



第一节 租赁概述

二、租赁期

租赁期是指承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间；

承租人有续租选择权，租赁期还应当包含续租选择权涵盖的期间；

承租人有终止租赁选择权，若合理预期不会行使选择权的，租赁期应当包含终止租赁选择权涵盖的期间。



第一节 租赁概述

(1) 租赁期开始日	是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。租赁协议中对起租日或租金支付时间的约定，并不影响租赁期开始日的判断。
(2) 不可撤销期间	如果只有承租人有权终止租赁，则在确定租赁期时，企业应将该项权利视为承租人可行使的终止租赁选择权予以考虑；如只有出租人有权终止租赁，则不可撤销的租赁期包括终止租赁选择权所涵盖的期间。



第一节 租赁概述

(3) 续租选择权和终止租赁选择权	在租赁期开始日，企业应当评估承租人是否合理确定将行使续租或购买标的资产的选择权，或者将不行使终止租赁选择权。在评估时，企业应当考虑对承租人行使续租选择权或不行使终止租赁选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。
(4) 对租赁期和购买选择权的重新评估	发生承租人可控范围内的重大事件或变化，且影响承租人是否合理确定将行使相应选择权的，承租人应当对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估，并根据重新评估结果修改租赁期。



第一节 租赁概述

【例-多选题】下列关于租赁期的有关表述中，正确的有（ ）。

A. 在某商铺的租赁安排中，出租人甲于2×18年1月1日将房屋钥匙交付承租人乙，承租人乙在收到钥匙后，就可以自主安排对商铺的装修布置，并安排搬迁。合同约定有3个月的免租期，起租日为2×18年4月1日，承租人乙自起租日开始支付租金。因此，租赁期开始日为2×18年1月1日

B. 承租人丙与出租人丁签订了一份租赁合同，约定自租赁期开始日1年内不可撤销，如果撤销，双方将支付重大罚金；1年期满后，经双方同意可再延长1年，如有一方不同意，将不再续期，且没有罚款。假设承租人对于租赁资产并不具有重大依赖。因此，承租人丙与出租人丁签订的租赁合同租赁期为1年



第一节 租赁概述

【例-多选题】下列关于租赁期的有关表述中，正确的有（ ）。

C. 承租人S签订了一份设备租赁合同，包括4年不可撤销期限和2年期固定价格续租选择权，续租选择权期间的合同条款和条件与市价接近，没有终止罚款或其他因素表明承租人S合理确定将行使续租选择权。因此，在租赁期开始日，确定租赁期为4年

D. 承租人N签订了一份建筑租赁合同，包括4年不可撤销期限和2年按照市价行使的续租选择权。在搬入该建筑之前，承租人N花费了大量资金对租赁建筑进行了改良，预计在4年结束时租赁资产改良仍将具有重大价值，且该价值仅可通过继续使用租赁资产实现。因此，承租人N应当确定租赁期为4年



第一节 租赁概述

答案：ABC

解析：选项D，承租人N合理确定将行使续租选择权，因为如果在4年结束时放弃该租赁资产改良，将蒙受重大经济损失。因此，在租赁开始时，承租人N应当确定租赁期为6年。