

中级职称考试重点辅导：租赁业务的会计处理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/69/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AD\\_E7\\_BA\\_A7\\_E8\\_81\\_8C\\_E7\\_c44\\_69696.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/69/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E8_81_8C_E7_c44_69696.htm)

租赁业务会计处理的关键问题是：正确划分租赁类型即融资租赁和经营租赁。在判断一项租赁属于什么类型时，要掌握好进行租赁分类的具体标准，若在判断时，不能满足融资租赁的五个标准中的任何一个时，就应认定为经营租赁。下面以一道实例进行分析。

设凯丰公司于2001年1月1日将一台原价为500000元，已提折旧为200000元的固定资产出售给宏达公司，售价为450000元，并立即签订了一份租赁合同承租该资产，租期3年。合同规定，租赁开始日，凯丰公司向宏达公司一次性预付租金100000元，第一年、第二年、第三年年末分别支付租金50000、60000、60000元，租赁期满后，预付租金不予退回，宏达公司收回固定资产。假设凯丰公司和宏达公司均在年末确认租金费用和租金收入，租金到期按时支付。请分别作出凯丰公司和宏达公司的相关账务处理。（要求：租金费用和租金收入按直线法在各期分配，未实现售后租回收益按租金支付比例分摊）

解析：由上述资料可以看出，这是一个关于售后租回的业务，但要正确判断出是属于什么类型的租赁。先看是否满足融资租赁的五个标准中的任何一个，下文中引号中为满足融资租赁的判断标准（结合本例题）：第一，“在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人”。本例中承租人凯丰公司在租赁期满后，由宏达公司收回该固定资产，租赁资产的所有权未转移给承租人，本租赁业务不符合这一条要求。第二，“承租人有购买租赁资产的选择权，

所订立的购价预计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地确定承租人将会行使这种选择权”。本例中承租人凯丰公司在租赁开始日就已决定到租赁期满时，由出租人宏达公司收回该固定资产，本租赁业务不符合这一条要求。第三，“租赁期占租赁资产尚可使用年限的大部分”。在资料中此项条件未给，可以认为本租赁业务不符合这一条要求。（在实务操作中，资料要详细）第四，“对承租人来说，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；对出租人来说，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”。在资料中租金总额=100000 + 50000 + 60000 + 60000=270000元，但要折算成现值，一定小于270000元，而租赁开始日租赁资产原账面价值=500000 - 200000=300000元， $270000/300000=90\%$ ，用现值来计算时，比值一定小于90%，而此标准中的“几乎相当于”指该比值大于或等于90%，所以本租赁业务不符合这一条要求。第五，“租赁资产性质特殊，如果不作重新改制，只有承租人才能使用”。在资料中此项条件未给，可以认为本租赁业务不符合这一条要求。（在实务操作中，资料要详细）由以上分析可以看出，此项租赁不符合融资租赁的任何一条标准，因此，此售后回租形成了经营租赁。（一）凯丰公司（承租方）的会计处理：1.计算未实现售后租回损益，并按各期租金支付比例计算各期摊销额。未实现售后租回收益=450000 - (500000 - 200000) =150000元 租金总额=100000 + 50000 + 60000 + 60000=270000元 第一年末应分摊的未实现售后租回收益= (100000 + 50000) /270000 × 150000=83333.34元 第二年

未应分摊的未实现售后租回收益= ( 60000 ) /270000  
× 150000=33333.33元 第三年末应分摊的未实现售后租回收  
益= ( 60000 ) /270000 × 150000=33333.33元 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](http://www.100test.com)