



第十六章 租赁

历年考情概况

本章是 2022 年新增加的一章，根据新修订的租赁准则编写。本章通常以主观题和客观题的形式同时进行考查，客观题的考点是与租赁相关的概念、存在免租期时年租金收入的计算、判断租赁期、租赁付款额及租赁负债的初始入账金额、使用权资产的成本、使用权资产的折旧额和租赁负债的利息费用等；主观题的考点是承租人的会计处理。

本章题目难度较大，属于考试重难点章节，是热门考点。重点关注承租人的会计处理。

第一节 租赁概述

一、租赁的识别

（一）租赁的定义

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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（或已识别资产的使用量）；
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。

（二）已识别资产

1. 已识别资产通常由合同明确指定，也可以在资产可供客户使用时隐性指定。

【例 16-1】甲公司（客户）与乙公司（供应方）签订了使用乙公司一节火车车厢的五年合同。该车厢专用于运输甲公司生产过程中使用的特殊材料而设计，未经重大改造，不适合其他客户使用。合同中没有明确指定轨道车辆（例如，通过序列号），但是乙公司仅拥有一节适合客户甲使用的火车车厢。如果车厢不能正常工作，合同要求乙公司修理或更换车厢。

【答案】具体哪节火车车厢虽未在合同中明确指定，但是被隐含指定，因为乙公司仅拥有一节适合客户甲使用的火车车厢，必须使用其来履行合同，乙公司无法自由替换该车厢。因此，火车车厢是一项已识别资产。

2. 物理可区分

（1）如果资产的部分产能在物理上可区分（例如，建筑物的一层），则该部分产能属于已识别资产。

（2）如果资产的某部分产能与其他部分在物理上不可区分（例如，水管的前 100 吨水，光缆的部分容量），则该部分不属于已识别资产，除非其实质上代表该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益的权利。

3. 实质性替换权

（1）即使合同已对资产进行指定，如果资产供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产。（属于一类资产，而非唯一识别出的一项或几项资产）

（2）同时符合下列条件时，表明资产供应方拥有资产的实质性替换权：



老会计-用心传递温度

①资产供应方拥有在整个使用期间替换资产的实际能力。（如：客户无法阻止、用于替换的资产易于获得或者可以在合理期间内取得）（有能力）

②资产供应方通过行使替换资产的权利将获得经济利益。（有利益）

（3）特殊情况（了解）

①如果合同仅赋予资产供应方在特定日期或者特定事件发生日或之后拥有替换资产的权利或义务，考虑到资产供应方没有在整个使用期间替换资产的实际能力，资产供应方的替换权不具有实质性。

②企业在评估资产供应方的替换权是否为实质性权利时，应基于合同开始日的事实和情况，而不应考虑在合同开始日企业认为不可能发生的未来事件。

③与资产位于资产供应方所在地相比，如果资产位于客户所在地或其他位置，替换资产所需要的成本更有可能超过其所能获取的利益。

④企业难以确定资产供应方是否拥有实质性替换权的，应视为资产供应方没有对该资产的实质性替换权。

（三）客户是否控制已识别资产使用权的判断（第三个标准）（两个方面）

1. 客户是否有权获得因使用资产所产生的几乎全部经济利益

在评估客户是否有权获得因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益时，企业应当在约定的客户权利范围内考虑其所产生的经济利益。（可以通过多种方式实现：使用、持有、转租）

2. 客户是否有权主导资产的使用 存在下列情形之一的，可视为客户有权主导对已识别资产在整个使用期间的使用：

（1）客户有权在整个使用期间主导已识别资产的使用目的和使用方式；

（2）已识别资产的使用目的和使用方式在使用期间前已预先确定，并且客户有权在整个使用期间自行或主导他人按照其确定的方式运营该资产，或者客户设计了已识别资产（或资产的特定方面）并在设计时已预先确定了该资产在整个使用期间的使用目的和使用方式。

二、租赁的分拆与合并

（一）租赁的分拆

1. 基本原则

（1）合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人应当将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

（2）合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人应当将租赁（21号适用租赁准则）和非租赁部分（适用其他准则）进行分拆，除非企业适用新租赁准则的简化处理的规定。

2. 具体处理原则同时符合下列条件，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利。

（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 账务处理原则

承租人	出租人
1. 一般做法 （1）在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人应当按照各项租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。 （2）租赁和非租赁部分的相对单独价格，应当根据出租人或类似资产供应方就该部分或类似部分向企业单独收取的价格确定。 （3）如果可观察的单独价格不易于获得，承租人应当最大限度地利用可观察的信息估计单独价格。	出租人应当分拆租赁部分和非租赁部分，根据《企业会计准则第14号——收入》



老会计-用心传递温度

2. 简化处理 (1) 承租人可以按照租赁资产的类别选择是否分拆合同包含的租赁和非租赁部分。 (2) 承租人选择不分拆的, 应当将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁, 按照新租赁准则进行会计处理。 (3) 对于按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(2017) 应分拆的嵌入衍生工具, 承租人不应将其与租赁部分合并进行会计处理。	(2017) 关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。
---	---------------------------

【例 16-2】甲公司从乙公司租赁一台推土机、一辆卡车和一台长臂挖掘机用于采矿业务, 租赁期为 4 年。乙公司同意在整个租赁期内维护各项设备。合同固定对价为 3 000 000 元, 按年分期支付, 每年支付 750 000 元。合同对价包含了各项设备的维护费用。

【解析】甲公司未采用简化处理, 而是将非租赁部分(维护服务)与租入的各项设备分别进行会计处理。甲公司认为租入的推土机、卡车和长臂挖掘机分别属于单独租赁, 因为同时满足如下条件:

(1) 甲公司可从单独使用这三项设备中的每一项, 或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利(例如, 甲公司易于租入或购买其他卡车或挖掘机用于其采矿业务);

(2) 尽管甲公司租入这三项设备只有一个目的(即从事采矿业务), 但这些设备不存在高度依赖或高度关联关系。

因此, 甲公司得出结论, 合同中存在三个租赁部分和对应的三个非租赁部分(维护服务)。甲公司将合同对价分摊至三个租赁部分和非租赁部分。

【解析】市场上有多家供应方提供类似推土机和卡车的维护服务, 因此这两项租入设备的维护服务存在可观察的单独价格。假设推土机和卡车维护服务的可观察单独价格分别为 160 000 元和 80 000 元。长臂挖掘机是高度专业化机械, 其他供应方不出租类似挖掘机或为其提供维护服务。乙公司对从本公司购买相似长臂挖掘机的客户提供四年的维护服务, 可观察对价为固定金额 280 000 元, 分四年支付。因此, 甲公司估计长臂挖掘机维护服务的单独价格为 280 000 元。甲公司观察到乙公司在市场上单独出租租赁期为 4 年的推土机、卡车和长臂挖掘机的价格分别为 900 000 元、580 000 元和 1 200 000 元。

【解析】甲公司将合同固定对价 3 000 000 元分摊至租赁和非租赁部分的情况如下表所示:

		推土机	卡车	长臂挖掘机	合计
可观察的单独价格	租赁	900 000	580 000	1 200 000	2 680 000
	非租赁	160 000	80 000	280 000	520 000
	合计				3 200 000
固定对价总额					3 000 000
分摊率=3 000 000/3 200 000					93.75%
各单独租赁的分拆价格		843 750 =900000× 93.75%	543 750 =580000× 93.75%	1 125 000 =1 200000× 93.75%	

(二) 租赁的合并

企业与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同, 在



老会计-用心传递温度

满足下列条件之一时，应当合并为一份合同进行会计处理：

1. 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
2. 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
3. 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

【提示】两份或多份合同合并为一份合同进行会计处理的，仍然需要区分该一份合同中的租赁部分和非租赁部分。

三、租赁期

（一）租赁期开始日

租赁期自租赁期开始日起计算。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。如果承租人在租赁协议约定的起租日或租金起付日之前，已获得对租赁资产使用权的控制，则表明租赁期已经开始。租赁协议中对起租日或租金支付时间的约定，并不影响租赁期开始日的判断。

【例 16-3】在某商铺的租赁安排中，出租人于 2021 年 1 月 1 日将房屋钥匙交付承租人，承租人在收到钥匙后，就可以自主安排对商铺的装修布置，并安排搬迁。合同约定有 3 个月的免租期，起租日为 2021 年 4 月 1 日，承租人自起租日开始支付租金。

【答案】此交易中，由于承租人自 2021 年 1 月 1 日起就已拥有对商铺使用权的控制，因此租赁期开始日为 2021 年 1 月 1 日，即租赁期包含出租人给予承租人的免租期。

（二）不可撤销期间

在确定租赁期和评估不可撤销租赁期间时，企业应根据租赁条款约定确定可强制执行合同的期间。

如果承租人和出租人双方均有权在未经另一方许可的情况下终止租赁，且罚款金额不重大，则该租赁不再可强制执行。

如果只有承租人有权终止租赁，则在确定租赁期时，企业应将该项权利视为承租人可行使的终止租赁选择权予以考虑。如只有出租人有权终止租赁，则不可撤销的租赁期包括终止租赁选择权所涵盖的期间。

（三）续租选择权和终止租赁选择权

在租赁期开始日，企业应当评估承租人是否合理确定将行使续租或购买标的资产的选择权，或者将不行使终止租赁选择权。

在评估时需考虑的因素包括但不限于以下方面：

（1）与市价相比，选择权期间的合同条款和条件。例如：选择权期间内为使用租赁资产而需支付的租金；可变租赁付款额或其他或有款项，如因终止租赁罚款和余值担保导致的应付款项；初始选择权期间后可行使的其他选择权的条款和条件，如续租期结束时可按低于市价的价格行使购买选择权。

（2）在合同期内，承租人进行或预期进行重大租赁资产改良的，在可行使续租选择权、终止租赁选择权或者购买租赁资产选择权时，预期能为承租人带来的重大经济利益。

（3）与终止租赁相关的成本。例如，谈判成本、搬迁成本、寻找与选择适合承租人需求的替代资产所发生的成本、将新资产融入运营所发生的整合成本、终止租赁的罚款、将租赁资产恢复至租赁条款约定状态的成本、将租赁资产归还至租赁条款约定地点的成本等。

（4）租赁资产对承租人运营的重要程度。例如，租赁资产是否为一项专门资产，租赁资产



老会计-用心传递温度

位于何地以及是否可获得合适的替换资产等。

(5) 与行使选择权相关的条件及满足相关条件的可能性。例如，租赁条款约定仅在满足一项或多项条件时方可行使选择权，此时还应考虑相关条件及满足相关条件的可能性。

【提示】

① 租赁的不可撤销期间越短，承租人行使续租选择权或不行使终止租赁选择权的可能性就越大，原因在于不可撤销期间越短，获取替代资产的相对成本就越高。

② 评估承租人是否合理确定将行使或不行使选择权时，如果承租人以往曾经使用过特定类型的租赁资产或自有资产，则可以参考承租人使用该类资产的通常期限及原因。

③ 购买选择权的评估方式应与续租选择权或终止租赁选择权的评估方式相同，购买选择权在经济上与将租赁期延长至租赁资产全部剩余经济寿命的续租选择权类似。

【例 16-4】 承租人签订了一份建筑租赁合同，包括 4 年不可撤销期限和 2 年按照市价行使的续租选择权。在搬入该建筑之前，承租人花费了大量资金对租赁建筑进行了改良，预计在 4 年结束时租赁资产改良仍将具有重大价值，且该价值仅可通过继续使用租赁资产实现。

【答案】 在此情况下，承租人合理确定将行使续租选择权，因为如果在 4 年结束时放弃该租赁资产改良，将蒙受重大经济损失。因此，在租赁开始时，承租人确定租赁期为 6 年。

(四) 对租赁期和购买选择权的重新评估

发生承租人可控范围内的重大事件或变化，且影响承租人是否合理确定将行使相应选择权的，承租人应当对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估，并根据重新评估结果修改租赁期。

承租人可控范围内的重大事件或变化包括但不限于下列情形：

(1) 在租赁期开始日未预计到的重大租赁资产改良，在可行使续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权时，预期将为承租人带来重大经济利益；

(2) 在租赁期开始日未预计到的租赁资产的重大改动或定制化调整；

(3) 承租人做出的与行使或不行使选择权直接相关的经营决策。例如，决定续租互补性资产、处置可替代的资产或处置包含相关使用权资产的业务。

如果不可撤销的租赁期间发生变化，企业应当修改租赁期。例如，在下述情况下，不可撤销的租赁期将发生变化：一是承租人实际行使了选择权，但该选择权在之前企业确定租赁期时未涵盖；二是承租人未实际行使选择权，但该选择权在之前企业确定租赁期时已涵盖；三是某些事件的发生，导致根据合同规定承租人有义务行使选择权，但该选择权在之前企业确定租赁期时未涵盖；四是某些事件的发生，导致根据合同规定禁止承租人行使选择权，但该选择权在之前企业确定租赁期时已涵盖。



第二节 承租人会计处理

在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用短期租赁和低价值资产租赁简化处理的除外。

(一) 租赁负债的初始计量

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。

(1) 租赁付款额 租赁付款额，是指承租人向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项。租赁付款额包括以下五项内容：

①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。租赁业务中的实质固定付款额是指在形式上可能包含变量但实质上无法避免的付款额，具体情形如下：

付款额设定为可变租赁付款额，但该可变条款几乎不可能发生，没有真正的经济实质	此类付款额即为实质固定付款额
承租人有多样付款额方案，但其中仅有一套是可行的	承租人应采用该可行的付款额方案作为租赁付款额
承租人有多样可行的付款额方案，但必须选择其中一套	承租人应采用总折现金额最低的一套作为租赁付款额

【例 16-5】甲公司是一家知名零售商，从乙公司处租入已成熟开发的零售场所开设一家商店。根据租赁合同，甲公司在正常工作时间内必须经营该商店，且甲公司不得将商店闲置 或进行分租。合同中关于租赁付款额的条款为：如果甲公司开设的这家商店没有发生销售，则甲公司应付的年租金为 100 元；如果这家商店发生了任何销售，则甲公司应付的年租金为 100 万元。

【答案】该租赁包含每年 100 万元的实质固定付款额。该金额不是取决于销售额的可变付款额。因为甲公司是一家知名零售商，根据租赁合同，甲公司应在正常工作时间内经营该商店，所以甲公司开设的这家商店不可能不发生销售。

【提示】租赁激励，是指出租人为达成租赁向承租人提供的优惠，包括出租人向承租人支付的与租赁有关的款项、出租人为承租人偿付或承担的成本等。存在租赁激励的，承租人在确定租赁付款额时，应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。可变租赁付款额，是指承租人为取得在租赁期内使用租赁资产的权利，而向出租人支付的因租赁期开始日后的事实或情况发生变化（而非时间推移）而变动的款项。可变租赁付款额可能与下列各项指标或情况挂钩：

由于市场比率或指数数值变动导致的价格变动	基准利率或消费者价格指数变动可能导致租赁付款额调整	计入租赁负债的初始计量
承租人源自租赁资产的绩效	零售业不动产租赁可能会要求基于使用该不动产取得的销售收入的一定比例确定租赁付款额	不计入租赁负债的初始计量，实际发生时计入当期损益
租赁资产的使用	车辆租赁可能要求承租人在超过特定里程数时支付额外的租赁付款额	

③购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权。在租赁期开始日，承租人应评估是否合理确定将行使购买标的资产的选择权。如果承租人合理确定将行使购买标



老会计-用心传递温度

的资产的选择权，则租赁付款额中应包含购买选择权的行权价格。

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。在租赁期开始日，承租人应评估是否合理确定将行使终止租赁的选择权。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。

【例 16-6】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 12 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。

【答案】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。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。

（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。

【提示 1】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。

【提示 2】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。

【提示 3】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。

【例 16-7】承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份车辆租赁合同，租赁期为五年。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。[已知 $(P/A, 5\%, 5) = 4.329\ 5$ ， $(P/A, 6\%, 5) = 4.212\ 4$ ， $(P/F, 5\%, 5) = 0.783\ 5$ ， $(P/F, 6\%, 5) = 0.747\ 3$]

【解析】乙公司计算租赁内含利率 r 应满足如下公式：

$23\ 000 \times (P/A, r, 5) + 10\ 000 \times (P/F, r, 5) = 100\ 000 + 5\ 000$ 内插法计算得出的租赁内含利率为 5.79%。

2. 使用权资产的初始计量

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，承租人应当按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额；存在租赁激励的，应扣除已享受的租赁激



老会计-用心传递温度

励相关金额：

(3) 承租人发生的初始直接费用；

(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

【公式】“使用权资产”成本=租赁负债的初始计量金额-租赁激励+初始直接费用+复原成本

【例 16-8】承租人甲公司就某栋建筑物的某一层楼与出租人乙公司签订了为期 10 年的租赁协议，并拥有 5 年的续租选择权。有关资料如下：

(1) 初始租赁期内的不含税租金为每年 50 000 元，续租期间为每年 55 000 元，所有款项应于每年年初支付；

(2) 为获得该项租赁，甲公司发生的初始直接费用为 20 000 元，其中 15 000 元为向该楼层前任租户支付的款项，5 000 元为向促成此租赁交易的房地产中介支付的佣金；

(3) 作为对甲公司的激励，乙公司同意补偿甲公司 5000 元的佣金；

(4) 在租赁期开始日，甲公司评估后认为，不能合理确定将行使续租选择权，因此，将租赁期确定为 10 年；

(5) 甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款利率为每年 5%，该利率反映的是甲公司类似抵押条件借入期限为 10 年、与使用权资产等值的相同币种的借款而必须支付的利率。为简化处理，假设不考虑相关税费影响。

[已知 $(P/A, 5\%, 9) = 7.10782$]

【解析】计算租赁期开始日租赁付款额的现值，并确认租赁负债和使用权资产。租赁付款额现值的过程如下：

计算使用权资产和租赁负债：

租赁付款额=50000×9=450000（元）

使用权资产的成本=租赁付款额的现值=50 000× $(P/A, 5\%, 9)$ +50000
=50000×7.10782+50000=405 391（元）

未确认融资费用=450000- 355 391 =94 609（元）

借：使用权资产 50 000	合并分录：
贷：银行存款 50 000	借：使用权资产 405391
借：使用权资产 355 391	租赁负债—未确认融资费 94609
租赁负债—未确认融资费用 94 609	贷：租赁负债—租赁付款额 450000
贷：租赁负债—租赁付款额 450 000	银行存款 50000

【解析】将初始直接费用计入使用权资产的初始成本。

借：使用权资产 20 000

贷：银行存款 20 000

【解析】将已收的租赁激励相关金额从使用权资产入账价值中扣除。

借：银行存款 5 000

贷：使用权资产 5 000

综上，甲公司使用权资产的初始成本为

=405 391+20 000-5 000=420 391（元）。

初始 初始费用 租赁激励

入账

金额



老会计-用心传递温度

(二) 后续计量

1. 租赁负债的后续计量

(1) 计量基础 在租赁期开始日后，承租人应当按以下原则对租赁负债进行后续计量：

- ①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；
- ②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；
- ③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

【例 16-9】承租人甲公司与出租人乙公司签订了为期 7 年的商铺租赁合同。每年的租赁付款额为 450 000 元，在每年年末支付。甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款利率为 5.04%。

在租赁期开始日，甲公司按租赁付款额的现值所确认的租赁负债为 2 600 000 元。

借：使用权资产 2 600 000
 租赁负债—未确认融资费用 550 000
 贷：租赁负债—租赁付款额 3 150 000 (450 000×7)

第一年末计提利息费用并支付租赁款：

借：财务费用 131 040 (2 600 000 ×5.04%)
 贷：租赁负债—未确认融资费用 131 040
 借：租赁负债—租赁付款额 450 000
 贷：银行存款 450 000

第一年末租赁负债=2 600 000+131 040-450 000=2 281 040 (元)。

①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额

②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额

(2) 租赁负债的重新计量

在租赁期开始日后，当发生下列四种情形时，承租人应当按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，承租人应当将剩余金额计入当期损益。

①实质固定付款额发生变动。

如果租赁付款额最初是可变的，但在租赁期开始日后的某一时点转为固定，那么，在潜在可变性消除时，该付款额成为实质固定付款额，应纳入租赁负债的计量中。

承租人应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在该情形下，承租人采用的折现率不变，即，采用租赁期开始日确定的折现率。

【例 16-10】承租人甲公司签订了一份为期 10 年的机器租赁合同。租金于每年年末支付，并按以下方式确定：第 1 年，租金是可变的，根据该机器在第 1 年下半年的实际产能确定；第 2 至 10 年，每年的租金根据该机器在第 1 年下半年的实际产能确定，即，租金将在第 1 年末转变为固定付款额。在租赁期开始日，甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款利率为 5%。假设在第 1 年末，根据该机器在第 1 年下半年的实际产能所确定的租赁付款额为每年 20 000 元。

[(P/A, 5%, 9) =7.107 8]

【解析】在租赁期开始时，由于未来的租金尚不确定，因此甲公司的租赁负债为零。在第 1



老会计-用心传递温度

年末，租金的潜在可变性消除，成为实质固定付款额（即每年 20 000 元），因此甲公司应基于变动后的租赁付款额重新计量租赁负债，并采用不变的折现率（即 5%）进行折现。

（1）支付第一年租金时：

借：制造费用等 20 000

贷：银行存款 20 000

（2）确认使用权资产和租赁负债：

借：使用权资产 142 156 $[20\,000 \times (P/A, 5\%, 9)]$

租赁负债—未确认融资费用 37 844

贷：租赁负债—租赁付款额 180 000 $(20\,000 \times 9)$

②担保余值预计的应付金额发生变动。

在租赁期开始日后，承租人应对其在担保余值下预计支付的金额进行估计。该金额发生变动的，承租人应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在该情形下，承租人采用的折现率不变。

③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

在租赁期开始日后，因浮动利率的变动而导致未来租赁付款额发生变动的，承租人应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在该情形下，承租人应采用反映利率变动的修订后的折现率进行折现。

在租赁期开始日后，因用于确定租赁付款额的指数或比率（浮动利率除外）的变动而导致未来租赁付款额发生变动的，承租人应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在该情形下，承租人采用的折现率不变。

④购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

租赁期开始日后，发生下列情形的，承租人应采用修订后的折现率对变动后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债：

发生承租人可控范围内的重大事件或变化，且影响承租人是否合理确定将行使续租选择权或终止租赁选择权的，承租人应当对其是否合理确定将行使相应选择权进行重新评估。	上述选择权的评估结果发生变化的，承租人应当根据新的评估结果重新确定租赁期和租赁付款额。前述选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化的，也应当根据新的租赁期重新确定租赁付款额。
发生承租人可控范围内的重大事件或变化，且影响承租人是否合理确定将行使购买选择权的，承租人应当对其是否合理确定将行使购买选择权进行重新评估。	评估结果发生变化的，承租人应根据新的评估结果重新确定租赁付款额。
上述两种情形下，承租人在计算变动后租赁付款额的现值时，应当采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，应当采用重估日的承租人增量借款利率作为折现率。	

【例 16-11】承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份办公楼租赁合同，每年的租赁付款额为 50 000 元，于每年年末支付。甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款利率为 5%，不可撤销租赁期为 5 年，并且合同约定在第 5 年末，甲公司有权选择以每年 50 000 元续租 5 年，也有权选择以 1 000 000 元购买该房产。甲公司在租赁期开始时评估认为，可以合理确定将行使续租选择权，而不会行使购买选择权，因此将租赁期确定为 10 年。 $[(P/A, 5\%, 10) = 7.72]$



老会计-用心传递温度

【解析】在租赁期开始日，甲公司确认的租赁负债和使用权资产为 386 000 元 $[50\ 000 \times (P/A, 5\%, 10)]$ ，为便于计算，年金现值系数取两位小数。

借：使用权资产 386000

租赁负债—未确认融资费用 114 000

贷：租赁负债—租赁付款额 500 000

相关指标计算如下：

借：财务费用

贷：租赁负债—未确认融资费用

借：租赁负债—租赁付款额

贷：银行存款

年度	租赁负债	利息	租赁付款额	租赁负债
	年初金额			年末金额
	①	②=①×5%	③	④=①+②-③
1	386 000	19 300	50 000	355 300
2	355 300	17 765	50 000	323 065
3	323 065	16 153	50 000	289 218
4	289 218	14 461	50 000	253 679
5	253 679	12 684	50 000	216 363
6	216 363	10 818	50 000	177 181
7	177 181	8 859	50 000	136 040
8	136 040	6 802	50 000	92 842
9	92 842	4 642	50 000	47 484
10	47 484	2 374	50 000	0

租赁负债的期末余额

在第 4 年，该房产所在地房价显著上涨，甲公司预计租赁期结束时该房产的市价为 2 000000 元，甲公司在第 4 年末重新评估后认为，能够合理确定将行使上述购买选择权，而不会行使上述续租选择权。该房产所在地区的房价上涨属于市场情况发生的变化，不在甲公司的可控范围内。因此，虽然该事项导致购买选择权及续租选择权的评估结果发生变化，但甲公司不需重新计量租赁负债。

相关指标计算如下：

年度	租赁负债	利息	租赁付款额	租赁负债
	年初金额			年末金额
	①	②=①×5%	③	④=①+②-③
1	386 000	19 300	50 000	355 300
2	355 300	17 765	50 000	323 065
3	323 065	16 153	50 000	289 218
4	289 218	14 461	50 000	253 679
5	253 679	12 684	50 000	216 363
6	216 363	10 818	50 000	177 181
7	177 181	8 859	50 000	136 040
8	136 040	6 802	50 000	92 842



老会计-用心传递温度

9	92 842	4 642	50 000	47 484
10	47 484	2 516	50 000	0

在第 5 年末甲公司实际行使了购买选择权：

借：固定资产—办公楼（倒挤） 976 637
 使用权资产累计折旧 193 000（386 000×5/10）
 租赁负债—租赁付款额 250 000（50 000×5）
 贷：使用权资产 386 000
 租赁负债—未确认融资费用 33 637
 银行存款 1 000 000

2. 使用权资产的后续计量

（1）计量基础在租赁期开始日后，承租人应当采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即，以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。承租人按照新租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，应当相应调整使用权资产的账面价值。

（2）使用权资产的折旧

①承租人应当参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，自租赁期开始日起对使用权资产计提折旧。

②租赁期开始的当月计提折旧确有困难的，企业也可以选择自租赁期开始的下月计提折旧，但应对同类使用权资产采取相同的折旧政策。

③计提的折旧金额应根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

④承租人通常按直线法对使用权资产计提折旧，其他折旧方法更能反映使用权资产有关经济利益预期实现方式的，应采用其他折旧方法。

⑤承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；承租人无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产的剩余使用寿命短于前两者，则应在使用权资产的剩余使用寿命内计提折旧。

【例题·单选题】2×19 年 6 月 30 日，甲公司与乙公司签订租赁合同，从乙公司租入一栋办公楼。根据租赁合同的约定，该办公楼不可撤销的租赁期为 5 年，租赁期开始日为 2×19 年 7 月 1 日，月租金为 25 万元，于每月末支付，首 3 个月免付租金，在不可撤销的租赁期到期后，甲公司拥有 3 年按市场租金行使的续租选择权。从 2×19 年 7 月 1 日起算，该办公楼剩余使用寿命为 30 年。假定在不可撤销的租赁期结束时甲公司将行使续租选择权，不考虑其他因素，甲公司对该办公楼使用权资产计提折旧的年限是（ ）。

- A. 4.75 年
- B. 5 年
- C. 8 年
- D. 30 年

【答案】C

【解析】承租人无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。因为不可撤销的租赁期结束时甲公司将行使续租选择权，因此甲公司应按 8 年（5+3）确认租赁期，又因为办公楼剩余使用寿命为 30 年，所以甲公司应按孰短的时间即 8 年对该办公楼计提折旧。



（3）使用权资产的减值

①在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

②使用权资产减值的提取分录：

借：资产减值损失

贷：使用权资产减值准备

③使用权资产减值准备一旦计提，不得转回。

④承租人应当按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值进行后续折旧。

3. 租赁变更的会计处理

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

（1）租赁变更作为一项单独租赁处理租赁发生变更且同时符合下列条件的，承租人应当将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

（2）租赁变更未作为一项单独租赁处理 租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，承租人应当按照新租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分拆；按照新租赁准则有关租赁期的规定确定变更后的租赁期，并采用变更后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。

在计算变更后租赁付款额的现值时，承租人应当采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，应当采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。

（三）短期租赁和低价值资产租赁

1. 会计处理原则

承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 短期租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

【例 16-12】承租人与出租人签订了一份租赁合同，约定不可撤销期间为 9 个月，且承租人拥有 5 个月的续租选择权。在租赁期开始日，承租人判断可以合理确定将行使续租选择权，因为续租期的月租赁付款额明显低于市场价格。

【解析】在此情况下，承租人确定租赁期为 14 个月，不属于短期租赁，承租人不能选择上述简化会计处理。

3. 低价值资产租赁低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

对于低价值资产租赁，承租人可根据每项租赁的具体情况作出简化会计处理选择。



第三节 出租人会计处理

一、出租人的租赁分类

(一) 融资租赁和经营租赁

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。

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（资产可供承租人使用的日期），也可能与租赁期开始日重合。

种类	相关内容
融资租赁	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。
经营租赁	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。

【提示】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。

2. (1) 租赁开始日后，除非发生租赁变更，出租人无需对租赁的分类进行重新评估。

(2) 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等情况变化的，出租人不对租赁进行重分类。

(二) 融资租赁的分类标准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。

2. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价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合理地确定承租人将会行使该选择权。

规定了优惠购买选择权

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。

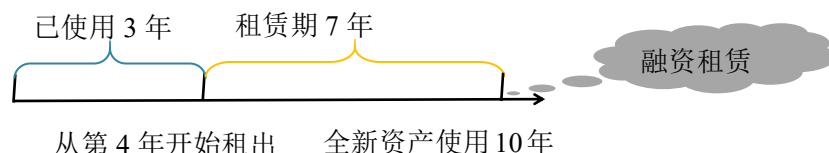
资产具有专用性

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。

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（尚可使用寿命）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，则这条判断标准不适用，不能使用这条标准确定租赁的分类。

$$\text{新资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\%$$

$$\text{旧资产: } \frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\% \text{ 且 } \frac{\text{已使用年限}}{\text{全新资产使用年限}} \leq 75\%$$

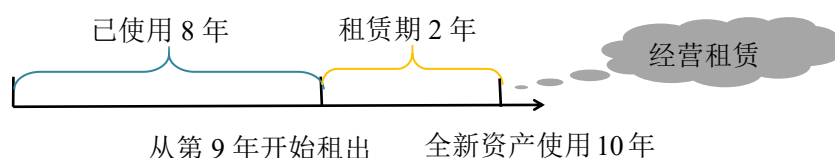


$$\frac{\text{租赁期 } 7}{\text{尚可使用年限 } 7} = 100\% > 75\% \quad \frac{\text{已使用年限 } 3}{\text{全新资产使用年限 } 10} = 30\% < 75\%$$



新资产： $\frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\%$

旧资产： $\frac{\text{租赁期}}{\text{尚可使用年限}} \geq 75\%$ 且 $\frac{\text{已使用年限}}{\text{全新资产使用年限}} \leq 75\%$



$$\frac{\text{租赁期} 2}{\text{尚可使用年限} 2} = 100\% > 75\% \quad \frac{\text{已使用年限} 8}{\text{全新资产使用年限} 10} = 80\% > 75\%$$

4. 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。实务中 此处的“几乎相当于”通常掌握在 90%以上。

种类	判断标准
出租人	租赁收款额的现值 ÷ 租赁开始日租赁资产公允价值 $\geq 90\%$

（三）融资租赁分类的特殊规定一项租赁存在下列一项或多项迹象的，也可能（注意：不是一定）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。
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。

二、出租人对融资租赁的会计处理

（一）相关概念

1. 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（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。
2. 租赁投资净额：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。
3. 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：（5 部分内容：对照承租人的租赁付款额记忆）

（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。

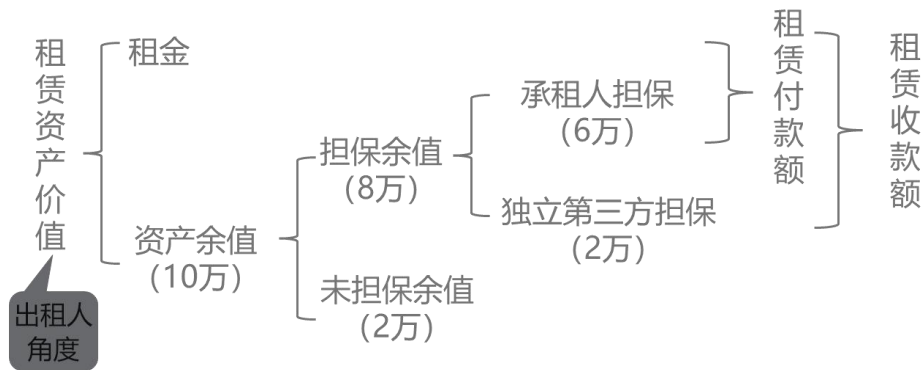
（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（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。（注意：与承租人有所不同）

【总结】担保余值



【例 16-13/14】2019 年 12 月 31 日，甲公司与乙公司签订了一份租赁合同，从乙公司租入塑钢机一台。租赁合同主要条款如下：

- (1) 租赁资产：全新塑钢机。
- (2) 租赁期开始日：2020 年 1 月 1 日。
- (3) 租赁期：2020 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日，共 72 个月（6 年）。
- (4) 固定租金支付：自 2020 年 1 月 1 日，每年年末支付租金 160 000 元。如果甲公司能够在每年年末的最后一天及时付款，则给予减少租金 10 000 元的奖励。
- (5) 取决于指数或比率的可变租赁付款额：租赁期限内，如遇中国人民银行贷款基准利率调整时，出租人将对租赁利率作出同方向、同幅度的调整。基准利率调整日之前各期和调整日当期租金不变，从下一期租金开始按调整后的租金金额收取。
- (6) 租赁开始日租赁资产的公允价值：该机器在 2019 年 12 月 31 日的公允价值为 700 000 元，账面价值为 600 000 元。
- (7) 初始直接费用：签订租赁合同过程中乙公司发生可归属于租赁项目的手续费、佣金 10 000 元。
- (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：2021 年和 2022 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。

【答案】出租人乙公司的会计处理如下：

第一步，判断租赁类型

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 2019 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，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。

$(160\,000 - 10\,000) \times 6 \text{ 年} = 900\,000 \text{ (元)}$



老会计-用心传递温度

(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 2019 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：根据上述条款，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=900 000+20 000=920 000（元）

第三步，确认租赁投资总额

租赁投资总额（未折现金额）=在融资租赁下出租人应收的租赁收款额+未担保余值=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（详见第五步）=租赁资产在租赁期开始日公允价值+出租人发生的租赁初始直接费用=700 000+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

$150\,000 \times (P/A, r, 6) + 20\,000 \times (P/F, r, 6) = 700\,000 + 10\,000$

计算得到租赁的内含利率为 7.82%。

第六步，账务处理

2020 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（初始直接费用）

融资租赁资产 600 000（账面价值）

资产处置损益 100 000（公允价值-账面价值）

应收融资租赁款—未实现融资收益（倒挤）210 000

第七步，计算租赁期内各期的利息收入。单位：元

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

日期	租金	确认的利息收入	租赁投资净额余额
①	②	③=期初④×7.82%	期末④=期初④-②+③
2020 年 1 月 1 日			710 000
2020 年 12 月 31 日	150 000	55 522	615 522
2x21 年 12 月 31 日	150 000	48 134	513 656
2x22 年 12 月 31 日	150 000	40 168	403 824
2x23 年 12 月 31 日	150 000	31 579	285 403

应收融资租赁款的期末余额



老会计-用心传递温度

2x24 年 12 月 31 日	150 000	22 319	157 722
2x25 年 12 月 31 日	150 000	12 278*	20 000
2x25 年 12 月 31 日	20 000		
合计	920 000	210 000	

2020 年 12 月 31 日收到第一期租金时

借：银行存款 150 000

贷：应收融资租赁款—租赁收款额 150 000

借：应收融资租赁款—未实现融资收益 55 522

贷：租赁收入 55 522

收到的利息=710 000×7.82%=55 522（元）

收到的本金=150 000-55 522=94 478（元）

未收到的本金=710 000-94 478=615 522（元）

【注意】“租赁收入”科目核算租赁企业作为出租人确认的融资租赁和经营租赁的租赁收入。一般企业根据自身业务特点确定租赁收入的核算科目，例如“其他业务收入”等。

2020 年 12 月 31 日以后期间的账务处理（略）

（三）融资租赁变更的会计处理

1. 第一种情形：租赁变更作为一项单独的租赁融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：（与承租人的租赁变更的描述相同）

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

【例 16-15】承租人就某套机器设备与出租人签订一项为期 5 年的租赁合同，构成融资租赁。在第 2 年年初，承租人和出租人同意对原租赁进行修改，再租入一套机器设备，租赁期也为 5 年。扩租的设备从第 2 年第二季度末时可供承租人使用。租赁总对价的增加额与新增的该套机器设备的当前出租市价扣减相关折扣相当。其中，折扣反映了出租人节约的成本，即若将同样的设备租赁给新租户，出租人会发生的营销等成本。

本例中，该变更通过增加一套机器设备的使用权而扩大了租赁范围，增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当，应将该变更作为一项新的租赁。

2. 第二种情形：租赁变更未作为一项单独的租赁如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件的，出租人修改或重新议定租赁合同，未导致应收融资租赁款终止确认，但导致未来现金流量发生变化的，应当重新计算该应收融资租赁款的账面余额，并将相关利得或损失计入当期损益。（调整租赁收入）

【例题】承租人就某套机器设备与出租人签订了一项为期 5 年的租赁，构成融资租赁。合同规定，每年年末承租人向出租人支付租金 10 000 元，租赁期开始日租赁资产公允价值为 37 908 元，租赁内含利率 10%。

在第 2 年年初，承租人和出租人因为设备适用性等原因同意对原租赁进行修改，从第二年开始，每年支付租金额变为 9 500 元，租金总额从 50 000 元变更到 48 000 元。



老会计-用心传递温度

【答案】 如果此付款变更在租赁开始日生效，租赁类别仍被分类为融资租赁。

在租赁变更生效日（第2年年初），

重新计算的租赁投资净额=9 500×（P/A，10%，4）=30 114（元）

与原租赁投资净额账面余额 31 699 元（未收的本金：37 908-10 000+37 908×10%）的差额 1 585 元计入当期损益。（冲减租赁收入）

其中：

应收融资租赁款—租赁收款额减少 2 000 元（50 000-48 000） 应收融资租赁款—未确认融资收益减少 415 元（2 000-1 585）

第二年年初会计分录如下：

借：租赁收入 1 585

 应收融资租赁款—未实现融资收益 415

贷：应收融资租赁款—租赁收款额 2 000

三、出租人对经营租赁的会计处理

1	租金的处理	①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。 ②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。
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。 【例题】出租汽车一辆，租期 20 个月，每月租金 2 000 元，免 5 个月租金。每月租金收入=2 000×15÷20=1 500（元） 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。（出租人代交物业费） 各期租金收入=（租金总额-出租人承担的费用）÷整个租赁期
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。
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； ②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。 ③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。
5	可变租赁付款额	①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； ②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。



第四节 特殊租赁业务的处理

一、转租赁

1. 转租情况下，原租赁合同和转租赁合同通常都是单独协商的，交易对手也是不同的企业，转租出租人对原租赁合同和转租赁合同应分别根据承租人和出租人会计处理要求，进行会计处理。
2. 原租赁承租人在对转租赁进行分类时，转租出租人应基于原租赁中产生的使用权资产，而不是租赁资产（如作为租赁对象的不动产或设备）进行分类。
3. 原租赁资产不归转租出租人所有，原租赁资产也未计入其资产负债表。因此，转租出租人应基于其控制的资产（即使用权资产）进行会计处理。
4. 原租赁为短期租赁，且转租出租人作为承租人已按照本准则采用简化会计处理方法的，应将转租赁分类为经营租赁。

【例 16-16】甲企业（原租赁承租人）与乙企业（原租赁出租人）就 5 000 平方米办公场所签订了一项为期 5 年的租赁（原租赁）。

在第 3 年年初，甲企业将该 5 000 平方米办公场所转租给丙企业，期限为原租赁的剩余 3 年时间（转租赁）。假设不考虑初始直接费用。

【答案】甲企业应基于原租赁形成的使用权资产对转租赁进行分类。转租赁的期限覆盖了原租赁的所有剩余期限，综合考虑其他因素，甲企业判断其实质上转移了与该项使用权资产有关的几乎全部风险和报酬，甲企业将该项转租赁分类为融资租赁。

甲企业的会计处理为：

- （1）终止确认与原租赁相关且转给丙企业（转租承租人）的使用权资产，并确认转租赁投资净额；
- （2）将使用权资产与转租赁投资净额之间的差额确认为损益；
- （3）在资产负债表中保留原租赁的租赁负债，该负债代表应付原租赁出租人的租赁付款额。
- （4）在转租期间，中间出租人既要确认转租赁的融资收益，也要确认原租赁的利息费用。

二、生产商或经销商出租人的融资租赁会计处理

1. 如果生产商或经销商出租其产品或商品构成融资租赁，应在租赁期开始日：

确认收入	按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低
结转成本	按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额
两者的差额	收入和销售成本的差额作为销售损益

2. 由于取得融资租赁所发生的成本主要与生产商或经销商赚取的销售利得相关，生产商或经销商出租人应当在租赁期开始日将其计入损益。即，与其他融资租赁出租人不同，生产商或经销商出租人取得融资租赁所发生的成本不属于初始直接费用，不计入租赁投资净额。

【例 16-17】甲公司是一家设备生产商，与乙公司（生产型企业）签订了一份租赁合同，向乙公司出租所生产的设备，合同主要条款如下：

- （1）租赁资产：设备 A；
- （2）租赁期：2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，共 3 年；
- （3）租金支付：自 2019 年起每年年末支付年租金 1 000 000 元；



老会计-用心传递温度

(4) 租赁合同规定的利率：5%（年利率），与市场利率相同；

(5) 该设备于2019年1月1日的公允价值为2 700 000元，账面价值为2 000 000元；

(6) 甲公司取得该租赁发生的相关成本为5 000元；（计入当期损益）

(7) 该设备于2019年1月1日交付乙公司，预计使用寿命为8年，无残值；租赁期届满时，乙公司可以100元购买该设备，预计租赁到期日该设备的公允价值不低于1 500 000元，乙公司对此金额提供担保；租赁期内该设备的保险、维修等费用均由乙公司自行承担。假设不考虑其他因素和各项税费影响。

【答案】

第一步，判断租赁类型

租赁期满乙公司可以远低于租赁到期日租赁资产公允价值的金额购买租赁资产，甲公司认为其可以合理确定乙公司将行使购买选择权，综合考虑其他因素，与该项资产所有权有关的几乎所有风险和报酬已实质转移给乙公司，因此甲公司将该租赁认定为融资租赁。

第二步，计算租赁期开始日租赁收款额按市场利率折现的现值，确定收入金额。

租赁收款额=租金×期数+购买价格=1 000 000×3+100=3 000 100（元）

租赁收款额按市场利率折现的现值=1 000 000×(P/A, 5%, 3)+100×(P/F, 5%, 3)=2 723 286（元）

按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低的原则，确认收入为2 700 000元。（两者较低：公允价值）

第三步，计算租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额，确定销售成本金额。

销售成本=账面价值-未担保余值的现值=2 000 000-0=2 000 000（元）

第四步，会计分录：

2019年1月1日（租赁期开始日）

借：应收融资租赁款——租赁收款额 3 000 100（1 000 000×3+100）

贷：主营业务收入 2 700 000（两者较低）

 应收融资租赁款——未实现融资收益 300 100（差额）

此时：未收的本金=2 700 000（元）

借：主营业务成本 2 000 000

贷：库存商品 2 000 000

借：销售费用 5 000

贷：银行存款 5 000

由于甲公司在确定营业收入和租赁投资净额（即应收融资租赁款）时，是基于租赁资产的公允价值，因此，甲公司需要根据租赁收款额、未担保余值和租赁资产公允价值重新计算租赁内含利率。

$1\,000\,000 \times (P/A, r, 3) + 100 \times (P/F, r, 3) = 2\,700\,000$ （元）， $r = 5.4606\% \approx 5.46\%$

计算租赁期内各期分摊的融资收益如下表所示。

单位：元				
日期	收取租赁款项	确认的融资收入	应收租赁款减少额	应收租赁款净额
	①	②=期初④× 5.4606%	③=①-②	期末④ =期初④-③
2019年1月1日				2 700 000
2019年12月31日	1 000 000	147 436	852 564	1 847 436



老会计-用心传递温度

2020年12月31日	1 000 000	100 881	899 119	948 317
2021年12月31日	1 000 000	51 783*	948 217*	100
2021年12月31日	100		100	
合计	3 000 100	300 100	2 700 000	

注：*作尾数调整：51 783=1 000 000-948 217；

948 217 =948 317-100。

2019年12月31日会计分录：（第一年年末）

借：银行存款 1 000 000
 贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000 000
 借：应收融资租赁款——未实现融资收益 147 436
 贷：租赁收入 147 436

此时：

收取的利息=2 700 000×5.4606%=147 436（元）

收取的本金=1 000 000-147 436=852 564（元）

未收的本金=2 700 000-852 564=1 847 436（元）

2020年12月31日和2021年12月31日会计分录略。

三、售后租回交易的会计处理（了解）

（一）基本原则

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》（2017）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

（二）售后租回交易的类型

第一种类型：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。
2. 买方兼出租人根据适用的其他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。
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：

（1）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；

（2）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。在进行上述调整时，企业应当按以下二者中较易确定者进行：

（1）销售对价的公允价值与资产的公允价值的差异；

（2）合同付款额的现值与按市场租金计算的付款额的现值的差异。

【例 16-19】甲公司（卖方兼承租人）以 40 000 000 元的价格向乙公司（买方兼出租人）出售一栋建筑物，交易前该建筑物的账面原值是 24 000 000 元，累计折旧是 4 000 000 元。与此同时，甲公司与乙公司签订了合同，取得了该建筑物 18 年的使用权（全部剩余使



老会计-用心传递温度

用年限为 40 年），年租金为 2 400 000 元，于每年年末支付。根据交易的条款和条件，甲公司转让建筑物符合收入准则中关于销售成立的条件。假设不考虑初始直接费用和各项税费的影响。该建筑物在销售当日的公允价值为 36 000 000 元。

由于该建筑物的销售对价并非公允价值，甲公司和乙公司分别进行了调整，以按照公允价值计量销售收益和租赁应收款。超额售价 4 000 000 元（40 000 000-36 000 000）作为乙公司向甲公司提供的额外融资进行确认。甲、乙公司均确定租赁内含年利率为 4.5%。

年付款额现值=2 400 000×(P/A, 4.5%, 18)=29 183 980 (元)

其中：4 000 000 元与额外融资相关

额外融资年付款额=2 400 000×(4 000 000/29 183 980)=328 948 (元)

租赁相关年付款额=2 400 000-328 948=2 071 052 (元)

1. 在租赁期开始日，甲公司对该交易的会计处理如下：

第一步，按与租回获得的使用权部分占该建筑物的原账面金额的比例计算售后租回所形成的使用权资产

使用权资产=(24 000 000-4 000 000) (该建筑物的账面价值)×【(29 183 980-4 000 000) (18 年使用权资产的租赁付款额现值)÷36 000 000 (该建筑物的公允价值)】=13 991 100 (元)

第二步，计算与转让至乙公司的权利相关的利得

出售该建筑物的全部利得=36 000 000-20 000 000 (账面价值)=16 000 000 (元) 其中：

①与该建筑物使用权相关利得=16 000 000×(25 183 980 ÷36 000 000)=11 192 880 (元)

②与转让至乙公司的权利相关的利得=16 000 000-11 192 880 =4 807 120 (元)

第三步，会计分录：

(1) 与额外融资相关

借：银行存款 4 000 000

贷：长期应付款 4 000 000

(2) 与租赁相关

借：银行存款 36 000 000 (公允价值)

使用权资产 13 991 100

累计折旧 4 000 000

租赁负债——未确认融资费用 12 094 956

(租赁相关年付款额 2 071 052×18 年-租赁相关的年付款额现值 25 183 980)

贷：固定资产——建筑物——原值 24 000 000

租赁负债——租赁付款额 37 278 936 (租赁相关年付款额 2 071 052×18)

资产处置损益 4 807 120 (与转让至乙公司的权利相关的利得)

以第一年年末为例：

借：租赁负债——租赁付款额 2 071 052 (租赁相关年付款额 2 071 052)

长期应付款 148 948

[额外融资年付款额 328 948-4 000 000×租赁内含利率 4.5%]

利息费用 1 313 279

[(与租赁相关的年付款额现值 25 183 980×租赁内含利率 4.5%) + (融资部分对应的金融负债 4 000 000×租赁内含利率 4.5%)]

贷：租赁负债——未确认融资费用 1 133 279 [25 183 980×4.5%]

银行存款 2 400 000

2. 综合考虑租期占该建筑物剩余使用年限的比例等因素，乙公司将该建筑物的租赁分类为经



老会计-用心传递温度

营租赁。在租赁期开始日，乙公司对该交易的会计处理如下：

借：固定资产——建筑物 36 000 000（公允价值）

长期应收款 4 000 000（对应的融资部分）

贷：银行存款 40 000 000

租赁期开始日之后，乙公司：

①将从甲公司处年收款额 2 400 000 元中的 2 071 052 元作为租赁收款额进行会计处理。

②从甲公司处年收款额中的其余 328 948 元作为以下两项进行会计处理：

a. 结算金融资产 4 000 000 元而收到的款项；

b. 利息收入。

以第一年年末为例：

借：银行存款 2 400 000（年租金）

贷：租赁收入 2 071 052（租赁相关的年收款额）

利息收入 180 000（ $4\,000\,000 \times 4.5\%$ ）

长期应收款 148 948

[额外融资年收款额 $328\,948 - 4\,000\,000 \times \text{租赁内含利率 } 4.5\%$]

第二种类型：售后租回交易中的资产转让不属于销售

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（如：长期应付款），并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017）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（如：长期应收款），并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017）进行会计处理。

【例 16-18】甲公司（卖方兼承租人）以 24 000 000 元的价格向乙公司（买方兼出租人）出售一栋建筑物，交易前该建筑物的账面原值是 24 000 000 元，累计折旧是 4 000 000 元。与此同时，甲公司与乙公司签订了合同，取得了该建筑物 18 年的使用权（全部剩余使用年限为 40 年），年租金为 2 000 000 元，于每年年末支付，租赁期满时，甲公司将以 100 元购买该建筑物。

根据交易的条款和条件，甲公司转让建筑物不满足收入准则中关于销售成立的条件。假设不考虑初始直接费用和各项税费的影响。该建筑物在销售当日的公允价值为 36 000 000 元。

【答案】

在租赁期开始日，甲公司对该交易的会计处理如下：

借：银行存款 24 000 000

贷：长期应付款 24 000 000

在租赁期开始日，乙公司对该交易的会计处理如下：

借：长期应收款 24 000 000

贷：银行存款 24 000 000



请关注公众号、听更多免费直播