

第四节 特殊租赁业务的会计处理

知识点：转租赁

知识点：生产商或经销商出租人的融资租赁会计处理

知识点：售后租回交易的会计处理

知识点：转租赁

1. 转租情况下，原租赁合同和转租赁合同通常都是单独协商的，交易对象也是不同的企业，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。
2. 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。原租赁资产不归转租出租人所有，原租赁资产也未计入其资产负债表。因此，转租出租人应基于其控制的资产（即使用权资产）进行会计处理。
3. 原租赁为短期租赁，且转租出租人作为承租人己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。

【例 14-17】甲企业（原租赁承租人）与乙企业（原租赁出租人）就 8 000 平方米办公场所签订了一项为期 5 年的租赁（原租赁）。在第 3 年年初，甲企业将该 8 000 平方米办公场所转租给丙企业，期限为原租赁的剩余 3 年时间（转租赁）。假设不考虑初始直接费用。

分析：甲企业应基于原租赁形成的使用权资产对转租赁进行分类。本例中，转租赁的期限覆盖了原租赁的所有剩余期限，综合考虑其他因素，甲企业判断其实质上转移了与该项使用权资产有关的几乎全部风险和报酬，甲企业将该项转租赁分类为融资租赁。

甲企业的会计处理为：

- （1）终止确认与原租赁相关且转给丙企业（转租承租人）的使用权资产，并确认转租赁投资净额；
- （2）将使用权资产与转租赁投资净额之间的差额确认为损益；
- （3）在资产负债表中保留原租赁的租赁负债，该负债代表应付原租赁出租人的租赁付款额。在转租期间，中间出租人既要确认转租赁的融资收益，也要确认原租赁的利息费用。

知识点：生产商或经销商出租人的融资租赁会计处理

生产商或经销商通常为客户提供购买或租赁其产品或商品的选择。

如果生产商或经销商出租其产品或商品构成融资租赁，则该交易产生的损益应相当于按照考虑适用的交易量或商业折扣后的正常售价直接销售租赁资产所产生的损益。

构成融资租赁的，生产商或经销商出租人在租赁期开始日应当按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本，收入和销售成本的差额作为销售损益。

由于取得融资租赁所发生的成本主要与生产商或经销商赚取的销售利得相关，生产商或经销商出租人应当在租赁期开始日将其计入损益。即，与其他融资租赁出租人不同，生产商或经销商出租人取得融资租赁所发生的成本不属于初始直接费用，不计入租赁投资净额。

【例 14-18】甲公司是一家设备生产商，与乙公司（生产型企业）签订了一份租赁合同，向乙公司出租所生产的设备，合同主要条款如下：

- （1）租赁资产：设备 A；
- （2）租赁期：2×21 年 1 月 1 日至 2×23 年 12 月 31 日，共 3 年；
- （3）租金支付：自 2×21 年起每年年末支付年租金 1000000 元；
- （4）租赁合同规定的利率：5%（年利率），与市场利率相同；
- （5）该设备于 2×21 年 1 月 1 日的公允价值为 2700000 元，账面价值为 2000000 元；
- （6）甲公司取得该租赁发生的相关成本为 5000 元；
- （7）该设备于 2×21 年 1 月 1 日交付乙公司，预计使用寿命为 8 年，无残值；租赁期届满时，乙公司可以 100 元购买该设备，预计租赁到期日该设备的公允价值不低于 1500000 元，乙公司对此金额提供担保；租赁期内该设备的保险、维修等费用均由乙公司自行承担。

假设不考虑其他因素和各项税费影响。已知： $(P/A, 5\%, 3) = 2.7232$ ； $(P/F, 5\%, 3) = 0.8638$ 。

分析：

第一步，判断租赁类型。

本例中租赁期满乙公司可以远低于租赁到期日租赁资产公允价值的金额购买租赁资产，甲公司认为其可以合理确定乙公司将行使购买选择权，综合考虑其他因素，与该项资产所有权有关的几乎所有风险和报酬已实质转移给乙公司，因此甲公司将该租赁认定为融资租赁。

第二步，计算租赁期开始日租赁收款额按市场利率折现的现值，确定收入金额。

①租赁收款额=租金×期数+优惠购买价=1 000 000×3+100=3 000 100（元）

②租赁收款额按市场利率折现的现值=1 000 000×（P/A，5%，3）+100×（P/F，5%，3）=2 723 286（元）

③按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低的原则，确认收入为2 700 000元。

第三步，计算租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额，确定销售成本金额。

销售成本

=账面价值-未担保余值的现值

=2 000 000-0=2 000 000（元）

第四步，会计分录：

①2×21年1月1日（租赁期开始日）

借：应收融资租赁款——租赁收款额 3 000 100
 贷：主营业务收入 2 700 000
 应收融资租赁款——未实现融资收益 300 100
 借：主营业务成本 2 000 000
 贷：库存商品 2 000 000
 借：销售费用 5 000
 贷：银行存款 5 000

由于甲公司在确定营业收入和租赁投资净额（即应收融资租赁款）时，是基于租赁资产的公允价值，因此，甲公司需要根据租赁收款额、未担保余值和租赁资产公允价值重新计算租赁内含利率。即， $1\,000\,000 \times (P/A, r, 3) + 100 \times (P/F, r, 3) = 2\,700\,000$ ， $r = 5.4606\%$ ，计算租赁期内各期分摊的融资收益如下表所示：

日期	收取租赁款项	确认的融资收入	应收租赁款减少额	应收租赁款净额
	①	②=期初④× 5.4606%	③=①-②	期末④ =期初④-③
2×21年1月1日				2 700 000
2×21年12月31日	1 000 000	147 436	852 564	1 847 436
2×22年12月31日	1 000 000	100 881	899 119	948 317
2×23年12月31日	1 000 000	51 783	948 217	100
2×23年12月31日	100		100	
合计	3 000 100	300 100	2 700 000	

尾数调整：51783=1000000-948217

948217=948317-100

2×21年12月31日会计分录：

借：应收融资租赁款——未实现融资收益 147 436
 贷：财务费用——利息收入 147 436
 借：银行存款 1 000 000
 贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000 000

2×22年12月31日和2×23年12月31日账务处理略。