

# 《企业会计准则第21号——租赁》解析

中山大学管理学院 韦秀长

2006年2月15日,财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新准则”),与2002年1月1日起施行的《企业会计准则——租赁》(以下简称“旧准则”)相比,新准则在租赁日的确定、初始直接费用计量等方面有一定变化。笔者就新、旧准则的差异及其对企业的影响作一分析。

## 一、新准则的主要内容

**1.总则。**新准则明确了租赁的定义,并做出了适用其他相关会计准则的规定: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》。

**2.租赁的分类。**承租人和出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

**3.融资租赁中承租人的会计处理。**①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。②未确认融资费用应当在租赁期内各个期间进行分摊。承租人应当采用实际利率法计算确认当期的融资费用。③计提租赁资产折旧时,承租人应当采用与自有固定资产相一致的折旧政策。④或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

**4.融资租赁中出租人的会计处理。**①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,并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记录为未实现融资收益。②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。③或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

**5.经营租赁中承租人的会计处理。**①经营租赁的租金应当在租赁期内各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损

于商誉的存在,每个会计期末必须对其进行减值测试,如果发生减值,则计入当期损益,因而新准则对合并企业的损益会产生一定的影响。

## 三、执行新准则应注意的问题

新准则在很大程度上实现了与国际财务报告准则的趋同,会计处理与国际惯例基本一致,但是在实际执行中仍有一些问题需要解决和完善,主要包括以下几方面:

**1.对于非同一控制下的企业合并的无形资产的价值,**按照新准则规定应当以合并日该项无形资产的公允价值计量,该公允价值的确认需要用数量经济模型估计,这就需要大量人为判断,在实务操作中确实是一个难题。

**2.对于通过多次交易实现的企业合并,**新准则规定合并成本为单项交易成本之和。由于不同时间点同一资产和负债的公允价值不同,那么对同样的资产和负债,第一次收购20%的股份和第二次收购同样股份的成本就不相同,导致企业合并成本并不能准确反映企业合并日的真正成本,这个问题还有待准则制定者进一步完善。

**3.对于同属于国资委管理的不同企业,**根据新准则规定,应当按照类似于权益结合法进行核算,即按被合并企业的账面价值进行计量。但是,这种价值往往偏离了被合并企业资产、负债的评估价值(公允价值),不能真正反映资产和负债的现时价值。○

## 二、执行新准则对企业的影响

对于同一控制下的企业合并,按类似于权益结合法进行会计处理,只是将并购双方资产、负债的原账面价值进行合并,不确认商誉(或负商誉)。合并后的收益包括了被合并企业整个会计年度的收益,而不仅仅是合并以后形成的损益,这就可能增加合并当年的利润,因此合并后的收益和留存收益必然大于购买法下会计报表中的收益和留存收益。为了防止同一控制下的企业合并形成的收益虚增,新准则第九条明确规定了被合并方在合并前实现的净利润,应当在合并利润表中单列项目反映。

由于同一控制下与非同一控制下的企业合并的计量原则和会计处理方法不同,因而其对上市公司资产、负债和损益的影响也不同。一般而言,在购买法下,合并后的资产总额大于权益结合法下合并后的资产总额,而损益及留存收益则要小于权益法下的损益及留存收益。也就是说,非同一控制下的企业合并,合并后的资产总额高于原来合并主体个别会计报表的资产合计,损益会低于个别会计报表的损益合计。

在购买法下,资产和负债按公允价值并入合并企业,通常情况下,其公允价值会大于其账面价值,因而在资产负债表中的资产和负债总额会高于权益结合法下的资产和负债总额。同时购买法下并入资产在合并后及以后年度提取的折旧额也会高于权益结合法下的折旧额。另外,在购买法下,由

益;如果其他方法更为合理的,也可以采用其他方法。②承租人发生的初始直接费用,应当确认为当期费用。③或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

6.经营租赁中出租人的会计处理。①经营租赁的租金应当在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益;如果其他方法更为合理的,也可以采用其他方法。②出租人发生的初始直接费用,应当计入当期损益。③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,应当采用系统合理的方法进行摊销。④或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

7.售后租回交易。①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予递延,并按该项租赁资产的折旧进度进行分摊,作为折旧费用的调整。②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予递延,并在租赁期内按照与确认租金费用相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的差额应当计入当期损益。

8.列报。承租人应当在资产负债表中,将与融资租赁相关的长期应付款减去未确认融资费用的差额,按长期负债和一年内到期的长期负债分别进行列示,与负债的分类一致。出租人应当在资产负债表中,将应收融资租赁款减去未实现融资收益的差额,作为长期债权列示。

## 二、新旧准则的差异

1.租赁开始日的确定。旧准则规定,企业应当将起租日作为租赁开始日。新准则将租赁开始日定义为租赁协议日与租赁各方就主要租赁条款做出承诺日中的较早者。

2.融资租赁下,初始直接费用的列支问题。旧准则第十条规定,在融资租赁情况下,在租赁谈判和签订租赁合同过程中承租人发生的、可直接归属于租赁项目的初始直接费用,如印花税、佣金、律师费、差旅费等,应当确认为当期费用,即费用化。

新准则中规定,在融资租赁情况下,对于发生的初始直接费用,可直接归属于承租人为获得融资租赁所进行的活动而发生的费用,确认为租赁资产金额的一部分,即应资本化,纳入租入资产的价值。

3.融资租赁下,未确认融资费用、收益分摊、分配利率的选择。旧准则第十二条、第二十三条规定,可采用实际利率法,也可采用直线法、年数总和法等。新准则第十五条、第十九条明确规定,应当采用实际利率法,取消了其他分摊、分配利率的选择。

## 4.引入了公允价值。

(1)融资租入固定资产的入账价值。旧准则第八条规定,在租赁开始日,承租人通常应当将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值中较低者作为租入资产的入账价值。而新准则规定,承租人应按等于租赁开始日租赁资产的公允价值金额,或是按更低的最低租赁付款额现值,在其资产负债表上将融资租赁确认为资产和负债。

(2)内含利率的确定问题。旧准则中第九条规定,上述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原账面价值的折现率。而新准则将租赁内含利率界定为,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。初始直接费用问题如前述规定已经资本化,所以一并纳入计算之列。

(3)售后租回交易形成一项经营租赁的差额确认问题。旧准则第三十七条规定,如果售后租回交易形成一项经营租赁,售价与资产账面价值之间的差额应予递延,并在租赁期内按照租金支付比例分摊。新准则对该项问题的处理是:如果交易是按公允价值达成的,售价与资产账面价值的差额应确认为当期损益。

## 三、执行新准则对企业的影响与对策

1.新准则更体现了对法律、对合同的尊重。所谓合同,我国的《合同法》定义为,平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。事实上,在国内有合同不依,不尊重合同,尤其是不尊重合同期限的现象时有发生。新准则的约定体现了国际趋同,体现了对国际共同法则的遵守。

2.融资租赁下,初始直接费用列支问题将直接影响融资租赁下承租人和出租人的损益。不同的是,增加承租人的当期损益,将当期费用递延到未来租赁期内确认;减少出租人的当期损益,将当期收入递延到未来租赁期内确认。一般情况下,融资租赁情况中初始直接费用额度不大,因而对融资租赁企业的损益影响也不大,但该项准则的变更却是权责发生制的体现。

3.融资租赁下,未确认融资费用、收益分摊、分配利率选择实际利率法,体现了精细管理的要求。直线法、年数总和法作为实际利率法的补充,原因不外乎是这两种方法的计算和操作虽更为简单,但却偏离了融资租赁的经济实质。因此,新准则此项内容的变更,对融资租赁双方、租赁费的确认提出了更为严格的要求。

4.公允价值的引入,对租赁企业双方乃至活跃租赁市场提出了更高的要求。公允价值在本质上强调对资产客观价值的计量,它是相对于历史成本的一种会计计量模式;在会计反映上,它反映资产的现时价值,做到了动态反映。新准则审慎引入公允价值是一种国际趋同,更是为了满足利益相关者的需求。但是,租赁作为一种较为新型的融资手段,在我国的应用并不广泛。运用公允价值的三个前提(有活跃的市场、能够可靠地计量和能够取得的公允价值)不很充分,因而也就使得公允价值的实际使用缺乏基础。

分析上述影响,国内企业尤其是相关政府主管部门,对新准则的完善任重道远。一方面法制的建设任重道远,另一方面活跃租赁市场的建设尚需时日。但是,随着我国改革开放的深入和社会主义市场经济的迅速发展,会计准则的国际趋同不可逆转,因而这一切又显得微乎其微。租赁正日益成为国内企业走向世界的融资途径,而准则的进一步完善将把这一可能变成现实。

综上所述,新准则相对旧准则的变化不大,其有效应用将不会有太大障碍。○