

# 谈融资租赁出租人会计处理

成雪梅(高级会计师)

(河南能源化工集团有限公司, 郑州 450046)

**【摘要】** 本文从财务会计的基本理论及实务处理规范出发,结合财务管理学科中的“货币时间价值”等基本概念及数学逻辑公式的推导变形,以会计实务举例等方法,分析、总结了当前融资租赁出租人会计实务处理中存在的关于租赁会计科目的设置、租赁内含利率公式定义、初始直接费用的处置以及未担保余值变动的会计调整引起的账实差异性等主要争议性问题,并在此基础上进一步探讨相关改进建议付诸实践的可行性。

**【关键词】** 融资租赁; 货币时间价值; 租赁内含利率; 初始直接费用; 未担保余值

## 一、引言

经过三十多年的不断实践与努力,我国在租赁会计理论及其实务研究上都取得了一定的进步。然而与美国、日本等主要发达国家相比,我国租赁会计并没有得到长足的发展,国内租赁业发展进程相对缓慢,现行的相关法规、制度较之也存在着一定的差距及缺陷。融资租赁是租赁业务的一种类型(另一种是经营租赁),是指实质上转移与资产有关的全部或绝大部分风险和报酬的租赁。融资租赁业的发展离不开完善、健全的会计制度的引导,也对新时期、新阶段的会计制度提出了更大的挑战和更高的要求。

当前国内外学者对融资租赁承租人会计处理方法并无很大异议,但对出租人会计实务中的相关租赁科目设置是否符合会计信息质量要求、租赁内含利率公式是否应剔除初始直接费用定义计算、对初始直接费用划为应收账款类资产账户而非“损益化”处理、未担保余值发生变动时的会计调整存在账实差异性问题存在争议。

## 二、融资租赁出租人会计处理方法的评价概述

在会计处理方面,出租人租赁业务较承租人租赁业务而言相对更复杂,存在着未实现融资收益在租赁期内的分配、应收融资租赁款的坏账计提、未担保余值发生增减变动等多项后续业务的处理。为此,笔者对融资租赁出租人会计处理中的争议性问题从如下几方面进行了探讨:

### (一)相关租赁会计科目设置不符合会计信息质量要求

出租人相关租赁会计科目的设置不符合会计信息质量要求可以从会计信息的可理解性和相关性角度来进行说明。

**1. 可理解性的角度。**会计信息应具备可理解性的质量特征,即会计信息必须清晰易懂并能为相关使用者所

理解。财务会计工作的出发点就是向相关使用者提供有利于决策的重要价值信息,而会计信息的内涵要为广大使用者所理解,就必须以清晰、简明、规范的会计数据记录 and 文字表述为依托。

根据《企业会计准则第21号——租赁》(CAS21)规定,出租人在租赁期内各个期间应收未收的租金收入应记入“未实现融资收益”科目,这是有违可理解性的信息质量要求的。因为承租人和出租人之间发生的租赁行为实质上是一项融资活动,对于出租人来说则应是对外投资行为的特殊表现,将其租金收入笼统地作为“融资收益”,模糊了出租人在融资租赁行为中作为特殊投资者的投资特性。

**2. 相关性的角度。**会计信息应具备相关性的质量特征,即会计信息与信息使用者所要解决的问题相关联,与其进行的决策有关,并具有影响决策、提供价值的价值。融资租赁业务相关会计科目设置存在着多个账户混用的问题。具体表现在出租人实务处理中,对“租赁收入”这一需要企业警醒关注的损益类重要科目并未有规范的明细科目设置、标注。“租赁收入”科目在出租人会计实务中有两处运用:一是出租人每期在收到承租人支付的租金时,按照实际利率法确认当期相应的融资收入;二是出租人按照租赁协议可以根据承租人租赁期内各期获得的收入提取部分比例,作为出租人的经营分享收入。出租人对这两处收入只是简单地以“租赁收入”科目进行确认入账,而并无规范的明细科目设置来具体标解释收入的来源。

收入、费用是利润表的重要构成项目,收入与费用的差额更是创造利润的直接源泉。收入、费用作为企业成本会计分析、内部决策的重要信息内容,按理说应该得到严格的监督管理和正确记录。而现行出租人会计实务中对

租赁收入的发生不进行明细标注其来源而直接混用入账,这是有违会计处理要求的,会影响企业对其交易活动或事项的监督、控制。何况租赁企业的租赁收入也有可能来自其他方面,而不一定是融资租赁,它也可以是租赁企业对经营租赁所得的确认。这种模糊不清、指代不明的会计处理有可能让信息使用者因无法及时掌握准确可靠的信息而做出错误的决策。

因此,出租人会计处理中多个账户混用情形的存在不能为信息使用者提供准确的信息,不能更好地为决策者提供对相关经济事项有预测价值和反馈价值的信息,也就达不到会计信息质量要求中的相关性要求。

## (二)租赁内含利率公式存在争议

1. 货币时间价值角度。货币时间价值是针对资金在运用过程中可以不断地增值这一现象而言的。从其来源看,货币时间价值是资金(或货币)投入生产过程中随着时间的不断推移,生产周转后产生的增值结果,因而它的计算是将不同时点发生的现金流量进行过去和现在之间的时间基础转换,而己知“现在的价值”求“过去的价值”,就是财务管理学中对“贴现”的定义。

这里的“资金”在财务管理理论中指的是能“直接”带给投资者经济利益流入的资源,而不应该包括投资者为了实现利用其所拥有的资源取得收益的前期准备投入或者费用。举个通俗的例子来说明:经济生活中,居民个人一般习惯将闲置资金存入商业银行或其他储蓄机构,以求安全起见的同时希望获得一定的利息收入,这时候他们一般要为此缴纳银行卡年费、小额账户管理费、手续费以及其他为促成这项活动可能付出的代价,这是他们为取得利息报酬而付出的“直接费用”。由于这笔“直接费用”是为促成这项储蓄活动而付出的代价,且先于存款本金计息前扣除,它不构成今后到期本金计息的基础。也就是说,储蓄存款现在的价值应该只是银行卡中净存款,而不包括银行卡年费等在内的“直接费用”,储蓄存款未来的价值就是存款到期本利和,而连接这两个不同时点价值的就是“贴现率”,也就是经济生活中常讲的银行利息率,两者虽然含义不同,但其本质是一样的。从中可以看出,逆向计算贴现率时是不包括为促成这项储蓄理财活动而发生的前期“直接费用”变量的。

根据上述定义,租赁内含利率的实质应该是租赁开始日,出租人根据与承租人达成的收付款协议预期确定的“投资报酬率”,或者说是出租人未来收益采用的折现(贴现)率,类似于求解使投资项目未来现金流入量等于投资初期现金流出量的贴现率的做法。按照储蓄行为中贴现率计算不含“直接费用”变量的原理,对于具体融资租赁行为中的出租方而言,最低租赁收款额和未担保余值是其租赁资产的未来价值,租赁资产的现时价值应该只包括双方公允议定的租赁资产公允价值,而不应包括

现行计算公式中的出租人初始直接费用。

2. 会计账务处理角度。根据CAS21规定,未实现融资收益是出租人在租赁开始日时记录的应收融资租赁款、未担保余值和租赁资产账面价值的差额。即:未实现融资收益=(最低租赁收款额最低租赁收款额+未担保余值)-(最低租赁收款额现值+未担保余值现值)。

等式右边括号里面同时增加一个“初始直接费用”变量,等式依然成立,而公式却变成:未实现融资收益=(最低租赁收款额最低租赁收款额+未担保余值+初始直接费用)-(最低租赁收款额现值+未担保余值现值+初始直接费用)。

第二个公式中,“(长期应收款+未担保余值)-(租赁资产公允价值+初始直接费用)”就是CAS21据以确定“未实现融资收益”金额的方法。只不过后者是按照CAS21规定在租赁期开始日出租人租赁债权确认时,通过会计账务处理确定的未实现融资收益。两种方法涉及的借方、贷方会计科目也基本吻合。账务处理中的“长期应收款+未担保余值”对应公式右边的“最低租赁收款额+未担保余值+初始直接费用”;“租赁资产公允价值+初始直接费用”对应“最低租赁收款额现值+未担保余值现值+初始直接费用”;而“租赁资产公允价值+初始直接费用”对应“最低租赁收款额现值+未担保余值现值+初始直接费用”。这就能逻辑性地推导出“最低租赁收款额现值+未担保余值现值=租赁资产公允价值”。

出租人是以“租赁内含利率”作为未实现融资收益的分配率的,而在租赁期开始日计算的未实现融资收益又是根据应收融资租赁款、未担保余值二者与以“租赁内含利率”折现为基础计算的“最低租赁收款额现值”、“未担保余值现值”间的差额确定的。基于传统概念定义租赁内含利率的“最低租赁收款额的现值+未担保余值的现值=租赁资产公允价值+初始直接费用”公式和上述论证、推导的成果——“最低租赁收款额现值+未担保余值现值=租赁资产公允价值”也就相互矛盾了。

因此,从会计账务处理角度来看,初始直接费用应该从租赁内含利率定义公式中剔除。

3. 会计的谨慎性原则角度。现行的出租人租赁期开始日账务处理中,在以最低租赁收款额与出租人初始直接费用之和确认出租人的应收债权金额后,出于对会计谨慎性原则的考虑,避免高估其租赁期内各个期间应收未收的租金收益,出租人应该于初始确认时对该项租金收益进行二次调整,即以出租人初始直接费用的金额借记“未实现融资收益”科目,贷记“长期应收款”科目,用以冲抵高估的未实现融资收益,这实则是会计的谨慎性原则对租赁内含利率原始不科学定义的“修正补漏”。因为按照财务管理学中货币的时间价值论证的租赁内含利率值,应该由“最低租赁收款额的现值+未担保余值的现值=

租赁资产公允价值”公式计算出的折现率来确定。而目前普遍使用的内含利率是以包含了出租人初始直接费用在内的公式定义计算、确定的租赁内含利率。这两个公式的差异就在于该不该把出租人“初始直接费用”这个量值纳入计算公式中。根据数学的相关逻辑理论,最低租赁收款额现值、未担保余值现值是分别对最低租赁收款额和未担保余值这两个在租赁合同签订时就已经约定的常量值的折现,据此可知:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C}{(1+R)^t} + \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+R)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{C+Ft}{(1+R)^t} \quad (t=1, 2, \dots, n)$$

式中:PV为租赁资产的未来收益折现价值;C为未担保余值;R为租赁内含利率;Ft为各期最低租赁收款额;FV为租赁资产公允价值;EX为出租人初始直接费用;t为租赁期内各个期间。

其中,C和Ft在租赁开始日就已确定,是个常量值。

如果以“FV+EX”作为该租赁资产的现时(现在)价值,根据租赁资产原始定义,要令“ $\sum_{t=1}^n \frac{C+Ft}{(1+R)^t} = FV+EX$ ”

才可解得租赁内含利率R的大小。本文提出的观点是根据“ $\sum_{t=1}^n \frac{C+Ft}{(1+R)^t} = FV$ ”公式确定租赁内含利率的(即租赁内含利率定义、计算应剔除出租人初始直接费用)。在C、Ft、FV、t固定的情况下,“EX”这一常量与“(1+R)”成反向关系,根据“ $\sum_{t=1}^n \frac{C+Ft}{(1+R)^t} = FV+EX$ ”解得的租赁内含利率明

显要比根据“ $\sum_{t=1}^n \frac{C+Ft}{(1+R)^t} = FV$ ”计算出来的R更保守、偏小。

租赁内含利率可以理解为按该项租赁资产现时价值计算的未实现报酬率,租赁内含利率小,则租赁协议中按租赁内含利率确定的预期未实现融资收益也就越小。为满足会计谨慎性原则的要求,出租人应借记“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,用来冲抵高估的未实现融资收益。调整的金额就是租赁开始日确认为“长期应收款——应收融资租赁款”科目中的出租人初始直接费用,但是这与前面讨论得出的结果(出租人初始直接费用是不应该在租赁开始日计入出租人“长期应收款——应收融资租赁款”科目的)存在矛盾,这时会计的谨慎性原则也就显得不够“谨慎”了,反而复杂化了。后期对“未实现融资收益”科目的冲抵、调整可以理解为只是对租赁内含利率原始不科学定义的自圆其说。

### (三)初始直接费用的处理不合理性

出租人会计实务中对初始直接费用处理的不合理性可以从“资产”的会计定义、会计的谨慎性原则和收入费用配比原则三方面进行说明:

1. “资产”的会计定义角度。企业会计准则对资产作了如下定义:“资产是指企业过去的交易或事项形成的、由企业拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益流入的资源。”也就是说,资产确认必须满足三个条件:①是由过去的交易或事项而形成;②资产须为企业所拥有或控制;③预期会给企业带来经济利益流入。而CAS21在对出租人租赁债权确认的会计处理规定中,明确要求应按租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和记入“长期应收款”科目,即把初始直接费用也计入了租赁债权当中。而按照资产的定义,出租人发生的初始直接费用是不符合资产要素的第二、第三个确认条件的。这笔费用在出租人签订租赁合同约定前就已发生,按理说应由出租人支付,而不应该作为承租人的负担。另外,双方的租赁合同也不一定能如愿达成,也就不一定能给企业带来经济利益,所以不应不加以区分而笼统地计入长期应收款项类资产。

这笔初始直接费用实质是出租人为取得对承租人的财务收益而付出的代价,更贴切来说应该是一项财务成本或费用,而不应该形成应收债权,把它计入长期应收款则明显虚增了出租人应收款项类资产的价值。

2. 会计的谨慎性原则角度。会计的谨慎性要求企业在进行会计确认、计量之时,“不得多计资产或收益,少计负债或费用”,遵循这一原则,我们通常在会计确认、计量的过程中,应尽可能预计产生的损失,但不应预计可能产生的收益或高估资产的价值。

在融资租赁中,出租人为达成与承租人的租赁协议,一般都会发生一定的初始直接费用,具体包括出租方在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,以手续费、差旅费等形式发生的相关费用。在现行租赁会计处理中,出租人按租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和确认其应收租赁款项,作为资产类项目。严格来说,出租人初始直接费用应该发生在融资租赁合同真正签订之前,而且不管谈判双方能否就这项租赁交易达成一致协议,这项费用依然要发生,所以按照会计的谨慎性原则,应将出租人初始直接费用归为损益类项目,借记“管理费用”科目,贷记“银行存款”科目,进行预计损失处理显得更为合理。

3. 收入费用配比原则角度。会计的确认与计量应遵循收入费用配比基本原则,该原则明确规定:“某个会计对象所获得的收入应与为获得该收入所发生的费用、成本相匹配,以正确计算在该会计期间所获得的净损益。”那么依据该项具体原则,出租人初始直接费用既然是当事人为赚取财务收益而直接负担的费用性成本,其理应列示为损益类账户,而不应包含在“长期应收款”账户中。

综上所述,无论从资产的会计定义角度出发,还是从会计的谨慎性原则和收入费用配比原则角度出发,出租

人会计事务中对初始直接费用计入租赁债权的处理,都存在一定不合理性。

#### (四)未担保余值发生变动时的会计调整存在账实差异性

按照CAS21规定:“无论未担保余值如何变动,未实现融资收益应于租赁期满全部分摊完毕。”为充分考虑此情况,CAS21还分别对未担保余值减少、增加情况做了详细的会计调整规定。但是从其具体运用来看,若按照CAS21规定的方法对未担保余值发生变动情形进行会计调整,则未实现融资收益于租赁期满并不能摊销完毕,其账户仍留有余额,即期末存在账实不符的差异性。下面将分别对未担保余值减少或增加两种具体情况进行相关阐述和论证:

1. 未担保余值减少引起的会计调整差异。CAS21中对未担保余值发生减少的情形下的会计处理做出如下规定:应按照期末出租人预计可收回未担保余值金额低于其账面价值的差额部分,借记“资产减值损失”科目,贷记“未担保余值减值准备”科目;同时,将此部分减值金额与由此所产生的租赁投资净额的减少额之间的差额,借记“未实现融资收益”科目,贷记“资产减值损失”科目。在此会计处理中,出租人并未将直接影响其融资收益在租赁各期内正确摊销的租赁资产未担保余值出现减值的价值视为其租赁收益损失,即该项减值金额部分应直接作冲减未实现融资收益处理。

CAS21对此减值损失单独以“资产减值损失”科目列示,势必会影响未实现融资收益期末余额,造成未实现融资收益于租赁期满分摊结束后仍然留有余额,而这又是与“不管未担保余值如何变动,未实现融资收益必须要在租赁期满分摊完毕”的规定相矛盾的。据此可以实例进行说明:

例:2011年11月30日,A租赁单位和B单位达成了一项租赁协议,租赁标的物为某台大型机械设备。该协议约定租赁期为3年,租期自2012年1月1日始;承租人的还款方式为等额先付年金方式,并约定每年年初偿付337 500元;经专业鉴定,该台机械设备在2012年1月初的市价和账面净值都为1 043 750元。经有关专业评估机构科学鉴定:预计该设备租赁期满时的余值约为146 250元,包括B单位担保余值125 000元、未担保余值21 250元。2012年12月末,A单位对该设备的未担保余值进行后续价值确认时,认定其金额发生了永久性减值,比当初预计价值减少了12 500元。为简化此交易事项的论证分析,现假设A租赁单位在签订租赁协议前后并未发生任何初始直接费用。

分析1:未担保余值未发生永久性减少前,依据CAS21的相关规定,应对A租赁单位进行如下实务处理:

首先,计算内含利率R。

$$337\ 500 + 337\ 500 \times PVIFA(2, r) + 125\ 000 \times PVIF(3, r) + 21\ 250 \times PVIF(3, r) = 1\ 043\ 750(\text{元})$$

插值计算可求得:内含利率R=9.03%。

其次,确定未实现融资收益。

$$\text{最低租赁收款额} = 125\ 000 + 337\ 500 \times 3 = 1\ 137\ 500(\text{元})$$

$$\text{未实现融资收益} = 1\ 137\ 500 - 1\ 043\ 750 + 21\ 250 = 115\ 000(\text{元})$$

再次,进行租赁期开始日的账务处理。

借:长期应收款——应收融资租赁款	1 137 500
未担保余值	21 250
贷:融资租赁资产	1 043 750
未实现融资收益	115 000

最后,分配未实现融资收益。

2012年年初,取得第1期租金收入337 500元。

借:银行存款	337 500
贷:长期应收款——应收融资租赁款	337 500

$$2012\text{年应摊销融资收入} = 1\ 043\ 750 \times 9.03\% - 337\ 500 \times 9.03\% = 63\ 775(\text{元})$$

借:未实现融资收益	63 775
贷:租赁收入	63 775

分析2:当未担保余值产生永久性减值时,依据CAS21的相关规定,A租赁单位应该进行相应的会计调整。针对2012年年末未担保余值发生减值的情况,须二次调整内含利率R,且将由由此造成的减少的租赁投资净额计入当期损益。2013年和2014年需要根据重新修正后的租赁投资净额和内含利率来确定各期融资收入。

首先,计算新的内含利率R。

$$337\ 500 + 337\ 500 \times PVIFA(2, r) + 125\ 000 \times PVIF(3, r) + 8750 \times PVIF(3, r) = 1\ 043\ 750(\text{元})$$

在多次测试的基础上,插值计算可得租赁内含利率R=8.15%。

其次,确定未实现融资收益。

$$\text{最低租赁收款额} = 125\ 000 + 337\ 500 \times 3 = 1\ 137\ 500(\text{元})$$

$$\text{未实现融资收益} = 1\ 137\ 500 - 1\ 043\ 750 + 8\ 750 = 102\ 500(\text{元})$$

再次,确定后续租期内各期实际应分摊的融资收益。

采用实际利率法确定当期应确认的融资收益,并以插值法求出租赁内含利率,进而分摊出租人租期内各期实际应分摊的融资收益,如下表所示。

依据之前对未担保余值的计算,2012年年末,租赁投资净额余额应为770 025元[1 043 750 - (337 500 - 63 775)]。

租赁后期的未担保余值出现减值后,2012年年末,租赁投资净额余额是763 810元。前后作减法,即可知其

发生永久性减值而造成了6 215元的租赁投资净额的减少。

未实现融资收益分配表 单位:元

年份 ①	租金 ②	应确认租赁 收入③=期初 ×8.15%	租赁投资净额 减少额 ④=②-③	租赁投资净 额期末余额 ⑤=期初-④
2012	337 500	63 755	279 940	763 810
2013	337 500	34 743.75	302 756.25	461 053.75
2014	337 500	10 196.25	327 303.75	133 750
合计	1 012 500	102 500	910 000	-

注:2012年租赁投资净额期初余额为1 043 750元。

根据上表所列信息可知,2013年末、2014年末确认的融资收益分别为34 743.75元、10 196.25元。2013年年末,3年租赁期到期,“未实现融资收益”账户余额为6 285元(115 000-63 775-34 743.75-10 196.25),而此金额正是资产减值损失12 500元与租赁投资净额的减少额6 215元之差。可见,租赁会计实务中对未担保余值发生永久性减值时的账务调整,并不能满足CAS21规定的“未实现融资收益应于租赁期满全部摊销完毕”的要求,也就难以避免未实现融资收益于租赁期满账实不符的差异性。

2. 未担保余值增加(后续转回)引起的会计调整差异。租赁资产价值会在连续不断使用中折旧,未担保余值因租赁资产余值而产生,一般只会发生减值而并不会增加。这里的“转回”并非指租赁资产余值中扣除就出租方而言的担保余值以后的资产余值那部分价值的增值,而是出租人会计处理对已确认损失而后期得以恢复的情形。它的会计处理是对未实现融资收益发生减少后经过前例中会计调整后的后续转回处理。

因为前期末实现融资收益发生减少下的会计调整已造成未实现融资收益于租赁期满账实不符的问题,所以后续对已确认损失而后期得以转回的情形的会计处理即使再合理规范,也会由于前期出现的未实现融资账户期末余额纰漏,造成该情形下未实现融资收益于租赁期满账实不符的情形出现。这与会计实务中在报表期初余额试算不平衡情况下而不进行相应调整就直接填制凭证记账,会导致整个报表期末余额试算仍然不平衡的原理是基本类似的。

### 三、融资租赁出租人会计处理方法的改进建议

1. 加强会计科目设置的科学性。会计之所以被赋予“经济的语言”之美称,是因为它能如实、清晰地描述社会经济活动发生的一般过程,能有效地传达具有一定价值的信息。当前,我国融资租赁业的发展受到许多条件限制,融资租赁业缺乏统一、专业、健全的行业管制,其巨大优势还尚未充分地发挥出来。这就要求我们要进一步深化融资租赁理论及实务研究,提升对融资租赁理念的认识,健全、完善租赁相关法规、制度、准则。加强租赁会计

科目设置及运用的科学性,是规范融资租赁出租人会计实务处理和提高会计信息质量的基础工作,也是健全、完善相关会计准则的基础。

具体来说,出租人会计实务中对相关会计科目的设置要严格遵循国家统一的会计制度层面上规定的合法性原则、实用性原则、相关性原则三方面要求。在遵守合法性、实用性的基础上突出相关性价值的作用,避免多个账户混用,根据业务实际需要设置相应的明细科目加以标注。没有相关性的会计信息是无法传递高质量的信息内容的。

此外,租赁会计科目设置还要尽可能兼顾会计信息质量可理解性的要求,既能充分体现租赁业务的本质特点,又能表达得通俗易懂。因为会计核算工作的出发点就是向各方信息使用者提供有价值的财务信息,以满足他们的业务判断、投资决策或内部管理等不同层次的需要。而国家管理当局、企业高层人员、外部投资者、债权人等会计工作服务对象对会计信息的了解程度和认识层次有所不同,其各自需求又不尽相同。因此,会计科目设置更应简单明了、突出重点,对重要的信息要准确反映、详细披露,尽量使会计信息一目了然、易于理解。

2. 重新审视租赁内含利率的定义。可以说,租赁内含利率的确定对于出租人后续会计实务处理是十分基础的步骤。因为无论是出租人前期初始确认应收未收的租金收入,还是后续期间对此项应收未收的租金收入进行摊销,都要用到租赁内含利率。而运用CAS21定义租赁内含利率的公式——“最低租赁收款额的现值+未担保余值的现值=租赁资产公允价值+初始直接费用”求解折现率,会造成确认未实现融资收益和分配未实现融资收益两笔业务会计处理的相互矛盾。

试想,如果该内含利率是将上述式中出租人初始直接费用剔除后,按照等价关系计算所得的,且出租人在租赁开始日不按初始直接费用与最低租赁收款额加总确认“长期应收款——应收融资租赁款”科目金额,而是根据“不管这项租赁交易活动对于谈判双方能否达成一致协议,这项费用依然要发生”及会计谨慎性等原则,将出租人初始直接费用归为损益类项目,不仅科学合理,而且后期的会计处理要比现行的习惯性处理工作更易于理解、适行便捷。

3. 初始直接费用应进行“损益化”处理。租赁行为中的出租人在确定对承租人收取各期租金时,就已经综合考虑了租赁资产价值和初始直接费用这部分投资成本、费用。而租赁期开始日就已确定的应收融资租赁款总额又是一定高过这部分价值的,收取高过这部分价值的应收融资租赁款便是对这部分投资成本、费用的补偿要求。换言之,出租人应收融资租赁款的确定仅需以最低租赁收款额为基础,而无需包含初始直接费用在内,因为前者

# 个人财产纳税筹划之我见

邢俊霞(副教授)

(宿迁学院经济贸易系, 江苏宿迁 223800)

**【摘要】**个人取得房屋时缴纳契税,使用房屋时缴纳房产税,购买车辆时缴纳车辆购置税,使用车辆时缴纳车船税。随着个人财产性收入日益增加,针对个人财产进行纳税筹划显得很有必要。

**【关键词】**契税筹划; 房产税筹划; 车辆购置税筹划; 车船税筹划

个人财产需要缴纳的税种有契税、房产税、车辆购置税、车船税、个人所得税、印花税等,随着个人财产性收入日益增加,针对个人财产进行纳税筹划显得很有必要。

## 一、个人房产的纳税筹划

个人取得土地、房屋所有权时,应一次性缴纳契税,使用房屋期间,每年要缴纳房产税。

### (一)取得房产时契税的纳税筹划

1. 购买新房时买毛坯房不买精装房。《中华人民共和国契税暂行条例》规定:房屋买卖以成交价格作为契税计税依据。由于精装修房屋的价格包括装修材料费、人工费

和利润,价格比毛坯房要高很多,个人在买房时,为了节约契税,应该选择购买毛坯房。

例1:小张购买一精装修房屋,120平方米,买价150万元。若当地契税税率为3%,则小张应缴纳契税4.5万元(150×3%)。

纳税筹划建议:房地产开发商为了满足客户需求,一般有毛坯房和精装房两种房屋供客户选择,如果小张选择购买一套同面积同户型的毛坯房,则购买价款为100万元,然后根据自己的装修设想全部交给装修公司装修。付给装饰公司设计及装饰劳务费15万元、材料费35万元。

的确定已考虑了对初始直接费用的补偿。如此,出租人并无理由再对承租人行使初始直接费用相关的债权。

同时,无论从“资产”的会计定义角度,还是从会计的谨慎性原则或收入费用配比原则角度分析,出租人初始直接费用都不应该包含在出租人债权中。这种类似于资本化的处理方法,在租赁期开始日确定未实现融资收益的账务处理中就产生了租赁内含利率公式与CAS21的规定相左的问题,而将其进行“损益化”处理计入费用才更为合理。

4. 规范未担保余值发生变动时的会计账务处理。对未实现融资收益的分配是以实际利率法进行的,未担保余值是计算租赁内含利率的一个重要变量,其金额直接影响着租赁内含利率的计算,也关系着出租人后续应收未收的租金收入的准确分配。此外,实务中可能存在未担保余值发生永久性减值或其已确认损失而后期又得以转回这两种使未担保余值后期发生变动的情况,可见规范未担保余值发生变动时的会计账务处理的重要性不言而喻。

CAS21将租赁行为中的未担保余值出现减值的金额以“资产减值损失”科目列示的规定是存在一定的争议性的。因为租赁资产未担保余值减少造成的直接影响应是

出租方融资收益的减少,现行的租赁会计账务处理对其另列损失,而未作冲减其租赁开始日就已确定的租赁收益处理,会最终促使各期“未实现融资收益”账户金额账实不一致的情况发生。另外,在租赁合同到期日,出租方的未实现融资收益在经过多期摊销后,其账户仍会存有余额。

因此,在租赁资产未担保余值发生减值时,应采用专业估值法,直接根据未担保余值预计可回收金额低于其账面价值的差额部分,借记“未实现融资收益”科目,贷记“未担保余值”科目,这样的调整处理可能更为规范。

### 主要参考文献

白露珍.融资租赁开始日出租人会计处理探讨[J].财会通讯,2012(4).

陈丽芹,郭焕书.融资租赁的初始直接费用会计处理方法探微[J].财会月刊,2012(7).

程庆莲.浅析融资租赁会计处理方法的改进[J].教育财会研究,2012(2).

宋晓华等.不确定环境下的项目融资租赁租金计量模型研究——基于出租人视角[J].会计研究,2012(10).

王冠凤,郭羽诞.上海自由贸易试验区发展融资租赁研究[J].管理现代化,2014(1).