

第三节 出租人会计处理

知识点：出租人的租赁分类

（一）融资租赁和经营租赁

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。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。

【提示 1】

租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的**较早者**。租赁开始日可能早于租赁期开始日，也可能与租赁期开始日重合。

【提示 2】

除非发生租赁变更，否则，出租人无需租赁开始日后对租赁的分类进行重新评估。

租赁开始日后，租赁资产预计使用寿命、预计余值等会计估计变更，或者发生承租人违约、承租人按照原合同条款行使续租选择权或终止租赁选择权导致租赁期变化等情况的，**不属于租赁变更**，出租人无需对相关租赁的分类进行重新评估。

（二）融资租赁的分类标准

（1）通常分类为融资租赁的情形（5 情形+3 迹象）

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：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

如果在租赁协议中已经约定，或者根据其他条件，在租赁开始日就可以合理地判断，租赁期届满时出租人会将资产的所有权转移给承租人，那么该项租赁通常分类为融资租赁。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将**远低于**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以合理确定承租人将行使该选择权。

③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占**租赁资产使用寿命的大部分**。

实务中，这里的“大部分”一般指租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)。

如果租赁资产是旧资产，在租赁前已**使用年限超过资产自全新时起算可使用年限的 75%以上**

时，则不能使用这条标准确定租赁的分类。

【案例】某项租赁设备全新时可使用年限为10年，已经使用了3年，从第4年开始出租，租赁期为6年：

由于租赁开始时该设备尚可使用寿命为7年，租赁期占使用寿命85.71%（6/7）；

租赁前已使用年限3年占资产自全新时起算可使用年限10年的30%（3/10）；

结论：能使用第3种情形确定租赁的分类，因此，该项租赁通常归类为融资租赁。

④在租赁期开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值，通常指90%以上。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

租赁资产由出租人根据承租人对资产型号、规格等方面的特殊要求专门购买或建造的，具有专购、专用性质，不作较大改造，其他企业通常难以使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，也可能分类为融资租赁：

（1）若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

（2）资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

例如，租赁结束时，出租人以相当于资产销售收益的绝大部分金额作为对租金的退还，说明承租人承担了租赁资产余值的几乎所有风险和报酬。

（3）承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

此经济激励政策与购买选择权类似，如果续租选择权行权价远低于市场水平，可以合理确定承租人将继续租赁至下一期间。

知识点：出租人对融资租赁的会计处理

（一）初始计量

1. 在租赁期开始日，出租人应当对融资租赁确认**应收融资租赁款**，并终止确认**融资租赁资产**。

出租人对应收融资租赁款进行初始计量时，应当以**租赁投资净额**作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资总额=租赁收款额+未担保余值

租赁投资净额

=租赁收款额现值+未担保余值现值

=租赁资产公允价值+出租人初始直接费用

租赁投资总额-租赁投资净额=未实现融资收益

【提示 1】租赁投资净额=应收融资租赁款

【提示 2】租赁投资净额（以租赁内含利率为折现率）

租赁内含利率为以下相等时候的利率

租赁收款额现值+未担保余值现值=租赁资产公允价值+出租人初始直接费用