

# 融资租赁优惠续租条件下谈出租人会计核算

马海峰(博士) 蔡 阳

(淮海工学院 江苏连云港 222001)

融资租赁,也称资本租赁,是指出租人实质上将与资产所有权相关的一切风险和报酬都转移给承租人的一种租赁。如果租赁双方在租赁开始日即订立条款,约定承租人有按低于公允租金的租金继续租用资产的选择权,则该选择权称为优惠续租选择权。租赁期届满时,承租人可选择是否行使优惠续租选择权。如果承租人选择行使该项权利,则应视同该项租赁一直存在而作相应的账务处理。优惠续租选择权的行使与否会影响到融资租赁的租赁期。现行会计准则规定,如果承租人有选择是否续租该资产,并且在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权,那么不论是否再支付租金,续租期都应包括在租赁期内。

租赁期的改变不仅会影响融资租赁中承租人的会计核算,也会对出租人的会计核算造成影响。在出租人的会计核算中,租赁期是分摊未实现融资收益的一个重要影响因素。

## 一、优惠续租情况的分类

按照承租人是否选择行使优惠续租选择权,可以将优惠续租分为四种情况。第一种情况为,合同规定承租人享有优惠续租选择权,但是在租赁开始日不能合理确定承租人是否会行使该权利,未将续租期纳入租赁期之内,且租赁期届满时承租人未行使该选择权。第二种情况为,合同规定承租人享有优惠续租选择权,在租赁开始日可以合理确定承租人将会行使该选择权,且租赁期届满时承租人行使了该权利。这两种情况可以归纳为选择权未发生变化的类型。在这两种情况下,由于租赁期届满时,承租人对续租的选择并未发生改变,所以租赁期不发生变动,对出租人未实现融资收益的分摊也不产生影响。其账务处理与正常融资租赁业务相同,对此本文不再赘述。

第三种情况为,合同规定承租人享有优惠续租选择权,并在租赁开始日可以合理确定承租人将会行使该权利,但在租赁期届满时承租人放弃行使该选择权。在这种情况下,租赁开始日确认的租赁期比最终确认的租赁期长,本文将其定义为初始确认租赁期大于实际租赁期的情况。第四种情况为,合同规定承租人享有优惠续租选择权,但是在租赁开始日不能合理确定承租人是否会行使该选择权,未将续租期纳入租赁期之内,但租赁期届满时承租人选择行使该选择权。在这种情况下,租赁开始日确认的租赁期比最终确认的租赁期短,本文将其定义为初始确认租赁期小于实际租赁期的情况。这两种情况可以归纳为选择权发生变化的类型。在这两种情况中,由于承租人在租赁期届满时做出了与租赁开始日的预测不同的选

择,使得租赁期发生变化,从而导致出租人在租赁开始日确认的最低租赁收款额以及按初始租赁期分摊的未实现融资收益与实际情况不符。对于这两种情况,出租人必须在租赁期届满时根据租赁期限的变化做相应的账务调整。下面分别对这两种情况进行阐述。

## 二、初始确认租赁期大于实际租赁期的情况

在租赁开始日,如果租赁双方认定租赁期届满时承租人将会行使优惠续租选择权,则根据准则规定,应将续租期纳入租赁期之内,续租期承租人所支付的优惠租金应与正常租赁期支付的租金一同计入出租人的最低租赁收款额。在租赁开始日,出租人转出的融资租赁资产应按确认的租赁投资净额计价,租赁投资净额与账面价值之间的差额计入损益。同时,计算租赁内含利率,并且在包含优惠续租期的租赁期内按租赁内含利率分摊未实现融资收益。租赁期届满时,如果承租人未行使优惠续租选择权而导致租赁期发生改变,则出租人需做相应的调整:按照不包含优惠续租期的租赁期重新分摊未实现融资收益。

例1:假设20×0年12月31日,华东公司与建豪公司签订了一份租赁合同,租赁标的物为程控线。租赁期为20×1年1月1日至20×6年12月31日,共6年。租赁期届满时,华东公司享有优惠续租选择权,续租期为2年。20×1年1月1日至20×6年12月31日每年年末支付租金150 000元,续租期租金为50 000元,于年末支付。该机器在20×1年1月1日的账面价值和公允价值均为750 000元,估计使用年限为10年,已经使用2年,期满无残值。20×0年12月31日,华东公司与建豪公司认定租赁期届满时,华东公司将行使优惠续租选择权。

为简化核算,该例题未考虑担保余值、未担保余值等因素。

(1)判断租赁类型。20×0年12月31日建豪公司认定租赁期届满时华东公司将行使优惠续租选择权,所以将优惠续租期纳入租赁期之内。租赁期为20×1年1月1日至20×8年12月31日,共8年,占租赁资产使用寿命的大部分,可确认该项租赁为融资租赁。

(2)有关计算。①最低租赁付款额=租金×租期=150 000×6+50 000×2=1 000 000(元)。②租赁投资净额为该资产公允价值750 000元。③未实现融资收益=1 000 000-750 000=250 000(元)。④租赁内含利率的计算。租赁内含利率是指,租赁开始日,使最低租赁收款额的现值和未担保余值的现值之和

等于租赁资产公允价值的折现率。 $150\,000 \times (P/A, r, 6) + 50\,000 \times (P/A, r, 2) \times (P/F, r, 6) = 750\,000$ , 根据这一等式, 使用内插法计算出租赁内含利率为 7.99%。

(3)未实现融资收益的分配(见表 1)。

**表 1 未实现融资收益分配表**

日期 ①	租金 ②	确认的融资 收入 ③=⑤×7.99%	租赁投资 净额减少额 ④=②-③	租赁投资 净额余额 ⑤=期初⑤-④
20×0.12.31				750 000
20×1.12.31	150 000	59 925	90 075	659 925
20×2.12.31	150 000	52 728	97 272	562 653
20×3.12.31	150 000	44 956	105 044	457 609
20×4.12.31	150 000	36 563	113 437	344 172
20×5.12.31	150 000	27 499	122 501	221 671
20×6.12.31	150 000	17 712	132 288	89 383
20×7.12.31	50 000	7 142	42 858	46 525
20×8.12.31	50 000	3 475 *	46 525	0
合计	1 000 000	250 000	750 000	

\* 作尾数调整:  $3\,475 = 50\,000 - 46\,525$ 。

(4)有关账务处理。①租赁期开始日:借:长期应收款——应收融资租赁款 1 000 000;贷:融资租赁资产 750 000,未实现融资收益 250 000。在本例中,融资租赁资产在租赁期开始日的账面价值与公允价值一致。如果不一致,其差额通过“营业外收入”或“营业外支出”科目核算。②20×1~20×6 年年末收到租金并确认融资收益(以 20×1 年 12 月 31 日为例):借:银行存款 150 000;贷:长期应收款——应收融资租赁款 150 000。借:未实现融资收益 59 925;贷:租赁收入 59 925。

(5)租赁期届满时,如果承租人放弃行使优惠续租选择权,将导致出租人的租赁期和债权总额发生改变,影响未实现融资收益的分配。按照会计准则的规定,属于会计估计变更,应采用未来适用法处理。

该例题中,承租人放弃行使优惠续租选择权,租赁期由原来的 8 年调整为 6 年。扣除优惠续租期的租金后,最低租赁收款额为 900 000 元( $150\,000 \times 6$ )。租赁开始日最低租赁收款额现值为资产公允价值 750 000 元,仍符合融资租赁的判断标准。①调整租赁期开始日的长期应收款。因为承租人放弃行使优惠续租选择权,所以出租人的最低租赁收款额变更为 900 000 元。借:未实现融资收益 100 000;贷:长期应收款——应收融资租赁款 100 000。②对以前年度确认的融资收益不进行追溯调整,直接冲减当期租赁收入。租赁期届满时,已确认的融资收入为 239 383 元,调整后总的未实现融资收益应为 150 000 元( $900\,000 - 750\,000$ )。借:租赁收入 89 383;贷:未实现融资收益 89 383( $239\,383 - 150\,000$ )。

**三、初始确认租赁期小于实际租赁期的情况**

在租赁开始日,如果租赁双方无法合理认定租赁期届满时承租人是否会行使优惠续租选择权,则根据会计准则规定,不将该续租期纳入租赁期之内。但租赁期届满时,如果承租人行使优惠续租选择权,则导致租赁期延长。此时,出租人需做

相应的调整:按包含优惠续租期的租赁期重新对未实现融资收益进行分配。

例 2:假设 20×0 年 12 月 31 日,建豪公司无法合理认定租赁期届满时华东公司会行使优惠续租选择权,其他条件与例 1 相同。

(1)判断租赁类型。租赁开始日双方不能合理确定承租人将会行使该优惠续租选择权,未将续租期纳入租赁期。租赁期为 6 年,最低租赁收款额为 900 000 元,租赁开始日最低租赁收款额现值为资产公允价值 750 000 元,符合融资租赁的判断标准。

(2)有关计算。①最低租赁收款额=租金×租期= $150\,000 \times 6 = 900\,000$ (元)。②租赁投资净额为该资产公允价值 750 000 元。③未实现融资收益= $900\,000 - 750\,000 = 150\,000$ (元)。④租赁内含利率的计算。 $150\,000 \times (P/A, r, 6) = 750\,000$ , 根据这一等式,使用内插法计算出租赁内含利率为 5.5%。

(3)未实现融资收益的分配(见表 2)。

**表 2 未实现融资收益分配表**

日期 ①	租金 ②	确认的融资 收入 ③=⑤×5.5%	租赁投资 净额减少额 ④=②-③	租赁投资 净额余额 ⑤=期初⑤-④
20×0.12.31				750 000
20×1.12.31	150 000	41 250	108 750	641 250
20×2.12.31	150 000	35 269	114 731	526 519
20×3.12.31	150 000	28 959	121 041	405 478
20×4.12.31	150 000	22 301	127 699	277 779
20×5.12.31	150 000	15 278	134 722	143 057
20×6.12.31	150 000	6 943 *	143 057	0
合计	900 000	150 000	750 000	

\* 作尾数调整:  $6\,943 = 150\,000 - 143\,057$ 。

(4)有关账务处理。①租赁期开始日:借:长期应收款——应收融资租赁款 900 000;贷:融资租赁资产 750 000,未实现融资收益 150 000。②20×1~20×6 年年末收到租金并确认融资收益(以 20×1 年 12 月 31 日为例):借:银行存款 150 000;贷:长期应收款——应收融资租赁款 150 000。借:未实现融资收益 41 250;贷:租赁收入 41 250。

(5)租赁期届满时,承租人行使优惠续租选择权,导致租赁期延长,同样应采用未来适用法处理。承租人行使优惠续租选择权,租赁期应由原来的 6 年调整为 8 年,最低租赁收款额调整为 1 000 000 元( $150\,000 \times 6 + 50\,000 \times 2$ ),仍符合融资租赁的判断标准。①调整租赁期开始日的长期应收款。因为承租人行使优惠续租选择权,所以出租人的最低租赁收款额变更为 1 000 000 元。借:长期应收款——应收融资租赁款 100 000;贷:未实现融资收益 100 000。②对以前年度未实现融资收益的影响直接在当期进行确认,优惠续租期的未实现融资收益仍按照实际利率法进行分摊。租赁期届满时,已确认的融资收入为 150 000 元,调整后总的未实现融资收益应为 239 383 元。借:未实现融资收益 89 383;贷:租赁收入 89 383( $239\,383 - 150\,000$ )。○