

考点 7：出租人对融资租赁的会计处理

(一) 初始计量

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。

出租人发生的初始直接费用**包括**在租赁投资净额中，也应**包括**在应收融资租赁款的初始入账价值中。

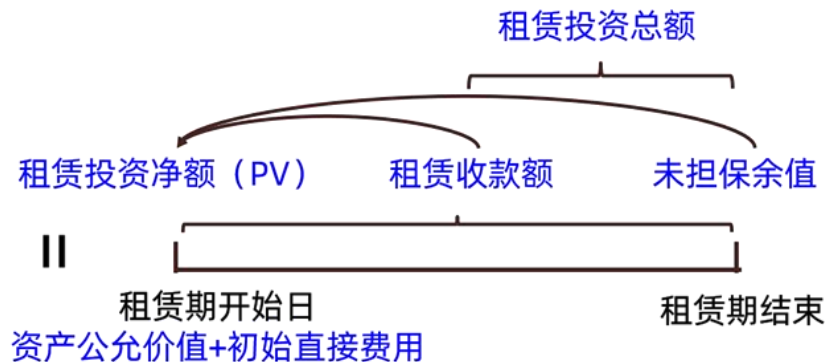
解释：

1. 租赁投资**总额**为**未担保余值**和**租赁期开始日尚未收到的租赁收款额之和**。（**不考虑时间价值**）
2. 租赁投资**净额**为**未担保余值**和**租赁期开始日尚未收到的租赁收款额**按照租赁内含利率折现的**现值之和**。（**考虑时间价值**）
3. 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（即租赁投资净额）**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。（**折现率**）
4. 租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：
 - (1) 承租人需支付的**固定付款额及实质固定付款额**。存在租赁激励的，应当**扣除**租赁激励相关金额。
 - (2) 取决于指数或比率的**可变租赁付款额**。该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。
 - (3) **购买选择权的行权价格**，前提是合理确定承租人将行使该选择权。
 - (4) 承租人**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。
 - (5) 由承租人、与承租人**有关的一方**以及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**。

区别：

租赁付款额仅包含承租人自己的担保余值，并且是预计支付的金额才计入租赁付款额，而此处的**租赁收款额**包含的是**担保余值**，并非**预计收到的差额**。

图示：



提示：大家可以类比分期收款销售、分期收款购买业务的处理规则。

(8) 承租人的购买选择权：租赁期届满时，甲公司享有优惠购买该机器的选择权，购买价为 20 000 元，估计该日租赁资产的公允价值为 80 000 元。

(9) 取决于租赁资产绩效的可变租赁付款额：2×21 年和 2×22 年两年，甲公司每年按该机器所生产的产品——塑钢窗户的年销售收入的 5%向乙公司支付。

(10) 承租人的终止租赁选择权：甲公司享有终止租赁选择权。在租赁期间，如果甲公司终止租赁，需支付的款项为剩余租赁期间的固定租金支付金额。

(11) 担保余值和未担保余值均为 0。

(12) 全新塑钢机的使用寿命为 7 年。

解析：出租人乙公司的会计处理如下：

第一步：判断租赁类型。

本例存在优惠购买选择权，优惠购买价 20 000 元远低于行使选择权日租赁资产的公允价值 80 000 元，因此在 2×19 年 12 月 31 日就可合理确定甲公司将会**行使这种选择权**。

另外，在本例中，租赁期 6 年，占租赁开始日租赁资产使用寿命的 **86%**（占租赁资产使用寿命的大部分）。同时，乙公司综合考虑其他各种情形和迹象，认为该租赁实质上转移了与该项设备所有权有关的几乎全部风险和报酬，因此将这项租赁认定为**融资租赁**。

第二步：确定租赁收款额。

(1) 承租人的固定付款额为考虑扣除租赁激励后的金额。

$(160\,000 - 10\,000) \times 6 = 900\,000$ （元）

(2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额。

该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定，因此本例题在租赁期开始日不做考虑。

(3) 承租人购买选择权的行权价格。

租赁期届满时，甲公司享有优惠购买该机器的选择权，购买价为 20 000 元，估计该日租赁资产的公允价值为 80 000 元。优惠购买价 20 000 元**远低于**行使选择权日租赁资产的公允价值，因此在 2×19 年 12 月 31 日就可合理确定甲公司将会行使这种选择权。

结论：租赁付款额中**应包括承租人购买选择权的行权价格 20 000 元**。

(4) 终止租赁的罚款。

虽然甲公司享有终止租赁选择权，但若终止租赁，甲公司需支付的款项为剩余租赁期间的固定租金支付金额。

结论：根据上边条款，可以合理确定甲公司**不会行使终止租赁选择权**。

(5) 由承租人向出租人提供的担保余值：甲公司向乙公司提供的担保余值为 0 元。

综上所述**租赁收款额**为： $900\,000 + 20\,000 = 920\,000$ （元）

第三步：确认**租赁投资总额**

租赁投资总额=在融资租赁下出租人应收的租赁收款额+未担保余值

本例中租赁投资总额=920 000+0=920 000（元）

第四步：确认租赁投资净额的金额和未实现融资收益。

租赁投资净额在金额上等于租赁资产在租赁期开始日公允价值 700 000+出租人发生的租赁初始直接费用 10 000=710 000 元

未实现融资收益=租赁投资总额-租赁投资净额

= 920 000-710 000=210 000（元）

第五步：计算租赁内含利率。

租赁内含利率是使租赁投资总额的现值（即租赁投资净额）等于租赁资产在租赁开始日的公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

本例中列出公式

$$150\,000 \times (P/A, r, 6) + 20\,000 \times (P/F, r, 6) = 710\,000$$

计算得到租赁的内含利率为 7.82%。

第六步：账务处理

2×20 年 1 月 1 日

借：应收融资租赁款——租赁收款额	920 000	
贷：银行存款		10 000
融资租赁资产		600 000
资产处置损益		100 000
应收融资租赁款——未实现融资收益	210 000	

提示：

1. 若某融资租赁合同必须以收到租赁保证金为生效条件，出租人收到承租人交来的租赁保证金

借：银行存款

贷：其他应付款——租赁保证金

2. 承租人到期不交租金，以**保证金抵作租金**时

借：其他应付款——租赁保证金

贷：**应收融资租赁款**

3. 承租人违约，按租赁合同或协议规定**没收保证金**时

借：其他应付款——租赁保证金

贷：**营业外收入**