

# 中国租赁准则修订

担当：左培剑 中国注册会计师

## 一、准则修订背景

根据与资产所有权有关的风险和报酬是否转移，现行租赁会计准则将租赁分为融资租赁和经营租赁。对于融资租赁，承租人应当在资产负债表中确认租入资产和相关负债；对于经营租赁，承租人在资产负债表中不确认租入资产和相关负债，而仅在利润表反映当期费用，及在报表附注中披露租赁承诺。经营租赁未纳入承租人的资产负债表，导致其财务报表无法全面反映因租赁交易取得的权利和承担的义务。

在实务中，由于融资租赁与经营租赁会计处理的差异以及划分标准的存在，承租人可以通过构建交易以符合特定租赁类型，从而导致经济实质相同的交易会计处理迥异，降低了财务报表的可比性。

《国际财务报告准则第 16 号——租赁》（IFRS 16）自 2019 年 1 月 1 日起实施，该准则的核心变化是，取消承租人关于融资租赁与经营租赁的分类，要求承租人对所有租赁（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。为与国际财务报告准则持续趋同，中国企业会计准则修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（CAS 21），适用企业会计准则的非上市公司自 2021 年 1 月 1 日起实施。

## 二、准则修订介绍

取消了承租人的融资租赁与经营租赁分类，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，即采用与现行融资租赁类似会计处理。

对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁（单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁）承租人可不确认使用权资产和租赁负债。企业需要根据租赁合同，对短期租赁和低价值资产租赁自行做出判断。

此次准则修订涉及所有经营租赁合同、厂房、办公室、个人住宅、设备、车辆的经营租赁均在此修订范围，下面以办公室租赁为例说明如下，

举例：

A 企业签订办公室租赁合同（租赁期 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日），每月支付租金 3 万元，会计处理如下，

1. 会计处理差异：

旧准则：

借：管理费用 – 办公室租赁费 3 万元

贷：银行存款 3 万元

新准则：

① 2021 年 1 月 1 日

借：租赁资产 – 办公室 68.50 万元（2 年期租赁合同金额通过现值计算得出，见注 1）

贷：租赁负债 – 办公室 68.50 万元

② 每月会计处理

a. 租赁资产计提折旧

借：管理费用 – 折旧 68.50 万元/24 = 2.85 万元

贷：租赁资产 – 办公室 2.85 万元

b. 支付租金每月 3 万元（本金及利息），2021 年 1 月份处理

借：租赁负债-办公室 2.7260 万元

借：财务费用-利息支出 0.2740 万元（见注 2）

贷：银行存款 3 万元

注 1：现值：即未来 2 年，每月支付 3 万元，计算为现在时点的金额，假设月利率为 0.4%

注 2：财务费用-利息支出 = 租赁负债期初余额\*利率，假设月利率为 0.4%

2. 报表差异：

F/S	旧准则	新准则
PL表	管理费用-租赁费 每月计入3万元	管理费用-折旧 财务费用-利息支出
BS表	没有反映	租赁资产(初始确认2年期租赁合同金额，随每月计提折旧金额减少) 租赁负债(初始确认2年期租赁合同金额，随每月支付租金金额减少)

出租人会计处理保留了融资租赁与经营租赁的双重处理。新旧准则基本没有变化。

在新准则应用方面如有任何疑问，欢迎垂询，我们将提供相应的咨询支援。