

# 承租人选择租赁方式的财务决策及会计核算

李霞 陈光 吴元元

(江西农业大学经贸学院 南昌 330045)

**【摘要】** 财务管理和会计对租赁的规定不尽相同,使得企业对租赁业务的决策和会计处理也莫衷一是。本文立足于承租人角度,对租赁业务的财务决策与会计处理进行了探析,以期对企业有所帮助。

**【关键词】** 承租人 经营租赁 融资租赁 财务决策

## 一、财务管理与会计上对租赁的划分

租赁,是指在约定的期间内,资产的所有者(出租人)授予另一方(承租人)使用资产的专用权,以获取租金的一种合约。

在财务管理中,租赁分为经营租赁和融资租赁。企业选择经营租赁资产是为了替代企业自行购买,因而,当企业经营某项固定资产的平均年成本(考虑时间价值)大于资产租赁的租金时,就可以选择通过经营租赁取得资产的使用权。经营租赁最重要的财务特征就是可以撤销,这也是区分经营租赁和融资租赁的关键。企业选择融资租赁资产是为了替代企业借款购买资产,当融资租赁的成本小于债务融资的成本时,就可选择通过融资租赁取得资产。

会计上把租赁分为经营租赁和融资租赁,但此处经营租赁和融资租赁的概念与财务管理不同。会计中的经营租赁是指未转移与资产所有权相关的全部风险和报酬的租赁,承租人将租金在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。因而,会计中的经营租赁又称为费用化租赁。

会计中的融资租赁,其实质是指转移了与资产所有权相关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可转移,也可不转移。租赁资产表面上仍是出租人的资产,但与该资产相关的风险已经转移给了承租人,根据实质重于形式原则,应由承租人在账面上反映该融资租赁资产并计提折旧,出租人将终止确认该项资产。会计中的融资租赁又称为资本化租赁,承租人应于租赁期开始日,将租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款,其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用应当按实际利率法在租赁期内各期间进行分摊。

## 二、税务上对租赁抵税的规定

租金能否直接抵税取决于它在会计上是费用化处理还是资本化处理。对于会计中的经营租赁,租赁费支出在租赁期内可以按直线法从当期应税所得中扣除;会计中的融资租赁,租赁费支出构成了融资租入资产的入账价值,租金不可以直接抵税,但每期计提的折旧费用可以从当期应税所得中扣除。

## 三、租赁业务的财务决策与会计处理

1. 财务管理与会计上均作为经营租赁的租赁决策。财务

管理中经营租赁的目的是代替自行购置,如果租金低于购买资产的平均年成本(考虑时间价值)就应该选择租赁,反之,则选择自行购置。自行购买资产的平均成本是租金的上限。会计中经营租赁的租金在租赁期内分期确认为当期损益,从当期应税所得中扣除。

例1:A公司为提高产量决定添置一台生产设备,预计该设备将使用2年,公司应通过自行购置还是租赁取得?有关资料如下:自行购置该设备的成本为1000万元,该设备的税法折旧年限是5年,残值率为10%,2年后该设备的变现价值预计为600万元,维修费每年50万元,所得税税率为25%,投资项目的资本成本为10%;若租赁,则每年末须支付租金300万元,设备由出租方负责维修。

本例中,设备的使用年限为2年,明显小于资产的使用寿命,因而该项决策应为财务管理中的经营租赁决策;又由于该项租赁不满足会计中融资租赁的判定标准,因而该租赁应为会计中的经营租赁。A公司每年折旧抵税= $1000 \times (1-10\%) / 5 \times 25\% = 45$ (万元),每年税后维修费用= $50 \times (1-25\%) = 37.5$ (万元),2年后资产的账面价值= $1000 - 180 \times 2 = 640$ (万元),2年后税后余值= $600 + (640 - 600) \times 25\% = 610$ (万元),则A公司的税后平均年成本= $[1000 - 45 \times (P/A, 10\%, 2) + 37.5 \times (P/A, 10\%, 2) - 610 \times (P/F, 10\%, 2)] / (P/A, 10\%, 2) = 278.24$ (万元),A公司税前年平均成本= $278.24 / (1-25\%) = 370.99$ (万元),大于租金300万元。因此,A公司应选择租赁取得设备。

若选择租赁,A公司的会计处理应为:①每月末,借:制造费用25;贷:其他应付款——应付经营租赁款25。②年末支付租金时,借:其他应付款——应付经营租赁款300;贷:银行存款300。

2. 财务管理上作为融资租赁但会计上作为经营租赁的租赁决策。财务管理上的融资租赁决策是考虑某项资产应通过租赁筹资还是借款筹资取得,但其不符合会计上融资租赁的规定,只能确认为会计中的经营租赁,企业支付的租金按直线法在租期内分期计入当期损益,从当期应税所得中扣除。对于这种租赁,如果租金大于借款本息,说明租赁筹资成本更高,应选择借款购买;如果租金小于借款本息,说明租赁筹资

成本更低,则应该选择租赁取得资产。

例2:制造企业A公司拟添置一台生产设备,有关资料如下:预计自行购置成本为1300万元,税法规定的折旧年限为6年,残值为100万元,设备至少可以使用4年,预计4年后该设备的变现价值为600万元。B租赁公司表示可为该项目融资,方案如下:每年末支付租金280万元,租赁期4年,租赁期内租赁合同不得撤销,租赁期满时该设备所有权不转移。A公司所得税税率25%,税前借款(有担保)利率为8%,项目的资本成本率为10%。

本例中,A公司使用生产设备4年,其经济寿命6年,且租赁合同不可撤销,因而此租赁决策应为财务管理中的融资租赁决策。又由于该租赁不满足会计中融资租赁的判定标准,因而该租赁属于会计中的经营租赁。A公司可选择借款购置或者通过融资租赁取得该设备。相比借款购置,融资租赁无须支付初始购置成本,只需每年支付280万元租金。以租赁方案为基础, $NPV(\text{承租人})=\text{租赁资产成本}-\text{租赁期内每期税后现金流量的现值}-\text{期末资产税后现金流量的现值}$ 。如果 $NPV>0$ ,说明借款筹资的成本更高,应选择融资租赁;如果 $NPV<0$ ,说明融资租赁的成本更高,应选择借款购置。

以融资租赁为基础,相比借款筹资,第1~4年,每年租金抵税 $=280\times(1-25\%)=210$ (万元),损失的折旧抵税 $=(1300-100)/6\times25\%=50$ (万元),第4年年末资产的账面价值 $=1300-200\times4=500$ (万元),资产变现须纳税 $=(600-500)\times25\%=25$ (万元),期末资产的税后现金流 $=600-25=575$ (万元)。对于折现率的选择:租期内租赁可看成是以资产为抵押进行的借款,因而折现率应为税后有担保的借款利率,即: $8\%\times(1-25\%)=6\%$ ,期末余值的折现率应为投资项目的资本成本率。则: $NPV(\text{承租人})=1300-(210+50)\times(P/A,6\%,4)-575\times(P/F,10\%,4)=6.349$ (万元)。 $NPV>0$ ,说明借款筹资购置资产的成本更高,应选择租赁取得资产。

若采用租赁方式,A公司的会计处理如下:①1~12月每月月末,借:制造费用23.33;贷:其他应付款——应付经营租赁款23.33(因尾数调整,12月份应为23.34元)。②年末支付租金时,借:其他应付款——应付经营租赁款280;贷:银行存款280。

3. 财务管理和会计上均作为融资租赁的租赁决策。对于财务管理和会计上均作为融资租赁的租赁业务,依据实质重于形式原则,与融资租赁资产有关的风险和报酬已转移给了承租人,因而该资产应由承租人入账,出租人可终止确认。承租人应按租赁日的公允价值和最低租赁付款额的现值两者中较小值作为固定资产入账并计提折旧。由此可见,这种租赁形式的租金不能从承租人的当期应税所得中直接扣除,而是根据计提折旧的多少来抵扣。会计上还规定,对于融资租赁,承租人应将最低租赁付款额作为长期应付款入账,其差额作为未确认融资费用,在租赁期内按照实际利率法摊销,转入“财务费用”等科目,可从当期应税所得中扣除。这里的实际利率,是指出租人的租赁内含利率,如果无法取得,可采用租赁合同中规定的利率,如果合同中未规定,则应采用银行同期贷款利率

率作为折现率。

例3:沿用例2的资料,B公司的租赁合同规定,租赁期满时租赁资产归承租人所有,承租人为此需向出租人支付资产剩余价值600万元。

前文已分析,该项租赁属于财务管理中的融资租赁,本例中,合同规定租赁资产期末归承租人A公司所有,满足会计中对融资租赁的规定,所以该项租赁属于会计中的融资租赁。将出租人的租赁内含利率设为*i*, $NPV(\text{出租人})=1300-280\times(P/A,i,4)-600\times(P/F,i,4)$ , $NPV=0$ 时的利率即为出租人的租赁内含利率。当*i*=10%时, $NPV=2.628$ ,当*i*=9%时, $NPV=-32.156$ ,利用内插法可求出出租人的租赁内含利率*i*=9.92%。

租金区分为还本金额和付息金额 单位:万元

时间(年末)	0	1	2	3	4
支付租金		280	280	280	280
内含利率		9.92%	9.92%	9.92%	9.92%
支付利息		128.96	113.98	97.51	79.55
归还本金		151.04	166.02	182.49	200.45
未还本金	1300	1148.96	982.94	800.45	600

在租金不能直接抵税的情况下,相对于融资租赁而言,相比借款购置资产,承租人可以节省1300万元的初始购置支出。第1年,现金流出 $=280-128.96\times25\%=247.76$ (万元);第2年,现金流出 $=280-113.98\times25\%=251.5$ (万元);第3年,现金流出 $=280-97.51\times25\%=255.62$ (万元);第4年,现金流出 $=280-79.55\times25\%+600=860.11$ (万元),则: $NPV(\text{承租人})=1300-247.76\times(P/F,6\%,1)-251.5\times(P/F,6\%,2)-255.62\times(P/F,6\%,3)-260.11\times(P/F,6\%,4)-600\times(P/F,10\%,4)=11.94$ (万元)。 $NPV>0$ ,说明借款筹资购置资产的成本要大于融资租赁取得资产的成本,因而应选择租赁取得资产。

若选择租赁方式,A公司的会计处理为:①租赁期开始日,借:固定资产——融资租入固定资产1300,未确认融资费用420;贷:长期应付款——应付融资租赁款1720。②每月计提折旧,借:制造费用16.67;贷:累计折旧16.57。③第1年年末分摊未确认融资费用,借:财务费用128.96;贷:未确认融资费用128.96。第2年年末分摊未确认融资费用,借:财务费用113.98;贷:未确认融资费用113.98。第3年年末分摊未确认融资费用,借:财务费用97.51;贷:未确认融资费用97.51。第4年年末分摊未确认融资费用,借:财务费用79.55;贷:未确认融资费用79.55。第1~4年每年年末支付租金,借:长期应付款——应付融资租赁款280;贷:银行存款280。④合同到期时,借:长期应付款——应付融资租赁款600;贷:银行存款600。借:固定资产——生产设备1300;贷:固定资产——融资租入固定资产1300。

#### 主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 中国注册会计师协会.会计.北京:中国财政经济出版社,2011
3. 彭鹏翔.高级财务会计.北京:清华大学出版社,2010