

2007年中级会计职称考试会计实务讲义连载(12) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022_2007_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c44_261653.htm

(二) 租赁的会计核算

1. 租赁的概念 租赁，指在约定期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议。其主要特征是转移资产的使用权而不是所有权，并且这种转移是有偿的。

2. 与租赁相关的几个基本概念

(1) 最低租赁付款额 如果租赁合同没有规定优惠购买选择权：最低租赁付款额=租金 承租人或与其有关的第三方的担保额 租赁期届满时，承租人未能续租或展期而造成的任何应由承租人支付的款项。 如果租赁合同规定了优惠购买选择权：最低租赁付款额=租金 承租人行使优惠购买权而支付的任何款项。

(2) 最低租赁收款额 最低租赁收款额=最低租赁付款额 与承租人和出租人均无关的第三方的担保额

3. 租赁的分类原则 根据与租赁资产所有权有关的风险和报酬是否归属于承租人，可以将租赁分为：

(1) 融资租赁 与租赁资产所有权有关的风险和报酬是否归属于承租人

(2) 经营租赁 与租赁资产所有权有关的风险和报酬是否归属于出租人

4. 经营租赁的会计处理 承租人的会计处理 出租人的会计处理

租赁资产的所有权无有租赁固定资产的折旧 无属正常固定资产的折旧处理 租金处理 分摊方法按直线法或其他方法分摊入租期。如果存在免租期和出租人的代垫费用 应以扣除了代垫费用后的租金余额在包括免租期在内的整个租期内分摊入各期费用（或收入）

会计分录

1. 承租人预付租金 借：待摊费用 贷：银行存款 借：银行存款 贷：其他应收款 或 应收经营租赁款（专门从事租赁业务的企业所专用的科目

) 2. 每期认定租金费用或收益时借：制造费用管理费用销售费用贷：待摊费用银行存款借：其他应收款银行存款贷：其他业务收入或主营业务收入（专门从事租赁业务的企业所专用的科目）

5. 融资租赁的会计处理（以下内容仅站在承租方角度来阐述）

(1) 租赁开始日的会计处理如果租赁资产占整个企业资产的比重大于30%借：固定资产-----融资租入固定资产（按租赁开始日租赁资产的原帐面价值与最低租赁付款额的折现值较小者为资产入帐价值）未确认融资费用（倒挤认定，本质上是待摊的利息费用）贷：长期应付款（最低租赁付款额）折现利率的选择：1.出租人的内含报酬率2.合同约定利率3.同期银行贷款利率（或同期国外银行贷款利率）

如果租赁资产占整个企业资产的比重小于或等于30%借：固定资产（最低租赁付款额）贷：长期应付款（最低租赁付款额）

(2) 初始直接费用的会计处理借：管理费用贷：银行存款或现金

(3) 未确认融资费用的分摊分摊方法会计分录实际利率法年数总合法直线法利率选择计算过程计算过程

1.如果当初的融资租赁资产的入帐价值用的是折现值则折现率即为分摊利率

2.如果当初的融资租赁资产的入帐价值用的是租赁资产的原帐面价值则，需重新计算一个折现率，该折现率应使得最低租赁付款额的折现值恰好等于租赁资产的原帐面价值。类似于年数总合法的折旧原理在租期内平均摊销借：财务费用贷：未确认融资费用

(4) 融资租入固定资产的折旧处理 折旧政策折旧期间会计分录视同自有固定资产来处理其折旧，需注意的是，应提折旧额的计算：如果能合理推断出租赁资产归承租人所有如果无法合理推断出租赁资产归承租人所有等同于自有固定资产如果承租人或与其有关的

第三方对租赁资产余值提供了担保如果不存在承租人或与其有关的第三方对租赁资产余值的担保按尚可使用期限来计提折旧按租期与尚可使用期孰低原则来认定折旧期间应提折旧额=固定资产的入帐价值-担保余值 预计清理费用应提折旧额=固定资产的入帐价值-预计残值 预计清理费用 (5) 租赁期届满时 (1) 承租人返还租赁资产 (2) 承租人优惠续租租赁资产 (3) 承租人留购租赁资产承租人的会计处理存在承租人担保余值借：长期应付款累计折旧贷：固定资产----融资租入固定资产行使优惠续租权视同该项租赁一直就存在一样作出相应的会计处理借：长期应付款----应付融资租赁款贷：银行存款同时：借：固定资产-----自有固定资产贷：固定资产-----融资租入固定资产不存在承租人担保余值借：累计折旧营业外支出（如果尚存净残值时）（北京安通学校提供）贷：固定资产-----融资租入固定资产未续租返还资产时的处理同（1）（6）在编制资产负债表时，“未确认融资费用”作为“长期应付款”的抵减项目列示 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