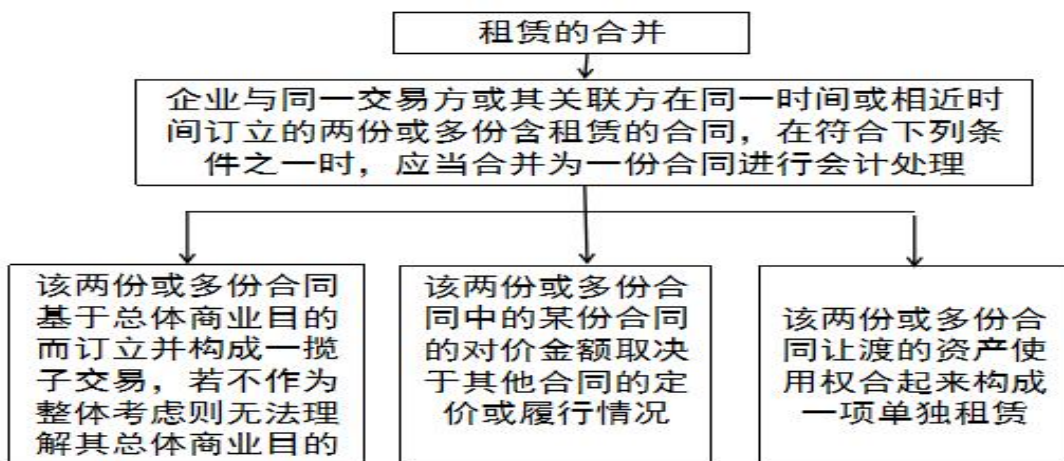


【知识点 1】租赁概述



【例题】2×22年1月2日，承租人甲公司与乙公司签订了一项租赁合同，租赁期为4年。租赁合同主要包括：  
 (1) 甲公司向乙公司租入一台打桩机、一辆运输车和一台挖掘机；  
 (2) 乙公司在整个租赁期内维护各项设备。该租赁服务及设备维护的合同交易价格总额为350万元。  
 由于打桩机在使用前需要进行初始化设置，包括打桩机的安装及调试等，否则打桩机无法使用，甲公司与乙公司还签订了一份打桩机的初始化设置合同，合同交易为10万元。

【答案】由于打桩机未经初始化设置则无法使用，因此，甲公司不可能单独签署租赁服务合同，而不签署打桩机的设备初始化设置合同。两份合同是基于同一个商业目的而订立的并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。所以，上述租赁服务合同和设备初始化设置合同应当合并为一份合同进行会计处理。

三、租赁期

租赁期是指承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间；

1. 续租选择权

承租人有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还应当包含续租选择权涵盖的期间。

2. 终止租赁选择权

承租人有终止租赁选择权，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期应当包含终止租赁选择权涵盖的期间。

3. 租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。如果承租人在租赁协议约定的起租日或租金起付日之前，已获得对租赁资产使用权的控制，则表明租赁期已经开始。

4. 不可撤销期间 (仅单方有权终止租赁)	如果只有承租人有权终止租赁，则在确定租赁期时，企业应将该项权利 <b>视为承租人可行使的终止租赁选择权予以考虑</b> ； 如只有出租人有权终止租赁，则不可撤销的租赁期包括终止租赁选择权所涵盖的期间
5. 续租选择权和终止租赁选择权	<b>在租赁期开始日</b> ，企业应当评估承租人是否合理确定将行使续租或购买标的资产的选择权，或者将不行使终止租赁选择权。 在评估时，企业应当考虑对承租人行使 <b>续租选择权</b> 或 <b>不行使终止租赁选择权</b> 带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化
6. 对租赁期和购买选择权的重新评估	发生承租人 <b>可控范围内的重大事件或变化</b> ，且影响承租人是否合理确定将行使相应选择权的，承租人应当对其是否合理确定将 <b>行使续租选择权、购买选择权</b> 或 <b>不行使终止租赁选择权</b> 进行重新评估， <b>并根据重新评估结果修改租赁期</b>

【2022 真题·单选题】2×20年12月1日，甲公司与乙公司签订租赁协议。甲公司从乙公司租入某栋写字楼的1至2层作为办公用房。租赁协议约定，起租日为2×21年4月1日，到期日为2×26年12月31日，从

起租日开始计算租金，租金每月 30 万元。甲公司有 2 年的续租选择权，甲公司于 2×21 年 1 月 1 日进驻该写字楼并开始装修。甲公司不能合理确定将行使续租选择权。不考虑其他因素，甲公司对该租赁业务确定的租赁期是（ ）。

A. 7.75 年      B. 8 年      C. 5.75 年      D. 6 年

**【答案】**D

**【解析】**租赁期是指承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间，自租赁期开始日起计算。如果承租人在租赁协议约定的起租日或租金起付日之前，已获得对租赁资产使用权的控制，则表明租赁期已经开始。承租人有续租选择权且合理确定将行使该选择权的，租赁期还应当包含续租选择权涵盖的期间。甲公司于 2×21 年 1 月 1 日进驻该写字楼并开始装修，当日已拥有对写字楼使用权的控制，因此租赁期开始日为 2×21 年 1 月 1 日。由于甲公司不能合理确定将行使续租选择权，所以租赁期不应包含续租选择权涵盖的期间，因此甲公司确定的租赁期为 6 年（2×21 年 1 月 1 日至 2×26 年 12 月 31 日）。