

注册会计师 会计 教材精讲班

【知识点 4】特殊租赁业务的会计处理——生产商或经销商出租人的融资租赁会计处理

若企业（卖方兼承租人）将资产转让给其他企业（买方兼出租人），并从买方兼出租人租回该项资产，则卖方承租人和买方出租人均应按照售后租回交易的规定进行会计处理。企业应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，并区别进行会计处理。

在标的资产的法定所有权转移给出租人并将资产租赁给承租人之前，承租人可能会先获得标的资产的法定所有权。但是，是否具有标的资产的法定所有权本身并非会计处理的决定性因素。如果承租人在资产转移给出租人之前已经取得对标的资产的控制，则该交易属于售后租回交易。然而，**如果承租人未能在资产转移给出租人之前取得对标的资产的控制，那么即便承租人在资产转移给出租人之前先获得标的资产的法定所有权，该交易也不属于售后租回交易。**

| | | | |
|--------|--------------------|--|---|
| 售后租回交易 | 售后租回交易中的资产转让是否属于销售 | 卖方兼承租人 | 买方兼出租人 |
| 回 | 否 | 不终止确认所转让的资产，而应当将收到的现金作为金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理 | 不确认被转让资产，而应当将支付的现金作为金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理 |

一、售后租回交易中的资产转让不属于销售

| | 承租人 | 出租人 |
|---------|-------------------|-------------------|
| 租赁期开始日 | 借：银行存款 贷：长期应付款 | 借：长期应收款 贷：银行存款 |
| 每期计提利息 | 借：利息费用 贷：长期应付款 | 借：长期应收款 贷：利息收入 |
| 结算应收应付款 | 借：长期应付款 贷：银行存款 | 借：银行存款 贷：长期应收款 |

【例】甲公司（卖方兼承租人）以 24 000 000 元的价格向乙公司（买方兼出租人）出售一栋建筑物，乙公司以银行存款支付。交易前该建筑物的账面原值为 24 000 000 元，累计折旧为 4 000 000 元。与此同时，甲公司与乙公司签订合同，取得该建筑物 18 年的使用权（全部剩余使用年限为 40 年），年租金为 2 000 000 元，于每年年末支付，租赁期满时，甲公司将以 100 元购买该建筑物。根据交易的条款和条件，甲公司转让建筑物不满足《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）中关于销售成立的条件。假设不考虑初始直接费用和各项税费的影响。该建筑物在销售当日的公允价值为 36 000 000 元。

【解析】在租赁期开始日，甲公司对该交易的账务处理如下：

借：银行存款 24 000 000
贷：长期应付款 24 000 000

在租赁期开始日，乙公司对该交易的账务处理如下：

借：长期应收款 24 000 000
贷：银行存款 24 000 000

| | | | |
|------|--------------------|------------------------|-------------------|
| 售后租回 | 售后租回交易中的资产转让是否属于销售 | 卖方兼承租人 | 买方兼出租人 |
| 回 | 是 | 应当按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关 | 根据其他适用的《企业会计准则》对资 |

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| 交易 | 的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至买方兼出租人的权利确认相关利得和损失 | 产购买进行会计处理，并根据《租赁》准则对资产出租进行会计处理。 |
| <p>【提示】对售后租回交易中的资产转让属于销售的交易，如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，企业应当进行以下调整：</p> <p>(1) 销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理；</p> <p>(2) 销售对价高于市场价格的款项作为买方兼出租人向卖方兼承租人提供的额外融资进行会计处理。</p> <p>同时，承租人按照公允价值调整相关销售利得或损失，出租人按市场价格调整租金收入。</p> | | |

| | | | | | | | | |
|---|--|------------|---------------|-----------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|---------|
| 二、售后租回交易中的资产转让属于销售 | <p>【例】甲公司（卖方兼承租人）以40 000 000元的价格向乙公司（买方兼出租人）出售一栋建筑物，乙公司以银行存款支付。交易前该建筑物的账面原值为24 000 000元，累计折旧为4 000 000元。与此同时，甲公司与乙公司签订合同，取得该建筑物18年的使用权（全部剩余使用年限为40年），年租金为2 400 000元，于每年年末支付。根据交易的条款和条件，甲公司转让建筑物符合《企业会计准则第14号——收入》（2017）中关于销售成立的条件。假设不考虑初始直接费用和各项税费的影响。该建筑物在销售当日的公允价值为36 000 000元。</p> | | | | | | | |
| | <p>由于该建筑物的销售对价高于销售当日的公允价值，超额售价4 000 000元（40 000 000-36 000 000）作为乙公司向甲公司提供的额外融资进行会计处理。甲公司和乙公司按照公允价值分别确定销售利得、租赁收入等。</p> | | | | | | | |
| | <p>销售对价大于资产公允价值，属于额外融资 40 000 000-36 000 000=4000 000</p> <p>1. 额外融资相关，教材分录</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">借：银行存款</td> <td style="text-align: right;">4 000 000</td> </tr> <tr> <td> 贷：长期应付款</td> <td style="text-align: right;">4 000 000</td> </tr> </table> | 借：银行存款 | 4 000 000 | 贷：长期应付款 | 4 000 000 | | | |
| | 借：银行存款 | 4 000 000 | | | | | | |
| | 贷：长期应付款 | 4 000 000 | | | | | | |
| | <p>1. 分析融资业务的会计处理：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">借：银行存款</td> <td style="text-align: right;">4 000 000</td> </tr> <tr> <td> 长期应付款——未确认融资费用</td> <td style="text-align: right;">1921 046</td> </tr> <tr> <td> 贷：长期应付款——名义付款额</td> <td style="text-align: right;">5921 046</td> </tr> </table> <p>额外融资年付款额 =4 000 000/（P/A，4.5%，18）=328 948（元）</p> <p>长期应付款——名义付款额 =328 948×18=5921 046（元）</p> <p>长期应付款——未确认融资费用 =5921 046-4 000 000=1921 046（元）</p> | 借：银行存款 | 4 000 000 | 长期应付款——未确认融资费用 | 1921 046 | 贷：长期应付款——名义付款额 | 5921 046 | |
| | 借：银行存款 | 4 000 000 | | | | | | |
| | 长期应付款——未确认融资费用 | 1921 046 | | | | | | |
| 贷：长期应付款——名义付款额 | 5921 046 | | | | | | | |
| <p>第1年年末：</p> <p>(1) 偿还融资交易的名义付款额</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">借：长期应付款——名义付款额</td> <td style="text-align: right;">328 948</td> </tr> <tr> <td> 贷：银行存款</td> <td style="text-align: right;">328 948</td> </tr> </table> <p>(2) 确认与融资交易相关的利息费用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">借：利息费用</td> <td style="text-align: right;">180 000</td> </tr> <tr> <td> 贷：长期应付款——未确认融资费用</td> <td style="text-align: right;">180 000</td> </tr> </table> <p>利息费用=4 000 000×4.5%=180 000（元）</p> | 借：长期应付款——名义付款额 | 328 948 | 贷：银行存款 | 328 948 | 借：利息费用 | 180 000 | 贷：长期应付款——未确认融资费用 | 180 000 |
| 借：长期应付款——名义付款额 | 328 948 | | | | | | | |
| 贷：银行存款 | 328 948 | | | | | | | |
| 借：利息费用 | 180 000 | | | | | | | |
| 贷：长期应付款——未确认融资费用 | 180 000 | | | | | | | |
| <p>2. 分析：与租赁相关的账务处理</p> <p>(1) 销售收到的款项，其中，作为租赁负债部分的会计处理：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">借：银行存款</td> <td style="text-align: right;">25 183 980</td> </tr> <tr> <td> 租赁负债——未确认融资费用</td> <td style="text-align: right;">12 094 956（37 278 936-25 183 980）</td> </tr> <tr> <td> 贷：租赁负债——租赁付款额</td> <td style="text-align: right;">37 278 936（2 071 052×18）</td> </tr> </table> | 借：银行存款 | 25 183 980 | 租赁负债——未确认融资费用 | 12 094 956（37 278 936-25 183 980） | 贷：租赁负债——租赁付款额 | 37 278 936（2 071 052×18） | | |
| 借：银行存款 | 25 183 980 | | | | | | | |
| 租赁负债——未确认融资费用 | 12 094 956（37 278 936-25 183 980） | | | | | | | |
| 贷：租赁负债——租赁付款额 | 37 278 936（2 071 052×18） | | | | | | | |

| |
|---|
| <p>年付款额现值=2 400 000× (P/A, 4.5%, 18) =29 183 980 (元)</p> <p>其中:</p> <p>融资交易现值=4000 000 (元)</p> <p>租赁付款额的现值=29 183 980-4 000 000=25 183 980 (元)</p> |
| <p>每年支付 2400 000 (元)</p> <p>其中:</p> <p>额外融资年付款额=4 000 000/ (P/A, 4.5%, 18) =328 948 (元)</p> <p>租赁相关年付款额=2 400 000-328 948=2 071 052 (元)</p> <p>租赁负债——租赁付款额 2 071 052×18=37 278 954 (元)</p> <p>租赁负债——未确认融资费用 37 278 954-25 183 980=12 094 954 (元)</p> |
| <p>第一年末, 支付租赁付款额和确认租赁部分的利息费用:</p> <p>(1) 支付租赁付款额</p> <p>借: 租赁负债——租赁付款额 2 071 052</p> <p> 贷: 银行存款 2 071 052</p> <p>(2) 确认租赁部分的利息费用</p> <p>借: 利息费用 1 313 279</p> <p> 贷: 租赁负债——未确认融资费用 1 133 279</p> <p>租赁负债相关利息费用</p> <p>=25 183 980×4.5%</p> <p>=1 133 279 (元)</p> |