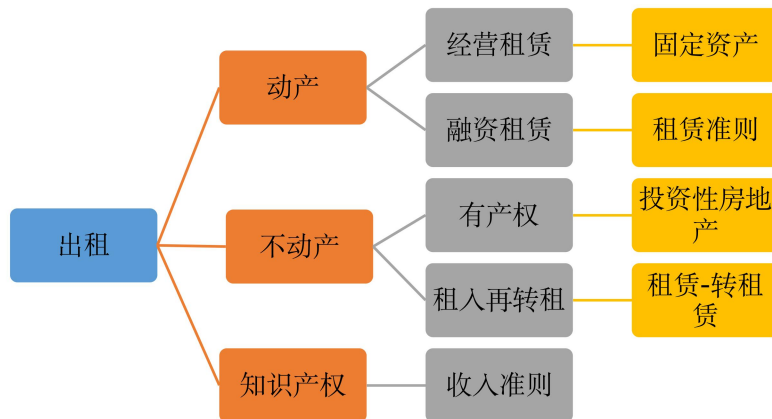


# 中级会计职称 中级会计实务 精讲班

出租人出租不同资产准则适用范围



## 三、出租人会计处理

**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。

### 一、租赁开始日进行租赁分类

### 二、租赁期开始日分别就融资租赁和经营租赁进行会计处理

#### (一) 出租人的租赁分类：**融资租赁和经营租赁**

准则规定，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。

如果一项租赁**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**，出租人应当将该项租赁分类为**融资租赁**。

出租人应当将**除融资租赁以外的其他租赁**分类为**经营租赁**。

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。

### 1. 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**。

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%）**。

**【提示】**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，这里的“几乎相当于”，通常掌握在**90%以上**。需要说明的是，这里的量化标准只是指导性标准，企业在具体运用时，必须以准则规定的相关条件进行综合判断。

#### (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→通常也分类为融资租赁。

## (二) 出租人融资租赁的会计处理

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**。

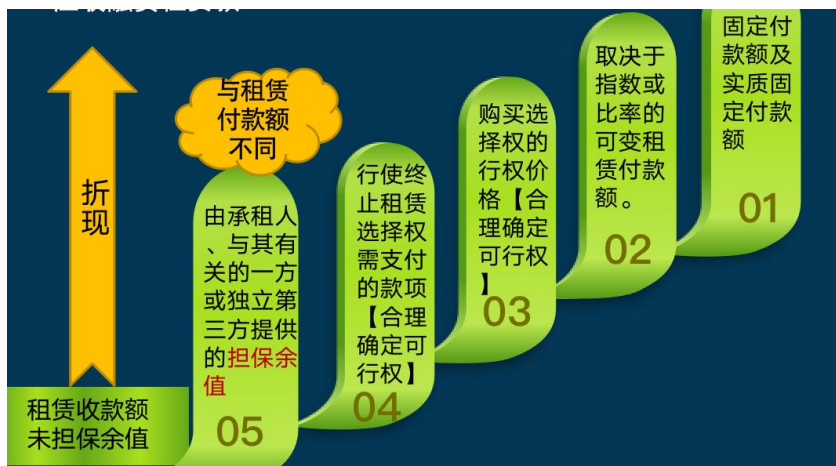
出租人对**应收融资租赁款**进行初始计量时，应当以**租赁投资净额**作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为**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**。

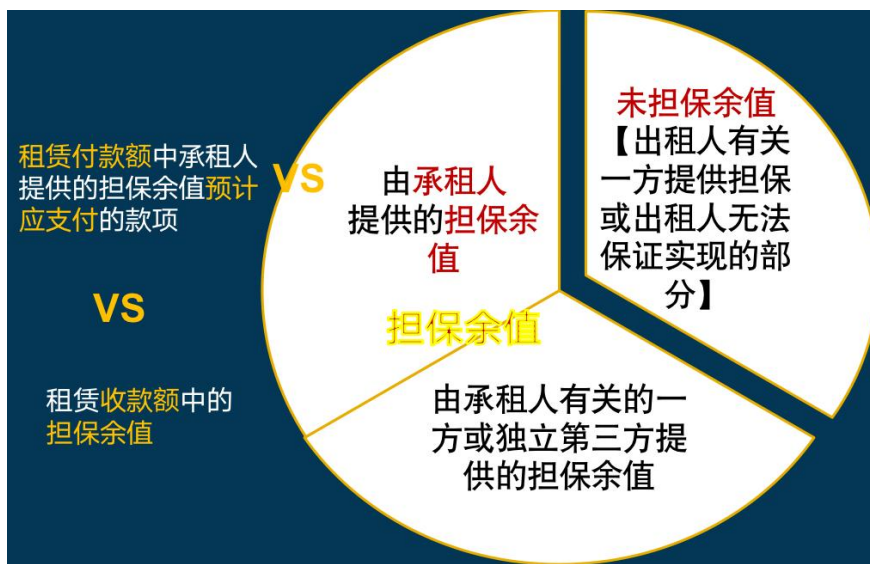
租赁内含利率，是指使出租人的**租赁收款额**的现值与**未担保余值**的现值之和（即**租赁投资净额**）等于**租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和**的利率。

因此，出租人发生的初始直接费用包括在**租赁投资净额**中，也即包括在**应收融资租赁款**的初始入账价值中。

### 应收融资租赁款



### 辨析担保余值与未担保余值



### 1.出租人融资租赁初始计量

会计分录：

(1) 租赁期开始日

借：应收融资租赁款——租赁收款额（应收租赁收款额）

    应收融资租赁款——未担保余值

贷：银行存款（初始直接费用）

    融资租赁资产（融资租赁资产账面价值）

资产处置损益 (租出资产公允价值-账面价值, 或借)

应收融资租赁款——未实现融资收益 (倒挤)

(2) 租赁保证金 (以收到租赁保证金为租赁合同生效条件) 的会计处理

a. 出租人收到承租人交来的租赁保证金

借: 银行存款

贷: 其他应付款—租赁保证金

b. 承租人到期不交租金, 以保证金抵租金时

借: 其他应付款—租赁保证金

贷: 应收融资租赁款

c. 承租人违约, 按租赁合同或协议规定没收保证金时

借: 其他应付款—租赁保证金

贷: 营业外收入等