

第四节 租赁筹资

【知识点一】租赁的概念及原因

（一）租赁的概念

租赁涉及的主要概念如下：

1. 租赁的当事人

租赁合约的当事人至少包括出租人和承租人两方，出租人是租赁资产的所有者，承租人是租赁资产的使用者。按照当事人之间的关系，租赁可以划分为三种类型：

直接租赁	指出租人（租赁企业或生产厂商）直接向承租人提供租赁资产的租赁形式。
杠杆租赁	有贷款者参与的一种租赁形式。出租人引入资产时只支付引入所需款项（如购买资产的货款）的一部分（通常为资产价值的20%~40%），其余款项则以引入的资产或出租权等为抵押，向另外的贷款者借入；资产出租后，出租人以收取的租金向贷款者还贷。
售后租回	指承租人先将某资产卖给出租人，再将该资产租回的一种租赁形式。

概念	分类	内容
2. 租赁期	短期租赁	短期租赁的时间明显少于租赁资产的经济寿命。
	长期租赁	长期租赁的时间接近租赁资产的经济寿命。
3. 租赁费用	不完全补偿租赁	租赁费不足以补偿租赁资产的全部成本的租赁。
	完全补偿租赁	租赁费超过资产全部成本的租赁。
4. 租赁的撤销	可以撤销租赁	合同中注明承租人可以随时解除租赁。通常，提前终止合同，承租人要支付一定的赔偿额。
	不可撤销租赁	在合同到期前不可以单方面解除的租赁。如果经出租人同意或者承租人支付一笔足够大的额外款项从而得到对方认可，不可撤销租赁也可以提前终止。
5. 租赁资产的维修	毛租赁	由出租人负责资产维护的租赁。
	净租赁	由承租人负责资产维修的租赁。

注：租赁费用的经济内容包括出租人的全部出租成本和利润。

（二）租赁的原因

节税	即资产的使用者如处于较高税率级别，在购买方式下它从折旧中获得的抵税利益较少，在租赁方式下可获得较多的抵税利益，节税是长期租赁存在的重要原因。
降低交易成本	租赁公司可以大批量购置某种资产，从而获得价格优惠。交易成本的差别是短期租赁存在的主要原因。
减少不确定性	租赁的风险主要与租赁期满时租赁资产的余值有关。承租人不拥有租赁资产的所有权，不承担与此有关的风险。

【知识点二】租赁的会计处理和税务处理

（一）租赁的会计处理

按照新租赁准则，承租人会计处理不再区分经营租赁和融资租赁，也就是说，除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，参照固定资产准则对使用权资产计提折旧，采用固定的周期性利率确认每期利息费用。

1、采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁

(1) 短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

(2) 低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

2、其他租赁

对除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外的租赁，在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债。

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，承租人应当按照成本对使用权资产进行初始计量。

(二) 租赁的税务处理

我国的所得税法实施条例规定“以融资租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，按照规定构成融资租入固定资产价值的部分应当提取折旧费用，分期扣除。

1、融资租入的固定资产，以租赁合同约定的付款总额和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础（合同约定+费用）

2、租赁合同未约定付款总额的，以该资产的公允价值和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础”（公允价值+费用）

租赁费每年40万，租赁期5年，租赁手续费10万，租赁期满转让价格10万，计税基础？

【知识点三】租赁的决策分析

租赁分析的基本模型如下：

租赁净现值=租赁的现金流量总现值-借款购买的现金流量总现值

应用该模型的主要问题是预计现金流量和估计折现率。估计折现率是个有争议的复杂问题，实务中大多采用简单的解决办法，即采用有担保债券的利率作为折现率，它比无风险利率稍微高一点。

结论：年限相同，比较现金流出量总现值或者计算租赁净现值（P）

年限不同，比较平均年成本法（A）

【何你说】

收付折、机变营+初始投入

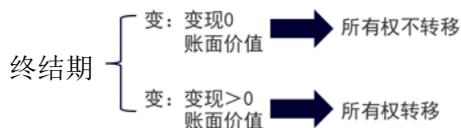
购买：0 时点—初始投入

经营期—付+折

终结期—变

经营租赁：经营期—付

融资租赁：经营期—付+折（付为税前租金）



非常3+1：付折变+初始投入



【何你说】

固定资产 3 件套

1、折旧（日后能抵税）

2、账面价值（与变现价值比一比，明确是否要交税）

3、变现价值（是流入）

税后变现现金流量=变现价值+变现损失抵税（-变现收益纳税）