



## 第三节 出租人会计处理

【例19-13/14】2019年12月31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：2020年1月1日。
- (3) 租赁期：2020年1月1日—2025年12月31日，共72个月（6年）。
- (4) 固定租金支付：自2020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。



### 第三节 出租人会计处理

(6) 租赁开始日租赁资产的公允价值：该机器在2019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：2021年和2022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。



### 第三节 出租人会计处理

(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。



### 第三节 出租人会计处理

**答案：**出租人乙公司的会计处理如下：

第一步，判断租赁类型

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2019年 12月31日就可合理确定甲公司将会行使这种选择权。

另外，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）。同时，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。



## 第三节 出租人会计处理

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。

$(160\ 000 - 10\ 000) \times 6\text{年} = 900\ 000$  (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，估计该日租赁资产的公允价值为80 000元。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，因此在2019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。



### 第三节 出租人会计处理

(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**。

结论：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=900 000+20 000=920 000（元）



## 第三节 出租人会计处理

第三步，确认租赁投资总额

租赁投资总额（未折现金额）=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。租赁投资净额（详见第五步）=租赁资产在租赁期开始日公允价值+出租人发生的租赁初始直接费用=700 000+10 000=710 000（元）

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

$$150\,000 \times (P/A, r, 6) + 20\,000 \times (P/F, r, 6) = 700\,000 + 10\,000$$

计算得到租赁的内含利率为7.82%。



### 第三节 出租人会计处理

第六步，账务处理

2020年1月1日

|                         |                             |                         |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 借：应收融资租赁款— <b>租赁收款额</b> | 920 000                     |                         |
| 贷：银行存款                  |                             | 10 000（ <b>初始直接费用</b> ） |
| 融资租赁资产                  | 600 000（ <b>账面价值</b> ）      |                         |
| 资产处置损益                  | 100 000（ <b>公允价值-账面价值</b> ） |                         |
| 应收融资租赁款—未实现融资收益（倒挤）     | 210 000                     |                         |





### 第三节 出租人会计处理

第七步，计算租赁期内各期的利息收入。单位：元

借：银行存款  
 贷：应收融资租赁款—租赁收款

借：应收融资租赁款—未实现融资收益  
 贷：租赁收入

额

| 日期<br>①     | 租金<br>② | 确认的利息收入<br>③=期初④×7.82% | 租赁投资净额余额<br>期末④=期初④-②+③ |
|-------------|---------|------------------------|-------------------------|
| 2020年1月1日   |         |                        | 710 000                 |
| 2020年12月31日 | 150 000 | 55 522                 | 615 522                 |
| 2×21年12月31日 | 150 000 | 48 134                 | 513 656                 |
| 2×22年12月31日 | 150 000 | 40 168                 | 403 824                 |
| 2×23年12月31日 | 150 000 | 31 579                 | 285 403                 |
| 2×24年12月31日 | 150 000 | 22 319                 | 157 722                 |
| 2×25年12月31日 | 150 000 | 12 278*                | 20 000                  |
| 2×25年12月31日 | 20 000  |                        |                         |
| 合计          | 920 000 | 210 000                |                         |

应收融资租赁款的期末余额



## 第三节 出租人会计处理

2020年12月31日收到第一期租金时

借：银行存款 150 000

贷：应收融资租赁款—租赁收款额 150 000

借：应收融资租赁款—未实现融资收益 55 522

贷：租赁收入 55 522

收到的利息= $710\ 000 \times 7.82\% = 55\ 522$ （元）

收到的本金= $150\ 000 - 55\ 522 = 94\ 478$ （元）

未收到的本金= $710\ 000 - 94\ 478 = 615\ 522$ （元）

**【注意】**“租赁收入”科目核算租赁企业作为出租人确认的融资租赁和经营租赁的租赁收入。一般企业根据自身业务特点确定租赁收入的核算科目，例如“其他业务收入”等。

2020年12月31日以后期间的账务处理（略）



## 第三节 出租人会计处理

### 【提示】

1. 若某融资租赁合同必须以收到租赁保证金为生效条件，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

2. 承租人到期不交租金，以保证金抵作租金时

借：其他应付款——租赁保证金

贷：应收融资租赁款

3. 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



## 第三节 出租人会计处理

### （三）融资租赁变更的会计处理

1. 第一种情形：租赁变更作为一项单独的租赁融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：（与承租人的租赁变更的描述相同）

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



### 第三节 出租人会计处理

**【例19-15】**承租人就某套机器设备与出租人签订一项为期5年的租赁合同，构成融资租赁。在第2年年初，承租人和出租人同意对原租赁进行修改，再租入一套机器设备，租赁期也为5年。扩租的设备从第2年第二季度末时可供承租人使用。租赁总对价的增加额与新增的该套机器设备的当前出租市价扣减相关折扣相当。其中，折扣反映了出租人节约的成本，即若将同样的设备租赁给新租户，出租人会发生的营销等成本。

本例中，该变更通过增加一套机器设备的使用权而扩大了租赁范围，增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当，应将该变更作为一项新的租赁。



## 第三节 出租人会计处理

2. 第二种情形：租赁变更未作为一项单独的租赁如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件的，出租人修改或重新议定租赁合同，未导致应收融资租赁款终止确认，但导致未来现金流量发生变化的，应当重新计算该应收融资租赁款的账面余额，并将相关利得或损失计入当期损益。

（调整租赁收入）



### 第三节 出租人会计处理

【例题】承租人就某套机器设备与出租人签订了一项为期5年的租赁，构成融资租赁。合同规定，每年年末承租人向出租人支付租金10 000元，租赁期开始日租赁资产公允价值为37 908元，租赁内含利率10%。

在第2年年初，承租人和出租人因为设备适用性等原因同意对原租赁进行修改，从第二年开始，每年支付租金额变为9 500元，租金总额从50 000元变更到48 000元。



### 第三节 出租人会计处理

答案： 如果此付款变更在租赁开始日生效，租赁类别仍被分类为融资租赁。

在租赁变更生效日（第2年年初），

$$\begin{aligned} \text{重新计算的租赁投资净额} &= 9\ 500 \times (P/A, 10\%, 4) \\ &= 30\ 114 \text{ (元)} \end{aligned}$$

与原租赁投资净额账面余额31 699元（未收的本金：37 908-10 000+37 908×10%）的差额1 585元计入当期损益。  
（冲减租赁收入）





## 第三节 出租人会计处理

其中：

应收融资租赁款—租赁收款额减少2 000元（50 000-48

000） 应收融资租赁款—未确认融资收益减少415元（2 000-1 585）

第二年年初会计分录如下：

借：租赁收入 1 585

    应收融资租赁款—未实现融资收益                    415

贷：应收融资租赁款—租赁收款额                          2 000



## 第三节 出租人会计处理

### 三、出租人对经营租赁的会计处理

|   |                |  |
|---|----------------|--|
| 1 | 租金的处理          | <p>①在租赁期内各个期间，出租人应采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。</p> <p>②如果其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，则出租人应采用该方法。</p>   |
| 2 | 出租人对经营租赁提供激励措施 | <p>①出租人提供免租期的，出租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内应当确认租金收入。</p> <p>【例题】出租汽车一辆，租期20个月，每月租金2 000元，免5个月租金。 每月租金收入=2 000×15÷20=1 500(元)</p> <p>②出租人承担了承租人某些费用的，出租人应将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。（出租人代交物业费）</p> <p>各期租金收入=（租金总额-出租人承担的费用）÷整个租赁期</p> |



### 第三节 出租人会计处理

|   |        |  |
|---|--------|--|
| 3 | 初始直接费用 | 出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。   |
| 4 | 折旧和减值  | <p>①对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；</p> <p>②对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。</p> <p>③出租人应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。</p> |

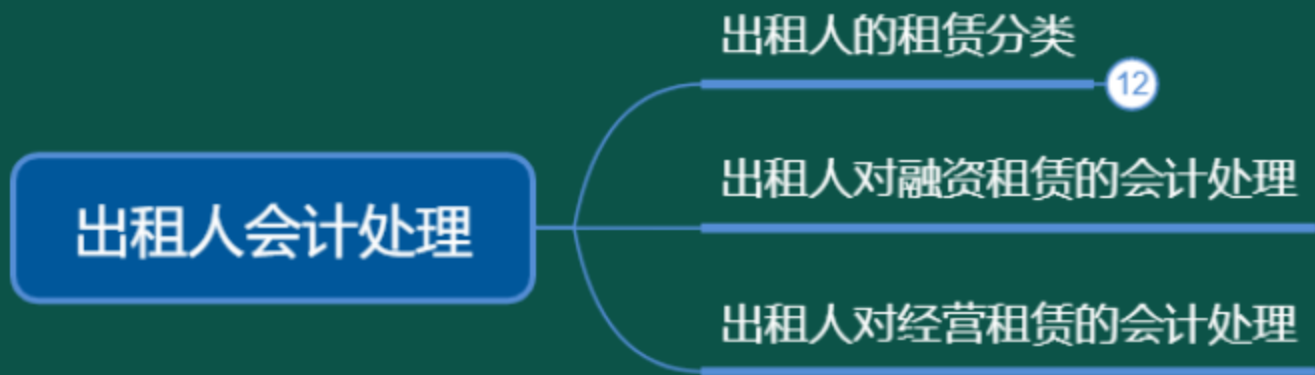


### 第三节 出租人会计处理

|   |         |   |
|---|---------|---|
| 5 | 可变租赁付款额 | <p>①出租人取得的与经营租赁有关的可变租赁付款额，如果是与指数或比率挂钩的，应在租赁期开始日计入租赁收款额；</p> <p>②除此之外的，应当在实际发生时计入当期损益。</p> |
| 6 | 经营租赁的变更 | 经营租赁发生变更的，出租人应自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。                     |



## 本节小结



谢谢 观看  
THANK YOU