

# 会计准则与税法中租赁业务处理规定的差异

山东枣庄学院 杨荣军

**【摘要】**《企业会计准则第21号——租赁》规定了企业对租赁业务如何进行会计处理,我国税法中也有关于租赁业务如何纳税的规定,两者之间存在一定差异,本文针对融资租赁、经营租赁、售后租回对此差异进行分析。

**【关键词】** 会计准则 租赁 所得税

## 一、会计准则和税法关于融资租赁处理的差异

1. 承租人融资租入资产入账价值确认的差异。会计准则规定,租赁期开始日,承租人应当将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中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。承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用,应当计入租入资产价值。税法规定,以融资租赁方式租入的固定资产,按照租赁协议或者合同确定的价款加上运输费、途中保险费、安装调试费以及投入使用前发生的利息支出和汇兑损益等费用之后的价值计价。两者存在明显差异:会计准则要求将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,税法则对承租人融资租入固定资产的计价不考虑最低租赁付款额现值。

例1:2007年1月,A公司以融资租赁方式从B公司租入一台设备,该设备成本为510 000元(假定与公允价值相同),合同规定A公司每年年末应支付租金118 708元,租赁期限5年,租赁期满该设备归A公司所有,B公司租赁内含利率为6%。

(1)A公司会计处理:租赁开始日,租赁资产公允价值为510 000元,最低租赁付款额现值为500 000元 $[118\ 708 \times (P/A, 6\%, 5)]$ ,以两者中较低者作为租入资产的入账价值,因此确认租赁资产的入账价值为500 000元,最低租赁付款额为593 540元 $(118\ 708 \times 5)$ ,未确认融资费用为93 540元 $(593\ 540 - 500\ 000)$ 。会计分录为:借:固定资产——融资租入固定资产 500 000元,未确认融资费用 93 540元;贷:长期应付款——应付融资租赁款 593 540元。租赁期满,借:固定资产——专用设备 500 000元;贷:固定资产——融资租入固定资产 500 000元。

(2)税法规定,对以融资租赁方式租入的固定资产,应按照租赁协议确定的价款计价,该租入的固定资产入账价值为593 540元 $(118\ 708 \times 5)$ ,将来租赁期满该设备的入账价值也为593 540元。会计和税务处理出现差异93 540元。对此差异应设置台账进行记录,并对以后各期计提固定资产折旧进行序时调整。

2. 承租人未确认融资费用处理规定的差异。会计准则规定,承租人应当在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用并进行分摊。税法规定,融资租赁发生的租赁费不得直接扣除,承租方支付的手续费以及安装交付使用后支付的利息等可在支付时直接扣除。两者存在明显差异:会计准则要求采用实际利率法计算确认当期的融资费用,计入财务费用或在建工程予以资本化。税法则规定融资租赁的租赁费不得直接扣除。对此差异,企业应在进行所得税纳税申报时进行纳税调整。仍以上面的资料,可编制如下未确认融资费用摊销表(单位:元)。

日期	年租金(1)	确认的融资费用(2)=期初(4)×6%	应付本金减少额(3)= (1)-(2)	本金余额(4)=上年(4)-(3)
2007年1月1日				500 000
2007年12月31日	118 708	30 000	88 708	411 292
2008年12月31日	118 708	24 678	94 030	317 262
2009年12月31日	118 708	19 036	99 672	217 590
2010年12月31日	118 708	13 055	105 653	111 937
2011年12月31日	118 708	6 771*	111 937	0
合计	593 540	93 540	500 000	0

注:\*表示尾数调整。

2007年12月31日,A公司支付第一期租金应作如下会计处理:借:长期应付款——应付融资租赁款118 708元;贷:银行存款118 708元。借:财务费用——利息30 000元;贷:未确认融资费用30 000元。

企业在进行所得税纳税申报时应进行纳税调整,将计入财务费用的未确认融资费用30 000元调增应纳税所得额,以后各年年底支付租金和进行所得税纳税申报时均按此进行会计和税务处理。

3. 出租人租赁收入处理规定的差异。会计准则规定,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。未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配,出租人应当采用

实际利率法计算确认当期的融资收入。而现行税法对融资租赁业务发生后,出租人如何确认租赁收入以及配比成本没有做出明确规定。笔者认为,应对税法进行补充完善,根据确定性原则,规定出租人应在收取租金的权利成立时确认租赁收入,并按配比原则结转相应的融资租出固定资产成本。

仍以上面的资料,2007年1月,B公司对应收融资租赁款以及未实现融资收益确认的会计处理为:借:长期应收款——应收融资租赁款593 540元;贷:融资租赁资产500 000元,未实现融资收益93 540元。

2007年12月,收到第一期租金时,会计处理为:借:银行存款118 708元;贷:长期应收款——应收融资租赁款118 708元。借:未实现融资收益30 000元;贷:租赁收入30 000元。

企业在进行所得税纳税申报时应进行纳税调整,在收到租金时确认租赁收入118 708元,同时按配比原则结转相应的融资租出固定资产成本100 000元(500 000÷5)。

4. 未担保余值处理规定的差异。有证据表明未担保余值已经减少的,应当重新计算租赁内含利率,将由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益。以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。已确认损失的未担保余值得以恢复的,应当在原已确认的损失金额内转回,并重新计算租赁内含利率,以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。税法则要求遵循确定性原则,对会计担保余值不允许作税前扣除。

## 二、会计准则和税法关于经营租赁处理的差异

1. 经营租赁承租人业务处理的差异。会计准则规定,对于经营租赁的租金,承租人应当在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。承租人发生的初始直接费用,应当计入当期损益。或有租金应当在实际发生时计入当期损益。税法规定,纳税人以经营租赁方式从出租方取得固定资产,其符合独立纳税人交易原则的租金可根据受益时间,均匀扣除,但税前扣除应遵循权责发生制原则(即纳税人应在费用发生时而不是实际支付时确认扣除)、配比原则(即纳税人发生的费用应在费用应配比或应分配的当期申报扣除)、相关性原则(即纳税人可扣除的费用从性质和根源上必须与取得应税收入相关)等原则。两者相比较,可以发现对于经营租赁的租金,承租人在会计处理和税务处理上可以一致,即在租赁期内将租金按照直线法平均计入相关资产成本或当期损益。

例2:2007年1月,A公司与B公司签订一项租赁合同,租用B公司一栋办公楼,租期两年,年租金180 000元,租赁开始日A公司支付租金总额的50%,以后分别在2007年年底和2008年年底各支付25%,租赁期满,B公司收回办公楼。

2007年1月,A公司会计处理为:借:其他应收款180 000元;贷:银行存款180 000元。

2007年年底,A公司会计处理为:借:管理费用180 000元;贷:其他应收款180 000元。借:其他应收款90 000元;贷:银行存款90 000元。

2008年年底,A公司会计处理为:借:其他应收款90 000

元;贷:银行存款90 000元。借:管理费用180 000元;贷:其他应收款180 000元。

根据权责发生制原则和配比原则,每年应对租金支出按直线法进行摊销,即每月分摊15 000元(180 000÷12)。由于会计和税法规定一致,企业在进行所得税纳税申报时,对上述会计处理不需要进行纳税调整。

2. 经营租赁出租人业务处理的差异。对于经营租赁的租金,出租人应当在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人发生的初始直接费用应当计入当期损益。或有租金应当在实际发生时计入当期损益。而税法则要求根据确定性原则,按照租赁合同规定的时间确认收入。会计和税法的规定不一致,可能会出现差异,应进行纳税调整。

仍以上面的资料,2007年1月,B公司会计处理为:借:银行存款180 000元;贷:其他应付款180 000元。

2007年年底,B公司会计处理为:借:其他应付款180 000元;贷:租赁收入180 000元。借:银行存款90 000元;贷:其他应付款90 000元。

2008年年底,B公司会计处理为:借:银行存款90 000元;贷:其他应付款90 000元。借:其他应付款180 000元;贷:租赁收入180 000元。

即会计上在2007年和2008年分别确认租赁收入180 000元,税法则要求B公司在2007年和2008年分别确认租赁收入270 000元和90 000元。会计和税务处理出现时间性差异,在所得税纳税申报时应进行纳税调整,2007年应增加应纳税所得额90 000元,2007年应减少应纳税所得额90 000元。

## 三、会计准则和税法关于售后租回处理的差异

会计准则规定,承租人和出租人应当将售后租回交易认定为融资租赁或经营租赁。售后租回交易认定为融资租赁的,售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延,并按照该项租赁资产的折旧进度进行分摊,作为折旧费用的调整。售后租回交易认定为经营租赁的,售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延,并在租赁期内按照与确认租金费用一致的方法进行分摊,作为租金费用的调整。但是,有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的,售价与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。税法规定,企业以销售方式转让其生产、开发的房屋、建筑物等不动产,又通过租赁方式从买受人处租回该资产的,企业无论采取何种租赁方式,均应将售后租回业务分解为销售和租赁两项业务分别进行税务处理。企业销售或转让有关不动产所有权的收入与该被转让的不动产所有权相关的成本、费用的差额,应作为业务发生当期的损益,计入当期应纳税所得额。

### 主要参考文献

1. 张炜.新会计准则和现行税法差异比较及应用.北京:中国财政经济出版社,2007
2. 蒋玉娟.我国融资租赁问题研究.会计之友,2006;6
3. 陈秀娟,张庆昌.国际会计准则与企业会计准则的比较——租赁准则的比较分析.重庆工商大学学报(社会科学版),2005;6