



第三节 出租人会计处理

【例-计算分析题】2023年12月28日，A公司与B租赁公司签订了一份租赁合同。合同主要条款如下：

- （1）租赁标的物：程控生产线。
- （2）租赁期开始日：租赁物运抵A公司生产车间之日（即2024年1月1日）。
- （3）租赁期：从租赁期开始日算起36个月（即2024年1月1日～2026年12月31日）。
- （4）租金支付方式：自租赁期开始日起每年年末支付租金1 000 000元。



第三节 出租人会计处理

(5) 该生产线为全新设备，估计使用年限为5年。2024年1月1日的账面价值和公允价值均为2 600 000元。B公司发生初始直接费用100 000元。

(6) 承租人增量借款年利率为8%， $(P/A, 8\%, 3) = 2.5771$ 。



第三节 出租人会计处理

(7) A公司在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生可归属于租赁项目的手续费、差旅费10 000元。A公司采用年限平均法计提折旧。

(8) 担保余值和未担保余值均为0。

(9) 2026年12月31日，A公司将该生产线退还B公司。

要求：分别按年编制A公司和B公司的会计分录。



第三节 出租人会计处理

解析：

A公司的账务处理如下：

1、租赁期开始日的账务处理：

借：使用权资产 2 587 100（倒挤）

租赁负债——未确认融资费用

422 900（3 000 000-1 000

000×2.5771）

贷：租赁负债——租赁付款额

3 000 000

银行存款

10 000



第三节 出租人会计处理

2、2024年12月31日，支付第一期租金：

借：租赁负债——租赁付款额 1 000 000

贷：银行存款

1 000 000

确认利息费用：期初摊余成本

$2\,577\,100 \times 8\% = 206\,168$ 元；

借：财务费用 206 168

贷：租赁负债——未确认融资费用 206 168



第三节 出租人会计处理

2025年12月31日，支付第二期租金：

借：租赁负债——租赁付款额 1 000 000

贷：银行存款

1 000 000

确认利息费用：

期初摊余成本=2 577 100-1 000 000+206 168

=1 783 268（元）；

借：财务费用 142 661.44（1 783 268×8%）

贷：租赁负债——未确认融资费用 142

661.44



第三节 出租人会计处理

2026年12月31日，支付第三期租金：

借：租赁负债——租赁付款额 1 000 000

贷：银行存款

1 000 000

确认利息费用：

借：财务费用 74 070.56（倒挤）

贷：租赁负债——未确认融资费用

74 070.56（转销余额）



第三节 出租人会计处理

4、2026年12月31日，租赁期届满时，将该生产线退还B公司：

借：使用权资产累计折旧 2 587 100

贷：使用权资产

2 587 100



第三节 出租人会计处理

B公司的账务处理如下：

1、判断租赁类型。

首先确定内含利率

出租人租赁收款额现值 $1\ 000\ 000 \times (P/A, R, 3) +$ 未担保余值的现值 $0 =$ 租赁资产公允价值 $2\ 600\ 000 +$ 出租人初始直接费用 $100\ 000$

用插值法计算，租赁内含利率 $R = 5.46\%$ 。

租赁收款额的现值 $= 1\ 000\ 000 \times (P/A, 5.46\%, 3)$
 $= 2\ 700\ 000$ （元）



第三节 出租人会计处理

几乎相当于租赁资产公允价值2 600 000元，因此，B公司应当将该项租赁分类为融资租赁

租赁收款额的现值2 700 000+未担保余值的现值0=
2 700 000（万元）



第三节 出租人会计处理

借：应收融资租赁款——租赁收款额3 000 000

贷：融资租赁资产 2

600 000（转销账面价值）

银行存款

100 000（初始直接费用）

应收融资租赁款——未实现融资收益 300 000

（3

000 000-2 700 000）



第三节 出租人会计处理

2、收到租金并确认利息收入：

2024年12月31日，收到第一期租金：

借：银行存款 1 000

000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000

000

借：应收融资租赁款——未实现融资收益

147 420

(2 700 000×5.46%)

贷：租赁收入

147 420



第三节 出租人会计处理

2025年12月31日，收到第二期租金：

借：银行存款 1 000

000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000

000

2025年期初摊余成本

$= 2\,700\,000 - 1\,000\,000 + 147\,420$

$= 1\,847\,420$ （元）；

借：应收融资租赁款——未实现融资收益

100 869.13（ $1\,847$

$420 \times 5.46\%$ ）

贷：租赁收入

100 869.13



第三节 出租人会计处理

2026年12月31日，收到第三期租金：

借：银行存款 1 000

000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000

000

借：应收融资租赁款——未实现融资收益

51 710.87（转

销余额）

贷：租赁收入 51

710.87（倒挤）



第三节 出租人会计处理

3、2026年12月31日，租赁期届满时，将该生产线从A公司收回，作备查登记。



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

在租赁期内各个期间，出租人应采用直线法或者其他方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

如果其他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。



第三节 出租人会计处理

2. 出租人对经营租赁提供激励措施

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。

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。



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。



第三节 出租人会计处理

4. 折旧和减值

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。

②对于其他经营租赁资产，出租人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。

③出租人应当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。



第三节 出租人会计处理

5. 可变租赁付款额

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；

除此之外的其他可变租赁付款额，应当在实际发生时计入当期损益。

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。



第三节 出租人会计处理

【2022 年单选题】 2×21 年 7 月 1 日，甲公司与乙公司签订了一项写字楼租赁合同，甲公司 将该写字楼以经营租赁方式出租给乙公司。合同约定，租赁期为 2×21 年 7 月 1 日至 2×22 年 6 月 30 日，租赁期前 2 个月免收租金，后 10 个月每月收取租金 15 万元，此外，甲公司承担了本 应由乙公司负担的电子灯牌制作安装费 3 万元。甲公司按直线法确认租金收入。不考虑其他因素， 甲公司 2×21 年度应确认的租金收入为（ ）万元。

- A. 73.5 B. 49 C. 60 D. 75



第三节 出租人会计处理

答案：A

解析：出租人提供免租期的，出租人应收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。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。甲公司 2×21 年度应确认的租金收入 = $(15 \times 10 - 3) / 12 \times 6 = 73.5$ （万元）。