



第二节 租赁

四、出租人的处理

1.出租人的租赁分类

(1) 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**。

解释：

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**。（签合同）

租赁开始日**可能早于**租赁期开始日（资产使用日），也可能与租赁期开始日**重合**。



第二节 租赁

(2) 判断原则

①一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于交易的实质，而不是合同的形式。如果一项租赁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，出租人应当将该项租赁分类为融资租赁。

出租人应当将除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。



第二节 租赁

②租赁开始日后，除非发生租赁变更，出租人无须对租赁的分类进行重新评估。租赁资产预计使用寿命、预计余值等会计估计变更或发生承租人违约、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变化的，出租人不对租赁进行重分类。

③租赁合同可能包括因租赁开始日与租赁期开始日之间发生的特定变化而需对租赁付款额进行调整的条款与条件（例如，出租人标的资产的成本发生变动，或出租人对该租赁的融资成本发生变动）。在此情况下，出于租赁分类目的，此类变动的影响均视为在租赁开始日已发生。



第二节 租赁

2.融资租赁的处理

(1) 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。

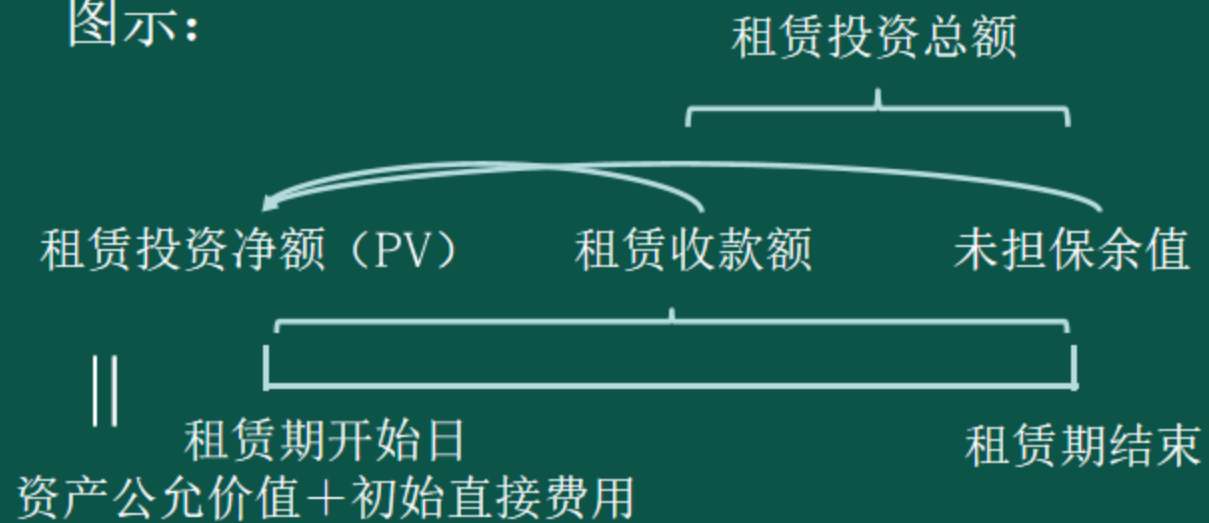
出租人对应收融资租赁款进行初始计量时，应当以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

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。



第二节 租赁

图示：





第二节 租赁

账务处理：

借：应收融资租赁款——租赁收款额
——未担保余值

银行存款（已收租金）

贷：融资租赁资产

资产处置损益（可借可贷）

银行存款（初始费用）

应收融资租赁款——未实现融资收益



第二节 租赁

(2) 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。

账务处理：

借：银行存款

贷：应收融资租赁款——租赁收款额

借：应收融资租赁款——未实现融资收益

贷：租赁收入



第二节 租赁

(3) 租赁保证金的处理

①出租人收到保证金

借：银行存款

贷：其他应付款——租赁保证金

②保证金抵租金

借：其他应付款——租赁保证金

贷：应收融资租赁款——租赁收款额

③承租人违约，出租人没收保证金

借：其他应付款——租赁保证金

贷：营业外收入



第二节 租赁

3.经营租赁的处理

(1) 租金的处理

在租赁期内各个期间，出租人应采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

如果其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，则出租人应采用该方法。



第二节 租赁

（2）出租人对经营租赁提供激励措施

①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。（权责发生制）

②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。



第二节 租赁

(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标的资产的成本，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。



第二节 租赁

（4）折旧和减值

①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；对于其他经营租赁资产，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。

②出租人应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，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。



第二节 租赁

(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，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。



总结

租赁负债和使用 权资产

初始计量

- 租赁负债
 - 固定租赁付款额
 - 可变租赁付款额（取决于指数或比率）
 - 选择权
 - 购买选择权
 - 终止选择权
 - 担保余值（预计支付部分）
- 使用权资产
 - 租赁负债
 - 以前或当下的租赁付款额，扣除租赁激励
 - 初始直接费用
 - 为移除发生的成本

后续计量

- 租赁负债
 - 确认利息
 - 减少租赁负债
 - 重新计量租赁负债
 - 实质固定付款额发生变动
 - 担保余值预计应付金额变动
 - 指数或比率变动（浮动利率：用变动后的折现；其他：折现率不变）
 - 选择权的变化（可控范围，修订后的折现率）
- 使用权资产
 - 折旧
 - 减值
- 租赁变更
 - 单独租赁
 - 不构成单独租赁（重新计量租赁负债和调整使用权资产）

短期租赁和低价值资产租赁（简化处理）



总结

出租人的处理和售后租回的处理

出租人会计处理

出租人的租赁分类

融资租赁
经营租赁

风险报酬转移

出租人对融资租赁的会计处理

确认应收融资租赁款
终止确认融资租赁资产，确认处置损益
确认租赁收入

出租人对经营租赁的会计处理

租金：直线法或其他更合理的方法
免租期：不扣除免租期，直线法摊销
初始直接费用：计入资产成本，按照收入相同基础摊销
折旧和减值
可变租赁付款额：指数或比率的计入可变租赁付款额，其他计损益
变更：作为新租赁处理

售后租回交易的会计处理

界定：转移给出租人之前取得控制权

属于销售

使用权资产：与租回相关的部分的账面价值
转让损益：转让至出租人的部分确认损益
销售对价不等于资产公允价值：
 小于：预先付租金
 大于：额外提供融资

不属于销售

出租人：做金融资产
承租人：做金融负债