

第十六章 租赁

序号	考点	考频
考点一	承租人的会计处理	★★★★
考点二	出租人的会计处理	★★★★
考点三	售后租回的会计处理	★★★★★

考点一

2017年注册会计师《会计》高频考点：承租人的会计处理

我们一起来学习 2017 年注册会计师《会计》高频考点：承租人的会计处理。本考点属于注会《会计》第十六章租赁第二节承租人的会计处理的内容。

【内容导航】

1. 承租人对经营租赁的会计处理
2. 承租人对融资租赁的会计处理

【考频分析】

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。

【高频考点】承租人的会计处理

1. 承租人对经营租赁的会计处理

租金按直线法确认为费用；如果其他方法更合理，也可以采用其他方法。

提示 1：①出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊确认租金费用。

②出租人承担了承租人某些费用的，承租人应将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

③承租人承担了出租人某些费用的，不需要扣除，按租金费用总额在租赁期内进行分摊

提示 2：承租人发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

提示 3：或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 承租人对融资租赁的会计处理

①承租方融资租赁的初始确认：

借：固定资产（租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者+初始直接费用）
 未确认融资费用

贷：长期应付款（最低租赁付款额）
 银行存款（初始直接费用）

②未确认融资费用的分摊：

借：财务费用等

贷：未确认融资费用

提示 4：未确认融资费用的分摊率的确定具体分为下列几种情况：

- a. 以出租人的租赁内含利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租赁资产入账价值的，应当将租赁内含利率作为未确认融资费用的分摊率。
- b. 以合同规定利率为折现率将最低租赁付款额折现，且以该现值作为租赁资产入账价值的，应当将合同规定利率作为未确认融资费用的分摊率。
- c. 以银行同期贷款利率为折现率将最低租赁付款额折现，且以该现值作为租赁资产入账价值的，应当将银行同期贷款利率作为未确认融资费用的分摊率。
- d. 以租赁资产公允价值为入账价值，应当重新计算分摊率。该分摊率是使最低租赁付款额的现值等于租赁资产公允价值的折现率。

③折旧的计提：

借：管理费用等

贷：累计折旧

考点二

2017 年注册会计师《会计》高频考点：出租人的会计处理

我们一起来学习 2017 年注册会计师《会计》高频考点：出租人的会计处理。本考点属于注会《会计》第十六章租赁第三节出租人的会计处理的内容。

【内容导航】

1. 出租人对经营租赁的会计处理
2. 出租人对融资租赁的会计处理

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。

【高频考点】出租人的会计处理

1. 出租人对经营租赁的会计处理:

提示 1: ①出租人提供免租期的,出租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法确认租金收入。

②出租人承担了承租人某些费用的,出租人应将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

③承租人承担了出租人某些费用的,不需要扣除,按租金收入总额在租赁期内进行分摊。

提示 2: 出租人发生的初始直接费用计入当期损益,金额较大的应当资本化,在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

提示 3: 或有租金在实际发生时计入当期损益

2. 出租人对融资租赁的会计处理

①出租方——融资租赁的初始确认:

借: 长期应收款 (最低租赁收款额与初始直接费用之和)

 未担保余值

 贷: 固定资产——融资租赁资产 (账面价值)

 营业外收入 (公允价值与账面价值的差额, 或借记营业外支出)

 银行存款

 未实现融资收益

同时

借: 未实现融资收益 (初始直接费用)

贷: 长期应收款

②未实现融资收益分配的会计处理: 在分配未实现融资收益时,出租人应当采用实际利率法计算当期应确认的融资收入。

会计处理为:

a. 出租人每期收到租金时,借记“银行存款”科目,贷记“长期应收款——应收融资租赁款”科目。

b. 在未实现融资收益初始确认时对其进行调整,借记“未实现融资收益”科目,贷记“长期应收款——应收融资租赁款”科目

c. 分配未实现融资收益时,借记“未实现融资收益”科目,贷记“租赁收入”科目。

③租赁期届满时的会计处理

租赁期届满时，出租人应区别以下情况进行会计处理：

A. 收回租赁资产，通常有可能出现以下四种情况：

情形	处理方法
存在担保余值，不存在未担保余值	出租人收到承租人返还的租赁资产时，借记“融资租赁资产”科目，贷记“长期应收款——应收融资租赁款”科目
存在担保余值，同时存在未担保余值	出租人收到承租人返还的租赁资产时，借记“融资租赁资产”科目，贷记“长期应收款——应收融资租赁款”、“未担保余值”等科目
不存在担保余值，不存在未担保余值	出租人收到承租人返还的租赁资产时，借记“融资租赁资产”科目，贷记“未担保余值”科目
担保余值和未担保余值均不存在	此时，出租人无需作会计处理，只需作相应的备查登记

B. 优惠续租租赁资产：如果承租人行使优惠续租选择权，则出租人应视同该项租赁一直存在而作出相应的会计处理。比如，继续分配未实现融资收益等；如果租赁期届满时承租人没有续租，承租人向出租人返还租赁资产时，其会计处理同上述收回租赁资产的会计处理。

考点三

2017年注册会计师《会计》高频考点：售后租回的会计处理

我们一起来学习2017年注册会计师《会计》高频考点：售后租回的会计处理。本考点属于注会《会计》第十六章租赁第四节售后租回交易的会计处理的内容。

【内容导航】

1. 售后租回形成融资租赁的会计处理
2. 售后租回形成经营租赁的会计处理

【考频分析】

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。

【高频考点】售后租回的会计处理

1. 售后租回形成融资租赁的会计处理

卖主（即承租人）应将售价与资产账面价值的差额（无论是售价高于资产账面价值还是售价

低于资产账面价值) 予以递延, 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。

即: 按该项资产计提折旧所采用的折旧率相同的比例对未实现售后租回损益进行分摊。

2. 售后租回形成经营租赁的会计处理:

售后租回交易认定为经营租赁的, 应当分别情况处理:

①在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。

②如果售后租回交易不是按照公允价值达成的:

A. 售价低于公允价值的, 有关损益应于当期确认; 但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿的, 应将其递延, 并按与确认租金费用相一致的方法分摊于预计的资产使用期限内。

B. 售价高于公允价值的, 其高出公允价值的部分应予递延, 并在预计的使用期限内摊销。

递延收益摊销时, 借记或贷记“递延收益——未实现售后租回损益(融资租赁或经营租赁)”科目, 贷记或借记“制造费用”、“销售费用”、“管理费用”等科目。

