

第三节 出租人会计处理

3. 租赁保证金的会计处理

对于以收到租赁保证金为生效条件的融资租赁合同，出租人收到承租人交来的租赁保证金，借记“银行存款”科目，贷记“其他应收款——租赁保证金”（或“其他应付款——租赁保证金”）科目。

承租人到期不交租金，以保证金抵作租金时，借记“其他应收款——租赁保证金”（或“其他应付款——租赁保证金”）科目，贷记“应收融资租赁款”科目。

承租人违约，按租赁合同或协议规定没收保证金时，借记“其他应收款——租赁保证金”（或“其他应付款——租赁保证金”）科目，贷记“营业外收入”等科目。

承租人未发生违约，出租人到期归还保证金时，借记“其他应付款——租赁保证金”科目，贷记“银行存款”等科目。

（二）融资租赁的后续计量

出租人应当按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

【例 14-15】续【例 14-14】，以下说明出租人如何确认计量租赁期内各期间的利息收入。

分析：

第一步，计算租赁期内各期的利息收入。如下表所示：

（单位：元）

日期	租金	确认的利息收入	租赁投资净额余额
①	②	③=期初④×7.82%	期末④=期初④-②+③
2×21 年 1 月 1 日			710 000
2×21 年 12 月 31 日	150 000	55 522	615 522
2×22 年 12 月 31 日	150 000	48 134	513 656
2×23 年 12 月 31 日	150 000	40 168	403 824
2×24 年 12 月 31 日	150 000	31 579	285 403
2×25 年 12 月 31 日	150 000	22 319	157 722
2×26 年 12 月 31 日	150 000	12 278	20 000
2×26 年 12 月 31 日	20 000		
合计	920 000	210 000	

尾数调整 12278=150000+20000-157722

第二步，会计分录：

2×21 年 12 月 31 日收到第一期租金时	借：银行存款	150 000
	贷：应收融资租赁款——租赁收款额	150 000
	借：应收融资租赁款——未实现融资收益	55 522
	贷：租赁收入	55 522
2×22 年 12 月 31 日收到第二期租金	借：银行存款	150 000
	贷：应收融资租赁款——租赁收款额	150 000
	借：应收融资租赁款——未实现融资收益	48 134
	贷：租赁收入	48 134

3. 融资租赁变更的会计处理

（1）融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该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；
- ②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。

（2）如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，出租人应当自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

在融资租赁期间，如果承租人欠付租金，但租赁合同未发生变更的，出租人应继续按照原租赁合同进行相关会计处理，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关减值的规定对应收融资租赁款计提减值准备。

（2025 年新增）

【例 14-16】承租人就某套机器设备与出租人签订了一项为期 5 年的租赁，构成融资租赁。合同规定，每年末承租人向出租人支付租金 10 000 元，租赁期开始日，出租资产公允价值为 37 908 元。按照公式 $10\,000 \times (P/A, r, 5) = 37\,908$ （元），计算得出租赁内含利率 10%，租赁收款额为 50 000 元，未实现融资收益为 12 092 元。在第 2 年年初，承租人和出租人同意对原租赁进行修改，缩短租赁期限到第三年末，每年支付租金时点不变，租金总额从 50 000 元变更到 33 000 元。假设本例中不涉及未担保余值、担保余值、终止租赁罚款等。分析：本例中，如果原租赁期限设定为 3 年，在租赁开始日，租赁类别被分类为经营租赁，那么，在租赁变更生效日，即第 2 年年初，出租人将租赁投资净额余额 31 699（ $37\,908 + 37\,908 \times 10\% - 10\,000$ ）作为该套机器设备的入账价值，并从第 2 年年初开始，作为一项新的经营租赁（2 年租赁期，每年末收取租金 11 500 元）进行会计处理。

第 2 年年初会计分录如下：

借：固定资产 31 699
 应收融资租赁款——未实现融资收益（ $12\,092 - 37\,908 \times 10\%$ ） 8 301
 贷：应收融资租赁款——租赁收款额（ $50\,000 - 10\,000$ ） 40 000

知识点：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将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入
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
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
4	折旧和减值 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，折旧费计入其他业务成本等；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。出租人应当按照资产减值准则规定，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
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。