

第二节 承租人会计处理

2. 折现率

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。

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。

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。

承租人增量借款利率，指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资产须支付的利率。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的**增量成本**。

增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本，如**佣金、印花税**等。无论是否实际取得租赁都会发生的支出，不属于初始直接费用，例如为评估是否签订租赁而发生的差旅费、法律费用等，此类费用应当在发生时计入当期损益。

【例 14-8】承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份车辆租赁合同，租赁期为 5 年。在租赁开始日，该车辆的公允价值为 10 万元，乙公司预计在租赁结束时其公允价值（即未担保余值）将为 1 万元。租赁付款额为每年 2.3 万元，于年末支付。乙公司发生的初始直接费用为 5 000 元。

乙公司计算租赁内含利率 r 应满足如下公式：

$$23\,000 \times (P/A, r, 5) + 10\,000 \times (P/F, r, 5) = 100\,000 + 5\,000$$

本例中，计算得出的租赁内含利率为 5.79%。

（二）使用权资产的初始计量

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。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。该成本包括下列四项：

- （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。

提示：

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。

【例 14-9】承租人甲公司就某栋建筑物的某一层楼与出租人乙公司签订了为期 10 年的租赁协议，并拥有 5 年的续租选择权。有关资料如下：

- （1）初始租赁期内的不含税租金为每年 50 000 元，续租期间为每年 55 000 元，所有款项应于每年年初支付；
- （2）为获得该项租赁，甲公司发生的初始直接费用为 20 000 元，其中，15 000 元为向该楼层前任租户支付的款项，5 000 元为向促成此租赁交易的房地产中介支付的佣金；
- （3）作为对甲公司的激励，乙公司同意补偿甲公司 5 000 元的佣金；
- （4）在租赁期开始日，甲公司评估后认为，不能合理确定将行使续租选择权，因此，将租赁期确定为 10 年；
- （5）甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款利率为每年 5%，该利率反映的是甲公司类似抵押条件借入期限为 10 年、与使用权资产等值的相同币种的借款而必须支付的利率。

为简化处理，假设不考虑相关税费影响。

【解析】

承租人甲公司的会计处理如下：

- （1）计算租赁期开始日租赁付款额的现值，并确认租赁负债和使用权资产。

在租赁期开始日，甲公司支付第 1 年的租金 50 000 元，并以剩余 9 年租金（每年 50 000 元）按 5% 的年利率折现后的现值计量租赁负债。

计算租赁付款额现值的过程如下：

$$\text{剩余 9 期租赁付款额} = 50\,000 \times 9 = 450\,000 \text{（元）}$$

$$\begin{aligned} \text{租赁负债} &= \text{剩余 9 期租赁付款额的现值} \\ &= 50\,000 \times (P/A, 5\%, 9) = 355\,391 \text{（元）} \end{aligned}$$

未确认融资费用

= 剩余 9 期租赁付款额 - 剩余 9 期租赁付款额的现值

= 450 000 - 355 391 = 94 609 (元)

借：使用权资产 405 391

 租赁负债——未确认融资费用 94 609

 贷：租赁负债——租赁付款额 450 000

 银行存款 (第 1 年的租赁付款额) 50 000

(2) 将初始直接费用计入使用权资产的初始成本。

借：使用权资产 20 000

 贷：银行存款 20 000

(3) 将已收的租赁激励相关金额从使用权资产入账价值中扣除。

借：银行存款 5 000

 贷：使用权资产 5 000

甲公司使用权资产的初始成本

= 405 391 + 20 000 - 5 000

= 420 391 (元)

经典例题

【单选题】甲公司租赁一项固定资产，在租赁期开始日之前支付的租赁付款额为 20 万元，租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值为 100 万元，甲公司发生的初始直接费用为 2 万元，甲公司为将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生成本的现值为 3 万元，收到的租赁激励为 5 万元。不考虑其他因素，甲公司该项租赁确认的使用权资产的初始成本为 ()。

A. 105 万元

B. 122 万元

C. 120 万元

D. 125 万元

答案：C

解析：该项使用权资产的初始成本 = 20 + 100 + 2 + 3 - 5 = 120 (万元)。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。该成本包括：(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，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。