

# 2025年《中级会计实务》 专题课

主讲：花花老师



# 专题五

---

## 租赁



## 考点1 · 租赁的识别

一项合同要被分类为租赁，必须要满足三要素：

- (1) 存在**一定期间**（一段时间或产出量）；
- (2) 存在**已识别资产**；
- (3) 资产供应方向客户转移对已识别资产**使用权的控制**



## 考点2 · 租赁期

★ **租赁期开始日**：是出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期

★ **租赁期**：是承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间，还应考虑以下因素：

(1) 承租人有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还应当包含续租选择权涵盖的期间；

(2) 承租人有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期应当包含终止租赁选择权涵盖的期间



【练一练·单选题】

在某办公楼的租赁安排中，出租人甲公司 2023 年 12 月 20 日与承租人乙公司签订协议，甲公司于 2024 年 1 月 1 日将办公楼钥匙交付承租人，乙公司在收到钥匙后，就可以自主安排对办公楼的装修布置，并安排搬迁。合同约定有 3 个月的免租期，起租日为 2024 年 4 月 1 日，乙公司 2024 年 4 月 5 日支付租金。租赁期开始日为（ ）。

- A.2023 年 12 月 20 日
- B.2024 年 1 月 1 日
- C.2024 年 4 月 1 日
- D.2024 年 4 月 5 日



**【答案】** B

**【解析】** 此交易中，由于承租人自 2024 年 1 月 1 日起就已拥有对办公楼使用权的控制，因此租赁期开始日为 2024 年 1 月 1 日，即租赁期包含出租人给予承租人的免租期。



【练一练·单选题】

2023年12月1日，甲公司与乙公司签订租售协议，甲公司从乙公司租入写字楼作为办公用房。租赁协议约定：起租日为2024年4月1日，到期日为2029年12月31日，从起租日开始计算租金，租金每月30万元，甲公司有2年的续租选择权。甲公司于2024年1月1日进驻该写字楼并开始装修。甲公司不能合理确定将行使续租选择权。不考虑其他因素，甲公司对该业务确定的租赁期是（ ）年。

- A.7.75
- B.8
- C.5.75
- D.6



【答案】 D



### 考点3 · 租赁负债的计量

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。



## 一、租赁付款额（5项）

1. **固定付款额**及实质固定付款额，存在租赁激励的，**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**

3. **购买选择权的行权价格**，前提是承租人合理确定将行使该选择权

4. **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. 根据承租人提供的**担保余值**预计应支付的款项



## 二、折现率

在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用**租赁内含利率**作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人**增量借款利率**作为折现率。



### 三、租赁负债的后续计量

#### (1) 确认租赁负债的利息时

借：财务费用——利息费用 / 在建工程等【租赁负债期初摊余成本 × 固定的周期性利率】

贷：租赁负债——未确认融资费用【增加租赁负债的账面金额】

#### (2) 支付租赁付款额时

借：租赁负债——租赁付款额（减少租赁负债的账面金额）

贷：银行存款等



【练一练·单选题】

下列项目中，构成租赁付款额的有（ ）。

- A. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额
- B. 各种可变租赁付款额
- C. 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项
- D. 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



【答案】 ACD



### 【练一练·计算分析题（节选）】

甲公司与乙公司签订了一份租赁合同，从乙公司租入机器设备。租赁期共5年。租金支付方式：自2023年1月1日，每年年末支付租金100万元，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2万元的奖励。甲公司预计每年年末的最后一天会及时付款。假定租赁内含利率为5%。

已知： $(P/A, 5\%, 5) = 4.3295$ 。

要求：计算租赁期开始日甲公司的租赁付款额和租赁付款额的现值。



**【答案】**

租赁付款额 =  $(100 - 2) \times 5 = 490$  (万元)。

租赁付款额的现值 =  $98 \times (P/A, 5\%, 5) = 424.29$  (万元)。



【练一练·单选题】

2024年1月1日，甲公司与租赁公司签订一份租赁合同，合同约定，甲公司租入一台设备，租期为4年，每年年末支付租金60万元，该设备剩余使用年限预计为5年，租赁内含利率为9%，假定不考虑其他因素，甲公司2024年度应确认的租赁负债利息费用为（ ）万元。

[  $(P/A, 9\%, 4) = 3.2397$ ;  $(P/F, 9\%, 4) = 0.7084$ ; 保留小数点后两位小数]

- A、17.49
- B、51.6
- C、38.88
- D、48.60



【答案】 A

【解析】 2024年1月1日，租赁负债 $=60 \times (P/A, 9\%, 4)$   
 $\approx 194.38$ （万元）；

2024年末确认利息费用 $=194.38 \times 9\% \approx 17.49$ （万元）。



## 考点4·使用权资产的计量

### 一、使用权资产的初始计量

在租赁期开始日，承租人应当按照成本对使用权资产进行初始计量。成本包括下列四项：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（存在租赁激励的，应扣除已享受的租赁激励相关金额）；
- (3) 承租人发生的初始直接费用；
- (4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。



借：使用权资产

租赁负债——未确认融资费用（差额）

贷：租赁负债——租赁付款额【尚未支付的租赁付款额】

预付账款【租赁期开始日之前支付的租赁付款额，  
扣除已享受的租赁激励】

银行存款【承租人初始直接费用】

预计负债【预计将发生的为拆卸及移除租赁资产、  
复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态等  
成本的现值】



## 二、使用权资产的后续计量

### 使用权资产的折旧

(1) 使用权资产通常应自租赁期开始的**当月**计提折旧，当月计提确有困难的，为便于实务操作，企业也可以选择自租赁期开始的**下月**计提折旧，但应对同类使用权资产采取相同的折旧政策；

(2) 折旧年限：租赁期、租赁资产剩余使用寿命、使用权资产的剩余使用寿命三者**孰短**的期间内计提折旧；

(3) 账务处理：

借：主营业务成本 / 制造费用 / 销售费用 / 管理费用 / 研发支出  
等

贷：使用权资产累计折旧



在租赁期开始日后，承租人应当按照资产减值的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理：

借：资产减值损失

贷：使用权资产减值准备



【提示】

- 1.使用权资产减值准备一旦计提，**不得转回**。
- 2.承租人发生的租赁资产改良支出不属于使用权资产，应当记入“长期待摊费用”科目。



【练一练·单选题】

2020年1月1日，A公司与B公司签订租赁合同，B公司将其一栋建筑物租赁给A公司。A公司租赁期开始日之前已支付租赁付款额160万元，已享受的租赁激励金额为6万元，租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值为800万元。除此之外，A公司还发生了下列相关支出：

（1）支付租赁资产改良支出20万元；（2）为评估是否签订租赁发生差旅费5万元；（3）支付租赁合同佣金12万元。不考虑其他因素，A公司该项使用权资产的初始成本为（ ）万元。

- A.966
- B.971
- C.972
- D.986



【答案】 A

【解析】 使用权资产的初始成本=160-6+800+12=966（万元）。



【练一练·单选题】

2023年6月30日，甲公司与乙公司签订租赁合同，从乙公司租入一栋办公楼。根据租赁合同的约定，该办公楼不可撤销的租赁期为5年，租赁期开始日为2023年7月1日，月租金为25万元，于每月末支付，首3个月免付租金，在不可撤销的租赁期到期后，甲公司拥有3年按市场租金行使的续租选择权。从2023年7月1日起算，该办公楼剩余使用寿命为30年。假定在不可撤销的租赁期结束时甲公司将行使续租选择权，不考虑其他因素，甲公司对该办公楼使用权资产计提折旧的年限是（ ）。

A.5年

B.8年

C.30年

D.4.75年



【答案】 B

【解析】 承租人有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还应当包括续租选择权涵盖的期间，因为不可撤销的租赁期结束时甲公司将行使续租选择权，所以甲公司应按 8 年 (5+3) 确认租赁期，并按 8 年对该办公楼使用权资产计提折旧。



### 【练一练·计算分析题】

2023年，甲公司发生的与租赁相关的交易或事项如下：

资料一：2023年1月1日承租人甲公司与出租人乙公司签订了一项为期10年的写字楼租赁协议，双方约定，该写字楼的年租金为200万元，于每年1月1日支付，甲公司有权在第5年年末选择终止租赁，当日甲公司取得该写字楼的使用权。

资料二：2023年1月1日，甲公司经评估后认为，其可以合理确定不行使终止租赁选择权，当日甲公司支付了首笔租金，并收到了乙公司补偿的10万元租赁激励。甲公司为评估是否签订该租赁协议发生差旅费5万元，并向房地产中介支付佣金15万元。甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款年利率为6%。



资料三：甲公司租赁开始日将该写字楼作为行政管理用房投入使用，该写字楼的剩余使用寿命为 30 年，预计净残值为零，甲公司对该使用权资产采用直线法计提折旧。

已知： $(P/A, 6\%, 4) = 3.4651$ ， $(P/A, 6\%, 9) = 6.8017$ 。



本题不考虑相关税费及其他因素。

要求：

- (1) 确定甲公司租入该写字楼的租赁期，并说明理由
- (2) 计算甲公司租赁期开始日租赁负债的初始入账金额。
- (3) 计算甲公司该使用权资产的初始成本并编制与确认使用权资产相关的会计分录。
- (4) 确定甲公司该使用权资产的折旧年限，并编制 2023 年对该使用权资产计提折旧的会计分录。
- (5) 计算甲公司 2023 年度应确认的租赁负债利息费用。



资料一：2023年1月1日承租人甲公司与出租人乙公司签订了一项为期10年的写字楼租赁协议，双方约定，该写字楼的年租金为200万元，于每年1月1日支付，甲公司有权在第5年年末选择终止租赁，当日甲公司取得该写字楼的使用权。

资料二：2023年1月1日，甲公司经评估后认为，其可以合理确定不行使终止租赁选择权，当日甲公司支付了首笔租金，并收到了乙公司补偿的10万元租赁激励。

(1) 确定甲公司租入该写字楼的租赁期，并说明理由。



资料一：2023年1月1日承租人甲公司与出租人乙公司签订了一项为期10年的写字楼租赁协议，双方约定，该写字楼的年租金为200万元，于每年1月1日支付，甲公司有权在第5年年末选择终止租赁，当日甲公司取得该写字楼的使用权。

资料二：2023年1月1日，甲公司经评估后认为，其可以合理确定不行使终止租赁选择权，当日甲公司支付了首笔租金，并收到了乙公司补偿的10万元租赁激励。甲公司为评估是否签订该租赁协议发生差旅费5万元，并向房地产中介支付佣金15万元。甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款年利率为6%。

已知： $(P/A, 6\%, 4) = 3.4651$ ， $(P/A, 6\%, 9) = 6.8017$ 。

## (2) 计算甲公司租赁期开始日租赁负债的初始入账金额。



资料一：2023年1月1日承租人甲公司与出租人乙公司签订了一项为期10年的写字楼租赁协议，双方约定，该写字楼的年租金为200万元，于每年1月1日支付，甲公司有权在第5年年末选择终止租赁，当日甲公司取得该写字楼的使用权。

资料二：2023年1月1日，甲公司经评估后认为，其可以合理确定不行使终止租赁选择权，当日甲公司支付了首笔租金，并收到了乙公司补偿的10万元租赁激励。甲公司为评估是否签订该租赁协议发生差旅费5万元，并向房地产中介支付佣金15万元。甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款年利率为6%。

### (3) 计算甲公司该使用权资产的初始成本并编制与确认使用权资产相关的会计分录。



资料三：甲公司租赁开始日将该写字楼作为行政管理用房投入使用，该写字楼的剩余使用寿命为30年，预计净残值为零，甲公司对该使用权资产采用直线法计提折旧。

(4) 确定甲公司该使用权资产的折旧年限，并编制2023年对该使用权资产计提折旧的会计分录。



资料二：甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款年利率为6%。

(5) 计算甲公司 2023 年度应确认的租赁负债利息费用。



## 【参考答案】

1. 租赁期为 10 年。

理由：承租人甲公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权，租赁期应当包含终止租赁选择权涵盖的期间，即租赁期为 10 年。

2. 甲公司租赁期开始日租赁负债的初始入账金额  $= 200 \times (P/A, 6\%, 9) = 200 \times 6.8017 = 1360.34$ （万元）。



3. (3) 甲公司该使用权资产的初始成本 =  $200 + 1360.34 + 15 - 10 = 1565.34$  (万元)。

借：使用权资产 1560.34

    租赁负债——未确认融资费用 439.66

贷：租赁负债——租赁付款额 1800 ( $200 \times 9$ )

    银行存款 200

借：银行存款 10

    贷：使用权资产 10

借：使用权资产 15

    贷：银行存款 15

借：管理费用 5

    贷：银行存款 5



4.甲公司该使用权资产的折旧年限为 10 年。

借：管理费用 156.53

贷：使用权资产累计折旧 156.53 (1565.34/10)

5.甲公司 2023 年度应确认的租赁负债利息费用

= $1360.34 \times 6\% = 81.62$  (万元)。



## 考点5 · 短期租赁和低价值资产租赁的处理

项目	定义	选择采用简化处理
短期租赁	指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁 【提示】包含购买选择权的租赁不属于短期租赁	不确认使用权资产和租赁负债
低价值资产租赁	指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁	承租人应当将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分摊计入相关资产成本或当期损益



**【练一练·判断题】**

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

(        )

**【答案】** √

**【解析】** 承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。



## 考点6 · 出租人的租赁分类

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**。



项目	内容
融资租赁的分类标准	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 在租赁期届满时，租赁资产的<b>所有权转移给承租人</b>；</li><li>(2) 承租人有<b>购买租赁资产的选择权</b>，所订立的购买价预计将<b>远低于</b>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；</li><li>(3) 资产的所有权虽然不转移，但<b>租赁期占租赁资产使用寿命的大部分</b>（租赁期 / 租赁资产使用寿命 <math>\geq 75\%</math>）；</li><li>(4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值<b>几乎相当于</b>租赁资产的公允价值（租赁收款额现值 / 租赁资产的公允价值 <math>\geq 90\%</math>）；</li><li>(5) 租赁资产<b>性质特殊</b>，如果不作较大改造，只有承租人才能使用</li></ul>



## 考点7·出租人对融资租赁的会计处理

### 一、租赁收款额

(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（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：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：租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权）；

(5) **担保余值**（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提供）



借： 应收融资租赁款——租赁收款额（尚未收到的租赁收款额）  
——未担保余值（预计租赁期结束时的未担保余值）

银行存款（已经收取的租赁款）

贷： 融资租赁资产（账面价值）

★ 资产处置损益（或借方）【公允价值－账面价值】

银行存款（发生的初始直接费用）

应收融资租赁款——未实现融资收益（差额）





若某融资租赁合同必须以收到租赁保证金为生效条件：

情形	账务处理
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
承租人到期不交租金，以保证金抵作租金	借：其他应付款——租赁保证金 贷：应收融资租赁款
承租人违约，按租赁合同或协议规定没收保证金	借：其他应付款——租赁保证金 贷：营业外收入等
承租人未发生违约，出租人到期归还保证金	借：其他应付款——租赁保证金 贷：银行存款



## 考点8 · 出租人对经营租赁的会计处理

在租赁期内各个期间，出租人应采用**直线法**将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

借：银行存款 / 应收账款 / 其他应收款等

贷：租赁收入——经营租赁收入 / 其他业务收入等  
    预收账款



(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；

(2) 出租人承担了承租人某些费用的（如出租人代交物业费），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。

**各期租金收入 = (租金总额 - 出租人承担的费用) ÷ 整个租赁期**



【练一练·单选题】

2023年1月1日，甲公司与乙公司签订租赁合同，将其一栋物业租赁给乙公司作为商场使用。根据合同约定，物业的租金为每月50万元，于每季末支付，租赁期为5年，自合同签订日开始算起，租赁期首3个月为免租期，乙公司免予支付租金，如果乙公司每年的营业收入超过10亿元，乙公司应向甲公司支付经营分享收入100万元。乙公司2023年度实现营业收入12亿元。甲公司认定上述租赁为经营租赁。不考虑增值税及其他因素，上述交易甲公司2023年度租金收入是（        ）万元。

- A.570
- B.600
- C.700
- D.670



【答案】 D

【解析】 甲公司收到的或有租金，计入租金收入，免租金期间应确认收入。甲公司 2023 年度营业利润的影响金额  $= [50 \times (12-3) + 50 \times 12 \times 4] / 5 + 100 = 670$ （万元）。



【练一练·单选题】

2024年7月1日，甲公司采用经营租赁方式出租一台大型设备，租期4年，租赁期开始前3个月免租金，年租金480万元，按年支付。当日，甲公司收到扣除免租期后的租金360万元。不考虑其他因素，甲公司2024年应确认的租金收入为（ ）万元。

- A.480
- B.360
- C.240
- D.225



【答案】 D

【解析】 甲公司应收取的租金总额 $=360+480\times 3=1800$ （万元），2024年租期为6个月，故甲公司2024年应确认的租金收入 $=1800/(4\times 12)\times 6=225$ （万元），选项D正确。





中级必过！

