**第六章 租赁会计**

**案例讨论参考答案：**

经营租赁在资产负债表内确认使用权资产和相关租赁负债, 意味着以贸易、运输为主营业务的港口、航运业以及批发和零售贸易业企业的资产负债规模大幅增加, 需要增强风险意识, 对于新租赁准则带来的影响进行计算和估计, 并重新考虑企业租赁合约的安排。

对于已实施新租赁准则的企业，可以进一步关注准则制定机构或实务界对于一些重点难点的最新研究进展，比如租赁期的判断、租赁变更、可变租金的后续计量、售后回租、转租赁等特殊业务的细节处理等。

对于尚未实施新租赁准则的企业，一方面可以关注和借鉴这些样本公司的实施情况和准则研究的进展，另一方面也需要结合企业自身的具体特点规划衔接处理。例如：梳理存量合同的相关条款，以适当预判选择衔接规定中的各项简化处理对企业的利弊影响；复核经营租赁承诺的统计口径以便未来首次执行时能够准确调节至租赁负债。此外还需关注，新租赁准则实施的影响并非局限于财务数据，更是对财务核算的考验，尤其是存在大量且多样化租赁合同的承租人而言，更需要提前优化相关信息系统和内部控制流程，以应对众多合同中的估计判断以及相关新增资产负债的持续核算。

**复习思考题与练习题**

1. **复习思考题**

1.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。正确理解租赁的概念，要注意：第一，在租赁期内转移资产的使用权而非所有权，是租赁合同的本质。此特点使得租赁业务有别于资产购销，也有别于运输、保管、仓储等并未转移资产使用权的服务性合同。第二，有偿转移资产使用权，是租赁得以实现的条件。这一特点使租赁区别于无偿提供使用权的借用合同。

2. 根据2018年修订后的《企业会计准则第21号——租赁》，承租人不再对租赁划分为融资租赁和经营租赁两类，而是对所有租赁都采用一种方法进行会计处理：确认使用权资产和租赁负债，但短期租赁和低价值资产租赁除外。

3. 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。根据租赁准则，满足下列标准之一的，即应认定为融资租赁。

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。也就是说，如果租赁合同中已经约定，或者根据其他条件在租赁开始日就可以合理地判断，租赁期届满时出租人会将租赁资产的所有权转移给承租人，那么，该项租赁就是融资租赁。

（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价格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这种选择权。这里的“足够低”的标准如何掌握，需要企业结合具体实务进行必要的判断。

（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”一般掌握在租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%，下同)。

（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。这里的“几乎相当于”，通常掌握在90%以上(含90%)。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大调整，只有承租人才能使用。融资租赁资产往往租赁时间比较长、租金金额比较大，而这样的资产需由出租人根据承租人对资产型号、规格等方面的特殊要求专门购买或建造，具有专购、专用的性质，这样的资产如果不作较大的重新改制，其他企业通常难以使用。所以，符合这一条件的租赁，可被认定为融资租赁。

4. 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。

在租赁期开始日后，承租人应采用成本模式对使用权资产进行后续计量。一方面，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，对使用权资产计提折旧。折旧期限按以下原则确定：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；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。另一方面，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。

5. 一般不考虑可变租赁付款额等特殊情况，租赁收款额、租赁投资总额和租赁投资净额之间的关系如下：租赁收款额=承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额一租赁激励+承租人购买选择权的行权价格+承租人行使终止租赁选择权支付的款项+由承租人等向出租人提供的担保余值；租赁投资总额=租赁期开始日尚未收到的租赁收款额+未担保余值；租赁投资净额=按照租赁内含利率折现的租赁投资总额=租赁期开始日尚未收到的租赁收款额的现值+未担保余值的现值。

**二、练习题**

1. 承租人甲公司的会计处理如下：

第一步，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

第二步，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

第三步，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：40 531+20 000-5 000=420 391（元）

2. 在第1年年末，甲公司向乙公司支付第一年的租赁付款额450 000元，其中，131 040元(即，2600000×5.04%)是当年的利息，318 960元(即，450 000-131 040)是本金，即租赁负债的账面价值减少318 960元。甲公司的账务处理为：

借：租赁负债——租赁付款额 450 000

贷：银行存款 450 000

借：财务费用——利息费用 131 040

贷：租赁负债——未确认融资费用 131 040