



石家莊鐵道大學
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

在线开放课程

租赁会计

租赁会计概述

主讲：李静宁

高级财务会计



目录

- ◆ 一、租赁分类
- ◆ 二、融资租赁的判断标准
- ◆ 三、融资租赁的几个概念

一、租赁分类

- ◆ 准则所称“**租赁合同**”，是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人而获取租金的合同。
- ◆ 租赁与销售的不同在于相关资产的所有权不转移。
- ◆ 对外投资的资产相关资产所有权也需要转移，换回股权或者债权。
- ◆ 承租人（即**租入方**）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。

一、租赁分类

- ◆ **租赁开始日**，是指租赁合同成立之日。
- ◆ **租赁期**，是指租赁协议规定的不可撤销的租赁期间。
- ◆ **租赁期开始日**，是指承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期。
- ◆ 如：**20×4年12月1日**，甲公司以融资租赁方式向A公司租入一套设备，租赁期自**20×5年1月1日**起，至**20×8年12月31日**，共**4年**。

- ◆ **融资租赁**，又称金融租赁、财务租赁，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。
- ◆ 根据“实质重于形式”原则，融资租赁承租方要将资产视作自有资产管理核算，需要提折旧，单设明细账核算。
- ◆ 除融资租赁以外的其他租赁为**经营租赁**。

二、融资租赁的认定标准

- ◆ 符合下列5个**一项或数项**标准的，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**，所订立的购买价款预计将远低于**行使选择权时**租赁资产的公允价值（一般理解**5%**以内），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。

二、融资租赁的认定标准

- ◆ 符合下列5个一项或数项标准的，为融资租赁
- ◆ (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的**大部分** ($\geq 75\%$)。
- ◆ (4) 承租人在租赁开始日的**最低租赁付款额现值**，**几乎相当于**租赁开始日租赁资产**公允价值**；出租人在租赁开始日的**最低租赁收款额现值**，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。“几乎相当于”，通常以**不低于90%**为判断标准。
- ◆ (5) 租赁物性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才使用。

三、融资租赁的几个概念

◆ 1、最低租赁付款额

- ◆ 是指在租赁期内，承租人应支付或可能被要求支付的款项（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。
- ◆ 承租人有购买租赁资产选择权，所订立的购买价款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的，购买价款应当计入最低租赁付款额。

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 2、**或有租金**，是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素（如销售量、使用量、物价指数等）为依据计算的租金。
- ◆ 如：合同约定承租方如果使用该机器生产的产品年收入超过一千万，则应在租赁期最后一期支付60 000元。

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 3、**履约成本**，指租赁期内为租赁资产支付的各种使用费用，如技术咨询和服务费、人员培训费、维修费、保险费。
- ◆ 如：合同约定所租赁设备每年10 000元的保险、维护等杂费均由承租方自行承担。

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 4、**资产余值**，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。

就承租人而言的担保余值

承租人或其有关的
第三方担保的资产余值

独立(于承租人/出租人)的
第三方担保的资产余值

未担保余值

就出租人而言的担保余值

租赁资产余值

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 【例1】未担保余值，指租赁资产余值中扣除就（ ）而言的担保余值以后的资产余值。
- ◆ A. 承租人
- ◆ B. 承租人和出租人
- ◆ C. 第三方
- ◆ D. 出租人
- ◆ 答案：D

三、融资租赁的几个概念

【例2】最低租赁付款额**不包括**的下列项目是（ ）。

- ◆ A. 承租人每期应支付的租金
 - ◆ B. 承租人或与其有关的第三方担保的资产余值
 - ◆ C. 或有租金和履约成本
 - ◆ D. 期满购买价
- ◆ **答案：C，因为：最低租赁付款额**，是指在租赁期内，承租人**应支付或可能被要求支付的款项**（**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**。符合条件的**购买价款**应当计入最低租赁付款额。

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 【例3】 在某项融资租入固定资产的租赁合同中，租赁资产原账面价值为35万元，每年年末支付10万元租金，租赁期为4年，承租人无优惠购买选择权；租赁开始日估计资产余值为4万元，承租人的母公司提供资产余值的担保金额为2万元，独立的担保公司提供资产余值的担保金额为1万元。则最低租赁付款额为（ ）万元。
 - ◆ A. 42 B. 43
 - ◆ C. 44 D. 45

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 答案：A
- ◆ 【解析】最低租赁付款额
- ◆ = 每年支付的租金 10×4
- ◆ + 承租人母公司担保资产余值的金额2
- ◆ = 42（万元）。

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 2、最低租赁收款额
- ◆ 是指最低租赁付款额加上**独立于**承租人和出租人的第三方对出租人担保的**资产余值**。

三、融资租赁的几个概念

- ◆ 【例4】某项融资租赁合同，租赁期为7年，每年年末支付租金50万元，承租人担保的资产余值为25万元，承租人的关联方担保余值为5万元，租赁期间，履约成本共25万元，或有租金10万元。独立于承租人和出租人、但在财务上有能力担保的第三方保险公司担保的资产余值为15万元，未担保余值为5万元。就出租人而言，最低租赁收款额为（ ）万元。
 - ◆ A. 385 B. 1045
 - ◆ C. 395 D. 170

三、融资租赁的几个概念

◆ 答案：C

◆ 【解析】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。

◆ 因此，最低租赁收款额=50×7+25+5+15
=395（万元）

总结

- ◆ 一、租赁分类
- ◆ 二、融资租赁的判断标准
- ◆ 三、融资租赁的几个概念