

# 售后回租账务处理的进一步探讨

蒋季奎(副教授)

(上海外国语大学国际金融贸易学院 上海 201600)

**【摘要】**本文对售后回租业务中的两种情况,即售后回租形成经营租赁且售价低于资产公允价值且损失将通过未来租赁付款额低于市价来得到补偿和售后回租形成经营租赁且售价高于资产公允价值的会计核算进行了探讨,以期完善该业务的账务处理。

**【关键词】**售后回租 经营租赁 融资租赁 售价 公允价值

对于售后回租,如果是融资租赁,则认为销售实质上并没有实现,因此,售价与资产账面价值的差额不应在销售时计入损益,而应在租回以后,随着租赁资产的折旧进行分摊,调整折旧费用。

如果售后回租形成经营租赁,并且售价是按照公允价值达成的,则认为销售实质上已经实现了,因此售价与资产账面价值的差额应该在销售时计入损益。如果售价不是按照公允价值达成的,没有特殊情况时,有关损益应于当期确认,但两种特殊情况除外;在这两种特殊情况下,售价与公允价值的差额将不计入当期损益,而予以递延。本文将就这两种特殊情况展开讨论。

**情况之一:售后回租形成经营租赁,售价低于资产公允价值且损失将通过未来租赁付款额低于市价得到补偿**

售价低于资产公允价值的差额不应该在销售时作为

待处置资产损益——处置净收入 8 000;贷:应缴国库款 8 000。

4. 无形资产减少的核算。导致无形资产减少的因素和固定资产是相同的。不同的是,转入待处置状态的固定资产按照扣除累计折旧的净额转入,而无形资产按扣除累计摊销的净额转入。

例8:某事业单位转让一项一年前取得的专利权,双方协议价为100 000元,专利权转让过程中发生相关税费2 000元,款项已通过银行存款支付。已知该专利权取得时的成本为150 000元,有效期限为5年,已提取摊销30 000元。

先转入待处置状态,账务处理为:借:待处置资产损益——处置资产价值 120 000,累计摊销 30 000;贷:无形资产 150 000。

实际转让时:借:非流动资产基金——无形资产

损失计入当期损益,而应该予以递延,在租赁期内的各个期间,按照租赁费用确认的比例进行分摊,调整增加租赁费用。

例1:某公司在20×2年初将公允价值为110万元、预计使用寿命为20年的固定资产按100万元的价格销售给某租赁公司,同时立即签订租赁合同,租回使用4年,用于企业管理,每年租金20万元,低于市价2.5万元。

在此情况下,20×2年初销售时,应将售价低于资产公允价值的差额10万元借记“递延收益——未实现售后租回损益”科目,而在20×2、20×3、20×4和20×5年各年年末,按照支付的租金借记“管理费用”20万元,贷记“银行存款”20万元的基础上,借记“管理费用”2.5万元,贷记“递延收益——未实现售后租回损益”2.5万元。

这样处理的合理性是显而易见的,因为销售方(承租

120 000;贷:待处置资产损益——处置资产价值 120 000。转让过程中取得100 000元的收入:借:银行存款 100 000;贷:待处置资产损益——处置净收入 100 000。转让过程中发生2 000元的费用:借:待处置资产损益——处置净收入 2 000;贷:银行存款 2 000。转让价款扣除相关税费后得到98 000元的净收入:借:待处置资产损益——处置净收入 98 000;贷:应缴国库款 98 000。

从以上三个方面关于待处置资产损益的账务处理来看,新制度在这方面的会计核算和企业会计有着明显的区别,虽然其与企业会计核算的科目名称相似,但是应用范围却比企业会计要广泛得多,这也体现了国家健全事业单位资产管理的决心。

## 主要参考文献

财政部.关于印发《事业单位会计制度》的通知.财会[2012]22号,2012-12-19

方)在销售时由于售价低于资产公允价值而少收的10万元,相当于为以后的租赁预付了租金。只是笔者有一个想法,这里没有考虑货币的时间价值,可能在实际运用中会有一些问题。所以笔者提出一种考虑货币时间价值的情况下的会计处理方法。

例2:某公司在20×2年初将一部预计使用寿命为20年的固定资产按照比公允价值低13 365元的价格销售给某租赁公司,同时立即签订租赁合同,租回使用3年,用于企业管理,每年租金低于市价5 000元,租金每年年末支付。

在此情况下,三年租金低于市价的总额为15 000元,比租赁资产售价与公允价值的差额13 365元高出1 635元,为租赁公司给承租方的利息,其隐含的复利计息的年利率为6%,即: $5\ 000/(1+6\%)+5\ 000/(1+6\%)^2+5\ 000/(1+6\%)^3=13\ 365$ 。

这里,承租方将固定资产按低于其公允价值13 365元的价格销售给某租赁公司,相当于将13 365元借给了该租赁公司,租赁公司通过每年少收租金5 000元,分三年来归还,这其中就包含了利息的支付。对此,承租方的会计处理也要相应地考虑利息收入,并且利息收入要按照实际利率法确认。在固定资产销售时,将售价低于资产公允价值的差额13 365元借记“预付账款”科目。编制利息摊销表如下(单位:元):

日期	利息收入	少付的租金	收回的预付账款	预付账款余额
20×2年年初				13 365
20×2年年末	802	5 000	4 198	9 167
20×3年年初	550	5 000	4 450	4 717
20×4年年初	283	5 000	4 717	0
合计	1 635	15 000	13 365	

各年年末的具体会计处理如下:①20×2年年末,借:管理费用5 000;贷:财务费用802,预付账款4 198。②20×3年年末,借:管理费用5 000;贷:财务费用550,预付账款4 450。③20×4年年末,借:管理费用5 000;贷:财务费用283,预付账款4 717。

#### 情况之二:售后回租形成经营租赁,售价高于资产公允价值

这种情况下,很可能售价高于资产公允价值的差额将由以后租金高于市价来扯平。为谨慎起见,现行准则规定,售价高于资产公允价值的差额一概不计入当期损益,而作递延处理,冲减以后的租赁费用。

例3:某公司在20×2年初将公允价值为95万元、预期使用寿命为20年的固定资产按100万元的价格销售给某租赁公司,同时立即签订租赁合同,租回使用5年,用于企业管理,每年租金20万元,低于市价1万元。

在此情况下,20×2年初销售时,应将售价高于资产公

公允价值的差额5万元贷记“递延收益——未实现售后租回损益”科目,而在20×2、20×3、20×4、20×5和20×6年各年年末,按照支付的租金借记“管理费用”20万元,贷记“银行存款”20万元的基础上,借记“递延收益——未实现售后租回损益”1万元,贷记“管理费用”1万元。

这样处理的合理性在于,如果售价高于资产公允价值的差额是由以后期间租金高于市价来扯平,那么销售方(承租方)在销售时由于售价高于资产公允价值而多收的5万元,相当于向租赁公司借入了5万元,而通过在以后的租赁中每年多付租金来归还。但这里同样因为没有考虑货币的时间价值,可能在实际运用中会有一些问题。因为在时间跨度比较大的情况下,交易双方可能都会考虑货币的时间价值。所以笔者提出一种考虑货币时间价值的情况下的会计处理方法。

例4:某公司在20×2年初将一部预计使用寿命为20年的固定资产按照比公允价值高13 365元的价格销售给某租赁公司,同时立即签订租赁合同,租回使用3年,用于企业管理,每年租金高于市价5 000元,租金每年年末支付。在此情况下,三年租金高于市价的总额为15 000元,与租赁资产售价高于公允价值的差额13 365元相比高了1 635元,为租赁公司向承租方收取的利息,其隐含的复利计息的年利率为6%。

这里,承租方将固定资产按高于其公允价值13 365元的价格销售给某租赁公司,相当于向该租赁公司借入13 365元,然后通过每年多付租金5 000元分三年来归还,这其中就包含了利息的支付。对此,承租方的会计处理也要相应地考虑利息费用,并且利息费用要按照实际利率法确认。首先,在固定资产销售时,将售价高于资产公允价值的差额13 365元贷记“其他应付款”科目。编制利息摊销表如下(单位:元):

日期	利息费用	多付的租金	其他应付款减少额	其他应付款余额
20×2年年初				13 365
20×2年年末	802	5 000	4 198	9 167
20×3年年初	550	5 000	4 450	4 717
20×4年年初	283	5 000	4 717	0
合计	1 635	15 000	13 365	

各年年末的具体会计处理如下:①20×2年年末,借:财务费用802,其他应付款4 198;贷:管理费用5 000。②20×3年年末,借:财务费用550,其他应付款4 450;贷:管理费用5 000。③20×4年年末,借:财务费用283,其他应付款4 717;贷:管理费用5 000。

#### 主要参考文献

财政部.企业会计准则2006.北京:经济科学出版社,2006