

企业会计准则租赁 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/160/2021_2022__E4_BC_81_E4_B8_9A_E4_BC_9A_E8_c74_160689.htm 引言 1.本准则规范承租人和出租人对融资租赁和经营租赁的会计核算和相关信息的披露。 2.本准则不涉及：（1）开采或使用石油、天然气、林木、金属及其他矿产等自然资源的租赁协议；（2）土地使用权的租赁协议；（3）电影、录像、剧本、文稿、专利和版权等项目的许可使用协议。 定义 3.本准则所使用的下列术语，其定义为：（1）租赁，指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议。（2）租赁期，指租赁合同规定的不可撤销的租赁期间。如果承租人有权选择继续租赁该资产，而且在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权，则不论是否再支付租金，续租期应当包括在租赁期内；如果租赁合同规定承租人享有优惠购买选择权，而且在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权，则租赁期最长不得超过自租赁开始日起至优惠购买选择权行使之日止的期间。（3）不可撤销租赁，指只在以下一种或数种情况下才可撤销的租赁：发生某些很少会出现的或有事项；经出租人同意；承租人与原出租人就同一资产或同类资产签订了新的租赁合同；承租人支付了一笔足够大的额外款项。（4）担保余值，就承租人而言，是指由承租人或与其有关的第三方担保的资产余值；就出租人而言，是指承租人而言的担保余值加上独立于承租人和出租人、但在财务上有能力担保的第三方担保的资产余值。其中，资产余值是指在租赁开始日估计的租赁期届满时

租赁资产的公允价值。（5）未担保余值，指租赁资产余值中扣除就出租人而言的担保余值以后的资产余值。

租赁的分类

4.承租人和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。企业应当将起租日作为租赁开始日。但是，在售后租回交易下，租赁开始日是指买主（即出租人）向买主（即承租人）支付第一笔款项之日。

5.融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。所有权最终可能转移，也可能不转移。上述与资产所有权有关的风险是指，由于经营情况变化造成相关收益的变动，以及由于资产闲置、技术陈旧等造成的损失等；与资产所有权有关的报酬是指，在资产可使用年限内直接使用资产而获得的经济利益、资产增值，以及处置资产所实现的收益等。

6.经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

7.企业在对租赁进行分类时，应当全面考虑租赁期届满时租赁资产所有权是否转移给承租人、承租人是否有购买租赁资产的选择权、租赁期占租赁资产尚可使用年限的比例等各种因素。满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- （2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购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以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- （3）租赁期占租赁资产尚可使用年限的大部分。但是，如果租赁资产在开始租赁前已使用年限超过该资产全新时可使用年限的大部分，则该项标准不适用。
- （4）就承租人而言，租赁开始日最低租赁付款额的现值几乎相当于租赁开始日租赁资产原账面价值；就出租人而言，租赁开始日最低租赁收款额的现值几乎相当于租赁开

始日租赁资产原账面价值。但是，如果租赁资产在开始租赁前已使用年限超过该资产全新时可使用年限的大部分，则该项标准不适用。本准则所称最低租赁付款额是指，在租赁期内，承租人应支付或可能要求支付的各种款项（不包括或有租金和履约成本），加上由承租人或与其有关的第三方担保的资产余值。但是，如果承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购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以合理确定承租人将会行使这种选择权，则购买价格也应当包括在内。或有租金是指，金额不固定、以时间长短以外的其他因素（如销售百分比、使用量、物价指数等）为依据计算的租金。履约成本是指，在租赁期内为租赁资产支付的各种使用成本，如技术咨询和服务费、人员培训费、维修费、保险费等。本准则所称最低租赁收款额是指，最低租赁付款额加上独立于承租人和出租人、但在财务上有能力担保的第三方对出租人担保的资产余值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大修整，只有承租人才能使用。承租人的会计处理融资租赁 8.在租赁开始日，承租人通常应当将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，并将两者的差额记录为未确认融资费用。但是如果该项租赁资产占企业资产总额的比例不大，承租人在租赁开始日可按最低租赁付款额记录租入资产和长期应付款。 9.承租人在计算最低租赁付款额的现值时，如果知悉出租人的租赁内含利率，应当采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，应当采用租赁合同规定的利率作为折现率。如果出租人的租赁内含利率和租赁合

同规定的利率均无法知悉，应当采用同期银行贷款利率作为折现率。上述租赁内含利率是指，在租赁开始日，使最低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原账面的折现率。

10.在租赁谈判和签订租赁合同过程中承租人发生的、可直接照归属于租赁项目的初始直接费用，如印花税、佣金、律师费、差旅费等，应当确认为当期费用。

11.未确认融资费用应当在租赁期内各个期间进行分摊。

12.承租人分摊未确认融资费用时，可以采用实际利率法，也可以采用直线法、年数总和法等。

13.计提租赁资产折旧时，承租人应当采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

14.或有租金应当在实际发生时确认为当期费用。

15.承租人应当对融资租赁作如下披露：

- （1）每类租入资产在资产负债表日的账面原值、累计折旧及账面净值；
- （2）资产负债表日后连续三个会计年度每年将支付的最低租赁付款额，以及以后年度将支付的最低租赁付款额总额；
- （3）未确认融资费用的余额；
- （4）分摊未确认融资费用所采用的方法。

经营租赁

16.经营租赁的租金应当在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用；如果其它方法更合理，也可以采用其它方法。

17.承租人发生的初始直接费用，应当确认为当期费用。

18.或有租金应当在实际发生时确认为当期费用。

19.承租人应当对重大的经营租赁作如下披露：

- （1）资产负债表日后连续三个会计年度每年将支付的不可撤销经营租赁的最低租赁付款额；
- （2）以后年度将支

付的不可撤销经营租赁的最低租赁付款额总额。 100Test 下载
频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com