

中级会计职称 中级会计实务 精讲班

第十八章 租赁

读一本好书，就是和许多高尚的人谈话。 ——歌德

本章考情分析

本章属于比较重要章节。本章内容租赁业务关于承租人、出租人和特殊租赁业务的确认、计量和记录，本章内容为2022年新增章节，考试题型主要为单选题、多选题、判断题和计算分析题，分值10分左右。

2023年本章教材无实质性变化。

考点	年份/题型
可变租赁付款额是否计入租赁负债	2022年判断题
使用权资产的后续计量	2022年多选题
承租人的会计处理	2022年计算分析题

本章目录

- 一、租赁概述
- 二、承租人的会计处理
- 三、出租人的会计处理
- 四、特殊租赁业务的会计处理

租赁新准则的承租人变化

经营租赁资产进“表内”

影响损益“利息+折旧”

影响现金流区分



租赁新准则的出租人变化



一、租赁的概述

(一) 租赁的识别

在合同开始日，企业应当评估合同是否为**租赁或者包含租赁**。租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

如果合同一方让渡了在**一定期间内控制**一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

一项合同要被分类为租赁，必须要满足**三要素**：一是存在一定期间；二是存在已识别资产；三是资产供应方向客户转移对已识别资产使用权的控制。

1.存在一定期间：也可以是已识别资产的使用量，如里程数。

2.已识别资产：

①对资产指定

②物理上可区分

③资产供应方不具有实质性替换权

3. 资产供应方向客户转移对已识别资产使用权的控制

①客户能获得使用权资产全部经济利益

②客户有权主导资产的使用

1.已识别资产

判断是否存在已识别资产，需同时满足三个条件：

①对资产指定②物理上可区分

③资产供应方不具有实质性替换权

(1) 对资产的**指定**

按照《租赁》准则规定，已识别资产通常由**合同明确指定**，也可以在资产可供客户使用时**隐性指定**。

【提示】 隐性指定需满足唯一。

例题 1

甲公司（客户）与乙公司（供应方）就一节火车车厢的使用签订 5 年期合同。该车厢是为专用于运输甲公司生产过程中使用的特殊材料而设计，未经重大改造，不适合其他客户使用。合同中没有通过序列号等明确指定车厢，但是乙公司仅拥有一节适合甲公司使用的火车车厢。如果车厢不能正常工作，合同要求乙公司修理或更换车厢。

本例中，虽然甲公司具体使用哪节火车车厢未在合同中明确指定，但因为乙公司仅拥有一节适合甲公司使用的火车车厢，必须使用其来履行合同，乙公司无法自由替换该车厢。因此，该火车车厢被隐含指定，是一项已识别资产。

(2) 物理可区分

如果资产的部分产能在**物理上可区分**（例如，建筑物的一层），则该部分产能属于已识别资产。

如果资产的某部分产能与其他部分在物理上不可区分（例如，光缆的部分容量），则该部分**不属于已识别资产**，除非其实质上代表该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益的权利。