



冲刺串讲

模块七：租赁

（一）界定

一项合同要被分类为租赁，必须要满足三要素：

1. 存在一定期间；
2. 存在已识别资产；
3. 资产供应方向客户转移对已识别资产使用权的控制。



冲刺串讲

（二）承租人的处理

1. 初始计量

借：使用权资产

 租赁负债——未确认融资费用

贷：租赁负债——租赁付款额

 预付账款/银行存款（已付或当前需要支付）

 预计负债（未来的拆除成本）

 银行存款（初始费用）

借：银行存款

 贷：使用权资产（租赁激励）



冲刺串讲

2. 后续计量

借：租赁负债——租赁付款额

贷：银行存款

借：财务费用

贷：租赁负债——未确认融资费用

借：财务费用

贷：预计负债（复原费用需要确认的利息）

借：成本费用

贷：使用权资产累计折旧



冲刺串讲

（三）出租人的处理

1. 融资租赁

2. 经营租赁（免租期）



冲刺串讲

（四）售后租回

1.若企业（卖方兼承租人）将资产转让给其他企业（买方兼出租人），并从买方兼出租人租回该项资产，则卖方兼承租人和买方兼出租人均应按照**售后租回交易**的规定进行会计处理。

2.企业应当按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让**是否属于销售**，并区别进行会计处理。



冲刺串讲

(1) 售后租回交易中的资产转让属于销售

①卖方兼承租人应当按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至买方兼出租人的权利确认相关利得或损失。（分块）

②买方兼出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据新租赁准则对资产出租进行会计处理。



冲刺串讲

③如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，企业应当进行以下调整：

- a.销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理；
- b.销售对价高于市场价格的款项作为买方兼出租人向卖方兼承租人提供的额外融资进行会计处理。

同时，承租人按照公允价值调整相关销售利得或损失，出租人按市场价格调整租金收入。（销售价不公允，所以还原公允价）



冲刺串讲

(2) 售后租回交易中的资产转让**不属于销售（抵押借钱）**

①卖方兼承租人不**终止**确认所转让的资产，而应当将收到的现金作为**金融负债**，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理。

②买方兼出租人不**确认**被转让资产，而应当将支付的现金作为**金融资产**，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理。