



第三节

出租人会计处理



第三节 出租人会计处理

一、出租人的租赁分类

(一) 融资租赁和经营租赁

1. 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**。

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（资产可供承租人使用的日期），也可能与租赁期开始日**重合**。

种类	相关内容
融资租赁	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 。
经营租赁	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 。
【提示】 一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于 交易的实质 ，而不是 合同的形式 。	



第三节 出租人会计处理

2. (1) 租赁开始日后，除非发生租赁变更，出租人无须对租赁的分类进行重新评估。

(2) 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、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等情况的，不属于租赁变更，出租人无需对相关租赁的分类进行重新评估。



第三节 出租人会计处理

(二) 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。

2. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价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合理地确定承租人将会行使该选择权。

规定了优惠购买选择权

5. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才可使用。

资产具有专用性

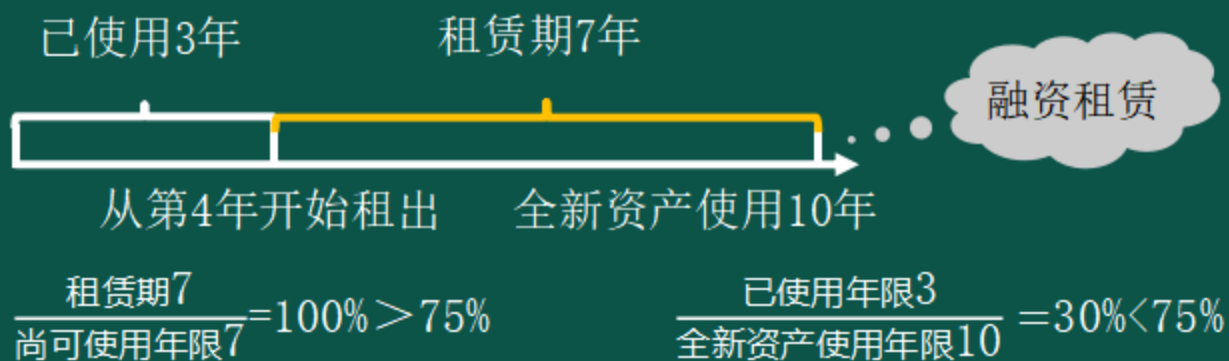


第三节 出租人会计处理

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**。

$$\text{新资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\%$$

$$\text{旧资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\% \text{ 且 } \frac{\text{已使用年限}}{\text{全新资产使用年限}} \leq 75\%$$



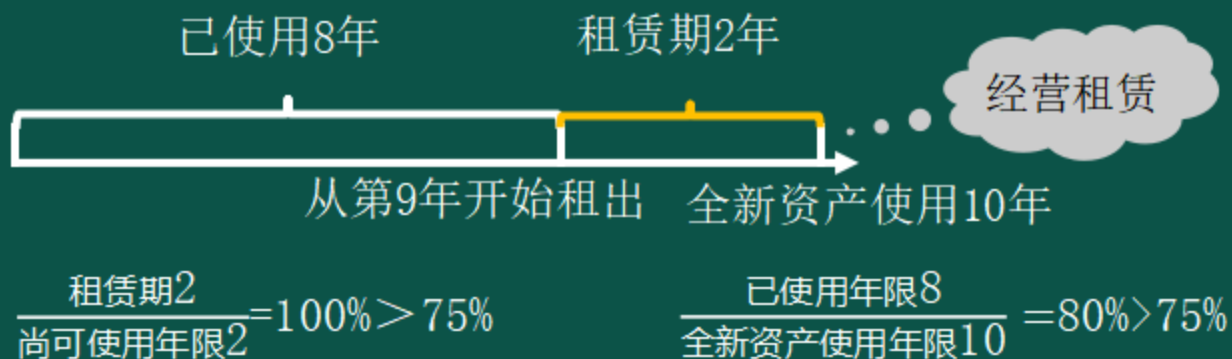


第三节 出租人会计处理

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**。

$$\text{新资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\%$$

$$\text{旧资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\% \text{ 且 } \frac{\text{已使用年限}}{\text{全新资产使用年限}} \leq 75\%$$





第三节 出租人会计处理

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，此处的“几乎相当于”通常掌握在90%以上。

种类	判断标准
出租人	租赁收款额的现值 ÷ 租赁开始日租赁资产公允价值 $\geq 90\%$



第三节 出租人会计处理

(三) 融资租赁分类的特殊规定一项租赁存在下列一项或多项迹象的，也可能（注意：不是一定）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。
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。



第三节 出租人会计处理

二、出租人对融资租赁的会计处理

(一) 相关概念

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（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。

2. 租赁投资净额：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。

3. 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收取的款项，包括：（5部分内容：对照承租人的租赁付款额记忆）



第三节 出租人会计处理

(1) 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额。存在租赁激励的，应当扣除租赁激励相关金额。

(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。

(3) 购买选择权的行权价格，前提是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，前提是租赁期反映出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。（注意：与承租人所不同）



第三节 出租人会计处理

【总结】担保余值

