

# 租赁开始日与 租赁期开始日辨析

江苏徐州  
孙建华

《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“准则”)明确规定了“租赁开始日”与“租赁期开始日”两个概念,并在《企业会计准则第21号——租赁》应用指南(以下简称“指南”)中对其进行了相关解释。笔者在研读该准则及《企业会计准则操作实务》时发现,与这两个时点相关的案例操作彼此产生了矛盾,具体分析如下。

## 一、准则及指南中的规定

准则第四条规定:“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。”准则第十一条规定:“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开始日。”为了方便实务中对该准则的使用,指南对其进一步解释为:在租赁开始日,承租人和出租人应当将租赁认定为融资租赁或经营租赁。在租赁期开始日,承租人应当对租入资产、最低租赁付款额和未确认融资费用进行初始确认;出租人应当对应收融资租赁款、未担保余值和未实现融资收益进行初始确认。

由上述定义及解释我们可以推断如下:①在租赁开始日,关键要做的工作就是判断租赁是融资租赁还是经营租赁;②在租赁期开始日,关键要做的工作就是确认。

从准则第六条中的(四)、第十一条、第十三条可以看出:相关租赁类型的判断时点是在“租赁开始日”,而融资租赁资产的入账时点却是在“租赁期开始日”。但无论是在判断时还是在入账时,凡涉及有关的计算问题,都是要计算在“租赁开始日”这一时点时的有关价值。

## 二、实务中的具体操作

例:2007年12月1日,北方公司与中华公司签订了一份租赁合同。合同主要条款如下:①起租日:2008年1月1日;②租赁期:2008年1月1日至2010年12月31日;③租金支付:自租赁开始日每隔6个月于月末支付租金150000元;④该机器在2008年1月1日的公允价值为700000元;⑤租赁合同规定的6个月的利率为7%;⑥租赁期届满时,北方公司享有购买该机器的选择权,购买价格为100元,估计该日租赁资产的公允价值为80000元。

由例题中所设条件并结合准则规定可知:租赁开始日是2007年12月1日;租赁期开始日是2008年1月1日。所以在2007年12月1日必须判断该租赁的类型是融资租赁还是经营租赁?由条件可知该租赁为融资租赁。由此,在租赁期开

始日的2008年1月1日还必须编制一笔融资租赁业务的会计分录,而这又离不开“最低租赁付款额现值”的计算。

以下就以计算“最低租赁付款额的现值”为例,提出问题。

原案例的有关计算如下:最低租赁付款额=各期租金之和+行使优惠购买选择权支付的金额=150000×6+100=900000+100=900100(元)。

最低租赁付款额现值=150000×(P/A,7%,6)+100×(P/S,7%,6)=715116.6(元)>700000元。故2008年1月1日会计处理:借:固定资产——融资租入固定资产700000元,未确认融资费用200100元;贷:长期应付款——应付融资租赁款900100元。

问题:上述计算的现值715116.6元是最低租赁付款额900100元在租赁期开始日的现值,而不是其在租赁开始日的现值。与之相比较的700000元也是租赁资产在租赁期开始日的公允价值,而不是其在租赁开始日的公允价值。

上述会计处理的结果显然有违准则的规定。如果不对这类问题加以明确界定可能就会对实务操作带来一定的困扰。

考虑到准则中的规定:首先在“租赁开始日”计算最低租赁付款额在租赁开始日的现值,然后再将该现值与租赁开始日租赁资产的公允价值相比较,取两者中的较低者作为租赁资产的入账价值;而真正在账面上反映却要等到租赁期开始日。众所周知,实际中租赁开始日与租赁期开始日往往并不在同一天。毫无疑问,将租赁期开始日作为融资租赁资产入账的时点是符合实质重于形式原则的。但是该租赁资产却要以前入账时点之前的租赁开始日该资产的公允价值或最低租赁付款额的现值作为入账价值就无法理解了。而且,果真如此的话,又要无谓地增加计算量。因为通常是先计算出租赁期开始日最低租赁付款额的现值,然后再根据需要再计算租赁期开始日该笔数据在租赁开始日的复利现值。

## 三、建议

1. “租赁开始日”及“租赁期开始日”这两个时点仍然保留。只不过在指南中再加以明确界定:在租赁开始日,承租人和出租人应当将租赁认定为融资租赁或经营租赁,并确定在租赁期开始日相关应确认的金额(当然是在判断为融资租赁的前提下);租赁期开始日就是融资租赁资产的入账日。

2. 其他有关规定方面。将准则第六条中的(四)、第十一条、第十三条规定中的“租赁开始日”一律替换为“租赁期开始日”。即:将准则第六条中的(四)改为“承租人在租赁期开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁期开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁期开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁期开始日租赁资产公允价值。”将准则第十一条改为“在租赁期开始日,承租人应当将租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值,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。”将准则第十三条改为“租赁内含利率,是指在租赁期开始日,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。”○