

《企业会计准则第 21 号——租赁》解释

为了便于本准则的应用和操作，现就以下问题作出解释：（1）租赁开始日与租赁期开始日；（2）融资租赁与经营租赁的区别；（3）融资租赁中实际利率法的应用；（4）初始直接费用的处理。

一、租赁开始日与租赁期开始日

租赁开始日，是指租赁协议日与租赁各方就主要条款作出承诺日中的较早者。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应确认的金额。

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日期，表明租赁行为的开始。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。

二、融资租赁与经营租赁的区别

根据本准则第四条规定，承租人和出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁或经营租赁。

（一）融资租赁的认定标准

本准则规定了融资租赁的认定标准。

本准则第六条（一）规定，“在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人”。这种情况通常是指在租赁合同中已经约定、或者根据其他条件在租赁开始日作出合理判断，租赁期届满时出租人能够将资产的所有权转移给承租人。

本准则第六条（三）规定，“即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分”。其中“大部分”，通常掌握在租赁期占租赁资产使用寿命的 75% 以上（含 75%）。

本准则第六条（四）规定，“几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值”。其中“几乎相当于”，通常掌握在 90%（含 90%）以上。

（二）经营租赁的特征

本准则第十条规定，经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。通常情况下，在经营租赁中，租赁资产的所有权不转移，租赁期届满后，承租人有退租或续租的选择权，而不存在优惠购买选择权。

三、融资租赁中实际利率法的应用

（一）未确认融资费用的分摊

本准则第十五条规定，未确认融资费用应当在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。承租人应当采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

承租人采用实际利率法分摊未确认融资费用，应当根据租赁期开始日租入资产入账价值的不同情况，对未确认融资费用采用不同的分摊率：

1. 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、且以该现值作为租入资产入账价值的，应当将租赁内含利率作为未确认融资费用的分摊率。

2. 以合同规定利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，应当将合同规定利率作为未确认融资费

用的分摊率。

3. 以银行同期贷款利率为折现率将最低租赁付款额折现、且以该现值作为租入资产入账价值的，应当将银行同期贷款利率作为未确认融资费用的分摊率。

4. 以租赁资产公允价值为入账价值的，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。

（二）未实现融资收益的分配

本准则第十九条规定，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。

出租人采用实际利率法分配未实现融资收益，应当将租赁内含利率作为未实现融资收益的分配率。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公允价值与出租人的初始直接费用之和的折现率。

例如，20X4 年 12 月 1 日，A 公司与 B 公司签订了一份租赁合同，A 公司以融资租赁方式向 B 公司租入一台设备，合同主要条款如下：

1. 租赁期开始日：20X5 年 1 月 1 日。
2. 租赁期：20X5 年 1 月 1 日～20X8 年 12 月 31 日，共 4 年。
3. 租金支付：自租赁开始期日每年年末支付租金 150000 元。
4. 该机器在 20X4 年 12 月 1 日的公允价值为 500000 元。
5. 租赁合同规定的利率为 7%（年利率）。
6. 承租人与出租人的初始直接费用均为 1000 元。

7. 租赁期届满时，A 公司享有优惠购买该机器的选择权，购买价为 100 元，估计该日租赁资产的公允价值为 80000 元。

(一) A 公司以实际利率法分摊未确认融资费用

1. 计算租赁开始日最低租赁付款额的现值，确定租赁资产入账价值。

$$\text{最低租赁付款额} = 150000 \times 4 + 100 = 600100 (\text{元})$$

现值计算过程如下：

$$\text{每期租金 150000 元的年金现值} = 150000 \times PA(4 \text{ 期}, 7\%)$$

$$\text{优惠购买选择权行使价 100 元的复利现值} = 100 \times PV(4 \text{ 期}, 7\%)$$

查表得知

$$PA(4 \text{ 期}, 7\%) = 3.3872$$

$$PV(4 \text{ 期}, 7\%) = 0.7629$$

$$\text{现值合计} = 150000 \times 3.3872 + 100 \times 0.7629 = 508080 + 76.29$$

$$= 508156.29 (\text{元}) > 500000 \text{ 元}$$

根据本准则规定的孰低原则，租赁资产的入账价值应为公允价值 500000 元。

2. 计算未确认融资费用

$$\text{未确认融资费用} = 600100 - 500000 = 100100 (\text{元})$$

3. 确定融资费用分摊率

计算过程如下：

$$\text{租赁开始日最低租赁付款的现值} = \text{租赁资产公允价值}$$

当 $r = 7\%$ 时

$$150000 \times 3.3872 + 100 \times 0.7629 = 508156.29 > 500000 \text{ 元}$$

当 $r = 8\%$ 时

$$150000 \times 3.3121 + 100 \times 0.7350 = 496888.5 < 500000$$

因此， $7\% < r < 8\%$ 。用插值法计算如下：

现值	利率
508156.29	7%
500000	r
496888.5	8%
$\frac{508156.29 - 500000}{508156.29 - 496888.5}$	$= \frac{7\% - r}{7\% - 8\%}$
$r = 7.72\%$	

4. 在租赁期内采用实际利率法分摊融资费用（参见表1）

表1 未确认融资费用分摊表

	20X5 年 1 月 1 日			单位：元
日期	租金	确认的融资费用	应付本金减少额	应付本金余额
	②	③ = 期初⑤	④ = ② - ③	期末⑤
①		×7.72%		= ⑤ - ④
				500000
(1)20X5.12.31	150000	38600	111400	388600
(2)20X6.12.31	150000	29999.92	120000.08	268599.92
(3)20X7.12.31	150000	20735.91	129264.09	139335.83

(4)20X8.12.31	150000	10764.17	139235.83	100
(5)20X9.1.1	100		100	0
合 计	600100	100100	500000	

（二）未实现融资收益分配

1. 计算租赁内含利率

根据本准则第 13 条中租赁内含利率的定义，租赁内含利率是在租赁开始日，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。在本例中

最低租赁收款额=租金×期数+优惠购买价格

$$=150\,000\times 4+100$$

$$=600\,100\text{（元）}$$

因此有

$150\,000\times PA(4, R) + 100\times PV(4, R) = 501\,000$ （租赁资产的公允价值+初始直接费用）

根据这一等式，可在多次测试的基础上，用插值法计算租赁内含利率。

当 $R=7\%$ 时

$$150\,000\times 3.387+100\times 0.763$$

$$=508\,050+76.3=508\,126.3\text{（元）} > 501\,000\text{ 元}$$

当 $R=8\%$ 时

$$150\,000\times 3.312+100\times 0.735$$

$$=496\,800+73.5=496\,873.5\text{（元）} < 501\,000\text{ 元}$$

因此， $7\% < R < 8\%$ 。用插值法计算如下：

现值	利率
508 126.3	7 %
501 000	R
496873.5	8 %

$$\frac{508\,126.3 - 501\,000}{508\,126.3 - 496\,873.6} = \frac{7\% - R}{7\% - 8\%}$$

$R = 7.63\%$ 即，租赁内含利率为 7.63% 。

2. 计算未实现融资收益

最低租赁收款额 = $150\,000 \times 4 + 100 = 600\,100$ （元）

应收融资租赁款入账价值 = $600\,100 + 1\,000 = 601\,100$

租赁开始日租赁资产公允价值 + 初始直接费用 = $501\,000$ （元）

未实现融资收益 = $601\,100 - 501\,000 = 100\,100$ （元）

3. 在租赁期内采用实际利率法分配未实现融资收益。

表 2 未实现融资收益分配表

	20X5 年 1 月 1 日			单位：元
日期	租金	确认的融资收入	租赁投资净额减少额	租赁投资净额余额
	②	③ = 期初⑤	④ = ②-③	期末⑤
①		×7.63%		= ⑤-④
				500000
(1)20X5.12.31	150000	38150	111850	388150
(2)20X6.12.31	150000	29615.85	120384.15	267765.85
(3)20X7.12.31	150000	20430.53	129569.47	138196.38
(4)20X8.12.31	150000	11903.62	138096.38	100
(5)20X9.1.1	100		100	0
合 计	600100	100100	500000	

四、初始直接费用的处理

初始直接费用，是指租赁双方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相关费用，主要包括手续费、律师费、差旅费、印花税等。

在融资租赁下，承租人发生的初始直接费用，应当计入租入资产价值；出租人发生的初始直接费用应计入应收融资租赁款的入账价值。

在经营租赁下，承租人和出租人发生的初始直接费用，应当确认为管理费用，计入当期损益。