

双色印刷 · 全程图解

租赁交易 基础知识及结构

最新详解

原书第5版

[日] 加藤 建治 著
丰汇租赁有限公司 译



从结构到实务、业界动向、IFRS、消费税税率
深入解说新租赁交易！



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



租赁交易基础知识及结构 最新详解

(原书第5版)

[日]加藤建治 著
丰汇租赁有限公司 译



机械工业出版社

本书对“日本特色的融资租赁”做了全面而细致的讲解,以图解的形式,深入浅出地介绍了日本融资租赁的基础知识、应用方法、流程,以及与之相关的税务、会计和法务等知识,对中国融资租赁业的创新和发展具有很强的借鉴意义。

本书可供融资租赁领域的初学者和专业人士使用,也可供相关专业的大中专学生学习、参考。

SAISHIN LEASE TORIHIKI NO KIHON TO SHIKUMI GA YO-KU WAKARU
HON by Kenji Kato

Copyright © Kenji Kato 2013

All rights reserved. Original Japanese edition published in 2009 by Shuwa System Co., Ltd.

This Simplified Chinese edition published by arrangement with Shuwa System Co., Ltd., Tokyo in care of Tuttle-Mori Agency, Inc., Tokyo through Beijing GW Culture Communications Co., Ltd., Beijing

北京市版权局著作权合同登记图字: 01-2015-0259号。

图书在版编目(CIP)数据

租赁交易基础知识及结构最新详解/(日)加藤建治著;丰汇租赁有限公司译.—北京:机械工业出版社,2015.5

ISBN 978-7-111-50014-8

I. ①租… II. ①加…②丰… III. ①租赁—基本知识 IV. ①F830.39

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第081243号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:邓振飞 张 建 责任编辑:张 建 何 洋

责任校对:薛 娜 封面设计:马精明 责任印制:李 洋

保定市中华美凯印刷有限公司印刷

2015年8月第1版第1次印刷

169mm×239mm·11.75印张·156千字

标准书号:ISBN 978-7-111-50014-8

定价:39.80元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线:(010) 88361066 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

读者购书热线:(010) 68326294 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

(010) 88379203 教育服务网:<http://www.cmpedu.com>

封面无防伪标均为盗版

金书网:<http://www.golden-book.com>

序1

1981年,随着中国东方租赁有限公司在北京诞生,融资租赁在我国开启了自己的发展历史。经过了34年的漫长历程,我国融资租赁虽然几经沉浮,但还是获得了长足的发展。

据权威部门统计数据表明,截至2014年年底,在我国注册的各类融资租赁企业数量超过2200家,注册资本金超过6600亿元人民币,融资租赁合同余额超过31000亿元人民币。融资租赁已经成为我国经济生活中不可或缺的金融业态,其不仅强劲地促进了我国现代制造业的发展,而且真实地缓解了我国中、小、微企业发展中遇到的融资难和融资贵的问题。融资租赁所具有的各种特性越来越被广大的现代制造业以及经营活动中的资金需求者所了解、所认可、所需要。发展好融资租赁可以通过促进实体经济的增长拉动我国整体经济的高速发展。

然而,我们注意到,当融资租赁在我国经济中的战略地位越来越得以凸显的同时,还存在一些阻碍其发展的障碍。例如,融资租赁企业自身的融资渠道受限,支持租赁资产交易的相关法律欠完善,租赁物的登记制度欠缺,融资租赁专业人才缺乏等问题。这些问题的解决除了依靠我们自己的努力外,还需要借鉴。

日本作为经济发达国家和世界第三大经济体,于1963年从美国引入融资租赁。日本国际租赁株式会社的成立,标志着日本现代租赁业的开始。日本租赁是以融资租赁为核心发展起来的,大致经历了四个时期,即1963—1968年的发展初期、1968—1977年的快速增长期、1978年—20世纪80年代末的平稳增长期和20世纪90年代初至今的发展调整期。

日本目前没有专门的租赁法律,原则上按照商法规定,设立企业,从事租赁业务。但在涉及每一具体行业时,则要符合该行业相关法律的规定。例如,日本的《消费者合同法》、道路交通相关法律、安全保障相关法律、银行相关法律中都对租赁设置了相关条款,以规范租赁业务的发展。日本政府对融资租赁发展推出了一些促进政策,例如,投资减税制度、政府补助制度、政策性财政融资、租赁信用保险等。这些政策对融资租赁发展起到至关重要的推动作用,其效果非常显著。

创新和借鉴是经济发展的基本模式。丰汇租赁有限公司是北京市融资租赁行业迅速崛起的典范,2015年被北京市租赁行业协会评为融资租赁10

强企业，具有良好的发展势头。此次翻译《租赁交易基础知识及结构》一书，对我们了解日本融资租赁发展历史、基础理论、实务操作、会计税收制度、政策法律环境等起到了很大的帮助，丰富了融资租赁专业丛书的范围，为我们借鉴和发展提供了很好的机会。在此即将付梓之际，我欣然为之作序，并期待有关人士更多地关注融资租赁、利用融资租赁和共同发展融资租赁。

张巨光^①

2015年4月9日

① 张巨光 北京市租赁行业协会会长、中国融资租赁企业协会副会长、中国国际商会租赁委员会副主席、著名融资租赁专家、天津商业大学兼职教授。

序2

天下大势，分久必合，合久必分。从2008年美国“金融海啸”到现在结束量化宽松政策，再到这一轮中国经济进入“新常态”，全球和中国每隔一个周期就会面临转型考验。

商鉴不远，在夏后之世。从2008年金融危机教训中，美国提出了“再工业化”的理念。从Facebook、特斯拉（Tesla）新能源汽车、太阳能、页岩气、智能电网等一系列发展来看，美国正在开启一个“再工业化”的进程。

中国经济进入“新常态”，新一届政府大力推动混合所有制改革、大众创新、万众创新，正是要从出口导向、政府投资扭转到以私人投资、内部消费需求的增长模式上来。中央启动“一带一路”大战略，发起建立“亚洲基础设施投资银行”，鼓励民间资本参与到项目建设中来，表明政府期望以政府投资带动私人投资，通过消化过剩产能、产业升级来带动“中国再工业化”的新一轮深化。

“中国再工业化”的新高潮，必然要呼唤新型的金融业态、金融工具，来更好地服务实体经济转型。在各种金融形态中，融资租赁是对接实体经济、助力实体经济转型升级最为显性的一种金融形态。融资租赁在服务实体经济方面有“实、近、广、活”的独特优势。“实”，是指融资租赁每一单业务必须有租赁物的真实存在，不可能脱离具体租赁物空转，降低了资金脱实向虚的风险；“近”，是指直接面对实体企业开展租赁业务，将资金全部化为企业所需的设备设施，起到资本直达的作用；“广”，是指覆盖高端装备、能源电力、轨道交通、科教文卫、“三农”设施等各行各业；“活”，是指相比信贷，更加侧重考察企业经营能力、未来盈利水平以及租赁物的通用性。从融资租赁、售后回租、经营性租赁的选择，到更具有创新性的租赁与信贷、保理等其他金融产品的灵活组合，最大化地解决了实体经济融资融物难题。

在欧美经济发达国家，租赁是与信贷、资本市场并肩成为社会融资的主要金融工具之一。融资租赁鼓励私人引进先进设备，支援运用能够减轻企业的前期费用负担，不对资产负债表造成过大压力的租赁手段的投资；鼓励私人更新和改善生产线及操作，从而提高制造业/非制造业的生产效率。我国“实体经济”升级，亟须把资本引导到私人投资需求上来，增强实体企业家的信心和预期，将资本回流到私人投资上，把工业2.0往工业3.0升级，工业3.0往工业4.0升级。融资租赁在其中能起到重要作用。

作为融资租赁行业从上千亿元到数万亿元规模大飞跃的见证者和参与者，丰汇租赁已经在这个起步早、发展晚的金融行业砥砺前行多年。融资租赁在我国的渗透率还不算太高，很多行业的人士对融资租赁接触不多，理解不深。正是基于中国和全球新一轮经济增长和转型，以及租赁产业能在其中所扮演的重要功能、角色，我们希望更多的读者能够更多地关注、理解租赁交易，包括租赁的构成、应用、税务、会计、法律、趋势等，特此组织翻译了本书，以飨读者。

转型是痛苦的，然而每一次转型，每一次结构升级，都是一次蜕变与重生。道路虽然难走，高山虽然难攀，但是伴随的是无限机会。凭借每一代新人的勇气、毅力，迎来的必然是一个繁荣和全新的气象！

汪 洋

丰汇租赁有限公司董事长

2015年4月

前 言

租赁 (Lease) 如今已被广泛应用, 几乎众所周知, 它是筹措设备的有效手段。

如今, 租赁对象可以“小到计算机, 大到喷气式客机”, 租赁已成为企业设备投资不可或缺的手段。日本的租赁市场每年营业额达5万亿日元, 占民营企业设备投资总额的7%。

租赁最主要的交易形式, 是以完全支付 (Full Payout) 和禁止中途解约 (Non-cancelable) 为特征的融资租赁。融资租赁起源于美国。在美国, 融资租赁是一种金融手段, 但在日本, 租赁公司作为租赁资产的所有者, 不仅要进行资产管理, 还要依据环境相关法律制度, 对租赁结束后的物件进行处理, 服务性色彩较强, 已然进化成了“日本特色的融资租赁”。

经营租赁近年也受到人们的关注, 但由于缺乏完善的二手市场等问题, 市场规模尚小, 有待今后发展。

由于租赁涉及税务、会计、法律等制度, 所以初学者, 无论是对租赁感兴趣的学生, 抑或因为工作需要初次接触租赁的商务人士, 往往都感觉租赁很难懂。

为了帮助这些初学者更好地理解租赁, 本书尝试对租赁的基本知识、应用方法, 以及税务、会计、法务等专业知识进行了深入浅出的讲解。在第5版中, 对国际会计准则 (IFRS) 和民法修订的最新动向进行了通俗易懂的讲解, 并新增了发展战略与租赁一章。

书中意见是笔者个人思考的结果, 不代表公益社团法人租赁事业协会的观点, 记述不周之处, 愿接受读者的批评。

最后, 本书得以问世, 离不开租赁行业的各位前辈、单位的各位师兄师姐的指导, 在此表示感谢。同时, 感谢秀和系统株式会社的各位朋友为本书的编辑、出版所付出的努力。

另, 借此机会向那些对本书中介绍的东日本大地震受灾地区援助工作做出贡献的相关人士致以感谢。

衷心希望本书能够帮助各位读者更好地理解租赁。

加藤建治

2013年12月

目 录

CONTENTS

序1

序2

前言

第1章 租赁基础知识

1-1	什么是租赁	2
1-2	租赁的结构	6
专栏	为什么租赁在个人中没有普及?	13
1-3	租赁的特征	15
1-4	租金的构成	25
专栏	租赁费率	29
1-5	租赁的优点与缺点	30
专栏	选择租赁的原因	36
1-6	租赁相关的税收制度	37
1-7	租赁会计基础知识	39

第2章 租赁的应用

2-1	租赁与购置的经济性比较	47
2-2	制造商、经销商的好处	49

2-3	经营租赁	56
2-4	维修租赁	63
2-5	面向政府部门的租赁	67
2-6	软件租赁交易	71
2-7	租赁的优惠措施	73
专栏	租赁在政策中的应用	76

第3章

新租赁会计、租赁税收制度

3-1	新租赁会计、租赁税收制度的要点	78
专栏	租赁税收制度中的买卖	81
3-2	租赁会计准则	82
3-3	租赁税收制度	85
3-4	用户的会计与税务处理(买卖处理)	91
专栏	上市公司的租赁利用情况	97
3-5	用户的会计与税务处理(一般租赁处理)	102
3-6	旧租赁合同的会计与税务处理	106
专栏	租赁合同与印花税	107
3-7	租赁公司的租赁会计与租赁税收制度	108
3-8	非营利法人的租赁会计	110
3-9	消费税增税与租赁交易	113

第4章

租赁法务

4-1	租赁法务基础知识	117
专栏	汽车租赁与管制改革	119
4-2	租赁合同	121

4-3	个人等与租赁法务·····	125
专栏	电话租赁问题·····	131
4-4	环境相关法律制度与租赁·····	132
4-5	犯罪收益转移防止法与租赁·····	139
4-6	民法修改与租赁·····	144

第5章

租赁行业的现状与课题

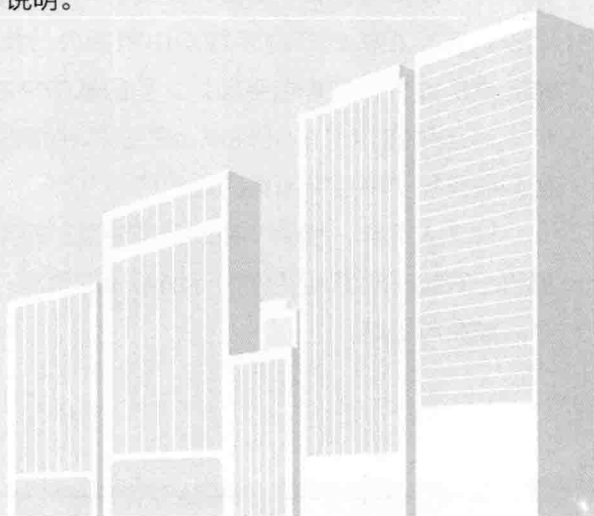
5-1	租赁的现状·····	150
5-2	租赁公司的业务·····	159
5-3	租赁行业的发展·····	163
5-4	东日本大地震与租赁——租赁行业的课题①·····	167
5-5	小额租赁——租赁行业的课题②·····	170
5-6	国际财务报告准则与租赁——租赁行业的课题③·····	172
专栏	公益社团法人租赁事业协会·····	176
5-7	经济增长战略与租赁·····	177

第1章

租赁基础知识

租赁，即租借、出租之意。融资租赁是指“以租借、出租为核心，包含服务和融资等因素的复合交易”。

本章以占日本租赁交易一半以上的融资租赁为中心，对交易流程、与出租交易的区别、优缺点等基本内容进行说明。



1-1

什么是租赁

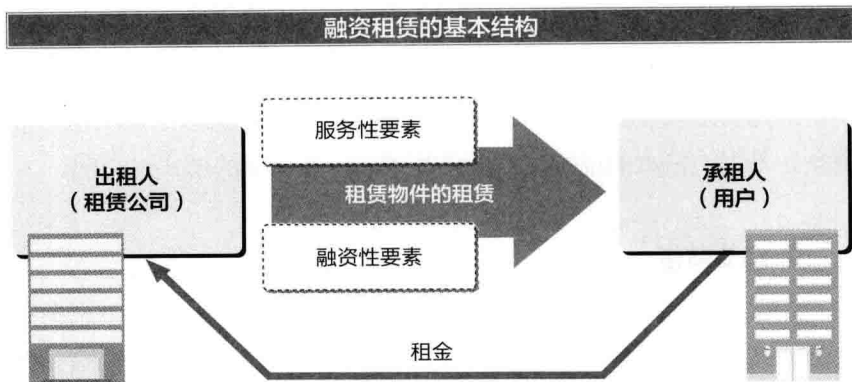
日本的租赁交易，一半以上是融资租赁。融资租赁是指“以租借、出租为核心，包含服务和融资等因素的复合交易”。本节对租赁的含义及其分类进行说明。

租赁的含义

租赁，对租借方而言，是“租用物件并支付使用费的交易”；对出租方而言，则是“出租物件收取使用费的交易”。在个人生活中，人们对租借并不陌生，除了房屋租赁合同以外，汽车、结婚礼服、录像带等都可以租借使用。企业也会进行各种各样的租借、出租交易，如办公室、工程机械的出租交易，等等。这些租借、出租交易大多是单纯的物件借贷，可以称其为“典型的租借、出租交易”。

融资租赁则不是这种单纯的物件借贷，而是包含了“服务性因素”与“融资性因素”的复合交易。所谓服务性因素，是指与物件所有权、废弃相关的各种手续均由租赁公司负责办理。所谓融资性因素，是指提供设备筹措手段。这些因素带来的好处受到企业的高度评价，其结果是，现在90%以上的日本民营企业都在采用租赁形式，民间设备投资中租赁所占的比例约为10%。

对个人而言，租赁交易离日常生活的距离可能要远一些。不过，最近已开始出现把租赁作为促销手段的汽车广告，今后，租赁也会离个人越来越远吧。



► 租赁的种类

租赁可分为融资租赁与经营租赁两大类。

1. 融资租赁

融资租赁是满足如下两大特点的租赁交易：①租赁期内禁止解约（禁止中途解约）；②资产的购置成本和附加费用^①基本上以租金的形式全额回收（90%以上）（全额回收）。

融资租赁合同中，会规定以下内容：

① 租赁合同的对象物件由用户指定，租赁公司应向用户指定的制造商或经销商（供货人）购买后租赁给用户。

② 规定的租金足以让租赁公司回收用于购买租赁物件以及租赁交易产生的各种费用的几乎全部金额。

③ 禁止在租赁期间中途解约。

④ 用户承担租赁物件的维修义务。

⑤ 租赁公司不承担物件的瑕疵担保责任^②。

⑥ 用户承担租赁物件灭失、毁损的风险。

关于融资租赁与税务的关系，为了保持购买与租赁的平衡，避免在采用租赁方式的情况下，法人税等税负与购买相比显著减轻，在

① 附加费用
② 瑕疵担保责任

租赁公司的筹资利息、税、保险、手续费等。
与租赁物件的性能、质量相关的隐性缺陷。

1-1 什么是租赁

税法体系中制定了一定的规则（见第3章）。此外，在企业会计制度中，也对租赁的操作方法做出了规定（见第3章）。

因为会涉及税务和会计方面的知识，初学者可能感觉融资租赁很难学，不过，日本的租赁交易几乎都是以融资租赁的形式进行的。

2. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的租赁交易。因此，只要融资租赁的两个条件——“禁止中途解约”“全额回收”均不满足，或其中任何一个不满足，就属于经营租赁。但它通常是指不满足“全额回收”这一条件的租赁交易。

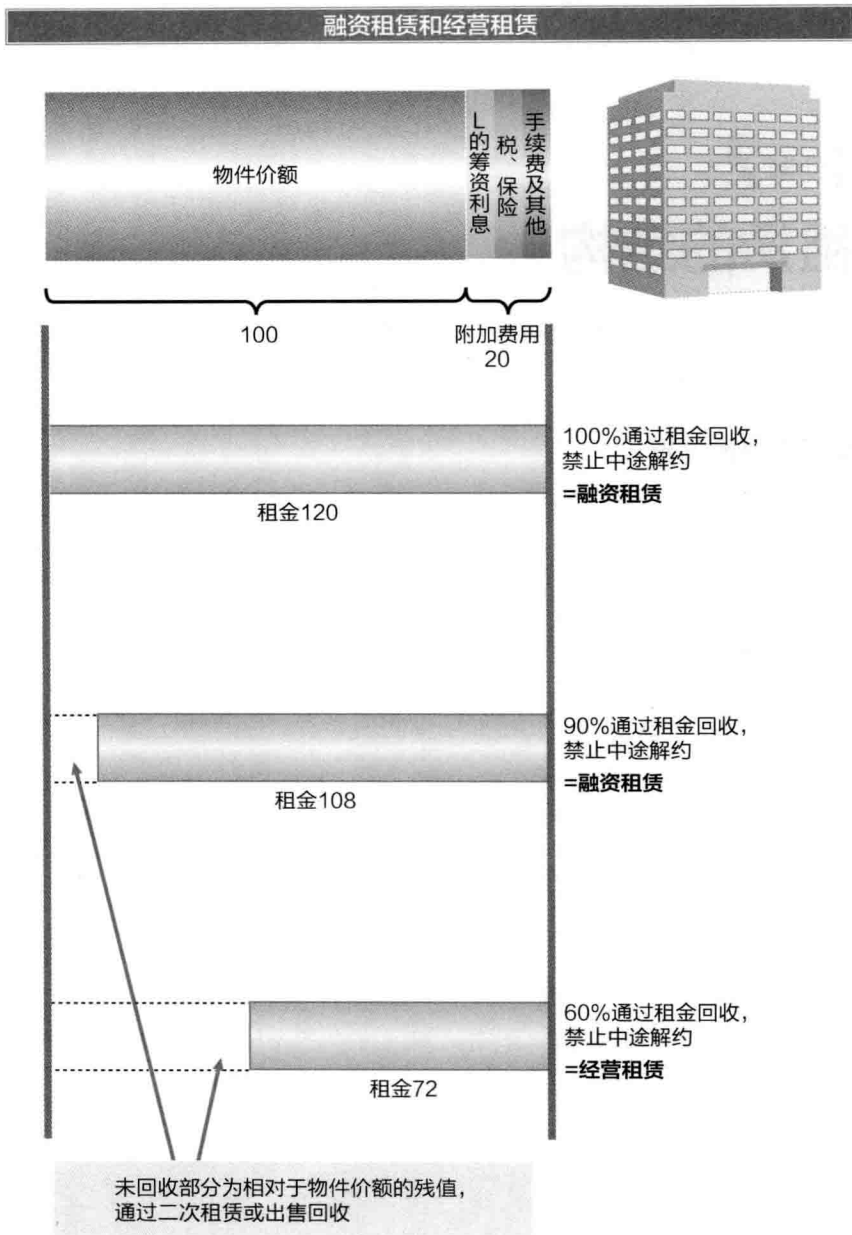
由于物件的购置价额与附加费用不能以租金的形式全额回收，对用户而言，租金总额要比融资租赁低，因此，这种交易方式有着很大的吸引力。

而租赁公司必须通过二手交易市场来回收未能全额回收的部分（残值）。由于二手交易市场的行情变化不定，能否成功回收还是一个未知数，有无法回收的风险，因此，经营租赁一般以二手交易市场已经相对完善的汽车、船舶、飞机，以及虽然变旧但依然具有使用价值的工业设备等为对象。

3. 其他分类

如上所述，租赁一般分为融资租赁和经营租赁两类。除此之外，也可以根据交易形态、对象物件、用户来进行分类。

例如，如果融资租赁或经营租赁的物件附带维修服务，则称为维修租赁（根据交易形态分类）；如果以软件为对象，则称为软件租赁（根据对象物件进行分类）；还有政府租赁（根据目标用户进行分类），等等（见第2章）。



1-2

租赁的结构

租赁交易涉及用户、供货人和租赁公司三个方面。本节介绍融资租赁是如何进行的。

租赁交易的当事人

租赁交易的当事人涉及用户、供货人和租赁公司三个方面。各方的合同关系包括用户和租赁公司之间签订的租赁合同，以及供货人和租赁公司之间签订的买卖合同。

1. 用户

用户是租赁的客户，即租赁物件的使用者。它另外还有一个专门的术语叫承租人（Lessee）。

用户与租赁公司签订租赁合同，与供货人之间没有直接的合同关系，但用户可以另外与供货人签订租赁物件的维修合同。

2. 供货人

供货人是物件的提供者，即租赁物件的生产厂商或经销商。

在租赁公司与用户签订租赁合同后，供货人与租赁公司签订租赁物件的买卖合同。因此，供货人与用户之间没有直接的合同关系，但可以另外与用户签订租赁物件的维修合同。

3. 租赁公司

租赁公司是将租赁物件租赁给用户的一方。它另外还有一个专门的术语叫出租人（Lessor）。

租赁公司与用户签订租赁合同后，与供货人签订买卖合同。
