

# 注册会计师 会计 教材精讲班

## 三、出租人对经营租赁的会计处理

|   |   |
|---|---|
| 1 | 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  |
| 2 | 出租人对经营租赁提供激励措施。出租人提供免租期的，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                |
| 3 | 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  |
| 4 | 折旧和减值。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；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。出租人应当按照资产减值准则规定，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 |
| 5 | 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   |

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

1. 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
2. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当【2022 修改】

【例题 14-10·单选题】甲公司将一闲置设备以经营租赁方式出租给乙公司使用。租赁合同约定，租赁期开始日为 2×20 年 7 月 1 日，租赁期为 4 年，年租金为 120 万元，租金于每年 7 月 1 日支付，租赁期开始日起前 3 个月免租金，2×20 年 7 月 1 日，甲公司收到乙公司支付的扣除免租期后的租金 90 万元。不考虑其他因素，甲公司 2×20 年确认的租金收入为（ ）。

- A. 56.25 万元      B. 60 万元      C. 90 万元      D. 120 万元

【答案】A

【解析】甲公司应收取的租金总额=90+120×3=450（万元）甲公司 2×20 年应确认的租金收入=450/（4×12）×6=56.25（万元）

【知识点 4】特殊租赁业务的会计处理——转租赁

转租情况下，原租赁合同和转租赁合同通常都是单独协商的，交易对象也是不同的企业，准则要求转租出租人对原租赁合同和转租赁合同分别根据承租人和出租人会计处理要求，进行会计处理。

承租人在对转租赁进行分类时，转租出租人应基于原租赁中产生的使用权资产，而不是租赁资产（如作为租赁对象的不动产或设备）进行分类。原租赁资产不归转租出租人所有，原租赁资产也未计入其资产负债表。因此，转租出租人应基于其控制的资产（即使用权资产）进行会计处理。

原租赁为短期租赁，且转租出租人作为承租人已按照本准则采用简化会计处理方法的，应将转租赁分类为经营租赁。

### 1. 转租赁分类为融资租赁的

- （1）终止确认与原租赁相关且转给（转租承租人）的使用权资产，并确认转租赁投资净额；
- （2）将使用权资产与转租赁投资净额之间的差额确认为损益；
- （3）在资产负债表中保留原租赁的租赁负债，该负债代表应付原租赁出租人的租赁付款额。

在转租期间，中间出租人既要确认转租赁的融资收益，也要确认原租赁的利息费用。

## 2. 转租赁分类为经营租赁的

签订转租赁时，转租出租人在其资产负债表中继续保留与原租赁相关的租赁负债和使用权资产。在转租赁期间：

- (1) 确认使用权资产的折旧费用和租赁负债的利息；
- (2) 确认转租赁的租赁收入。

**【例】**甲企业（原租赁承租人）与乙企业（原租赁出租人）就 5 000 平方米办公场所签订了一项为期 5 年的租赁（原租赁）。在第 3 年年初，甲企业将该 5 000 平方米办公场所转租给丙企业（转租赁），期限为原租赁的剩余 3 年时间。假设不考虑初始直接费用。

**【解析】**甲企业应基于原租赁形成的使用权资产对转租赁进行分类。本例中，转租赁的期限覆盖了原租赁的所有剩余期限，综合考虑其他因素，甲企业判断其实质上转移了与该项使用权资产有关的几乎全部风险和报酬，甲企业将该项转租赁分类为融资租赁。

甲企业的会计处理为：（1）终止确认与原租赁相关且转给丙企业（转租承租人）的使用权资产，并确认转租赁投资净额；（2）将使用权资产与转租赁投资净额之间的差额确认为损益；（3）在资产负债表中保留原租赁的租赁负债，该负债代表应付原租赁出租人的租赁付款额。在转租期间，中间出租人既要确认转租赁的融资收益，也要确认原租赁的利息费用。

### 生产商或经销商出租人的融资租赁会计处理

生产商或经销商通常为客户提供购买或租赁其产品或商品的选择。如果生产商或经销商出租其产品或商品构成融资租赁，则该交易产生的损益应相当于按照考虑适用的交易量或商业折扣后的正常售价直接销售标的资产所产生的损益。

构成融资租赁的，生产商或经销商出租人在租赁期开始日应当按照**租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低**确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本，收入和销售成本的差额作为销售损益。

由于取得融资租赁所发生的成本主要与生产商或经销商赚取的销售利得相关，生产商或经销商出租人应当在租赁期开始日将其计入损益。即，**与其他融资租赁出租人不同，生产商或经销商出租人取得融资租赁所发生的成本不属于初始直接费用，不计入租赁投资净额。**

借：应收融资租赁款——租赁收款额

贷：主营业务收入（**租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入**）

    应收融资租赁款——未实现融资收益

借：主营业务成本（**租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本**）

    应收融资租赁款——未担保余值

贷：库存商品

    应收融资租赁款——未实现融资收益

借：销售费用（**融资租赁所发生的成本**）

贷：银行存款

**【提示】**取得融资租赁发生的成本，不属于初始直接费用，不计入租赁投资净额。主要与生产商或经销商赚取的销售利得相关，应计入当期损益（销售费用）。

**【例】**甲公司是一家设备生产商，与乙公司（生产型企业）签订了一份租赁合同，向乙公司出租所生产的设备，甲、乙公司均为境内外同时上市企业。合同主要条款如下：（1）租赁资产：设备 A；（2）租赁期：2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，共 3 年；（3）租金付款额：自 2019 年起每年年末支付年租金 1 000 000 元；（4）租赁合同规定的利率：5%（年利率），与市场利率相同；（5）该设备于 2019 年 1 月 1 日的公允价值为 2 700 000 元，账面价值为 2 000 000 元；（6）甲公司取得该租赁发生的相关成本为 5 000 元；（7）该设备于 2019 年 1 月 1 日交付乙公司，预计使用寿命为 8 年，无残值；租赁期届满时，乙公司可以 100 元购买该设备，预计租赁到期日该设备的公允价值不低于 1 500 000 元，乙公司对此金额提供担保；租赁期内该设备的保险、维修等费用均由乙公司自行承担。假设不考虑其他因素和各项税费影响。

**【解析】**第一步，判断租赁类型。本例中，租赁期满乙公司可以远低于租赁到期日租赁资产公允价值的金额购买租赁资产，甲公司认为其可以合理确定乙公司将行使购买选择权，综合考虑其他因素，与该项资产所有权有关的几乎所有风险和报酬已实质转移给乙公司，因此甲公司将该租赁认定为融资租赁。

第二步，计算租赁期开始日租赁收款额按市场利率折现的现值，确定收入金额。

租赁收款额=租金×期数+购买价格=1 000 000×3+100=3 000 100 (元)

租赁收款额按市场利率折现的现值=1 000 000×(P/A, 5%, 3)+100×(P/F, 5%, 3)=2 723 286 (元)

按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低的原则, 确认销售收入为 2 700 000 元。

第三步, 计算租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额, 确定销售成本金额。

销售成本=账面价值-未担保余值的现值=2 000 000-0=2 000 000 (元)

第四步, 账务处理:

2019年1月1日(租赁期开始日)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 借: 应收融资租赁款——租赁收款额 | 3 000 100 |
| 贷: 主营业务收入         | 2 700 000 |
| 应收融资租赁款——未实现融资收益  | 300 100   |
| 借: 主营业务成本         | 2 000 000 |
| 贷: 库存商品           | 2 000 000 |
| 借: 销售费用           | 5 000     |
| 贷: 银行存款           | 5 000     |

由于甲公司在确定营业收入和租赁投资净额(即应收融资租赁款)时, 是基于租赁资产的公允价值, 因此, 甲公司需要根据租赁收款额、未担保余值和租赁资产公允价值重新计算租赁内含利率。

由  $1\,000\,000 \times (P/A, r, 3) + 100 \times (P/F, r, 3) = 2\,700\,000$  计算得到租赁内含利率  $r = 5.4606\%$ 。

租赁期内各期分摊的融资收益如表

单位: 元

| 日期          | 收取租赁款项    | 确认的融资收入       | 应收租赁款减少额  | 应收租赁款净额   |
|-------------|-----------|---------------|-----------|-----------|
|             | ①         | ②=期初④×5.4606% | ③=①-②     | 期末④=期初④-③ |
| 2019年1月1日   |           |               |           | 2 700 000 |
| 2019年12月31日 | 1 000 000 | 147 436       | 852 564   | 1 847 436 |
| 2020年12月31日 | 1 000 000 | 100 881       | 899 119   | 948 317   |
| 2021年12月31日 | 1 000 000 | 51 783*       | 948 217*  | 100       |
| 2021年12月31日 | 100       |               | 100       |           |
| 合计          | 3 000 100 | 300 100       | 2 700 000 |           |

注: \*作尾数调整:  $51\,783 = 1\,000\,000 - 948\,217$ ;  $948\,217 = 948\,317 - 100$ 。

2019年12月31日账务处理如下:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| 借: 应收融资租赁款——未实现融资收益 | 147 436   |
| 贷: 租赁收入             | 147 436   |
| 借: 银行存款             | 1 000 000 |
| 贷: 应收融资租赁款——租赁收款额   | 1 000 000 |

2020年12月31日和2021年12月31日会计分录略