**第十九章 租赁**

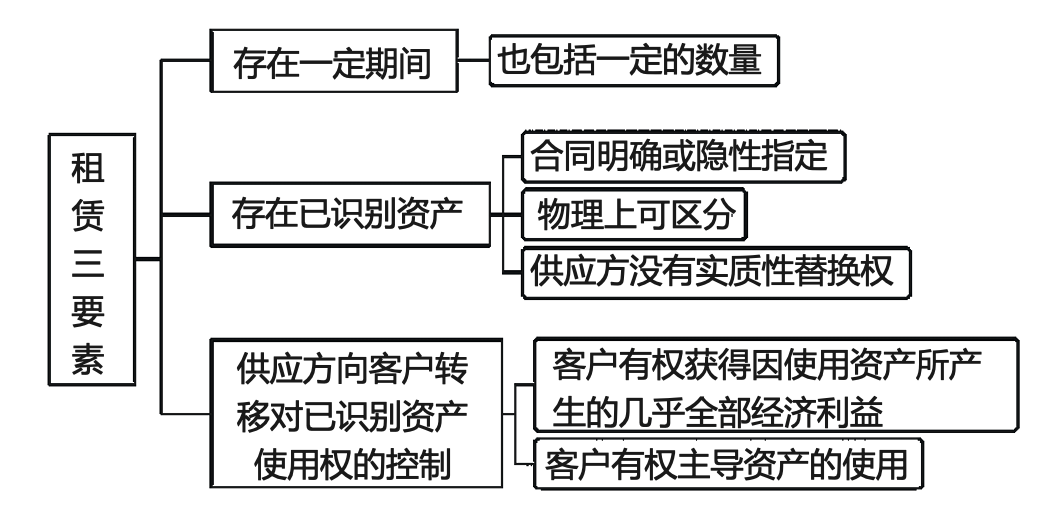
**考情分析**

本章属于难点章节，需要花一定的精力学习，部分入账问题需要结合固定资产一同理解，建议本章学习2-3遍，本章需关注计算题，2025年预计分值10-18分左右。

**第一节 租赁概述**

一、租赁的识别

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。租赁，须要同时满足三要素：



【例-多选题】下列关于合同是否为租赁或是否包括租赁，表述正确的有（ ）。

A.甲公司（客户）与乙公司（货运商）签订了一份使用10个指定型号集装箱的5年期合同。合同指定了具体的集装箱，集装箱归乙公司所有。甲公司有权决定何时何地使用这些集装箱以及用其运输什么货物。不用时，集装箱存放在甲公司处。甲公司可将集装箱用于其他目的（如用于存储）但合同明确规定甲公司不能运输特定类型的货物（如爆炸物）。若某个集装箱需要保养或维修，乙公司应以同类型的集装箱替换。除非甲公司违约，乙公司在这合同期内不得收回集装箱。除集装箱外，合同还约定乙公司应按照甲公司的要求提供运输集装箱的卡车和司机。卡车存放在乙公司处，乙公司向司机发出指示详细说明甲公司的货物运输要求。乙公司可使用任一卡车满足甲公司的需求，卡车既可以用于运输甲公司的货物，也可以运输其他客户的货物，即，如果其他客户要求运输货物的目的地与甲公司要求的目的地距离不远且时间接近，乙公司可以用同一卡车运送甲公司使用的集装箱及其他客户的货物。因此，该合同包含集装箱的租赁，甲公司拥有10个集装箱的5年使用权。关于卡车的合同条款并不构成一项租赁，而是一项服务。

B.甲公司（客户）与乙公司（某商场物业所有者）签订了一份使用商铺A的5年期合同。商铺A是某商场的一部分，该商场包含许多商铺。合同授予了甲公司商铺A的使用权。乙公司可以要求甲公司搬至另一商铺，在这种情况下，乙公司应向甲公司提供与商铺A面积和位置类似的商铺，并支付搬迁费用。仅当有新的重要租户决定租用较大零售区域，并支付至少足够涵盖甲公司及零售区域内其他租户搬迁费用的租赁费时，乙公司才能因甲公司搬迁而获得经济利益。尽管这种情形不完全排除发生的可能性，但根据合同开始日情况来看，企业认为属于不可能发生的情况。合同要求甲公司在商场的营业时间内使用商铺A经营其知名店铺品牌以销售商品。甲公司在使用期间就商铺A的使用做出决定。例如，甲公司决定该商铺所销售的商品组合、商品价格和存货量。合同要求甲公司向乙公司支付固定付款额，并按商铺A销售额的一定比例支付可变付款额。作为合同的一部分，乙公司提供清洁、安保及广告服务。因此，该合同包含商铺A的租赁，甲公司拥有商铺A5年的使用权。

C.甲公司（客户）与乙公司（制造商）签订了3年期合同，购买一定数量特定材质、版型和尺码的西装。乙公司仅有一家符合甲公司需求的工厂，且乙公司无法用另一家工厂生产的西装供货或从第三方公司购买西装供货。乙公司工厂的产能超过与甲公司签订的合同中的数量（即甲公司未就工厂的几乎全部产能签订合同）。乙公司全权决定该工厂的运营，包括工厂的产出水平以及将不用于满足该合同的产出用以履行哪些客户合同。因此，该合同包含对乙公司工厂的租赁，甲公司拥有乙公司工厂3年的使用权。

D.甲公司（客户）与乙公司（信息技术公司）签订了使用一台指定服务器的3年期合同。乙公司根据甲公司的指示在甲公司处交付和安装服务器，并在整个使用期间根据需要提供服务器的维修和保养服务。乙公司仅在服务器发生故障时替换服务器。甲公司决定在服务器中存储哪些数据以及如何将服务器与其运营整合，并在整个使用期间有权改变这些决定。因此，该合同包含服务器的租赁，甲公司拥有服务器3年的使用权。

答案：ABD

解析：选项C，乙公司仅可通过使用一家工厂履行合同，工厂是隐性指定的，因此，是已识别资产。但是，甲公司无权获得使用该工厂所产生的几乎全部经济利益，因为乙公司在使用期间可以使用该工厂履行其他客户合同。另外，甲公司在3年使用期内也无权主导工厂的使用目的和使用方式，因为乙公司有权决定工厂的产出水平以及将生产的产品用于履行哪些客户合同。因此，甲公司在使用期间不能控制工厂的使用权。

**第一节 租赁概述**

二、租赁期

租赁期是指承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间；

承租人有续租选择权，租赁期还应当包含续租选择权涵盖的期间；

承租人有终止租赁选择权，若合理预期不会行使选择权的，租赁期应当包含终止租赁选择权涵盖的期间。

|  |  |
| --- | --- |
| （1）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。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。 |
| （2）不可撤销期间 | 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。 |
| （3）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，企业应当考虑对承租人行使续租选择权或不行使终止租赁选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。 |
| （4）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。 |

【例-多选题】下列关于租赁期的有关表述中，正确的有（ ）。

A.在某商铺的租赁安排中，出租人甲于2×18年1月1日将房屋钥匙交付承租人乙，承租人乙在收到钥匙后，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2×18年4月1日，承租人乙自起租日开始支付租金。因此，租赁期开始日为2×18年1月1日

B.承租人丙与出租人丁签订了一份租赁合同，约定自租赁期开始日1年内不可撤销，如果撤销，双方将支付重大罚金；1年期满后，经双方同意可再延长1年，如有一方不同意，将不再续期，且没有罚款。假设承租人对于租赁资产并不具有重大依赖。因此，承租人丙与出租人丁签订的租赁合同租赁期为1年

C.承租人S签订了一份设备租赁合同，包括4年不可撤销期限和2年期固定价格续租选择权，续租选择权期间的合同条款和条件与市价接近，没有终止罚款或其他因素表明承租人S合理确定将行使续租选择权。因此，在租赁期开始日，确定租赁期为4年

D.承租人N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N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。因此，承租人N应当确定租赁期为4年

答案：ABC

解析：选项D，承租人N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N应当确定租赁期为6年。

**第二节 承租人会计处理**

一、租赁负债的初始计量

（一）租赁付款额

租赁负债初始计量的总原则：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。

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，包括5项：

|  |  |
| --- | --- |
| （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。 |
| （2） | 取决于指数或比率的可变租赁付款额。 |
| （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。 |
| （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。 |
| （5） | 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。 |

【例-多选题】关于租赁负债的初始计量正确的有（ ）。

A.承租人甲公司与出租人乙公司签订了汽车租赁合同，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40 000元，则甲公司需向乙公司支付40 000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40 000元。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30 000元，因此，甲公司在计算租赁负债时，与担保余值相关的付款额为40 000元

B.承租人甲公司签订了一项为期10年的不动产租赁合同，每年的租赁付款额为50 000元，于每年年初支付。合同规定，租赁付款额在租赁期开始日后每两年基于过去24个月消费者价格指数的上涨进行上调。租赁期开始日的消费者价格指数为125，因此，在租赁期开始日，甲公司应以每年50 000元的租赁付款额为基础计量租赁负债

C.承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份不可撤销的5年期设备租赁合同。合同规定，甲公司可以选择在租赁期结束时以5 000元购买这台设备。已知该设备应用于不断更新、迅速变化的科技领域，租赁期结束时其公允价值可能出现大幅波动，估计在4 000元至9 000元之间，在5年租赁期内可能会有更好的替代产品出现。因此，租赁付款额中不包含购买选择权的行权价格5 000元

D.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120 000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。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

答案：BCD

解析：选项A， 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30 000元，因此，甲公司在计算租赁负债时，与担保余值相关的付款额为10 000元。

（二）折现率

在计算租赁付款额现值时，承租人用租赁内含利率作为折现率；无法确定内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

考试时，折现率会作为已知条件。

二、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。使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

（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，扣除已享受的租赁激励相关金额；

（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。

借：使用权资产（倒挤）

租赁负债——未确认融资费用

银行存款（租赁激励）

贷：租赁负债——租赁付款额

银行存款（初始直接费用）

预计负债（期满拆除费用的现值）

**第二节 承租人会计处理**

【例19-8】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5 000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以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。（P/A，5%，9）＝7.1078，计算结果保留整数。

解析：

承租人甲公司的会计处理如下：

（1）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。

在租赁期开始日，甲公司支付第1年的租金50 000元，并以剩余9年租金（每年50 000元）按5%的年利率折现后的现值计量租赁负债。计算租赁付款额现值的过程如下：

剩余9期租赁付款额＝50 000×9＝450 000（元）

租赁负债＝剩余9期租赁付款额的现值

＝50 000×（P/A，5%，9）＝355 391（元）

未确认融资费用＝剩余9期租赁付款额-剩余9期租赁付款额的现值

＝450 000-355 391＝94 609（元）

借：使用权资产 405 391

租赁负债——未确认融资费用 94 609

贷：租赁负债——租赁付款额 450 000

银行存款（第1年的租赁付款额） 50 000

（2）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

（3）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）

三、租赁负债的后续计量

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。

借：财务费用/在建工程

贷：租赁负债——未确认融资费用

（2）支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；

借：租赁负债——租赁付款额

贷：银行存款

（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。

四、使用权资产的后续计量

使用权资产的后续计量基础：在租赁期开始日后，承租人应当采用成本模式，以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

（1）使用权资产的折旧：自租赁期开始日起按月计提使用权资产累计折旧

借：制造费用/管理费用等

贷：使用权资产累计折旧

（2）计提使用权资产减值准备（不得转回）：

借：资产减值损失

贷：使用权资产减值准备

（3）租赁期满返还租赁资产时：

借：使用权资产累计折旧

贷：使用权资产

【例-单选题】承租人甲公司签订了一份为期10年的机器租赁合同，用于甲公司生产经营。相关使用权资产的初始账面价值为100 000元，按直线法在10年内计提折旧，在第5年年末，确认该使用权资产发生的减值损失20 000元，计入当期损益。假设不考虑其他因素，甲公司针对该项使用权资产在第9年计提折旧金额为（ ）元。

A.5 000 B.6 000

C.7 000 D.8 000

答案：B

解析：在第5年年末，该使用权资产在减值前的账面价值为50 000元（100 000×5/10）。计提减值损失之后，该使用权资产的账面价值减至30 000元（50 000–20 000），自第六年以后，每年的折旧费也相应减至6 000元（30 000/5）。

五、短期租赁和低价值资产租赁

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。

（一）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（即使租赁 期不超过 12 个月）不属于短期租赁

【例19-12】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4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。

在此情况下，承租人确定租赁期为13个月，不属于短期租赁，承租人不能选择上述简化会计处理。

（二）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绝对价值进行评估，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。低价值资产同时还应满足以下条件，即，承租人能够从单独使用该低价值资产或将其与承租人易于获得的其他资源一起使用中获利，且该项资产与其他租赁资产没有高度依赖或高度关联关系时，才能对该资产租赁选择进行简化会计处理。

【2023年计算题】甲公司与租赁相关的交易和事项如下：

资料一：2×22年1月1日，甲公司与乙公司签订了租赁期限为10年的写字楼租赁协议，年租金为 200 万元，于每年1月1日支付。协议规定，甲公司于第5年年末享有终止租赁选择权。

资料二：2×22年1月1日，甲公司经评估合理确定将不会行使终止租赁选择权，并于当日支付第一年的租金，同时收到乙公司租金激励10万元，甲公司在评估是否签订协议时发生的差旅费为5万元，并支付给中介人员佣金15万元，全部以银行存款支付。假定甲公司无法确定租赁内含利率，其增量借款利率为每年6％。

资料三：甲公司租入该写字楼用于行政管理，该写字楼的剩余使用年限为30年。

已知（P/A，6％，4）＝3.4651，（P/A，6％，9）＝6.8017，本题不考虑相关税费及其他因素。

要求：（“租赁负债”科目应写出必要的明细科目）

（1）确定甲公司该项租赁的租赁期，并说明理由。

甲公司租赁期为10年。

理由：承租人有终止租赁选择权，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期应当包含终止租赁选择权涵盖的期间。

（2）计算甲公司2×22年1月1日租赁负债的初始入账金额。

租赁负债的初始入账金额＝200×（P/A，6％，9）＝200×6.8017＝1360.34（万元）。

（3）计算甲公司2×22年1月1日使用权资产的初始入账金额，并编制相关会计分录。

使用权资产的初始入账金额＝200＋1360.34＋15－10＝1565.34（万元）。

剩余9期租赁付款额＝200×9＝1800（万元）。

未确认融资费用＝剩余9期租赁付款额－剩余9期租赁付款额的现值＝1800－1360.34＝439.66（万元）。

2×22年1月1日：

借：使用权资产（200＋1360.34）1560.34

租赁负债——未确认融资费用 439.66

贷：租赁负债——租赁付款额 1800

银行存款 200

借：使用权资产 15

管理费用 5

贷：银行存款 20

借：银行存款 10

贷：使用权资产 10

（4）确定甲公司使用权资产的折旧年限，并编制 2×22 年末与折旧相关的会计分录。

使用权资产的折旧年限为 10 年。

2×22 年末使用权资产应计提的折旧＝1565.34/10＝156.53（万元）。

借：管理费用 156.53

贷：使用权资产累计折旧 156.53

（5）计算甲公司 2×22 年 12 月 31 日应确认的租赁负债利息费用。

2×22 年 12 月 31 日应确认的租赁负债利息费用＝（1800－439.66）×6％＝81.62（万元）。

**第三节 出租人会计处理**

一、出租人对租赁的分类

（一）融资租赁和经营租赁

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。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

融资租赁，是指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的租赁。

（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，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

（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（一般75%以上）。

（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（一般90%以上）。

（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。

二、出租人对融资租赁的会计处理

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。

借：应收融资租赁款——租赁收款额

应收融资租赁款——未担保余值

贷：融资租赁资产（转销账面价值）

资产处置损益（公允价值－账面价值）

银行存款（初始直接费用）

应收融资租赁款——未实现融资收益

**第三节 出租人会计处理**

【例-计算分析题】2023年12月28日，A公司与B租赁公司签订了一份租赁合同。合同主要条款如下：

（1）租赁标的物：程控生产线。

（2）租赁期开始日：租赁物运抵A公司生产车间之日（即2024年1月1日）。

（3）租赁期：从租赁期开始日算起36个月（即2024年1月1日～2026年12月31日）。

（4）租金支付方式：自租赁期开始日起每年年末支付租金1 000 000元。

（5）该生产线为全新设备，估计使用年限为5年。2024年1月1日的账面价值和公允价值均为2 600 000元。B公司发生初始直接费用100 000元。

（6）承租人增量借款年利率为8%，（P/A，8%，3）＝2.5771。

（7）A公司在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生可归属于租赁项目的手续费、差旅费10 000元。A公司采用年限平均法计提折旧。

（8）担保余值和未担保余值均为0。

（9）2026年12月31日，A公司将该生产线退还B公司。

要求：分别按年编制A公司和B公司的会计分录。

解析：

A公司的账务处理如下：

1、租赁期开始日的账务处理：

借：使用权资产 2 587 100（倒挤）

租赁负债——未确认融资费用

422 900（3 000 000-1 000 000×2.5771）

贷：租赁负债——租赁付款额 3 000 000

银行存款 10 000

2、2024年12月31日，支付第一期租金：

借：租赁负债——租赁付款额 1 000 000

贷：银行存款 1 000 000

确认利息费用：期初摊余成本

2 577 100×8%＝206 168元；

借：财务费用 206 168

贷：租赁负债——未确认融资费用 206 168

2025年12月31日，支付第二期租金：

借：租赁负债——租赁付款额 1 000 000

贷：银行存款 1 000 000

确认利息费用：

期初摊余成本＝2 577 100-1 000 000＋206 168

＝1 783 268（元）；

借：财务费用 142 661.44（1 783 268×8%）

贷：租赁负债——未确认融资费用 142 661.44

2026年12月31日，支付第三期租金：

借：租赁负债——租赁付款额 1 000 000

贷：银行存款 1 000 000

确认利息费用：

借：财务费用 74 070.56（倒挤）

贷：租赁负债——未确认融资费用

74 070.56（转销余额）

3、每年计提折旧的分录相同：

借：制造费用——折旧费 862 366.67（2 587 100×1/3）

贷：使用权资产累计折旧 862 366.67

4、2026年12月31日，租赁期届满时，将该生产线退还B公司：

借：使用权资产累计折旧 2 587 100

贷：使用权资产 2 587 100

B公司的账务处理如下：

1、判断租赁类型。

首先确定内含利率

出租人租赁收款额现值1 000 000×（P/A，R，3）+未担保余值的现值0＝租赁资产公允价值2 600 000+出租人初始直接费用100 000

用插值法计算，租赁内含利率R＝5.46%。

租赁收款额的现值＝1 000 000×（P/A，5.46%，3）

＝2 700 000（元）

几乎相当于租赁资产公允价值2 600 000元，因此，B公司应当将该项租赁分类为融资租赁

租赁收款额的现值2 700 000+未担保余值的现值0＝  
2 700 000（万元）

借：应收融资租赁款——租赁收款额3 000 000

贷：融资租赁资产 2 600 000（转销账面价值）

银行存款 100 000（初始直接费用）

应收融资租赁款——未实现融资收益 300 000

（3 000 000-2 700 000）

2、收到租金并确认利息收入：

2024年12月31日，收到第一期租金：

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

147 420（2 700 000×5.46%）

贷：租赁收入 147 420

2025年12月31日，收到第二期租金：

借：银行存款 1 000 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000 000

2025年期初摊余成本

＝2 700 000－1 000 000＋147 420

＝1 847 420（元）；

借：应收融资租赁款——未实现融资收益

100 869.13（1 847 420×5.46%）

贷：租赁收入 100 869.13

2026年12月31日，收到第三期租金：

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

51 710.87（转销余额）

贷：租赁收入 51 710.87（倒挤）

3、2026年12月31日，租赁期届满时，将该生产线从A公司收回，作备查登记。

三、出租人对经营租赁的会计处理

1.租金的处理

在租赁期内各个期间，出租人应釆用直线法或者其他方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

如果其他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

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。

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。

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，出租人应当釆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，出租人应当根据该资产适用的企业会计准则，釆用系统合理的方法进行摊销。

③出租人应当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

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；

除此之外的其他可变租赁付款额，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。

【2022 年单选题】2×21 年 7 月 1 日，甲公司与乙公司签订了一项写字楼租赁合同，甲公司 将该写字楼以经营租赁方式出租给乙公司。合同约定，租赁期为 2×21 年 7 月 1 日至 2×22 年 6 月 30 日，租赁期前 2 个月免收租金，后10 个月每月收取租金 15 万元，此外，甲公司承担了本 应由乙公司负担的电子灯牌制作安装费 3 万元。甲公司按直线法确认租金收入。不考虑其他因素， 甲公司 2×21 年度应确认的租金收入为（ ）万元。

A.73.5 B.49 C.60 D.75

答案：A

解析：出租人提供免租期的，出租人应收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。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。 甲公司 2×21 年度应确认的租金收入＝（15×10－3）/12×6＝73.5（万元）。

**第四节 特殊租赁业务的会计处理**

一、转租赁

转租出租人要将原租赁和转租赁作为两份单独的合同分别处理。

由于原租赁资产并不归转租出租人所有，所以，转租出租人应当基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

原租赁为短期租赁，且转租出租人作为承租人已按照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。

二、生产商或经销商出租人的融资租赁会计处理

构成融资租赁的，生产商或经销商出租人在租赁期开始日应当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确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余 额结转销售成本，收入和销售成本的差额作为销售损益。

【例-计算分析题】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：2022年1月1日——2028年12月31日，共7年；

（3）租金支付：自2022年起每年末支付年租金475 000元；

（4）租赁合同规定的年利率：6%，与市场利率相同：

（5）该设备于2022年1月1日的公允价值为2 700 000元，账面价值为2 000 000元，甲公司认为租赁到期时该设备余值为72 800元，乙公司及其关联方未对余值提供担保；

（6）甲公司取得该租赁发生的相关成本为5 000元；

（7）该设备于2022年1月1日交付乙公司，预计使用寿命为7年；租赁期内该设备的保险、维修等费用均由乙公司自行承担。不考虑其他因素和各项税费影响。

（8）2028年12月31日，乙公司到期归还租赁资产，甲公司将该资产处置，取得处置款72 800元。

（P/A，6%，7）＝5.5824；（P/F，6%，7）＝0.665；假设不考虑其他因素影响，计算结果保留整数。

要求：

（1）编制2022年1月1日甲公司的会计分录；

（2）编制2022年12月31日甲公司确认利息收入、收取租金的会计分录；

（3）编制2028年12月31日甲公司处置租赁资产相关的会计分录。

解析：

（1）第一步，判断租赁类型。租赁期与租赁资产预计使用寿命一致，另外租赁收款额的现值为475 000×（P/A，6%，7）＝2 651 640（元），约为租赁资产公允价值2 700 000元的98%，甲公司认为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，所以，将该租赁认定为融资租赁；

第二步，确定收入金额。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  
2 651 640元；

第三步，确定销售成本金额。

未担保余值的现值＝72 800×（P/F，6%，7）

＝48 412（元）

销售成本＝账面价值2 000 000－未担保余值的现值48 412

＝1 951 588（元）

2022年1月1日（租赁期开始日）

借：应收融资租赁款——租赁收款额 3 325 000（475 000×7）

贷：主营业务收入 2 651 640

应收融资租赁款——未实现融资收益 673 360（倒挤）

借：主营业务成本 1 951 588

应收融资租赁款——未担保余值 72 800

贷：库存商品 2 000 000

应收融资租赁款——未实现融资收益

24 388（倒挤）

应收租赁投资净额

＝3 325 000－673 360＋72 800－24 388

＝2 700 052（元）

借：销售费用 5 000

贷：银行存款 5 000

（2）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，是基于租赁收款额按市场利率折现的现值，因此，甲公司无需重新计算租赁内含利率。

2022年12月31日：

借：应收融资租赁款——未实现融资收益

159 098 [（3 325 000－673 360）×6%]

应收融资租赁款——未担保余值

2 905 [（72 800－24 388）×6%]

贷：租赁收入 162 003

借：银行存款 475 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 475 000

（3）2028年12月31日：

借：应收融资租赁款——未实现融资收益 26 880

应收融资租赁款——未担保余值 4 120

贷：租赁收入 31 000

借：银行存款 475 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 475 000

借：融资租赁资产 72 800

贷：应收融资租赁款——未担保余值 72 800

借：银行存款 72 800

贷：融资租赁资产 72 800