

### 第三节 出租人会计处理

#### 一、出租人的租赁分类

##### (一) 融资租赁和经营租赁

1. 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**。

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（资产可供承租人使用的日期），也可能与租赁期开始日**重合**。

种类	相关内容
融资租赁	如果一项租赁 <b>实质上转移了</b> 与租赁资产 <b>所有权有关的</b> 几乎全部风险和报酬，出租人应当将该项租 赁分类为 <b>融资租赁</b> 。
经营租赁	出租人应当将除融资租赁以外的 <b>其他租赁</b> 分类为 <b>经营租赁</b> 。

**【提示】** 一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于**交易的实质**，而不是**合同的形式**。

2. (1) 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**。

(2) 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。

(二) 融资租赁的分类标准一项租赁存在下列**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**。

2. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价预计**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**合理地确定**承租人将会行使该选择权。

规定了优惠购买选择权

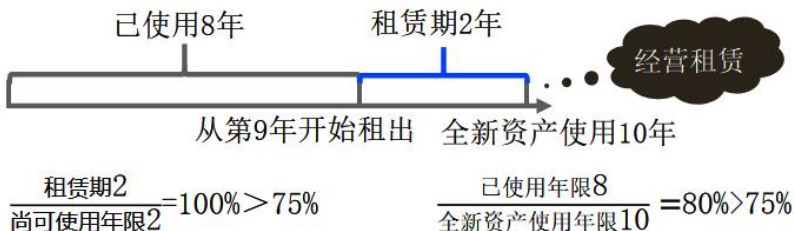
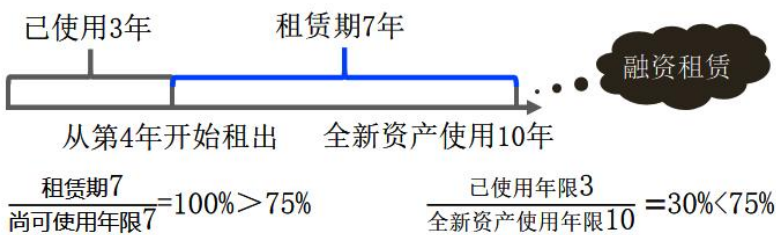
5. 租赁资产性质特殊，**如果不作较大改造**，**只有承租人**才能使用。

资产具有专用性

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**。

$$\text{新资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\%$$

$$\text{旧资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\% \text{ 且 } \frac{\text{已使用年限}}{\text{全新资产使用年限}} \leq 75\%$$



4. 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。实务中，此处的“几乎相当于”通常掌握在 90%以上。

种类	判断标准
出租人	租赁收款额的现值÷租赁开始日租赁资产公允价值≥90%

(三) 融资租赁分类的特殊规定一项租赁存在下列一项或多项迹象的, 也可能(注意: 不是一定) 分类为融资租赁:

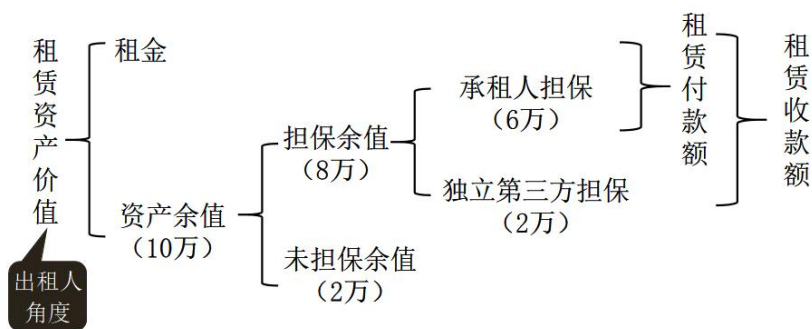
1. 若承租人撤销租赁, 撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
2. 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
3. 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

## 二、出租人对融资租赁的会计处理

### (一) 相关概念

1. 租赁内含利率: 是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和(租赁投资净额)等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。
2. 租赁投资净额: 未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。
3. 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收取的款项, 包括:(5部分内容: 对照承租人的租赁付款额记忆)
  - (1) 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额。存在租赁激励的, 应当扣除租赁激励相关金额。
  - (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。
  - (3) 购买选择权的行权价格, 前提是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, 前提是租赁期反映出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。(注意: 与承租人有所不同)

### 【总结】担保余值



【例 18-13/14】2019 年 12 月 31 日, 甲公司与乙公司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—2025 年 12 月 31 日, 共 72 个月(6 年)。
- (4) 固定租金支付: 自 2020 年 1 月 1 日, 每年年末支付租金 160 000 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 10 000 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, 从下一期租金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 700 000 元, 账面价值为 600 000 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 10 000 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 20 000 元, 估计该日租赁资产的公允价值为 80 000 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一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**的固定租金支付金额。

(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。

【答案】出租人乙公司的会计处理如下：

第一步，判断租赁类型

**存在**优惠购买选择权，优惠购买价 20 000 元**远低于**行使选择权日租赁资产的公允价值 80 000 元，因此在 2019 年 12 月 31 日**就可合理确定**甲公司将会行使这种选择权。

另外，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）。同时，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**。

第二步，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。

$(160\ 000 - 10\ 000) \times 6 \text{ 年} = 900\ 000 \text{ (元)}$

(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，因此本例题在租赁期开始日**不做考虑**。

(3) 承租人购买选择权的行权价格。

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 20 000 元，估计该日租赁资产的公允价值为 80 000 元。优惠购买价 20 000 元**远低于**行使选择权日租赁资产的公允价值，因此在 2019 年 12 月 31 日**就可合理确定**甲公司将会行使这种选择权。

结论：租赁付款额中应包括承租人购买选择权的行权价格 20 000 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租金支付金额**。

结论：根据上述条款，**可以合理确定**甲公司**不会行使**终止租赁选择权。

(5) 由承租人向出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。

综上所述，租赁收款额 =  $900\ 000 + 20\ 000 = 920\ 000 \text{ (元)}$

第三步，确认租赁投资总额

租赁投资**总额（未折现金额）** = 在融资租赁下出租人应收的租赁收款额 + 未担保余值 =  $920\ 000 + 0 = 920\ 000 \text{ (元)}$

第四步，确认租赁投资净额的金额和未实现融资收益。租赁投资**净额**（详见**第五步**） = 租赁资产在租赁期开始日公允价值 + 出租人发生的租赁初始直接费用 =  $700\ 000 + 10\ 000 = 710\ 000 \text{ (元)}$

未实现融资收益 = 租赁投资**总额** - 租赁投资**净额** =  $920\ 000 - 710\ 000 = 210\ 000 \text{ (元)}$

第五步，计算租赁内含利率

$150\ 000 \times (P/A, r, 6) + 20\ 000 \times (P/F, r, 6) = 700\ 000 + 10\ 000$

计算得到租赁的内含利率为 7.82%。

第六步，账务处理

2020 年 1 月 1 日

借：应收融资租赁款—**租赁收款额** 920 000

贷：银行存款 10 000（**初始直接费用**）

融资租赁资产 600 000（**账面价值**）

资产处置损益 100 000（**公允价值-账面价值**）

应收融资租赁款—未实现融资收益（倒挤）210 000

第七步，计算租赁期内各期的利息收入。单位：元

借：银行存款  
贷：应收融资租赁款—租赁收款额

借：应收融资租赁款—未实现融资收益  
贷：租赁收入

日期 ①	租金 ②	确认的利息收入 ③=期初④×7.82%	租赁投资净额余额 期末④=期初④-②+③	应收融资租赁款的期末余额
2020年1月1日			710 000	
2020年12月31日	150 000	55 522	615 522	
2×21年12月31日	150 000	48 134	513 656	
2×22年12月31日	150 000	40 168	403 824	
2×23年12月31日	150 000	31 579	285 403	
2×24年12月31日	150 000	22 319	157 722	
2×25年12月31日	150 000	12 278*	20 000	
2×25年12月31日	20 000			
合计	920 000	210 000		

2020年12月31日收到第一期租金时

借：银行存款 150 000  
贷：应收融资租赁款—租赁收款额 150 000  
借：应收融资租赁款—未实现融资收益 55 522  
贷：租赁收入 55 522

收到的利息=710 000×7.82%=55 522（元）

收到的本金=150 000-55 522=94 478（元）

未收到的本金=710 000-94 478=615 522（元）

**【注意】**“租赁收入”科目核算租赁企业作为出租人确认的融资租赁和经营租赁的租赁收入。一般企业根据自身业务特点确定租赁收入的核算科目，例如“其他业务收入”等。

2020年12月31日以后期间的账务处理（略）