



第二节 承租人会计处理

(2) 折现率 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。

在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。



第二节 承租人会计处理

【提示 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。

【提示 2】 承租人增量借款利率，指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资产须支付的利率。

【提示 3】 初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本，如佣金、印花税等。无论是否实际取得租赁都会发生的支出，不属于初始直接费用，例如为评估是否签订租赁而发生的差旅费、法律费用等，此类费用应当在发生时计入当期损益。



第二节 承租人会计处理

【例19-7】承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份车辆租赁合同，租赁期为五年。在租赁开始日，该车辆的公允价值为10万元，乙公司预计在租赁结束时其公允价值（即未担保余值）将为1万元。租赁付款额为每年2.3万元，于年末支付。乙公司发生的初始直接费用为5000元。[已知 $(P/A, 5\%, 5) = 4.3295$ ， $(P/A, 6\%, 5) = 4.2124$ ， $(P/F, 5\%, 5) = 0.7835$ ， $(P/F, 6\%, 5) = 0.7473$]

解析：乙公司计算租赁内含利率 r 应满足如下公式：

$$23\,000 \times (P/A, r, 5) + 10\,000 \times (P/F, r, 5) = 100\,000$$

+5000 内插法计算得出的租赁内含利率为 5.79%。



第二节 承租人会计处理

2. 使用权资产的初始计量

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。该成本包括下列四项：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额；存在租赁激励的，应扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) **承租人发生的初始直接费用**；
- (4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

【公式】“使用权资产”成本=租赁负债的初始计量金额-租赁激励+初始直接费用+复原成本



第二节 承租人会计处理

【例19-8】 承租人甲公司就某栋建筑物的某一层楼与出租人乙公司签订了为期10年的租赁协议，并拥有5年的续租选择权。有关资料如下：

(1) 初始租赁期内的不含税租金为每年50 000元，续租期间为每年 55 000 元，所有款项应于每年年初支付；

(2) 为获得该项租赁，甲公司发生的初始直接费用为20 000 元，其中15 000元为向该楼层前任租户支付的款项，5 000元为向促成此租赁交易的房地产中介支付的佣金；

(3) 作为对甲公司的激励，乙公司同意补偿甲公司5000元的佣金；



第二节 承租人会计处理

【例19-8】承租人甲公司就某栋建筑物的某一层楼与出租人乙公司签订了为期10年的租赁协议，并拥有5年的续租选择权。有关资料如下：

（4）在租赁期开始日，甲公司评估后认为，不能合理确定将行使续租选择权，因此，将租赁期确定为10年；

（5）甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款利率为每年5%，该利率反映的是甲公司以类似抵押条件借入期限为10年、与使用权资产等值的相同币种的借款而必须支付的利率。

为简化处理，假设不考虑相关税费影响。

[已知 $(P/A, 5\%, 9) = 7.10782$]



第二节 承租人会计处理

解析：计算租赁期开始日租赁付款额的现值，并确认租赁负债和使用权资产。租赁付款额现值的过程如下：

计算使用权资产和租赁负债：

租赁付款额=50000×9=450000（元）

使用权资产的成本=租赁付款额的现值=50 000×（P/A，5%，9）

+50000=50000×7.10782+50000=405 391（元）

未确认融资费用=450000- 355 391 =94 609（元）

借：使用权资产 50 000

 贷：银行存款 50 000

借：使用权资产 355 391

 租赁负债—未确认融资费用 94

609

 贷：租赁负债—租赁付款额 450

000

合并分录：

借：使用权资产405391

 租赁负债—未确认融资费94609

 贷：租赁负债—租赁付款额450000

 银行存款

50000



第二节 承租人会计处理

解析：将初始直接费用计入使用权资产的初始成本。

借：使用权资产 20 000
 贷：银行存款 20 000

解析：将已收的租赁激励相关金额从使用权资产入账价值中扣除。

借：银行存款 5 000
 贷：使用权资产 5 000

综上，甲公司使用权资产的初始成本为

$$=405\ 391+20\ 000-5\ 000=420\ 391\ (\text{元})。$$



初始入账
金额 初始费用 租赁激励
金额