

第十八章 租赁

【高频考点 1】承租人的会计处理（★★★）

1. 租赁负债的计量

初始计量	后续计量
<p>租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的<u>租赁付款额的现值</u>进行初始计量。</p> <p><u>租赁期开始日尚未支付的租赁付款额</u> = (固定付款额及实质固定付款额 - 租赁激励额 + 部分可变租赁付款额 + 预计将会被行使的购买选择权的行权价格 + 预计将会被行使的终止租赁选择权所需支付的款项 + 承租人担保余值下预计应支付的款项) - 截至租赁期开始日已支付的租赁付款额</p> <p>对尚未支付的租赁付款额进行折现时, 承租人应当采用<u>租赁内含利率</u>作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 应当采用承租人<u>增量借款利率</u>作为折现率</p>	<p>在租赁期开始日后, 承租人应当按以下原则对租赁负债进行后续计量:</p> <p>① 确认租赁负债的利息时, 增加租赁负债的账面金额:</p> <p>借: 财务费用——利息费用</p> <p>贷: 租赁负债——未确认融资费用</p> <p>② 支付租赁付款额时, 减少租赁负债的账面金额:</p> <p>借: 租赁负债——租赁付款额</p> <p>贷: 银行存款</p> <p>③ 因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时, <u>重新计量</u>租赁负债的账面价值</p>

2. 使用权资产的计量

初始计量	后续计量
<p>在租赁期开始日, 承租人应当按照<u>成本</u>对使用权资产进行初始计量。</p> <p>初始计量的账务处理如下:</p> <p>借: <u>使用权资产</u> [倒挤]</p> <p>租赁负债——未确认融资费用 [未来期间的租赁付款额 - 未来期间的租赁付款额现值]</p> <p>贷: 租赁负债——租赁付款额 [未来期间的租赁付款额]</p> <p>银行存款 [租赁期开始日或之前支付的租赁付款额]</p>	<p>在租赁期开始日后, 承租人应当采用<u>成本模式</u>对使用权资产进行后续计量, 即, 以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。</p> <p>承租人按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的, 应当相应调整使用权资产的账面价值</p>

额+初始直接费用-已收的租赁激励]	
提示：承租人发生的租赁资产改良支出不属于使用权资产，应当计入“长期待摊费用”科目	

【高频考点 2】出租人对融资租赁的会计处理（★★★）

项目	会计处理
初始计量	<p>租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项。</p> <p>其内容与承租人租赁付款额的内容基本相同，但多了“与<u>承租人有关的一方</u>以及有经济能力履行担保义务的<u>独立第三方</u>向出租人提供的担保余值”</p> <p> 应收融资租赁款 = 租赁投资净额 = 未担保余值现值 + 租赁收款额现值 = 租赁资产公允价值 + 出租人初始直接费用 = “应收融资租赁款——租赁收款额” - “应收融资租赁款——未实现融资收益” + “应收融资租赁款——未担保余值” </p>
后续计量	出租人应当按照固定的 <u>周期性利率</u> 计算并确认租赁期内各个期间的利息收入

【高频考点 3】出租人对经营租赁的会计处理（★★★）

项目	会计处理
租金	在租赁期内各个期间，出租人应采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入
出租人对经营租赁提供激励措施	出租人提供免租期的，整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内应当确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人应将该费用 <u>自租金收入总额中扣除</u> ，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配
初始直接费用	出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当 <u>资本化至租赁标的资产的成本</u> ，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益

	益。
折旧和减值	对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。出租人应当按照资产减值准则规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。
可变租赁付款额	出租人取得的与经营租赁有关的可变租赁付款额，如果是与 <u>指数或比率挂钩</u> 的，应在租赁期开始日计入租赁收款额；除此之外的，应当在实际发生时计入当期损益。