

第二节 承租人会计处理

(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

如果承租人合理确定将行使终止租赁选择权，则租赁付款额中应包含行使终止租赁选择权需支付的款项，并且租赁期不应包含终止租赁选择权涵盖的期间。

承租人	租赁期	租赁付款额
①承租人合理确定将行使终止租赁选择权	租赁期不应包含终止租赁选择权涵盖的期间	租赁付款额中应包含行使终止租赁选择权需支付的款项
2 承租人合理确定不行使终止租赁选择权	租赁期应包含终止租赁选择权涵盖的期间	租赁付款额中不包含行使终止租赁选择权需支付的款项

【例 14-7】承租人甲公司租入某办公楼的一层楼，为期 10 年。甲公司有权选择在第 5 年后提前终止租赁，并以相当于 6 个月的租金作为罚金。每年的租赁付款额为固定金额 20 万元。该办公楼是全新的，并且在周边商业园区的办公楼中处于技术领先水平。上述租赁付款额与市场租金水平相符。

分析：在租赁期开始日，甲公司评估后认为，6 个月的租金对于甲公司而言金额重大，同等条件下，也难以按更优惠的价格租入其他办公楼，可以合理确定不会选择提前终止租赁，因此其租赁负债不应包括提前终止租赁时需支付的罚金，租赁期确定为 10 年。

(5) 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项

担保余值，是指与出租人无关的一方向出租人提供担保，保证在租赁结束时租赁资产的价值至少为某指定的金额。

资产余值	担保余值	承租人、与承租人有关的一方向出租人提供的担保余值
		有经济能力履行担保义务的

		独立第三方向出租人提供的担保余值
	未担保余值	——

承租人 vs 出租人视角的不同

视角	担保余值的范围	用途
承租人	只包含「自己预计要支付的部分」	计入租赁付款额, 计算租赁负债
出租人	包含「承租人或与承租人有关的一方向出租人提供的担保余值+独立第三方向出租人提供的担保余值」	计入应收融资租赁款

承租人向出租人支付的款项中包含增值税的, 该**增值税不属于租赁付款额的范畴, 不应纳入**租赁负债和使用权资产的计量。

出租人为确保承租人履行合同相关义务收取租赁保证金的, 该**租赁保证金不属于承租人的租赁付款额**, 承租人应将其作为**单独**的资产进行会计处理。

【案例】甲公司（承租人）租入一台设备, 合同约定:

租期 3 年, 每年年末支付租金 100 万 (不含税)

合同签订时, 甲公司向出租人支付租赁保证金 20 万, 用于担保设备完好、按时付租等义务, 租赁期满无违约则全额退还。

支付租赁保证金时 (承租人的处理)

租赁保证金不属于租赁付款额, 要单独作为资产核算, 分录: (这里完全不影响使用权资产和租赁负债的初始计量)

借: **其他应收款**——租赁保证金 20

贷: 银行存款 20

如果承租人提供了对余值的担保, 则租赁付款额应包含该担保下**预计应支付的款项**, 它反映

了承租人预计将支付的金额，而不是承租人担保余值下的最大敞口。

【例题】2×25年1月1日，承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份汽车租赁合同，租赁期为5年。合同中就担保余值的规定为：如果标的汽车在租赁期结束时的公允价值低于50000元，则甲公司需向乙公司支付50000元与汽车公允价值之间的差额，因此，甲公司在该担保余值下的最大敞口为50000元。租赁开始日，甲公司预计标的汽车在租赁期结束时的公允价值为10000元。不考虑其他因素。

解析：在租赁期开始日，甲公司预计标的汽车在租赁期结束时的公允价值为10000元，即，甲公司预计在担保余值下将支付的金额为40000元。因此，甲公司在计算租赁付款额时，与担保余值相关的付款额为40000元（50000-10000）。

租赁付款额

=（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额（扣除租赁激励）
+（2）承租人需支付的取决于指数或比率的可变租赁付款额
+（3）承租人行使购买选择权的行权价格（合理确定将行使）
+（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项（合理确定将行使）
+（5）承租人提供的担保余值中预计应支付的款项

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。

租赁资产公允价值+出租人的初始直接费用=租赁收款额的现值+未担保余值的现值

【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%。

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。（“假设我借钱买”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。