



第三节 其他非流动负债的核算

5. 租赁变更

(1) 相关概念

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。



第三节 其他非流动负债的核算

(2) 具体情形

①租赁变更作为一项单独租赁处理

租赁发生变更且同时符合下列条件的，承租人应当将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- A. 该租赁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；（加法）
- B. 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。（公允）



第三节 其他非流动负债的核算

②租赁变更未作为一项单独租赁处理

A. 租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，承租人应当按照新租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊；

B. 按照新租赁准则有关租赁期的规定确定变更后的租赁期；并采用变更后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。

C. 在计算变更后租赁付款额的现值时，承租人应当采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，应当采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。



第三节 其他非流动负债的核算

总结：是否使用变动后的折现率

租赁付款额需要重估的情形	折现率
实质固定付款额发生变动	租赁期开始日确定的折现率
担保余值预计的应付金额变动	
因指数或比率（浮动利率除外）的变动导致未来租赁付款额变动	
因浮动利率变动导致未来租赁付款额变动	变动后的折现率
购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变动（可控范围）	
未作为单独租赁的处理	



第三节 其他非流动负债的核算

(3) 对使用权资产的影响

①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止。承租人应将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。（相当于处置资产）

②其他租赁变更，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。



第三节 其他非流动负债的核算

提示：

租赁合同变更导致租赁期缩短至1年以内的，不得按短期租赁进行简化处理或追溯调整。

企业在租赁到期前直接购买租赁资产的，因已导致租赁终止，应将使用权资产和租赁负债的账面价值的差额调整固定资产初始确认成本。



第三节 其他非流动负债的核算

6. 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（租赁期不超过12个月）和低价值资产租赁（全新资产时价值较低），承租人可以选择确认使用权资产和租赁负债。

作出该选择的，承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

其他系统合理的方法能够更好地反映承租人的受益模式的，承租人应该采用该方法。



第三节 其他非流动负债的核算

7. 转租赁

(1) 基本原则

准则要求转租出租人对原租赁合同和转租赁合同**分别**根据承租人和出租人会计处理要求，进行会计处理。



第三节 其他非流动负债的核算

(2) 处理方式

①承租人在对转租赁进行分类时，转租出租人应基于原租赁中产生的使用权资产，而不是租赁资产（如作为租赁对象的不动产或设备）进行分类。

②原租赁为短期租赁，且转租出租人作为承租人已按照准则采用简化会计处理方法的，应将转租赁分类为经营租赁。



第三节 其他非流动负债的核算

8. 售后租回

(1) 基本原则

①若企业（卖方兼承租人）将资产转让给其他企业（买方兼出租人），并从买方兼出租人租回该项资产，则卖方兼承租人和买方兼出租人均应按照**售后租回**交易的规定进行会计处理。

②企业应当按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让**是否属于销售**，并区别进行会计处理。



第三节 其他非流动负债的核算

③如果承租人在资产转移给出租人之前已经取得对标的资产的控制，则该交易属于售后租回交易。然而，如果承租人未能在资产转移给出租人之前取得对标的资产的控制，那么即便承租人在资产转移给出租人之前先获得标的资产的法定所有权，该交易也不属于售后租回交易。



第三节 其他非流动负债的核算

(2) 具体情形

①售后租回交易中的资产转让属于销售

A. 卖方兼承租人应当按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至买方兼出租人的权利确认相关利得或损失。

B. 买方兼出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据新租赁准则对资产出租进行会计处理。



第三节 其他非流动负债的核算

C. 如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，企业应当进行以下调整：

a. 销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理；

b. 销售对价高于市场价格的款项作为买方兼出租人向卖方兼承租人提供的额外融资进行会计处理。

同时，承租人按照公允价值调整相关销售利得或损失，出租人按市场价格调整租金收入。（销售价不公允，所以还原公允价）



第三节 其他非流动负债的核算

注意：

承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。（如按照营业额确定租金，不按前述规定处理，需要确认租赁负债和使用权资产的项目）

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第21号——租赁》第二十九条的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。