

第十四章 租 赁

【知识点 3】出租人的会计处理

一、出租人对租赁的分类

1. 融资租赁和经营租赁

出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。

【提示 1】

租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。租赁开始日可能早于租赁期开始日，也可能与租赁期开始日重合。

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。

【提示 2】

租赁开始日后，除非发生租赁变更，出租人无需对租赁的分类进行重新评估。

租赁资产预计使用寿命、预计余值等会计估计变更或发生承租人违约等情况变化的，出租人不对租赁进行重分类。

2. 融资租赁的分类标准（5 种情形）

（1）通常分类为融资租赁的情形

一项租赁存在下列一种或多种情形的，通常分类为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

如果在租赁协议中已经约定，或者根据其他条件，在租赁开始日就可以合理地判断，租赁期届满时出租人会将资产的所有权转移给承租人，那么该项租赁通常分类为融资租赁。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

实务中，这里的“大部分”一般指租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）。这条标准强调的是租赁期占租赁资产使用寿命的比例，而非租赁期占该项资产全部可使用年限的比例。如果租赁资产是旧资产，在租赁前已使用年限超过资产自全新时起算可使用年限的 75%以上时，则这条判断标准不适用，不能使用这条标准确定租赁的分类。

④在租赁期开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值，即大于等于 90%。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

租赁资产由出租人根据承租人对资产型号、规格等方面的特殊要求专门购买或建造的，具有专购、专用性质。这些租赁资产如果不作较大的重新改制，其他企业通常难以使用。这种情况下，通常也分类为融资租赁。

二、出租人对融资租赁的会计处理

1. 在租赁期开始日，出租人应当对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

出租人对应收融资租赁款进行初始计量时，应当以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资总额 = 租赁收款额 + 未担保余值

租赁投资净额

= 租赁收款额现值 + 未担保余值现值

=租赁资产公允价值+出租人初始直接费用
 租赁投资总额-租赁投资净额=未实现融资收益

【提示1】租赁投资净额=应收融资租赁款

【提示2】租赁投资净额（以租赁内含利率为折现率）

租赁内含利率为以下相等时候的利率

租赁收款额现值+未担保余值现值=租赁资产公允价值+出租人初始直接费用

2. 租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人等收取的款项，包括5项：

(1) 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额（扣除租赁激励）
(2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额
(3) 购买选择权的行权价格（合理确定承租人将行使该选择权）
(4) 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项（合理确定承租人将行使终止租赁选择权）
(5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值

融资租赁会计分录：

(1) 租赁期开始日

借：应收融资租赁款——租赁收款额

 （按尚未收到的租赁收款额）

 ——未担保余值

 （按预计租赁期结束时的未担保余值）

 银行存款（按已经收取的租赁款）

贷：融资租赁资产（按融资租赁方式租出资产的账面价值）

 银行存款（按发生的初始直接费用）

 资产处置损益

 （租出资产的公允价值与账面价值的差额，也可能在借方）

 应收融资租赁款——未实现融资收益（差额）

【例题 14-10·计算分析题】 2×21 年 1 月 1 日，承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份租赁合同，从乙公司租入一条生产线。租赁开始日，该项租赁资产的公允价值为 2050 万元，账面价值为 1950 万元。租赁期为 8 年，自 2×21 年 1 月 1 日起，每年年末支付租金 300 万元，2×28 年 12 月 31 日，甲公司将该生产线返还给乙公司。假定该生产线尚可使用寿命为 10 年。

该项租赁合同中，甲公司向乙公司提供的担保余值下预计应支付的款项为 100 万元；独立第三方向乙公司提供的担保余值下预计应支付的款项为 60 万元；未担保余值为 40 万元。

甲公司在签订租赁合同过程中发生了可归属于该租赁项目的初始直接费用 31.36 万元；乙公司发生了租赁初始直接费用 24.32 万元。租赁内含利率为 5%。已知： $(P/A, 5\%, 8) = 6.4632$ ， $(P/F, 5\%, 8) = 0.6768$ 。不考虑其他因素。

【分析】

① 租赁收款额 = $300 \times 8 + (100 + 60) = 2560$ （万元）；

② 租赁投资总额 = 租赁收款额 $[300 \times 8 + (100 + 60)] +$ 未担保余值 40 = 2600（万元）。

③ 租赁投资净额 = 尚未收到的租赁收款额的现值 $[300 \times (P/A, 5\%, 8) + 160 \times (P/F, 5\%, 8)] +$ 未担保余值的现值 $40 \times (P/F, 5\%, 8) = 2074.32$ （万元）

借：应收融资租赁款——租赁收款额	2560
——未担保余值	40
贷：融资租赁资产	1950
银行存款	24.32
资产处置损益	100
应收融资租赁款——未实现融资收益（差额）	525.68

【提示】

未实现融资收益

$$=2560+40-2050-24.32=525.68$$

【例题 14-11·计算分析题】 2×21 年 1 月 1 日，承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份租赁合同，从乙公司租入一条生产线。租赁开始日，该项租赁资产的公允价值为 2050 万元，账面价值为 1950 万元。租赁期为 8 年，自 2×21 年 1 月 1 日起，每年年初支付租金 300 万元，2×28 年 12 月 31 日，甲公司将该生产线返还给乙公司。假定该生产线尚可使用寿命为 10 年。

该项租赁合同中，甲公司向乙公司提供的担保余值下预计应支付的款项为 100 万元；独立第三方向乙公司提供的担保余值下预计应支付的款项为 60 万元；未担保余值为 40 万元。

乙公司发生了租赁初始直接费用 121.28 万元。租赁内含利率为 5%。已知：(P/A, 5%, 8) = 6.4632；(P/A, 5%, 7) = 5.7864；(P/F, 5%, 8) = 0.6768。不考虑其他因素。

① 租赁收款额 = 300 + 300 × 7 + (100 + 60) = 300 × 8 + (100 + 60) = 2560 (万元)；

② 租赁投资总额 = 租赁收款额 [300 × 8 + (100 + 60)] + 未担保余值 40 = 2600 (万元)。

③ 租赁投资净额 = 尚未收到的租赁收款额的现值 [300 × (P/A, 5%, 7) + 160 × (P/F, 5%, 8)] + 未担保余值的现值 40 × (P/F, 5%, 8) = 1871.28 (万元)。

④ 未实现融资收益 = (租赁收款额 2560 + 未担保余值 40) - (租赁资产公允价值 2050 + 初始直接费用 121.28) = 428.72 (万元)

借：应收融资租赁款——租赁收款额	2260
——未担保余值	40
银行存款	300
贷：融资租赁资产	1950
银行存款	121.28
资产处置损益	100
应收融资租赁款——未实现融资收益（差额）	428.72

3. 租赁保证金的会计处理

① 若某融资租赁合同必须以收到租赁保证金为生效条件，出租人收到承租人交来的租赁保证金，借记“银行存款”，贷记“其他应付款——租赁保证金”科目。

借：银行存款

 贷：其他应付款——租赁保证金

② 承租人到期不交租金，以保证金抵作租金时，借记“其他应付款——租赁保证金”科目，贷记“应收融资租赁款”科目。

借：其他应付款——租赁保证金

 贷：应收融资租赁款

③ 承租人违约，按租赁合同或协议规定没收保证金时，借记“其他应付款——租赁保证金”科目，贷记“营业外收入”等科目。

借：其他应付款——租赁保证金

 贷：营业外收入