

# 杠杆租赁中出租人的会计处理

张国胜(高级会计师)

(江苏省盐城供电公司, 江苏盐城 224005)

**【摘要】** 本文结合案例,从出租人视角,对杠杆租赁中出租人的年现金流量分配、未实现融资收益确认与分配,以及杠杆租赁所引起的所得税影响等事项的会计核算进行探讨。

**【关键词】** 杠杆租赁; 出租人; 未实现融资收益; 多阶段法

当出租人利用财务杠杆原理,用较少的投资来组织一项较大金额的租赁时,此项租赁就称为杠杆租赁。在杠杆租赁中涉及三个当事人:出租人、承租人和贷款人。通常情况下,出租人投入占租赁资产 20%~40%的资金,就可作为租赁资产的所有者,其余 60%~80%的资金则由银行或财团等以无追索权贷款提供,但需出租人以租赁资产作抵押,以转让租赁合同和收取租金的权利作担保。

杠杆租赁的会计问题主要在出租人方面。从出租人角度看,判断租赁分类的五个标准中,除最低租赁付款额现值等于或超过租赁资产公允价值的 90%这一条外,其他均符合直接融资租赁的各项条件。因此,可将其归类为直接融资租赁。但是,用一般的直接融资租赁会计处理方法来处理杠杆租赁,既不能正确反映租赁期间的收益,也不能反映出租人投资的真正变化。由于杠杆租赁下,在租赁前期出租人的现金流入量要大于现金流出量,租赁后期则正好相反,因此,应采用特定的方法确认和分配杠杆租赁下的收益。我国租赁会计准则未对杠杆租赁的会计处理作出具体规定,本文借鉴国际财务报告准则的有关规定,运用多阶段法,探讨出租人的会计处理。

例:出租人甲公司在 2014 年 1 月 1 日以 200 万元的价格购入设备一台,该设备经济寿命约为 5 年,预计净残值为零。甲公司为购入该设备,向银行借入资金 160 万元,借款利率为 12%,并于每年年末等额支付本息 443 853 元。银行对甲公司无追索权。甲公司享受设备成本 10% 的政府补助,并可采用加速折旧法计提折旧,折旧方法为年数总和法。假定所得税税率为 25%。

甲公司于购买当日将该设备租赁给承租人,约定于每年年末等

额支付 55 万元的租金,租赁期为 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。租赁期届满时,该设备的所有权归承租人所有。

首先,出租人甲公司编制 2014 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日借款的本金偿还及利息分摊表,如表 1 所示。其次,出租人甲公司编制年现金流量计算表,见表 2。从表 2 可以看出,应税所得在租赁期的前两年是负数,后三年是正数且逐渐增加,正是租赁期内计提的利息费用和折旧费用前期较高、后期较低所致。整个租期内,现金流量净

表 1 借款本金偿还及利息分摊表 单位:元

年份	年偿还本息数 (1)=1 600 000÷ (P/A, 12%, 5)	利息费用 (2)=上期(4) ×12%	偿还本金 (3)=(1)-(2)	借款本金余额 (4)=上期(4) -(3)
2014.1.1				1 600 000.00
2014.12.31	443 853.00	192 000.00	251 853.00	1 348 147.00
2015.12.31	443 853.00	161 777.64	282 075.36	1 066 071.64
2016.12.31	443 853.00	127 928.60	315 924.40	750 147.24
2017.12.31	443 853.00	90 017.67	353 835.33	396 311.91
2018.12.31	443 853.00	47 541.09	396 311.91	0.00
合计	—	619 265.00	1 600 000.00	—

表 2 杠杆租赁下年现金流量计算表 单位:元

年份	租赁收入 (1)	折旧费用 (2)	利息费用 (3)	偿还本金 (4)	应税所得 (5)=(1)- [(2)+(3)]	所得税费用 (6)=(5) ×25%	年现金流量 (7)=[(1)+(6)] -[(3)+(4)]
2014.1.1	初始投资						-400 000.00
2014.1.1	政府补助						200 000.00
2014.12.31	550 000.00	666 666.67	192 000.00	251 853.00	-308 666.67	77 166.67	183 313.67
2015.12.31	550 000.00	533 333.33	161 777.64	282 075.36	-145 110.97	36 277.74	142 424.74
2016.12.31	550 000.00	400 000.00	127 928.60	315 924.40	22 071.40	-5 517.85	100 629.15
2017.12.31	550 000.00	266 666.67	90 017.67	353 835.33	193 315.66	-48 328.92	57 818.08
2018.12.31	550 000.00	133 333.33	47 541.09	396 311.91	369 125.58	-92 281.39	13 865.61
合计	2 750 000.00	2 000 000.00	619 265.00	1 600 000.00	130 735.00	-32 683.75	298 051.25

增加额为**298 051.25**元。再次,出租人甲公司现金流量分摊于投资及收益,编制表3。根据表2中的年现金流量,通过计算可知该租赁投资内含报酬率为**40.18%**,采用租赁投资内含报酬率作为分配率,将年现金流量分配到年初投资净额为正数的年份,得到分配于投资收益部分。

表3 现金流量分摊于投资及收益的计算表 单位:元

项目 年份	年初投资净额 (1)=上期 (1)-上期(3)	年现金流量 (2)依据为表2 中第(7)栏	分配于 投资部分 (3)=(2)-(4)	分配于投资 收益部分(4) =(1)×40.18%
2014	400 000.00	383 313.67	222 593.67	160 720.00
2015	177 406.33	142 424.74	71 142.88	71 281.86
2016	106 263.45	100 629.15	57 932.49	42 696.65
2017	48 330.96	57 818.08	38 398.71	19 419.38
2018	9 932.25	13 865.61	9 932.25	3 933.36
合计		698 051.25	400 000.00	298 051.25

最后,以表3中所分配的各年收益占总收益的比重为分配率,将政府补助收益总额和租赁投资税前收益总额分配至各年并予以确认,分配结果见表4。

表4 租赁投资收益及政府补助收益分配表 单位:元

项目 年份	百分比(1) =表3中第(4)栏 ÷298 051.25×100%	租赁投资 税前收益(2) =130 735×(1)	所得税 费用 (3)=(2)×25%	租赁投资 税后收益 (4)=(2)-(3)	政府补助 收益(5)= 200 000×(1)
2014	53.92%	70 492.31	17 623.08	52 869.23	107 840.00
2015	23.92%	31 271.81	7 817.95	23 453.86	47 840.00
2016	14.33%	18 734.33	4 683.58	14 050.74	28 660.00
2017	6.52%	8 510.85	2 127.71	6 383.14	13 020.00
2018	1.32%	1 725.70	431.43	1 294.28	2 640.00
合计	100%	130 735.00	32 683.75	98 051.25	20 000.00

出租人甲公司相关会计处理如下:

1. 2014年1月1日租赁期开始日:借:长期应收款**530 735.00**[**2 750 000.00**- (**1 600 000.00**+**619 265.00**)],其他应收款——应收补贴款**200 000.00**;贷:未实现融资收益**330 735.00**(**130 735.00**+**200 000.00**),银行存款**400 000.00**。

2. 2014年12月31日收到第一期租赁款净额:借:银行存款**106 147.00**(**550 000.00**-**443 853.00**);贷:长期应收款**106 147.00**。

3. 收到政府补助**200 000.00**元:借:银行存款**200 000.00**;贷:其他应收款——应收补贴款**200 000.00**。

4. 2014年12月31日,确认当年实现的税前收益和政府补助收益:借:未实现融资收益**178 332.31**;贷:租赁收入**70 492.31**,营业外收入——已实现政府补助收益**107 840.00**。

5. 2014年12月31日,确认杠杆租赁所引起的所得税影响:借:应交税费——应交所得税**77 166.67**,所得税费用**17 623.08**;贷:递延所得税负债**94 789.75**。

6. 2015年12月31日收到第二期租赁款净额:借:银行存款**106 147.00**;贷:长期应收款**106 147.00**。

7. 2015年12月31日,确认当年实现的税前收益和政府补助收益:借:未实现融资收益**79 111.81**;贷:租赁收入**31 271.81**,营业外收入——已实现政府补助收益**47 840.00**。

8. 2015年12月31日,确认杠杆租赁所引起的所得税影响:借:应交税费——应交所得税**36 277.74**,所得税费用**7 817.95**;贷:递延所得税负债**44 095.69**。

9. 2016年12月31日收到第三期租赁款净额:借:银行存款**106 147.00**;贷:长期应收款**106 147.00**。

10. 2016年12月31日,确认当年实现的税前收益和政府补助收益:借:未实现融资收益**47 394.33**;贷:租赁收入**18 734.33**,营业外收入——已实现政府补助收益**28 660.00**。

11. 2016年12月31日,确认杠杆租赁所引起的所得税影响:借:所得税费用**4 683.58**,递延所得税负债**834.27**;贷:应交税费——应交所得税**5 517.85**。

12. 2017年12月31日收到第四期租赁款净额:借:银行存款**106 147.00**;贷:长期应收款**106 147.00**。

13. 2017年12月31日,确认当年实现的税前收益和政府补助收益:借:未实现融资收益**21 530.85**;贷:租赁收入**8 510.85**,营业外收入——已实现政府补助收益**13 020.00**。

14. 2017年12月31日,确认杠杆租赁所引起的所得税影响:借:所得税费用**2 127.71**,递延所得税负债**46 201.21**;贷:应交税费——应交所得税**48 328.92**。

15. 2018年12月31日收到第五期租赁款净额:借:银行存款**106 147.00**;贷:长期应收款**106 147.00**。

16. 2018年12月31日,确认当年实现的税前收益和政府补助收益:借:未实现融资收益**4 365.70**;贷:租赁收入**1 725.70**,营业外收入——已实现政府补助收益**2 640.00**。

17. 2018年12月31日,确认杠杆租赁所引起的所得税影响:借:所得税费用**431.43**,递延所得税负债**91 849.96**;贷:应交税费——应交所得税**92 281.39**。

在整个租赁期内,未实现融资收益借贷方发生额均为**330 735.00**元,在租赁期内按照年现金流量进度分配完毕。递延所得税负债借贷方发生额均为**138 885.44**元。通过运用多阶段法进行分配,使得各年确认的租赁投资税前收益和政府补助收益与年现金流量基本同步。

#### 主要参考文献

- 何苗.浅议杠杆租赁会计处理[J].财会月刊,2012(18).  
唐红娟.我国租赁会计准则面临新挑战——基于IASB/FASB租赁准则征求意见稿的分析[J].财会月刊,2011(20).