

中级会计职称

中级会计实务

习题精析班

【例题·单选题】2019年6月30日，甲公司与乙公司签订租赁合同，从乙公司租入一栋办公楼。根据租赁合同的约定，该办公楼不可撤销的租赁期为5年，租赁期开始日为2019年7月1日，月租金为25万元，于每月末支付，首3个月免付租金，在不可撤销的租赁期到期后，甲公司拥有3年按市场租金行使的续租选择权。从2019年7月1日起算，该办公楼剩余使用寿命为30年。假定在不可撤销的租赁期结束时甲公司将行使续租选择权，不考虑其他因素，甲公司对该办公楼使用权资产计提折旧的年限是（ ）。

- A. 5年
- B. 8年
- C. 30年
- D. 4.75年

【答案】B

【解析】承租人有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还应当包括续租选择权涵盖的期间，因为不可撤销的租赁期结束时甲公司将行使续租选择权，所以甲公司应按8年确认租赁期，并按8年对该办公楼使用权资产计提折旧。

【知识点】出租人对融资租赁的会计处理

【例题·计算题】2019年12月31日，甲公司（承租方）与乙公司（出租方）签订了一份租赁合同，从乙公司租入塑钢机一台。租赁合同主要条款如下：

- （1）租赁资产：全新塑钢机。
- （2）租赁期开始日：2020年1月1日。
- （3）租赁期：2020年1月1日至2025年12月31日，共72个月。
- （4）固定付款额：自2020年1月1日，每年年末支付租金16万元。如果甲公司能够在每年年末的最后一天及时付款，则给予减少租金1万元的奖励。
- （5）取决于指数或比率的可变租赁付款额：租赁期限内，如遇中国人民银行贷款基准利率调整时，出租人将对租赁利率作出同方向、同幅度的调整。基准利率调整日之前各期和调整日当期租金不变，从下一期开始按调整后的租金金额收取。
- （6）租赁开始日租赁资产的公允价值：该机器在2019年12月31日的公允价值为70万元，账面价值为60万元。
- （7）初始直接费用：签订租赁合同过程中乙公司发生可归属于租赁项目的手续费、佣金1万元。
- （8）承租人的购买选择权：租赁期届满时，甲公司享有优惠购买该机器的选择权，购买价为2万元，估计该日租赁资产的公允价值为8万元。
- （9）取决于租赁资产绩效的可变租赁付款额：2021年和2022年两年，甲公司每年按该机器所生产的产品—塑钢窗户的年销售收入的5%向乙公司支付。
- （10）承租人的终止租赁选择权：甲公司享有终止租赁选择权。在租赁期间，如果甲公司终

止租赁，需支付的款项为剩余租赁期间的固定付款额。

(11) 担保余值和未担保余值均为 0。

(12) 全新塑钢机的使用寿命为 7 年。

出租人乙公司的会计处理如下：

(1) 判断租赁类型

①存在优惠购买选择权，优惠购买价 2 万元远低于行使选择权日租赁资产的公允价值 8 万元，因此在 2019 年 12 月 31 日就可合理确定甲公司将会行使购买选择权。

②租赁期 6 年，占租赁开始日租赁资产使用寿命的 86%（占租赁资产使用寿命的大部分）。

③乙公司综合考虑其他各种情形和迹象，认为该租赁实质上转移了与该项设备所有权有关的几乎全部风险和报酬，因此将这项租赁认定为融资租赁。

(2) 确定租赁收款额

①承租人的固定付款额为考虑扣除租赁激励后的金额。

$(16-1) \times 6 = 90$ （万元）

②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，因此，本例中在租赁期开始日不作考虑。

③承租人购买选择权的行权价格

在 2019 年 12 月 31 日就可合理确定甲公司将会行使这种选择权。因此，租赁收款额中应包含承租人购买选择权的行权价格 2 万元。

④终止租赁的罚款

虽然甲公司享有终止租赁选择权，但若终止租赁，甲公司需支付的款项为剩余租赁期间的固定付款额。因此，可以合理确定甲公司不会行使终止租赁选择权，终止租赁的罚款不应纳入租赁收款额。

⑤承租人提供的担保余值

甲公司向乙公司提供的担保余值为 0 元。

综合以上情况，租赁收款额=90+2=92（万元）

(3) 确认租赁投资总额

租赁投资总额=租赁收款额+未担保余值=92+0=92（万元）

(4) 确认租赁投资净额和未实现融资收益

租赁投资净额=租赁期开始日的租赁资产公允价值+出租人初始直接费用=70+1=71（万元）

未实现融资收益=租赁投资总额-租赁投资净额=92-71=21（万元）

(5) 计算租赁内含利率

租赁内含利率是使租赁投资总额的现值（即租赁投资净额）等于租赁资产在租赁开始日的公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

$15 \times (P/A, r, 6) + 2 \times (P/F, r, 6) = 71$,

计算得到租赁内含利率为 7.82%。

(6) 相关账务处理

2020 年 1 月 1 日：

借：应收融资租赁款—租赁收款额	920000
贷：银行存款	10000（直接相关费用）
融资租赁资产	600000
资产处置损益	100000（租赁资产公允与账面差额）
应收融资租赁款—未实现融资收益	210000（差额）

(7) 计算租赁期内各期的利息收入

日期	租赁投资净额期初数 ①	利息收入 ②=①×7.82%	租金 ③	租赁投资净额期末数 ④=①+②-③
2020	710000	55522	150000	615522
2021	615522	48134	150000	513656
2022	513656	40168	150000	403824
2023	403824	31579	150000	285403
2024	285403	22319	150000	157722
2025	157722	12278	150000	20000

(8) 相关账务处理

2020年12月31日收到第一期租金时：

借：银行存款 150000
 贷：应收融资租赁款—租赁收款额 150000
借：应收融资租赁款—未实现融资收益 55522
 贷：租赁收入 55522

2021年12月31日收到第二期租金

借：银行存款 150000
 贷：应收融资租赁款—租赁收款额 150000
借：应收融资租赁款—未实现融资收益 48134
 贷：租赁收入 48134

2021年12月31日以后期间的账务处理略。

【知识点】出租人对经营租赁的会计处理

【例题·单选题】2019年1月1日，甲公司与乙公司签订租赁合同，将其一栋物业租赁给乙公司作为商场使用。根据合同约定，物业的租金为每月50万元，于每季末支付，租赁期为5年，自合同签订日开始算起，租赁期首3个月为免租期，乙公司免予支付租金，如果乙公司每年的营业收入超过10亿元，乙公司应向甲公司支付经营分享收入100万元。乙公司2019年度实现营业收入12亿元。甲公司认定上述租赁为经营租赁。不考虑增值税及其他因素，上述交易对甲公司2019年度营业利润的影响金额是（ ）。

- A. 570万元
- B. 600万元
- C. 700万元
- D. 670万元

【答案】D

【解析】免租金期间也应确认租赁收入。可变租赁付款额应在发生时计入当期损益。租赁收款额=50×(5×12-3)=2850(万元)

每年应确认租金收入=2850/5=570(万元)

甲公司2019年度营业利润的影响金额=570+100=670(万元)。

【例题·多选题】甲公司公允价值对投资性房地产进行后续计量。甲公司2×21年度与投资性房地产有关的交易或事项如下：(1)出租厂房2×21年末的公允价值为1650万元，该厂房上年末的账面价值为1700万元；(2)2×21年1月1日，将原拟自用的商品房改为出租，转换日的公允价值小于其账面价值80万元；(3)2×21年1月1日，将原自用乙办公

楼改为出租，转换日的公允价值大于账面价值 600 万元；（4）收到出租丙办公楼 2×21 年 4 月至 12 月的租金 540 万元。按照租赁协议的约定，丙办公楼的租赁期自 2×21 年 1 月 1 日起至 2×21 年 12 月 31 日止，2×21 年 1 月至 3 月免收租金。

不考虑其他因素，下列各项关于甲公司与投资性房地产相关会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A. 2×21 年末出租厂房按 1700 万元计量
- B. 拟自用改为出租的商品房转换日的公允价值小于其账面价值的差额 80 万元计入当期损益
- C. 自用改为出租的乙办公楼转换日的公允价值大于账面价值 600 万元计入其他综合收益
- D. 出租丙办公楼 2×21 年度每月确认租金收入 45 万元

【答案】BCD

【解析】以公允价值对投资性房地产进行后续计量，2×21 年年末出租厂房应按公允价值 1650 万元计量，选项 A 错误；免租金期间应确认租金收入，2×17 年度每月确认租金收入=540÷12=45（万元），选项 D 正确。