

# 新租赁准则在转租赁企业的应用研究

■ 崔 跃

(中化石油销售有限公司, 北京, 100069)

## 一、新租赁准则出台背景

在新租赁准则发布前,旧租赁准则要求承租人和出租人在租赁开始日,应当根据与资产所有权有关的全部风险和报酬是否转移,将租赁分为融资租赁和经营租赁。然而,随着企业租赁交易日益复杂,在达成相同经营目标的情况下,因租赁方式不同,呈现出截然不同的财务信息,给投资人带来困惑,主要为:一是经营租赁仅按实际付款确认资产,不能清晰完整的反映因租赁交易取得的权利和承担的义务,导致信息缺失,资产负债表反映的财务状况与实际情况存在偏差。二是对于标的资产的使用者而言,其通过租赁行为控制资产的使用权,与其通过负债购买资产得到资产的使用权,在企业经营中并无实质区别,但在资产负债表中反映的财务状况却大相径庭,降低了财务报表间的可比性。

为有效解决旧租赁准则的弊端,我国于2018年12月修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》,新租赁准则对于承租人不再区分融资租赁和经营租赁,而是采用单一“使用权”模型进行会计处理,全面与国际财务报告准则趋同。

## 二、新租赁准则对转租赁企业的影响

新租赁准则对于出租人的要求基本没变,其会计处理仍需区分经营租赁与融资租赁。但承租人将租赁物进行转租时,其将具有双重身份:作为承租人,其会计处理按新准则执行,作为出租人,其会计处理是按融资租赁还是经营租赁,不再基于“租赁资产”(如机器),而是基于其获得的“使用权资产”。

### (一)对会计核算的影响

在原租赁准则中,主要基于“是否实质转移了与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬”来区分“融资租赁”和“经营租赁”。在新租赁准则应用后,区分的关键点——“资产”,不再局限于租赁资产,而是拓展到“使用权资产”。

租赁准则规定,判断一项出租业务是否属于融资租赁主要看其是否存在五种情形或存在一项或多项特殊迹象,在新准则发布后,对转租企业影响最大的是第(3)(4)条所述情形,即:

第(3)条“资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分”,这里“资产使用寿命”可以理解为承租方“使用权资产”的租赁期,当其出租该资产时,出租的租赁期占其承租租赁期的大部分,即可划分为融资租赁。

第(4)条的“在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值”,这里“租赁资产的公允价值”是指“使用权资产”的价值,在转租时,按照租赁合同中约定的租赁期以及每期租金折算其现值,进而与“使用权资产”价值进行比较,若占其绝大部分,则可以划分为融资租赁。

“使用权资产”的诞生,使得承租人在转租时,不能再简单沿用老准则——因不拥有“租赁资产”而直接将转租业务划分为经营租赁。

### (二)对财务报表的影响

一是资产负债表。新租赁准则下,基本所有租赁都需计入资产负债表,企业资产负债规模同时增大。存在转租时,资产负债表中的“使用权资产”,将因转租核算方式不同而不同,若划分为融资租赁,则减少使用权资产,增加长期应收款(核算科目为应收融资租赁款);若划分为经营租赁,则使用权资产不受影响。

二是利润表。新租赁准则下,使用权资产折旧采取直线方式进行分摊,而利息费用在实际利率不变的情况下,随着摊余成本的减少而不断下降,这将导致租赁费用“前高后低”,对利润的影响逐年降低。当转租资产时,具体如下。

第一,若划分为融资租赁,应收融资租赁款采用摊余成本法核算,其现值可能因转租期限、折现率、租金与承租存在差异,导致使用权资产与应收融资租赁款存在差异,进而影响转租当期盈亏。后续因利息费用与租金收入差异,对各期利润继续产生影响。

第二,在后续若为经营租赁,则承租费用没有变化,主要是出租收益对各期盈亏产生影响。

### (三)对企业税务的影响

当前执行的所得税法并未随着新租赁准则的调整而进行相应调整,其并不认可承租方确认使用权

资产、租赁负债后,各期按直线法计提的使用权资产折旧、按摊余法计提的利息费用,只认可合同约定的各期租金;当资产转租后,所得税法仍然只认可各期应收的租金,并不认可应收融资租赁款在各期按摊余法计提的租金收入。上述确认方法的迥异,必然导致税会差异,进而形成递延所得税,影响资产负债表。

### 三、新租赁准则在转租企业的应用案例

#### (一)案例

甲公司与乙公司签订一座油站租赁合同,合同约定租期15年(2021年1月~2035年12月),1~5年租金为100万元/年,6~10年租金为120万元/年,11~15年租金为150万元/年。后因经营调整,拟将该油站转租,经友好磋商,与丙公司签订租赁合同,转租期为2023年1月~2035年12月,租期13年,前3年租金为120万元/年,4~8年租金为150万元/年,9~13年租金为180万元/年。(为简化处理,假定甲公司的增量借款利率为5%,转租的内含利率与增量借款利率相同,不考虑除所得税之外的其他税费。)

#### (二)分析判断甲公司此项转租赁属于融资租赁还是经营租赁

甲公司拥有的使用权资产租赁期为15年,转租期13年,占其承租期87%,根据融资租赁判断标准,该转租业务适用“资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分”,准则中所述的“大部分”,一般为超过75%,甲公司转租期已经符合该比例,故转租应按融资租赁进行核算。

##### 会计处理一:承租会计处理

按照5%的折现率,将合同约定的未来付款额折算成现值,确认为租赁负债,同时为年初支付租金,所以使用权资产=租赁负债+第一年租金。

在租赁期开始日,甲公司支付第1年租金1,000,000元,并对剩余14年租金按5%的折现率折现,计量租赁负债。计算租赁付款额现值的过程如下:

剩余14年租赁付款额  $1,000,000 \times 4 + 1,200,000 \times 5 + 1,500,000 \times 5 = 17,500,000$  (元);

租赁负债 = 剩余14年租赁付款额现值  $= 1,000,000 \times (P/A, 5\%, 4) \times (P/V, 5\%, 1) + 1,200,000 \times (P/A, 5\%, 5) \times (P/V, 5\%, 5) + 1,500,000 \times (P/A, 5\%, 5) \times (P/V, 5\%, 10) = 12,006,424.81$  (元);

未确认融资费用 = 剩余14年租赁付款

额 - 剩余14年租赁付款额的现值  $= 17,500,000 - 12,006,424.81 = 5,493,575.19$  (元);

使用权资产  $= 12,006,424.81 + 1,000,000 = 13,006,424.81$  (元)。

第一年年初(租赁开始日)

借:使用权资产 13,006,424.81

租赁负债—未确认融资费用 5,493,575.19

贷:租赁负债—租赁付款额 17,500,000

银行存款(第1年的租金) 1,000,000

第一年年末(直线法计提使用权资产折旧、按摊余成本法计提利息费用)

使用权资产摊销  $= 13,006,424.81 / 15 = 867,094.99$  (元), 摊余成本法计提利息  $= 12,006,424.81 \times 5\% = 600,321.24$  (元)。

借:销售费用 867,094.99

财务费用—利息费用 600,321.24

贷:使用权资产—累计折旧 867,094.99

租赁负债—未确认融资费用 600,321.24

第二至第十五年略。

会计处理二:转租会计处理

在租赁期开始日,甲公司收取第1年的租金1,200,000元,并对剩余12年租金折现,确认为应收融资租赁款。计算应收融资租赁款现值的过程如下:

剩余12年租赁投资总额  $1,200,000 \times 2 + 1,500,000 \times 5 + 1,800,000 \times 5 = 18,900,000$  (元)

租赁投资净额 = 剩余12年租赁收款额的现值  $= 1,200,000 \times (P/A, 5\%, 2) \times (P/V, 5\%, 1) + 1,500,000 \times (P/A, 5\%, 5) \times (P/V, 5\%, 5) + 1,800,000 \times (P/A, 5\%, 5) \times (P/V, 5\%, 10) = 13,660,117.80$  (元)

未实现融资收益 = 剩余12年租赁投资总额 - 剩余12年租赁投资净额  $= 18,900,000 - 13,660,117.80 = 5,239,882.20$  (元)

租赁期内的各期利息收入如下表:

表1 历年租金收入

历年租金收入				
年度	租赁投资净额 余额-期初	租金 收入	租金收款	租赁投资净额 余额-期末
—	①	②=①×5%	③	④=①+②+③
2	—	—	—	14,860,117.80
3	13,660,117.80	683,005.89	1,200,000.00	14,343,123.69
.....				
14	1,714,285.71	85,714.29	1,800,000.00	1,800,000.00
15	0.00	0.00	1,800,000.00	0.00

第三年年初(租赁开始日)

因原使用权资产已经被甲公司转租,所以使用权资产已不属于甲公司所有,在转租日需要进行处置,2022年底使用权资产账面净额=13,006,424.81-867,094.99×2=11,272,234.83元,资产处置损益=剩余12年租赁投资净额-使用权资产账面净额=13,660,117.80-11,272,234.83=2,387,882.96元。

借:应收融资租赁款—租赁收款额 18,900,000.00  
使用权资产—累计折旧 1,734,189.98  
银行存款(收取第一年租金) 1,200,000.00  
贷:使用权资产 13,006,424.81  
应收融资租赁款—未确认融资收益 5,239,882.20  
资产处置损益 3,587,882.96  
第三至第十五年的略。

承租后进行转租,需重点关注转租日,承租企业因处置使用权资产而产生的使用权资产净额与租赁投资净额的差异,该部分需要在当期确认为损益。后续期间,不需再计提使用权资产折旧,只需定期确认租赁收入,而租赁收入与租赁负债各期确认的利息费用的差额,即为后续各期的转租收益净额。

会计处理三:所得税调整

承租所得税处理:

在税法上,对租赁仍然需要区分融资租赁和经营租赁。而对于本例租赁油站,在税法上仍然视为经营租赁,在所得税前可扣除的金额为每年的

租金费用,会计上确认的使用权资产折旧、租赁负债对应的利息费用都不得税前扣除,这将导致税会差异。

第一年可抵扣暂时性差异=使用权资产摊销+利息费用-当年租金=867,094.99+600,321.24-1,000,000.00=467,416.23(元)。

递延所得税资产=467,416.23×25%=116,854.06(元)。

借:递延所得税资产 116,854.06

贷:所得税费用 116,854.06

第二年同上。

转租所得税处理:

税会差异一:在处置使用权资产时,因租赁投资净额与使用权资产净值并不完全一致,因此会产生处置损益,该项损益并不被所得税法认可,所以其计税基础为0,进而产生纳税差异,需对当期所得税进行调整,在转租会计处理中确认处置损益为3,587,882.96元,需要确认递延所得税资产=3,587,882.96×0.25=896,970.74(元)。

借:所得税费用 896,970.74

贷:递延所得税资产 896,970.74

税会差异二:会计口径期末计提利息费用、租金收入与税法认可的实际支付租金费用、收取租金收入存在税会差异。

表2 应纳税所得额历年税会差异

应纳税所得额历年税会差异								
年度	会计应税所得额			税法应税所得额			税会差异	应调整所得税
	利息费用	租金收入	应税所得	租金支出	租金收入	应税所得		
	①	②	③=①+②	④	⑤	⑥=④+⑤	⑦=⑥-③	⑧=⑦×0.25
3	559,354.17	683,005.89	123,651.72	1,000,000.00	1,200,000.00	200,000.00	76,348.28	19,087.07
.....								
14	71,428.57	85,714.29	14,285.71	1,500,000.00	1,800,000.00	300,000.00	285,714.29	71,428.57
15	0.00	0.00	0.00	1,500,000.00	1,800,000.00	300,000.00	300,000.00	75,000.00

第三年所得税调整:

借:递延所得税资产 19,087.07

贷:所得税费用 19,087.07

第四至第十五年的略。

#### 四、总结

在实际业务中,需要重点关注转租租金及期限,尤其是期限,若出现转期限短于承租期限,虽然满足融资租赁条件,但因为未来转租收款现金流低于承租支付的现金流,使得折现后的租赁投资净

额低于使用权资产净值,最终导致当期产生较大资产处置损失,影响当期利润。

【作者简介】崔跃(1982—),男,北京人,本科,会计师,中石化销售有限公司,研究方向为财务管理。