

三友会计论丛

租赁会计

万寿义 著



东北财经大学出版社

Accounting of Leasing

图书在版编目(CIP)数据

租赁会计/万寿义著. - 大连:东北财经大学出版社,1997. 12

(三友会计论丛)

ISBN 7-81044-403-4

I. 租… II. 万… III. 租赁-会计 IV. F231

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 28907 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

大连海事大学印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:185 千字 印张:7 3/8 插页:2

印数:1—3 000 册

1997 年 12 月第 1 版

1997 年 12 月第 1 次印刷

责任编辑:王继新

责任校对:一 颀

封面设计:钟福建

版式设计:王 莉

定价:12.00 元

本书由

三友会计出版基金资助出版

三友会计出版基金董事会成员

顾问：

- 杨纪琬 财政部财政科学研究所教授、博士生导师
欧阳清 东北财经大学教授
李志文 美国杜兰大学商学院讲座教授、副院长、香港科技大学教授
韩李瀛 北美华人会计教授会会长、香港科技大学教授

董事会：

董事长：

- 谷 祺 东北财经大学教授、博士生导师

副董事长：

- 刘永泽 东北财经大学会计学院院长、中国中青年财务成本研究会常务副会长、教授
刘明辉 东北财经大学出版社社长、总编、中国中青年财务成本研究会秘书长、教授

董 事(按姓氏笔划排列)：

- 于显国 东北财经大学会计学院副院长、副教授
杨跃先 东北财经大学出版社副社长、副总编
吴大军 东北财经大学会计学院副院长、教授
张先治 东北财经大学会计学院教授、博士、中国中青年财务成本研究会常务理事
张剑宇 东北财经大学出版社副社长、副总编
陈国辉 东北财经大学教务处处长、中国中青年财务成本研究会常务理事、副秘书长、教授
-

前 言

租赁业务从其产生直至发展到现代租赁,经历了漫长的发展历程。但是,它作为一个行业的历史却并不长,主要是从第二次世界大战后开始的。然而其发展速度却很快,并迅速成为一个新兴的行业。根据世界银行的分支机构——国际金融公司最近发表的《国际金融公司在发展中国家推广租赁经验》的报告称:租赁业已成为金融业的一个重要的分支,在世界私人投资中已占有1/8的份额。同时,租赁业在发展中国家也正发挥着越来越重要的作用。

我国目前改革开放正处于关键时刻,大部分企业特别是国有大中型企业面临着资金短缺的困难。如何解决这一问题?我们认为,开展租赁业务是解决这一问题的较好办法。根据有关资料显示,我国的租赁业也正以前所未有的速度迅速展开,专业租赁公司及从事租赁业务的企业越来越多。为了满足租赁公司、相关企业及大中专院校师生及其他有关人员学习租赁业务及其相关的会计处理问题,我们撰写了此书。本书主要是根据我国会计准则、会计制度,特别是国际会计准则编写的,同时参考了国内外大量的同类资料。其特点是理论性较强,理论联系实际。除考虑了我国的具体情况外,还借鉴了国际会计准则,注意与国际会计惯例接轨。同时,为了便于读者阅读,我们还将《企业会计准则第×号——租赁(草案)》和《国际会计准则17——租赁会计》附于书后,供参考。撰写本书的目的,是为了通过对我国及国际会计准则中有关租赁理论和实务的介绍,推动我国租赁业的发展,从而形成

一个完整、科学、具有中国特色的现代租赁会计体系。如果本书能对我国租赁业的发展起一点作用的话，将对作者是一个极大的安慰。

由于作者水平有限，书中可能有诸多错误，望读者批评指正。

作者

1997年11月18日于大连

目 录

前 言

1 总论

1.1 租赁概述	1
1.2 租赁的分类	8
1.3 融资租赁的特点及其性质	11
1.4 融资租赁的优缺点	17
1.5 租赁合同	22

2 我国租赁业的形成和发展

2.1 我国租赁业概述	28
2.2 我国租赁业的发展现状	31

3 租赁的形式

3.1 国际上通行的几种租赁形式	39
3.2 租赁业务的程序	43

4 租赁会计的基本理论

4.1 租赁会计的形成与发展·····	48
4.2 租赁业务的发展对会计的影响·····	51
4.3 租赁会计的内容·····	61
4.4 租赁会计理论和实务的发展前景·····	63
4.5 租赁会计的法规体系·····	66

5 租金的计算

5.1 租金的组成内容及其性质·····	70
5.2 租金的计算·····	73

6 经营性租赁业务的会计处理

6.1 承租人对经营性租赁业务的会计处理·····	87
6.2 出租人对经营性租赁业务的会计处理·····	96

7 融资租赁业务的会计处理

7.1 承租人对融资租赁业务的会计处理·····	103
7.2 出租人对融资租赁业务的会计处理·····	116

8 国际租赁

8.1 国际租赁的概念及其特点	150
8.2 国际租赁的形式	154
8.3 国际租赁对各方当事人的影响	157
8.4 国际租赁会计中外币业务核算问题	163
8.5 国际租赁业务风险的衡量及防范	169
8.6 国际租赁的法律问题及其解决办法	173
8.7 我国的国际租赁业务	174

9 租赁会计准则简介

9.1 我国租赁会计准则简介	176
9.2 国际租赁会计准则简介	182

附录

附录一 企业会计准则第×号——租赁（草案）	189
附录二 国际会计准则 17——租赁会计	195
附录三 复利终值系数表	211
附录四 复利现值系数表	215
附录五 年金终值系数表	219
附录六 年金现值系数表	222

1 总 论

1.1 租赁概述

企业要进行生产经营活动，必须要有一定数量的资金，用于购置存货、固定资产等。企业所需的这些资金的来源主要有投资者投入的、从银行及其他金融机构借入的等。当企业要扩大生产规模需购置新设备时，往往会遇到资金上的困难。若要取得新设备，除了要求投资者投入新的资金、向银行等金融机构借款用于购置外，能不能有其他的途径呢？租赁是解决这一问题的最佳办法。通过租赁，出租人将设备租给需要的企业，从中获取租金收入；承租人则在资金紧张的情况下在支付一定的租金后获得了设备的使用权。显然，租赁业务对出租人、承租人都有利。因此，这种模式越来越受到人们的欢迎。在有些国家的企业中，许多企业的设备不是自己购置的，而是通过租赁方式取得的。在发达国家里，租赁投资一般占全部设备投资的15%以上。在美国，每10个公司当中，有8个公司的部分或全部设备是通过租赁方式取得的。由于租赁设备的态势逐年递增，因而，使得租赁业得到了迅速的发展。在世界经济不太景气的情况下，租赁业却一枝独秀，在促进企业的正常发展中发挥着重要的作用。

一、租赁的概念

租赁 (lease) 是指通过签订合同的方式, 出租人收取租金、承租人支付租金而融通资金使用权的一种交易行为。在这项交易过程当中, 出租人和承租人签订合同, 由出租人将其所拥有的资产使用权转让给承租人并按规定要求收取租金, 承租人在一定时期内拥有该项资产的使用权并按期向出租人支付租金。在这一交易过程当中, 租赁双方均按签订的合同来履行各自的责任和义务, 并享有相应的权利。从出租人方面看, 其责任是将符合要求的设备转交给承租人, 权利是按规定的日期和金额收取租金; 从承租人方面来看, 其责任是按规定的要求向出租人支付租金, 不能拖欠, 权利是取得符合要求的设备的使用权。通过租赁行为, 承租人不仅得到了所需的机器设备的使用权, 而且通过这一行为达到了最终筹集资金的目的。在租赁业务当中, 主要涉及的是出租人的财产, 因此, 我们一般把租赁称为财产租赁。

二、租赁的产生

租赁从其发展的初级阶段到当今的现代租赁阶段, 经历了漫长的历史发展过程, 它是随着商品交换的产生而形成和发展起来的。租赁业的历史可以追溯到几千年前, 但是作为一种行业是二次世界大战后才发展起来的。租赁业在其形成和发展的过程当中, 主要经历了如下几个阶段:

1. 原始租赁时期。租赁业的雏形最早产生于农业, 拥有大量土地、房屋、农具的农场主 (地主) 将其所拥有的财产通过口头或书面协议的形式租给农民使用, 而农民则在一定时期内以某种形式向地主交纳租金。农民交纳的租金最早开始时是实物形式如粮食等农产品。农场主之所以要将土地等资产租给农民, 最主要的原因是他拥有这些资产, 但又不能充分地加以利用。为了取得更大的收益, 只能将其租出, 从而获取原本不能得到的收益, 这

也是租赁业产生的根本原因。虽然这一时期的租赁业比较简单,处于原始阶段,但它却体现了租赁业的全部内容,是现代租赁业的发展基础。

原始租赁的特点主要有如下几个方面:

(1) 租赁的形式主要是实物租赁,此时出租人和承租人进行租赁的主要目的是为了交换。

(2) 租赁是一种原始的实物信用。在实物交换过程当中,为了解决交换困难而产生了货币;为了解决生产和流通周期不一致的困难而产生了信用。在货币产生前是物物交换,因此,这时期的租赁只能采取物的形式。

(3) 这一时期的租赁业务,出租人和承租人没有签订相关的租赁合同及由此而产生的收益分配,因此,租金也是用实物支付的。

2. 早期租赁时期。随着社会经济的迅速发展和商品经济的产生,使得赚取最大利润成为商人的最大目标。在商品从生产环节到流通领域的发展过程当中,需要有运输工具。此时的运输工具尚欠发达,主要有船只,由此产生了以船只租赁为主的租赁业。船主将其所拥有的船只通过租赁契约租给商人使用,收取租金。这种租赁较之原始租赁业有很大的区别,具有了现代租赁业的雏型。

早期租赁的特点主要包括如下几个方面:

(1) 租赁的目的发生了变化。这一时期的租赁不再是为了交换使用物件,而主要是以获得出租物的使用权为目的的租赁信用形式。

(2) 支付租金采用货币形式并签订相应的租赁合同。在租赁开始前,出租人和承租人需签订租赁合同,规定支付租金的数额等。

(3) 租赁的内容也随之扩大,不仅限于土地、农具,而且开始向运输工具等设备方向发展。

3. 近代租赁时期。到了19世纪,由于产业资本为主体的经济体制的确定,引发了租赁业的进一步发展,使得租赁业得到了实质性的改变。这时的租赁业的主要形式是制造商将自己生产的机器设备租给用户。通过这种方式,一方面可以满足用户缺乏资金而又需要设备的要求;同时,又能使制造商的产品及时销售出去,达到了促销的目的。

近代租赁的主要特点是:

(1) 近代租赁虽然发展到了设备租赁,但范围还不是很广,并没有在整个租赁业中占有很大的比例。

(2) 从出租人的角度看,近代租赁还只是出租人与承租人之间的直接租赁,没有发展到专门租赁公司的租赁业务。

4. 现代租赁时期。现代租赁业是第二次世界大战后开始的,其主要特征是设备租赁。这时许多国家要进行战后的恢复建设,这一恢复建设需要大量的资金。如对遭受破坏的机器设备进行更新。由于战时生产萎缩,利润较低,要进行如此大规模的重建,依靠企业自身的力量显然不能完成这一任务。而要吸收投资,游资又不多。当时各国为了控制通货膨胀,保持社会稳定,对信贷规模控制也较严。在这种情况下,要解决战后重建所需资金只能独辟蹊径。战后西方国家里,一些发了战争财的大企业财团,资本大量过剩,他们要赚取更大的利润,则需寻求新的投资途径和渠道;制造业资本家制造出来的机器设备由于需求者资金短缺而卖不出去,影响其正常的生产经营。在这种背景下,就为现代租赁业的产生打下了坚实的基础。现代租赁业的最大特点是金融资本与工业资本在信贷环节的相互融通,使得租赁业成为一种融通资金的行为。真正现代意义上租赁体制的建立是从1952年在旧金山成立的美国金融贴现公司(即美国租赁公司的前身),该公司被认为是第一家最为规范的租赁公司。它在建立时,严格遵守了有关的法律、税制和会计制度。以此为契机,类似的租赁公司逐渐发

展起来，形成了现代租赁业。在现代租赁时期，虽然发展中国家的租赁业起步较晚，但如今已生机勃勃，方兴未艾，展示了租赁业广阔的发展前景。

现代租赁时期的主要特点是：

(1) 现代租赁业主要是以融资租赁为主，承租人通过融资租入设备，不仅取得了资产的使用权，更重要的是将其作为一种融资手段，使融资与融物结合起来，使租赁业出现了质的突破。

(2) 专业租赁公司的出现，使得租赁业有了迅速的发展。由于专业租赁公司专门从事租赁业务，对业务较熟悉，并且容易形成规模，因而对租赁业的发展起到了推动性的作用。

三、租赁业迅速发展原因的探讨

虽然原始的租赁业产生的较早，但真正形成产业化还是近几十年的事，而且发展速度很快，形成了一个不容忽视的专门产业。究其原因，应当认为包括如下几个方面：

1. 科学技术的迅速发展，机器设备更新速度的加快，促进了租赁业的迅速发展。近几十年来，随着科学技术的迅速发展，新技术不断涌现，技术性能先进、效率高的机器设备不断出现，使得企业的设备更新速度加快。企业要在激烈的市场竞争中取胜，就必须不断采用新技术、新装备。而这一切都需要有较多的资金作保证。在其筹集资金渠道发生困难时，融资租赁形式便应运而生了。由于融资租赁需求量的扩大，促进了融资租赁业的迅速发展，使其逐渐形成了一个新兴的产业。

2. 租赁业务各方利益的驱动是租赁业发展的根本原因

在现代经济生活当中，各个行业之间的分工呈越来越细的趋势。各个行业之所以能持久经营下去，就是它能在经营过程当中取得应得的利润。租赁经营实质上也是这种利益驱动的结果。在租赁业务当中，一般涉及三方当事人，如出租人、承租人、供应

商等。这样，租赁业务将工业、贸易、金融等机构紧密联系起来了，相互分工，相互渗透，从租赁业务当中取得各自的利益，从而为租赁业的发展起到了推波助澜的作用。

3. 租赁业发展的市场条件

生产企业为了在激烈的市场竞争中处于有利的地位，就需要更新技术设备。但与此同时，更新设备所需费用较大，并且这些先进的技术装备技术复杂，维修费用高，对于企业来说是一个较大的负担。但通过租赁却可以解决这些问题。对于承租人来说，通过租赁资产，不仅可以在没有资金的情况下取得设备的使用权，而且还可以从出租人处取得完善的服务。对于机器设备的制造商来说，也可以通过租赁打开销售市场，成为一种新的促销手段。这也是目前许多制造企业从事租赁业务或成立专门租赁公司的主要原因。

4. 国家的政策导向是促进租赁业发展的政策因素

许多国家的政府为了提高企业的设备更新速度，对租赁业予以政策上的优惠，以扶持租赁业，从而促进租赁业的进一步发展。政府提供的优惠政策主要有如下几个方面：

(1) 税收上的优惠

对于采用租赁方式进口的机器设备，在关税上给予一定的优惠，从而降低了租赁公司的成本，为租赁公司降低租金创造了条件。租金的降低，无疑刺激了租赁业的发展。

(2) 机器设备折旧的优惠

对于用于租赁的机器设备或租入的机器设备，可采用与其他固定资产不同的折旧方式，如可采用加速折旧法等，提高了固定资产的折旧速度，加速了固定资产的更新。

(3) 贷款利率方面的优惠

对于专业租赁公司向银行等金融机构取得贷款，可享受低利率的优惠。

四、世界租赁业的现状

世界银行的分支机构——国际金融公司最近发表了一份题为《国际金融公司在发展中国家中推广租赁经验》的报告。根据该报告的分析，租赁业现已成为金融业的一个重要分支，在世界私人投资中已占有 1/8 的份额，在发展中国家租赁业正显示出越来越大的作用。到 1994 年为止，已有 80 多个国家开展了租赁业务，其中包括 50 个发展中国家。在这一年中，有总值为 3500 多亿美元的新汽车、机器和设备是通过租赁转到用户手中的。在私人投资总额中所占的比例分别为：南美 22%，欧洲和拉丁美洲 13.2%，亚洲 8.2%。自从 1952 年世界上第一家独立的租赁公司在美国诞生后，到 60 年代租赁业相继发展到欧洲和日本，并从最初制造商的一种推销手段演变成为专业化的金融服务方式。70 年代中期租赁业传入发展中国家，并得以进一步发展。

进入 90 年代，租赁业跨入了一个新的发展时期，发展中国家已成为推动世界租赁业发展的重要力量。在这几十年间，发展中国家无论是中等收入还是低收入国家，租赁市场在私人总投资中的比重都增加了一倍以上。在世界 20 个最大的租赁市场中，有 5 个是中低收入的发展中国家。韩国租赁业的发展尤为突出，现已成为世界第 5 大租赁市场。欧洲金融杂志《世界租赁年鉴》公布了目前世界前 50 名租赁市场的有关统计数字，其中有半数是在发展中国家。

美国作为发达的资本主义国家，租赁业起步较早、发展较快，现已占到世界租赁市场的 40%。但是，随着发展中国家的崛起，世界租赁业的格局已发生了很大的变化。亚洲地区的租赁业在 1993 年首次超过了欧洲，1994 年亚洲租赁业占世界租赁市场的 28%，而欧洲只有 25%。与此同时，拉美的市场份额从 1988 年的 0.8% 上升到了 1994 年的 4.2%。非洲的份额也略有提高。自 1989 年以

来,南非和摩洛哥已跻身于世界 50 个最大租赁市场之列。

国际金融公司作为世界银行的分支机构,其主要任务是为发展中国家的国有企业进行融资。该公司目前有 60 多个租赁咨询机构,在发展中国家的租赁公司中的投资约为 4.4 亿美元,在中亚、中东和北非设有 26 家分公司,在亚洲设有 34 家分公司,在欧洲设有 15 家分公司,在拉丁美洲设有 10 家分公司。

1.2 租赁的分类

租赁可按不同的标志进行分类,主要有如下几种分类方法:

1. 按租赁的性质进行分类

按租赁的性质可将租赁划分为融资租赁和经营租赁两类,它是与租赁资产所有权有关的风险和报酬归属于出租人或承租人的程度为依据进行的。按此标准,可把租赁分为融资租赁和经营租赁两类。若在一项租赁中,与资产所有权有关的全部风险和报酬实质上已经转移,这种租赁可称为融资租赁。这里所说的风险包括租赁资产的无形损耗、闲置等造成的损失,以及由于经济环境的变化可能造成的使用该资产在收入上的波动。报酬包括资产在其使用年限内带来的收益,以及资产升值或残值变现可能获得的收益。融资租赁通常是不可取消的,它能保证出租人回收其资本支出,并另加一笔投资收益。如果与所有权有关的风险和报酬实质上并未转移,则这种租赁就应归为经营性租赁。在租赁分类当中所说的风险包括由于生产能力的闲置或工艺技术的陈旧所可能造成的损失,以及由于经济情况变动所可能造成收入的变动。报酬指在资产的经济使用年限内,希望出现有利的经营,以及因资产升值或余值变现可能获得的收益。