

注册会计师 会计 习题精析班

第十四章 租 赁

【知识点】租赁负债的后续计量

【例题·单选题】2×19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2×19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2×19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对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（ ）。(2020年)

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（5+3）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】租赁变更的会计处理

【例题·计算分析题】甲公司相关年度发生的交易或事项如下：

其他资料：(1) $(P/A, 5\%, 5) = 4.3295$ ， $(P/A, 5\%, 4) = 3.5460$ 。(2) 本题不考虑相关税费及其他因素。

要求：(1) 根据资料(1)，说明甲公司对租入公寓和将公寓提供给管理人员居住应当如何进行会计处理；计算使用权资产和租赁负债的初始入账金额，编制甲公司2×19年度相关的会计分录。

(2) 根据资料(2)，计算甲公司终止租赁协议对2×20年度损益的影响金额，以及甲公司新购房屋出售给管理人员对2×20年度损益的影响金额；编制甲公司2×20年度与终止租赁协议相关的会计分录。

(3) 根据资料(3)，编制甲公司发放非货币性福利相关的会计分录。(计算结果保留两位小数)

(1) 2×18年12月1日，甲公司与乙公司签订租赁合同，甲公司租入乙公司某公寓的一整层，租赁期自2×19年1月1日至2×23年12月31日，租金50万元/年，每年年初支付。2×19年1月1日，甲公司向乙公司支付第一年的租金50万元。甲公司向房地产中介支付佣金2万元。甲公司增量借款利率为5%。

2×19年1月1日，甲公司将从乙公司租入的公寓免费提供给10名管理人员居住。

【答案】(1)：①甲公司应将租入的公寓按租赁准则处理，确认为使用权资产和租赁负债；甲公司将租入的公寓提供给公司人员居住应按受益对象，将每期使用权资产计提折旧的金额计入当期损益或相关资产成本，同时确认应付职工薪酬。②使用权资产的初始入账价值 $= 50 + 50 \times (P/A, 5\%, 4) + 2 = 229.3$ (万元)。

租赁负债的初始入账价值 $= 50 \times (P/A, 5\%, 4) = 177.3$ (万元)。

2×19年1月1日

借：使用权资产	229.3
租赁负债—未确认融资费用	22.7
贷：租赁负债—租赁付款额	200
银行存款	52

2×19年12月31日

借：财务费用	8.87
贷：租赁负债—未确认融资费用	8.87 (177.3×5%)
借：管理费用	45.86 (229.3/5)
贷：应付职工薪酬	45.86
借：应付职工薪酬	45.86
贷：使用权资产累计折旧	45.86

(2) 2×20年1月1日,由于公寓出现漏水等严重质量问题,甲公司未向乙公司支付第二年租金,并与乙公司协商后解除了租赁合同,双方不再互相补偿。

2×20年1月1日,甲公司以前1000万元向丙公司购买房屋,当日办理了款项支付、房产移交等手续;同日,甲公司以800万元的价格将房屋出售给10名管理人员,并约定该10名管理人员购买房屋后必须在甲公司服务5年。

【答案】(2):

甲公司终止租赁协议对2×20年度损益的影响金额=[200-(22.7-8.87)]-(229.3-45.86)=2.73(万元)。

相关会计分录:

借: 租赁负债—租赁付款额	200	使用权资产累计折旧	45.86
贷: 租赁负债—未确认融资费用	13.83	使用权资产	229.3
资产处置损益	2.73		

甲公司将新购房屋出售给管理人员对2×20年度损益的影响金额=(1000-800)/5=40(万元)。

(3) 2×20年5月12日,甲公司以成本700元/件、已计提存货跌价准备70元/件的自产产品作为福利发放给200名员工,每人1件,200名员工包括管理人员50人、销售人员30人、生产人员120人。该产品同期市场价格为640元/件。

【答案】(3):

借: 管理费用	3.2 (640×50/10 000)	销售费用	1.92 (640×30/10 000)
生产成本	7.68 (640×120/10 000)		
贷: 应付职工薪酬	12.8		
借: 应付职工薪酬	12.8		
贷: 主营业务收入	12.8 (640×200/10 000)		
借: 主营业务成本	12.6	存货跌价准备	1.4 (200×70/10 000)
贷: 库存商品	14 (200×700/10 000)		

【知识点】出租人对经营租赁的会计处理

【例题·单选题】20×9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,乙公司免于支付租金,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20×9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20×9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】甲公司收到的或有租金应计入“租赁收入”中,影响营业利润,免租金期间应确认租赁收入。甲公司20×9年度营业利润的影响金额=[50×(12-3)+50×12×4]/5+100=670(万元)。

【例题·多选题】甲公司以前公允价值对投资性房地产进行后续计量。甲公司2×17年度与投资性房地产有关的交易或事项如下:(1)出租厂房2×17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)2×17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)2×17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2×17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2×17年1月1日起至2×17年12月31日止,2×17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. 2×17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2×17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,2×17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。