

第三节 出租人会计处理

知识点：出租人的租赁分类

（一）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。

【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，**承租人按照原合同条款行使续租选择权或终止租赁选择权导致租赁期变化**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

（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%）。

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。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，也可能分类为融资租赁：

（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。

例如，租赁结束时，出租人以相当于资产销售收益的绝大部分金额作为对租金的退还，说明承租人承担了租赁资产余值的几乎所有风险和报酬。

（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。

此经济激励政策与购买选择权类似，如果续租选择权行权价远低于市场水平，可以合理确定承租人将继续租赁至下一期间。

知识点：出租人对融资租赁的会计处理

（一）初始计量

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

需要说明的是，出租人向承租人收取的款项中包含增值税的，该增值税不属于租赁收款额的范畴，不应纳入应收融资租赁款的计量。出租人为确保承租人履行合同相关义务收取租赁保证金的，该租赁保证金不属于出租人的租赁收款额，出租人应当将其作为单独的负债进行会计处理，不应冲减应收融资租赁款。（新增）

【例 14-14】2×19 年 12 月 1 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：2×20 年 1 月 1 日。
- (3) 租赁期：2×20 年 1 月 1 日—2×25 年 12 月 31 日，共 72 个月。
- (4) 固定租金支付：自 2×20 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 2×19 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：2×21 年和 2×22 年两年，甲公司每年按该机器所生产的产品——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。

分析：出租人乙公司的会计处理如下：

第一步，判断租赁类型：

- ① 本例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 2×19 年 12 月 31 日就可合理确定甲公司将会行使这种选择权；
- ② 另外，在本例中，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）；
- ③ 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 = $(160\,000 - 10\,000) \times 6 = 900\,000$ （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，远低于行使选择权日租赁资产的公允价值 80000 元，因此在 2×19 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。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，租赁收款额为： $900\ 000+20\ 000=920\ 000$ （元）

第三步，确认租赁投资总额：

租赁投资总额=在融资租赁下出租人应收的租赁收款额+未担保余值= $920\ 000+0=920\ 000$ （元）

第四步，确认租赁投资净额的金额和未实现融资收益：

①租赁投资净额=租赁资产在租赁期开始日公允价值 $700\ 000$ +出租人发生的租赁初始直接费用 $10\ 000=710\ 000$ （元）

②未实现融资收益=租赁投资总额-租赁投资净额= $920\ 000-710\ 000=210\ 000$ （元）

第五步，计算租赁内含利率：

该利率应满足如下等式：

$150\ 000 \times (P/A, r, 6) + 20\ 000 \times (P/F, r, 6) = 710\ 000$ ，经内插法测算，租赁的内含利率为 7.82%。

第六步，账务处理：

2×20 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
融资租赁资产	600 000
资产处置损益	100 000
应收融资租赁款——未实现融资收益	210 000