

# 融资租赁中出租人会计处理探讨

程培培

(长江大学管理学院 湖北荆州 434023)

**【摘要】** 租赁业在现代经济生活中起着越来越重要的作用。本文着重讨论融资租赁中出租人的会计处理,为相关业务处理提供借鉴。

**【关键词】** 融资租赁 未实现融资收益 初始直接费用

随着市场经济的发展,租赁业在社会经济中起着越来越重要的作用,融资租赁更是使很多不可能的交易变成了可能,融资租赁的会计规范也变得越来越重要,尤其是有必要对出租人的会计处理进行探讨。

## 一、由案例引发的讨论

例:20×1年12月28日,A公司与B公司签订租赁合同,租赁标的物为全新程控生产线,估计使用年限为5年,租赁开始日为20×2年1月1日,租赁期为3年,每年年末A公司向B公司支付租金1 000 000元,租赁开始日,生产线公允价值为2 600 000元,合同约定利率为8%,出租人租赁内含利率为5.46%(出租人经过计算得到,假定承租人无法获悉),B公司初始直接费用为100 000元,假定未担保余值为0。

注册会计师考试教材上的解答是: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公允价值与出租人的初始直接费用之和的折现率。由于不存在未担保余值,即 $1\ 000\ 000 \times PA(R, 3) = 2\ 600\ 000 + 100\ 000 = 2\ 700\ 000$ (元),解得: $R = 5.46\%$ 。

然后计算最低租赁收款额及其现值和未实现融资收益:最低租赁收款额 $= 1\ 000\ 000 \times 3 = 3\ 000\ 000$ (元),最低租赁收款额的现值 $= 1\ 000\ 000 \times PA(5.46\%, 3) = 2\ 700\ 000$ (元)。未实现融资收益 $= 3\ 000\ 000 - 2\ 700\ 000 = 300\ 000$ (元),会计分录为:

借:长期应收款——应收融资租赁款 3 000 000元;贷:融资租赁资产 2 600 000元,银行存款 100 000元,未实现融资收益 300 000元。

未实现融资收益分配表

单位:元

日期	租金	确认的融资收入	租赁投资净额减少额	租赁投资净额
20×2.1.1				2 700 000
20×2.12.31	1 000 000	147 420	852 580	1 847 420
20×3.12.31	1 000 000	100 869.13	899 130.87	948 289.13
20×4.12.31	1 000 000	51 710.87	948 289.13	0
合计	3 000 000	300 000	2 700 000	

除,反映了单位面积产量变动的相对程度;分子分母相减,说明由于单位面积产量提高而使报告期实际多收若干粮食。所以,将同度量因素固定在报告期,所编制的质量指标综合指数具有现实经济意义。

再看销售量综合指数(K<sub>q</sub>)。拉氏定理的计算结果表明,销售量增长17.1%使商品销售额增加了135元,换句话说,按照基期价格计算,人们在报告期购买的商品比基期多了135元。在本例中,两个销售额之比是以基期实际销售总额作为比的基础,它假定价格不变,仅是销售量在变动,这正是计算销售量综合指数要达到的目的。按拉氏定理计算的销售量综合指数(K<sub>q</sub>)准确地反映了多种商品销售量变动的方向和程度,因而是最为恰当的。如果使用派氏定理计算,即把同度量因素价格固定在报告期,尽管也有一定意义,可是我们要求销售量综合指数(K<sub>q</sub>)准确反映销售量的变化,即要求该指数只单纯反映销售量的变化。而派氏指数所用的同度量因素是报告期价格,价格从基期到报告期已经发生变化,根据这种已经发生变化的价格因素所计算的销售量综合指数并不能准确地单纯反

映销售量的变化,而是包含了价格由基期到报告期的变化。因此分析销售量综合指数,应将同度量因素固定在基期。

商品销售额等于商品销售量和商品价格的乘积。编制综合指数不应违反这种客观存在的联系,要求商品销售量综合指数乘上价格综合指数,等于商品销售总额指数。如果商品价格综合指数以报告期的销售量作为同度量因素,那么商品销售量综合指数只能用基期的价格为同度量因素,否则这三个指数之间的联系和关系便不能体现出来。从这个意义上说,编制商品销售量综合指数也应把同度量因素固定在基期。

综上所述,编制销售量综合指数,应按拉氏定理计算,即把同度量因素价格固定在基期,编制价格综合指数,应按派氏定理计算,即把同度量因素销售量固定在报告期。推广开来,编制数量指标综合指数应将同度量因素固定在基期,编制质量指标综合指数应将同度量因素固定在报告期。

## 主要参考文献

张小裴.社会经济统计学原理.北京:中国统计出版社,1996

对于此种解法主要出现了两种观点,即理论实务冲突论和实务处理实质论,下面简单介绍这两种观点:

**1. 理论实务冲突论。**《企业会计准则第21号——租赁》第十八条规定:在租赁期开始日,出租人应当将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

很显然按照注册会计师考试教材的解法:出租人的最低租赁收款额为3 000 000元,初始直接费用为100 000元,那么按照现行会计准则的规定,出租人的长期应收款应按3 100 000元入账。可按3 100 000元入账,又会出现借贷方的不平衡。而根据实务中会计人员的处理,未实现融资收益的金额是由借贷方的差额来计算的,那么就应该是400 000元,于是就出现了理论与实务中计算出的未实现融资收益不同的现象。根据现行会计准则:未实现融资收益=(最低租赁收款额+初始直接费用+未担保余值)-(最低租赁收款额的现值+初始直接费用的现值+未担保余值的现值)。

可以看出,根据租赁内含利率折现的最低租赁收款额刚好等于租赁资产公允价值与初始直接费用之和,因此在计算上式时,未实现融资收益的第二个减项“初始直接费用的现值”便出现了重复扣减,致使根据定义计算出来的未实现融资收益入账金额与根据会计分录得到的金额不符。

**2. 实务处理实质论。**未实现融资收益=(最低租赁收款额+初始直接费用+未担保余值)-(最低租赁收款额的现值+初始直接费用的现值+未担保余值的现值)=(3 000 000+100 000)-[1 000 000×PA(5.46%,3)+100 000]=3 100 000-2 800 000=300 000(元)。因此,租赁开始日的会计分录为:借:长期应收款——应收融资租赁款3 100 000元;贷:融资租赁资产2 600 000元,未实现融资收益300 000元,银行存款100 000元。借方金额为3 100 000元,而贷方金额为3 000 000元,出现借贷不相等的现象。在实务中,我们一般都需要根据已知条件先求出租赁内含利率。那么为了使借贷相等,我们在计算租赁内含利率时就有 $1\ 000\ 000 \times PA(R,3) = 2\ 600\ 000$ ,得出: $R = 7.4\%$ ,即不计算初始直接费用。那么此时未实现融资收益=(最低租赁收款额+初始直接费用+未担保余值)-(最低租赁收款额现值+初始直接费用现值+未担保余值现值)=(3 000 000+100 000)-[1 000 000×(P/A,7.4%,3)+100 000]=3 100 000-2 700 000=400 000(元)。这样在租赁开始日的会计分录就变为:借:长期应收款——应收融资租赁款3 100 000元;贷:融资租赁资产2 600 000元,银行存款100 000元,未实现融资收益400 000元。这样就实现了“借贷相等”。

然而这样就会出现收回投资额时没有收回初始直接费用的现象,不符合出租人作为投资人的特点。所以为了实务符合现实意义的同时满足借贷相等的要求,就不能把出租人计算报酬率时已经考虑到、在最低租赁收款额中有所体现的初始直接费用再次计入应收融资租赁款,即把最低租赁收款额作为应收融资租赁款。这样租赁开始日的会计分录就变为:

借:长期应收款——应收融资租赁款3 000 000元;贷:融资租赁资产2 600 000元,银行存款100 000元,未实现融资收益300 000元。

**二、修正方案**

根据融资租赁的性质,对于出租人来说,可以认为是采用分期收款的方式来销售商品,而初始直接费用正是出租人为了出售其商品而发生的销售费用,而此项费用又不能直接计入当期损益,只能采用分期确认的方式,既然分期确认为费用,那么也就应该分期减少出租人的融资收益,也就是说,出租人的初始直接费用应通过长期应收款资本化后,在各租赁期间按当期实现的融资收益占未实现融资收益的比例进行分摊,抵减各期租赁收入,这样更符合配比原则。

而对于未实现融资收益,可以这样来计算:根据融资租赁达成的条件,对于出租人来说,为了自身的利益,最低租赁收款额的现值几乎相当于租赁发生日租赁资产的公允价值,这样来计算出租人的未实现融资收益即为400 000元。会计分录为:借:长期应收款——应收融资租赁款3 100 000元;贷:融资租赁资产2 600 000元,未实现融资收益400 000元,银行存款100 000元。根据5.46%来分摊未实现融资收益如下表所示:

未实现融资收益分配表 单位:元

日期	租金	确认的融资收入	租赁投资净额减少额	租赁投资净额
20×2.1.1				2 600 000
20×2.12.31	1 000 000	141 960	858 040	1 741 960
20×3.12.31	1 000 000	95 111.016	904 888.984	837 071.016
20×4.12.31	1 000 000	162 928.984	837 071.016	0
合计	3 000 000	400 000	2 600 000	

初始直接费用的分摊表 单位:元

日期	确认的融资收益	分摊比例	抵减确认的融资收益
20×2.12.31	141 960	35.49%	35 490
20×3.12.31	95 111.016	23.78%	23 780
20×4.12.31	162 928.984	40.73%	40 730

很显然,在修正方案和原来的解法下出租人确认的融资收益总额是一样的,只不过修正的方案推迟了纳税时间,获得了资金的时间价值,对出租人是有益的,这样也有利于打破零和博弈。同时,如果把融资租赁看作是出租人对外投资,出租人的初始直接费用也就相应地增加了投资成本,出租人付出得越多,正常情况下其投资收益也应该越多,可投资收益尚未实现,那么也只能相应地增加未实现融资收益,在以后通过延迟纳税来获得补偿,从这些方面来说,这种处理方式显得更合理一些。

**主要参考文献**

1. 杜兴强.高级财务会计学.厦门:厦门大学出版社,2007
2. 陈秧秧.完善租赁准则的几点建议.财会月刊(会计),2008;5
3. 贺志东.企业会计准则操作实务.北京:电子工业出版社,2007