选择权的租赁，即使租赁期不超过 12 个月，也不属于短期租赁。【2022 新增】

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁

【例题 14-7 · 单选题】承租人与出租人签订了一份租赁合同，约定的租赁资产包括：（1）IT 设备，包括供员工个人使用的笔记本电脑（全新时的单独价格不超过人民币 10 000 元）、台式电脑、平板电脑、桌面打印机和手机等（全新时的单独价格不超过人民币 5 000 元）；（2）服务器，其中包括增加服务器容量的单独组件，这些组件根据承租人需要陆续添加到大型服务器以增加服务器存储容量（单个组件单独价格不超过人民币 10 000 元）；（3）办公家具，如桌椅和办公隔断等（单独价格不超过人民币 10 000 元）；（4）饮水机（单独价格不超过人民币 1 000 元）。下列关于承租人做法不正确的是（ ）。

- A. 承租人将 IT 设备作为低价值租赁资产，选择按照简化方法进行会计处理
- B. 承租人将办公家具作为低价值租赁资产，选择按照简化方法进行会计处理
- C. 承租人将饮水机作为低价值租赁资产，选择按照简化方法进行会计处理
- D. 承租人将服务器中的组件作为低价值租赁资产，选择按照简化方法进行会计处理

【答案】D

【解析】上述租赁资产中，各种 IT 设备、办公家具、饮水机都够单独使承租人获益，且与其他租赁资产没有高度依赖或高度关联关系。通常情况下，符合低价值资产租赁的资产全新状态下的绝对价值应低于人民币 40 000 元。承租人将 IT 设备、办公家具、饮水机作为低价值租赁资产，选择按照简化方法进行会计处理。对于服务器中的组件，尽管单个组件的单独价格较低，但由于每组件都与服务器中的其他部分高度相关，承租人若不租赁服务器，不会租赁这些组件，不构成单独的租赁部分，因此，不能作为低价值租赁资产进行会计处理。

### 【知识点 3】出租人的会计处理

#### 一、出租人对租赁的分类

出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

融资租赁，是指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的租赁。

【例题 14-8 · 多选题】下列表述中正确的有（ ）。

- A. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人，判断为融资租赁
- B. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，判断为融资租赁
- C. 当在开始此次租赁前，其已使用年限 ÷ 该资产全新时可使用年限  $\geq 75\%$  时；则租赁期 ÷ 租赁开始日租赁资产尚可使用年限  $\geq 75\%$ ，判断为融资租赁

D. 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（一般 90%以上），判断为融资租赁

【答案】ABD

【解析】选项 C，当在开始此次租赁前其已使用年限÷该资产全新时可使用年限<75%时，则租赁期÷租赁开始日租赁资产尚可使用年限≥75%，判断为融资租赁。

## 二、出租人对融资租赁的会计处理

1. 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。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。

租赁投资总额=租赁收款额+未担保余值

租赁投资净额=未担保余值现值+租赁收款额现值=租赁资产公允价值+出租人初始直接费用

租赁投资总额-租赁投资净额=未实现融资收益

会计分录：

### （1）租赁期开始日

借：应收融资租赁款——租赁收款额

（按尚未收到的租赁收款额）

——未担保余值

（按预计租赁期结束时的未担保余值）

银行存款（按已经收取的租赁款）

贷：融资租赁资产（按融资租赁方式租出资产的账面价值）

银行存款（按发生的初始直接费用）

资产处置损益

（租出资产的公允价值与账面价值的差额，也可能在借方）

应收融资租赁款——未实现融资收益（差额）

### （2）租赁保证金（以收到租赁保证金为租赁合同生效条件）的会计处理

1) 出租人收到承租人交来的租赁保证金

借：银行存款

贷：其他应付款——租赁保证金

2) 承租人到期不交租金，以保证金抵租金时

借：其他应付款——租赁保证金

贷：应收融资租赁款

3) 承租人违约，按租赁合同或协议规定没收保证金时

借：其他应付款——租赁保证金

贷：营业外收入等

【补充】根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，出租人在融资租赁中收到的租赁保证金，应当如何进行会计处理？

答：融资租赁双方在签订某些租赁合同时，会就租赁保证金进行约定，即在租赁期开始日，承租人需向出租人支付租赁保证金，当承租人未能及时支付租金或出现其他违约情况时，出租人将抵扣租赁保证金；如果未发生违约，保证金用于抵扣末期租金，或期满之日予以退还。根据租赁合同条款，上述租赁保证金属于合同履行保证金，出租人不应冲减应收融资租赁款，而应当单独作为负债核算。

【提示】若某融资租赁合同必须以收到租赁保证金为生效条件，出租人收到承租人交来的租赁保证金，借记“银行存款”科目，贷记“其他应付款——租赁保证金”科目。承租人到期不交租金，以保证金抵作租金时，借记“其他应付款——租赁保证金”科目，贷记“应收融资租赁款”科目。承租人违约，按租赁合同或协议规定没收保证金时，借记“其他应付款——租赁保证金”科目，贷记“营业外收入”等科目。【2022 修改】

租赁保证金（以收到租赁保证金为租赁合同生效条件）的会计处理

（1）出租人收到承租人交来的租赁保证金

借：银行存款

贷：其他应付款——租赁保证金

(2) 承租人到期不交租金, 以保证金抵租金时

借: 其他应付款—租赁保证金

贷: 应收融资租赁款

(3) 承租人违约, 按租赁合同或协议规定没收保证金时

借: 其他应付款—租赁保证金

贷: 营业外收入等

## 2. 租赁收款额包括:

(1) 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。

(2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

**【例题 14-9·计算分析题】**2×17 年 12 月 28 日, A 公司与 B 租赁公司签订了一份租赁合同。合同主要条款如下:

(1) 租赁标的物: 程控生产线。

(2) 租赁期开始日: 租赁物运抵 A 公司生产车间之日 (即 2×18 年 1 月 1 日)。

(3) 租赁期: 从租赁期开始日算起 36 个月 (即 2×18 年 1 月 1 日~2×20 年 12 月 31 日)。

(4) 租金支付方式: 自租赁期开始日起每年年末支付租金 1 000 000 元。

(5) 该生产线为全新设备, 估计使用年限为 5 年。2×18 年 1 月 1 日的账面价值和公允价值均为 2 600 000 元。B 公司发生初始直接费用 100 000 元。

(6) 承租人增量借款年利率为 8%,  $(P/A, 8\%, 3) = 2.5771$ 。

(7) 2×19 年和 2×20 年两年, A 公司每年按该生产线所生产的产品——微波炉的年销售收入的 1% 向 B 公司支付经营分享收入。A 公司 2×19 年、2×20 年 A 公司分别实现微波炉销售收入 10 000 000 元和 15 000 000 元。

(8) A 公司在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生可归属于租赁项目的手续费、差旅费 10 000 元。A 公司采用年限平均法计提折旧。

(9) 担保余值和未担保余值均为 0。

(10) 2×20 年 12 月 31 日, A 公司将该生产线退还 B 公司。

要求: 分别按年编制 A 公司和 B 公司的会计分录。

### 【解析】

A 公司的账务处理如下:

#### 1. 租赁期开始日的账务处理:

借: 使用权资产 2 587 100 (倒挤)  
    租赁负债——未确认融资费用 422 900  
        (3 000 000-1 000 000×2.5771)

贷: 租赁负债——租赁付款额 3 000 000  
    银行存款 10 000

#### 2. 2×18 年 12 月 31 日, 支付第一期租金:

借: 租赁负债——租赁付款额 1 000 000  
    贷: 银行存款 1 000 000

确认利息费用: 期初摊余成本  $2 577 100 \times 8\% = 206 168$  元;

借: 财务费用 206 168  
    贷: 租赁负债——未确认融资费用 206 168

#### 2×19 年 12 月 31 日, 支付第二期租金:

借: 租赁负债——租赁付款额 1 000 000  
    贷: 银行存款 1 000 000

确认利息费用:

期初摊余成本

$= 2 577 100 - 1 000 000 + 206 168 = 1 783 268$  (元);

借：财务费用 142 661.44 (1 783 268×8%)

贷：租赁负债——未确认融资费用 142 661.44

2×20年12月31日，支付第三期租金：

借：租赁负债——租赁付款额 1 000 000

贷：银行存款 1 000 000

确认利息费用：

借：财务费用 74 070.56 (倒挤)

贷：租赁负债——未确认融资费用 74 070.56 (转销余额)

3. 每年计提折旧的分录相同：

借：制造费用——折旧费 862 366.67 (2 587 100×1/3)

贷：使用权资产累计折旧 862 366.67

4. 可变租赁付款额的处理：

2×19年12月31日，根据合同规定应向B公司支付经营分享收入100 000元：

借：销售费用 100 000

贷：其他应付款——B公司 100 000

2×20年12月31日，根据合同规定应向B公司支付经营分享收入150 000元：

借：销售费用 150 000

贷：其他应付款——B公司 150 000

5. 2×20年12月31日，租赁期届满时，将该生产线退还B公司：

借：使用权资产累计折旧 2 587 100

贷：使用权资产 2 587 100

B公司的账务处理如下：

1. 判断租赁类型。

出租人租赁收款额现值  $1\,000\,000 \times (P/A, R, 3) +$  未担保余值的现值 0

$=$  租赁资产公允价值 2 600 000 + 出租人初始直接费用 100 000

用插值法计算，租赁内含利率  $R=5.46\%$ 。

租赁收款额的现值  $=1\,000\,000 \times (P/A, 5.46\%, 3) = 2\,700\,000$  (元)

几乎相当于租赁资产公允价值 2 600 000 元，因此，B公司应当将该项租赁分类为融资租赁

租赁收款额的现值 2 700 000 + 未担保余值的现值 0 = 2 700 000 (万元)

借：应收融资租赁款——租赁收款额 3 000 000

贷：融资租赁资产 2 600 000 (转销账面价值)

银行存款 100 000 (初始直接费用)

应收融资租赁款——未实现融资收益 300 000 (3 000 000-2 700 000)

2. 收到租金并确认利息收入：

2×18年12月31日，收到第一期租金：

借：银行存款 1 000 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000 000

借：应收融资租赁款——未实现融资收益 147 420 (2 700 000×5.46%)

贷：租赁收入 147 420

2×19年12月31日，收到第二期租金：

借：银行存款 1 000 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000 000

2×19年期初摊余成本

$=2\,700\,000 - 1\,000\,000 + 147\,420 = 1\,847\,420$  (元)；

借：应收融资租赁款——未实现融资收益 100 869.13 (1 847 420×5.46%)

贷：租赁收入 100 869.13

2×20年12月31日，收到第三期租金：

借：银行存款 1 000 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额	1 000 000
借：应收融资租赁款——未实现融资收益	51 710.87
	(转销余额)
贷：租赁收入	51 710.87 (倒挤)

3. 可变租赁付款额的处理。

2×19年12月31日，根据合同规定应向A公司收取经营分享收入100 000元：

借：应收账款——A公司	100 000
贷：租赁收入	100 000

2×20年12月31日，根据合同规定应向A公司收取经营分享收入150 000元：

借：应收账款——A公司	150 000
贷：租赁收入	150 000

(4) 2×20年12月31日，租赁期届满时，将该生产线从A公司收回，作备查登记。