

图解《企业会计准则第 21 号——租赁》

西安外事学院 崔洁

【摘要】 本文采用图表分析的方式对新旧租赁准则进行了对比分析,剖析了新旧租赁准则在适用范围、概念、租赁类型判断标准和会计处理等方面的差异,希望有助于会计实务工作者对新租赁准则的进一步理解和掌握。

【关键词】 会计准则 租赁 图解 变化

为了规范租赁业务的会计核算和信息披露,财政部在 2006 年 2 月 15 日颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新准则”),规定从 2007 年 1 月 1 日起在上市公司施行。本文采用图表分析的方式,对新准则进行了详细的分析,得出了新准则在适用范围、相关概念、租赁类型判断标准、融资租赁的会计处理、售后租回交易的会计处理等方面的变化。

一、图解新准则

1. 新准则的基本框架(见图 1)。

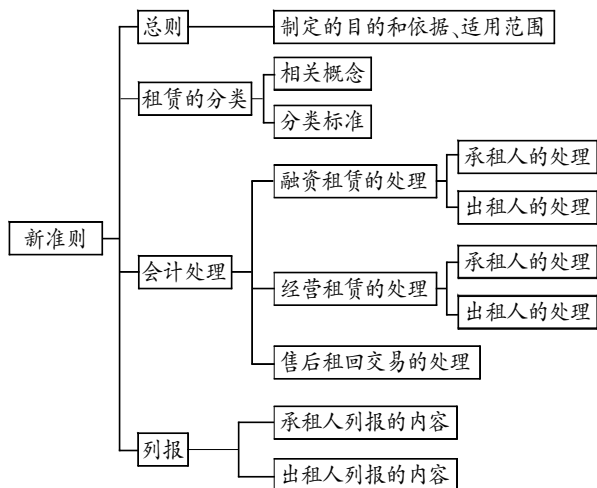


图 1

2. 租赁的分类和流程(见图 2)。

3. 融资租赁的会计处理(见图 3)。

二、新准则的主要变化

根据图表及新旧准则的规定,我们可以发现新准则在以下几个方面的变化:

1. 适用范围的变化。新准则规定下列各项适用其他相关会计准则:①出租人以经营租赁方式租出的土地使用权和建筑物,适用《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》;②电影、录像、剧本、文稿、专利和版权等项目的许可使用协议,适用《企业会计准则第 6 号——无形资产》;③出租人因融资租赁形成的长期债权的减值,适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》。旧准则指明不涉及下列各项:①开采

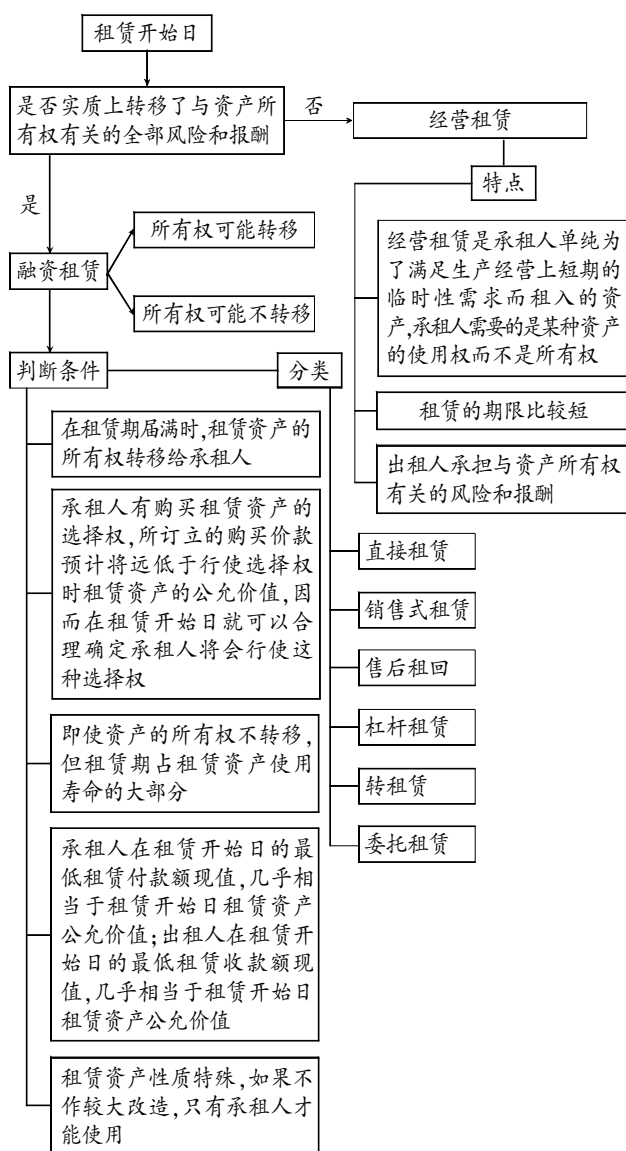


图 2

或使用石油、天然气、林木等自然资源的租赁协议;②土地使用权的租赁协议;③电影、录像、剧本、文稿、专利和版权等项目的许可使用协议。对于旧准则中的第一项,新准则没有再将

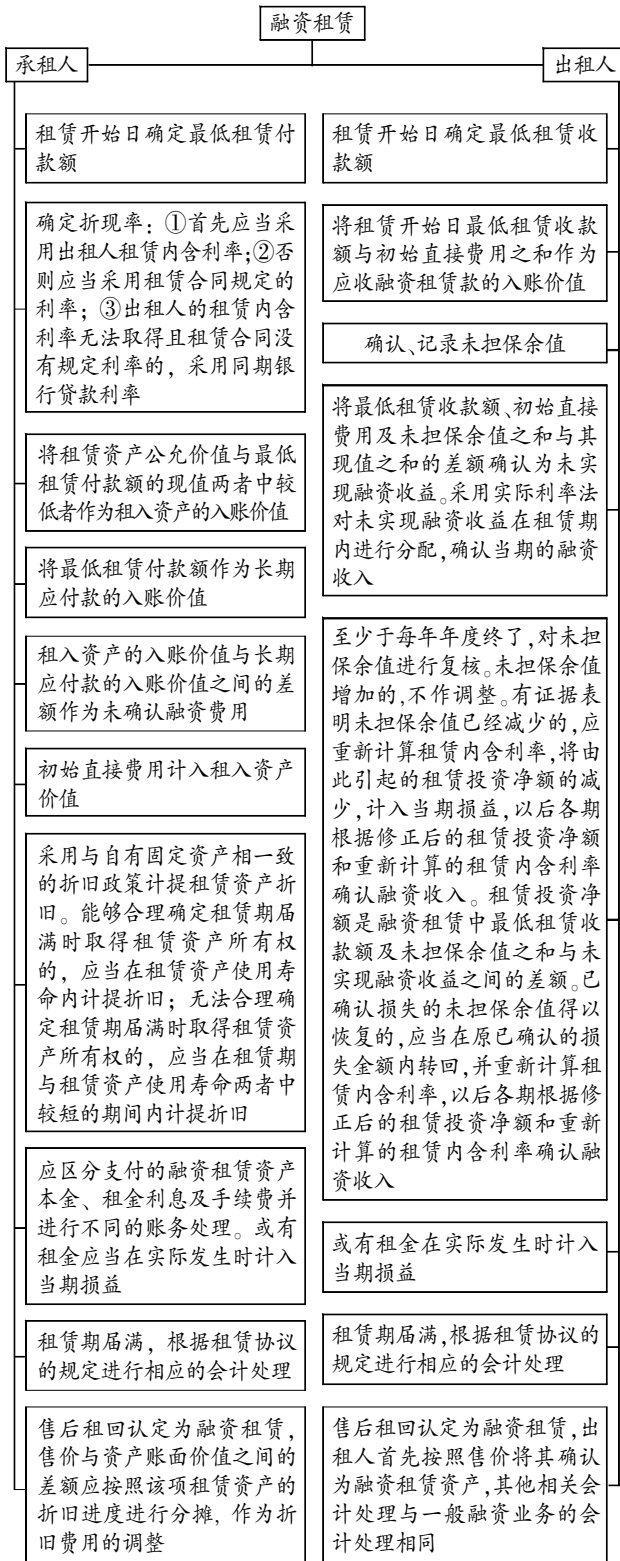


图 3

其排除在适用范围之外；对于旧准则中的第二项，新准则只是规定不适用于出租人以经营租赁方式租出的土地使用权和建筑物。

可见，新准则对相关业务的适用范围规定得更加明确，同时也指出了特殊事项应遵循的会计准则，因而更具有操作性。

2. 概念的变化。

(1) 租赁开始日与租赁期开始日。新准则具体区分了“租赁开始日”与“租赁期开始日”这两个概念，而旧准则中只涉及前者。根据新准则，租赁开始日是指租赁协议日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者；租赁期开始日是指承租人有权利行使其使用租赁资产权利的开始日，表明租赁行为的开始。旧准则不涉及后一概念，且未对租赁开始日进行明确定义，只是在应用指南中指出应按照租赁合同约定的起租日加以确定。新旧准则的这一差异导致二者所设定的融资租赁初始确认时点不同：旧准则要求承租人和出租人在租赁开始日对相关资产和负债进行初始确认；而新准则规定的初始确认时点是租赁期开始日，租赁开始日则是承租人和出租人认定租赁类型并确定所确认的相关资产、负债的金额的时刻。

(2) 出租人的租赁内含利率。旧准则将租赁内含利率定义为“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原账面价值的折现率”；新准则将租赁内含利率定义为“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”。新准则充分考虑了出租人在融资租赁中的总投入及相应的投资收益，更加符合实际。

(3) 出租人的担保余值。旧准则的定义为：担保余值，就出租人而言，是指就承租人而言的担保余值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担保的资产余额。新准则的定义为：担保余值，就出租人而言，是指就承租人而言的担保余值加上独立于承租人和出租人的第三方担保的资产余额。新准则中的定义去掉了“在财务上有能力担保”条件，扩大了出租人的担保余值的范畴。

3. 租赁类型判断标准的变化。新旧准则都规定，承租人和出租人应当在租赁开始日将租赁区分为融资租赁和经营租赁，且都将融资租赁定义为“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”。但关于认定融资租赁的第四条具体标准，新准则修订为“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的账面价值进行比较”。新准则所规定的认定融资租赁的基本条件，与国际会计准则规定的基本条件一致。

4. 融资租赁中承租人会计处理的变化。

(1) 在确定租赁开始日租入资产的入账价值时，旧准则规定取租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者；而新准则规定取租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，如果该项租赁资产占企业资产总额的比例不大，旧准则允许承租人采用简化的做法，即在租赁开始日可以按最低租赁付款额记录租入资产和长期应付款，而新准则取消了这一规定。可见，新准则对融资租入固定资产的计量侧重于采用公允价值，并且取消了旧准则根据融资租赁固定资产占企业资产总额比重的不同

会计理论的逻辑起点探讨

中国人民大学商学院 王娟 廖新宇

【摘要】 本文从黑格尔和马克思关于逻辑起点的界定出发,分析了会计理论的逻辑起点应该具备的五个特征,并在此基础上评述现有观点,最后得出应以产权关系作为会计理论逻辑起点的结论。

【关键词】 会计理论 逻辑起点 产权关系

会计理论的逻辑起点目前仍然是一个有争议的问题,我国学者提出的主要观点包括会计假设起点论、会计本质起点论、会计环境起点论、会计职能起点论、会计目标起点论、会计对象起点论、双起点论、产权关系起点论等。笔者认为要明确会计理论的逻辑起点,首先要弄清楚逻辑起点这一核心概念的定义。

虽然关于会计理论逻辑起点的相关文献较多,也有其他学科关于其逻辑起点的争论,但对于“逻辑起点”概念的由来和界定却少有提及。关于逻辑起点的研究最初是由黑格尔展开的。在19世纪早期,德国哲学家黑格尔在其著作《逻辑学》中对“逻辑起点”进行了严格的定义及详细的论述,并以“存

而采用不同的计量方法的规定,保证了会计信息的可比性。

(2)对于承租人发生的初始直接费用,旧准则要求确认为当期费用,而新准则要求计入租入资产价值,更符合划分收益性支出和资本性支出的规定,更贴近业务的实质。

(3)对于租赁期内未确认融资费用的分摊,旧准则允许企业在实际利率法、直线法和年数总和法之间选择,而新准则明确规定应采用实际利率法,并且对不同情况下未确认融资费用分摊率的选择提供了详细的指南。

5. 融资租赁中出租人会计处理的变化。

(1)在对应收融资租赁款及未实现融资收益进行确认时,旧准则规定在租赁开始日,将最低租赁收款额作为应收融资租赁款的入账价值,并同时记录未担保余值,将最低租赁收款额与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。而新准则规定将最低租赁收款额与直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时确认未担保余值,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。

(2)对于出租人承担的初始直接费用,旧准则要求确认为当期费用,而新准则要求计入租赁开始日应收融资租赁款的入账价值。

(3)由于新准则下计算出租人租赁内含利率时,采用的是租赁资产公允价值而不是租赁资产账面价值,为此,新准则规定,租赁资产公允价值与其账面价值如有差额,应当计入当期

在”作为逻辑学的逻辑起点进而讨论逻辑学的逻辑结构。黑格尔认为逻辑起点应该具备四个条件:是最直接、最简单、最抽象的事物;包含着以后所有理论发展的萌芽;是发展的终点;与历史起点一致。

马克思在选择资本论的逻辑起点时,批判地吸收了黑格尔关于逻辑起点的研究结论,清除了其唯心主义观点。马克思认为,商品作为整个资本论甚至政治经济学逻辑体系的研究起点,具有以下几个特征:商品是一个“经济的具体物”,具有客观性;商品体现了特定的社会生产关系,具有历史的性质;商品是资本主义社会的最简单、最抽象、最一般的形式;商品蕴含着资本主义社会一切矛盾的萌芽;商品作为逻辑起点同

损益。

(4)对于租赁期内未实现融资收益的分摊,旧准则允许企业在实际利率法、直线法和年数总和法之间选择,而新准则只允许采用实际利率法。

(5)对于租金不能按时收回时的会计处理,旧准则规定,当超过一个租金支付期未收到租金时,应停止确认融资收入,已确认的融资收入应予以冲回,转作表外核算,在实际收到租金时,将租金中所含融资收入确认为当期收入。出租人应当根据承租人的财务状况及经营管理情况,以及租金的逾期期限等因素,分析应收融资租赁款收回的可能性,对应收融资租赁款减去未实现融资收益的差额部分合理计提坏账准备。对此,新准则中没有相关的规定。

6. 售后租回交易会计处理的变化。对于售后租回交易认定为经营租赁的情形,新旧准则都要求将售价与资产账面价值之间的差额予以递延,但在具体摊销方式上,新准则以“在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊”取代了旧准则“在租赁期内按照租金支付比例分摊”的规定,显得更为全面。此外,新准则还补充了一条规定,即有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的,售价(即公允价值)与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。

主要参考文献

李畅.浅析公允价值在新准则中的运用及比较.市场周刊, 2006;7