

市场经济下企业会计实务丛书

■总主编 曾银青 余采

租赁会计

编著

夏李 胡
冰章 安明

中国审计出版社

租 赁 会 计

胡安明 李章 夏冰 编著

中国审计出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

租赁会计/胡安明等编著. —北京: 中国审计出版社,
1998. 1

(市场经济下企业会计实务丛书)

ISBN 7-80064-635-1

I. 租… II. 胡… III. 租赁-企业-会计 IV. F830.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 01653 号

租赁会计

胡安明 李章 夏冰 编著

*

中国审计出版社

(北京市海淀区白石桥路甲 4 号)

北京白帆印刷厂印刷

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

787×1092 毫米 32 开 7 印张 151 千字

1998 年 1 月北京第 1 版 1998 年 1 月北京第 1 次印刷

印数: 1—8000 册 定价: 9.00 元

ISBN 7-80064-635-1/F·450

《市场经济下企业会计实务丛书》编委会

顾 问:刘鹤章

主 编:曾银青 余 采

副主编:陈恺欣 赵国明

编 委:丁永才 马丽娟 白 萍

吕劲松 李书保 池耀宗

余 采 单秀林 杨东平

陈恺欣 赵永湛 赵国明

曾银青 侯 敏 胡安明

景东华

导 言

在目前的图书市场上,会计实务用书可以说多不胜数,但根据我们观察和研究,这些实务用书存在着三个方面的不足:一是专门用来解释和演示财务会计制度,说明某一项业务按照制度规定应该如何进行会计处理;二是重核算轻管理,一般只反映核算实务,而将有关管理的内容置于会计实务之外,单独在财务管理、财务分析、经济活动分析、管理会计等书中进行反映,从而将核算和管理人为地割裂开来,而且这些管理方面图书的实用性往往较差;三是按行业划分会计实务,如工业企业会计、商品流通企业会计、房地产开发企业会计等等,注重讲解行业特点,不太注重研究从会计角度综合不同行业的处理方法,这样一个企业尽管实行多种经营,经营范围涉及多个行业,也只能按某一个行业会计制度进行反映,而将其它行业业务活动归入其它业务活动范畴,不能真实、全面地反映企业的业务情况。

上述状况,是和市场经济不相适应的。首先,在市场经济下,企业生产经营的目的是为了最大限度地获取利润。企业的一切活动,包括会计活动,都必须围绕这个中心环节展开。作为企业会计人员,在会计核算中,在不违反会计准则和会计制度的前提下,必须站在企业的立场上,从各种不同的会计处理方法中选择对企业最为有利的处理方法,以加速资金周转,降

低成本费用,减轻税负,取得更多的收益。其次,作为企业会计人员,包括普通会计人员,它们都是企业的管理人员,不能局限于算算帐,签签单子,跑跑银行,向领导汇报一下财务状况,必须将管理落实到日常核算工作的各个环节,使会计工作真正成为企业管理的一个组成部分。第三,在市场经济下,企业以赢利为目的,为增加收益,广开财路,除从事本业外纷纷向其它行业扩展,因而多种经营成为必然趋势,很难再按其经营范围将其归入某一行业。

针对上述情况,我们组织编写了《市场经济下企业会计实务丛书》。在编写过程中,遵循以下基本原则:一是必须站在企业的立场上,从加速资金周转、降低成本费用、减轻税负等角度,深入分析不同会计处理方法对企业的影响,从而帮助会计人员选择最佳的处理方法,以取得更多的收益。二是实现核算与管理相结合,提取管理会计、财务管理、财务分析、经济活动分析等方面的管理知识之精要,将其落实到日常核算工作的各个环节,使会计工作真正成为企业管理的一个组成部分,使会计人员真正成为企业的管理人员。三是按照业务性质而不是按行业来划分会计实务,选择企业会计实务中最为重要的几个方面,如固定资产、无形资产、存货、投资、筹资、成本、期间费用、收入、债权债务等专项研究,单独成册,以飨读者。

站在新的立场上,从一个新的角度来研究会计实务,这是一件极富挑战性和需要创造力的工作。由于我们的水平有限,编写过程中难免存在疏漏和错误,恳请广大读者批评指正,我们将在以后的工作中加以改进。

编委会

一九九七年十月于北京

前 言

随着经济体制改革的深入和市场经济意识在经济生活中的普遍树立，人们对资金筹集和使用效益越来越重视。租赁作为有效筹集资金和利用资产、提高企业经济效益的一种方式，日益受到企业经营者及管理人员的关注。为规范租赁业务及其理财活动，财政部即将颁布租赁会计准则。基于广大企业管理者及理财人员学习、了解租赁会计准则，规范租赁操作业务之需要，我们特编写此书。

本书作为《市场经济下企业会计实务丛书》之一，站在企业的立场上，将核算和管理相结合，在介绍租赁业务一般理论与操作程序、租赁决策的基本方法的基础上，重点讲解了租赁会计的特点和帐务处理。考虑到承租方和出租方的不同情况，书中按出租方和承租方分别介绍。在讲解会计帐务处理时，以财政部即将正式颁布的租赁会计准则为主，同时介绍我国的现行做法和国际上的通行做法，以便于读者了解租赁会计的发展过程和国外的情况，有利于加深对租赁会计的理解，并在此基础上进行分析性研究。在内容编写上，力求通俗易懂，并以实例说明。

本书适合企业经营者、管理人员、财会人员、审计人员及有关人员学习使用，也可作会计教学的参考书。

作 者

1998年1月

目 录

第一章 租赁概述	(1)
第一节 租赁及其特点.....	(1)
第二节 租赁的分类.....	(3)
第三节 国内外租赁业发展简况.....	(4)
第四节 租赁业务程序	(10)
第二章 租赁会计概述	(22)
第一节 租赁会计的产生和发展	(22)
第二节 租赁会计核算与管理的内容	(27)
第三节 租赁会计核算体系	(31)
第三章 租赁会计基础	(42)
第一节 租赁会计专门术语	(42)
第二节 租赁会计分类	(45)
第三节 租赁隐含利率的计算	(50)
第四节 租金的计算	(56)
第四章 租赁决策	(65)
第一节 租赁决策的意义	(65)
第二节 租赁决策需要考虑的基本问题	(70)
第五章 承租人的会计处理	(76)
第一节 承租人会计处理的一般规定	(76)
第二节 承租人融资租赁会计处理方法和实例	(81)
第三节 承租人经营租赁会计处理方法和实例	(94)

第六章 出租人的会计处理..... (100)

 第一节 出租人会计处理的一般规定..... (100)

 第二节 出租人融资租赁会计处理方法和实例..... (105)

 第三节 出租人杠杆租赁会计处理方法和实例..... (121)

 第四节 出租人经营租赁会计处理方法和实例..... (131)

第七章 回租和转租赁的会计处理..... (136)

 第一节 回租和转租赁会计处理的一般规定..... (136)

 第二节 回租会计处理方法和实例..... (142)

 第三节 转租赁会计处理方法和实例..... (145)

第八章 租赁事项的报表列示与说明..... (148)

 第一节 承租人租赁事项的报表列示与说明..... (148)

 第二节 出租人租赁事项的报表列示与说明..... (153)

附录：

 一、企业会计准则第×号——租赁..... (157)

 二、国际会计准则 17 号——租赁会计 (170)

 三、中国××××信托投资公司租赁合同文本..... (187)

 四、复利、年金的现值表和终值表..... (197)

 五、主要参考书目..... (213)

第一章 租赁概述

第一节 租赁及其特点

一、什么是租赁

租赁是以支付（或收取）租金的形式取得（或出让）一项资产的使用权的经济业务。租赁有两个基本的当事人，即出租方和承租方。所谓出租方即将其所拥有的资产出租给他人使用的单位和个人；所谓承租方是指从他人手中租用资产的单位和个人。租赁一般是通过契约的形式来实现的。租赁契约即规定出租人在一定时期内将资产的使用权转让给承租人的一种协议，通常也可称为租约。

二、租赁的特点

租赁一般具有以下特点：

（一）租赁是将一项资产的所有权和使用权相分离的经济业务。采用租赁方式承租方不必以购买的方式获得一项资产的使用权。但在租赁的有效期限内，租入资产的所有权仍属出租方所有，租入方只享有使用该项资产的权利。这与企业购买一项资产不同。一般情况下，企业买一项资产，既获得了该项资产的所有权，又获得该项资产的使用权，同时享

有和承担使用该项资产产生的所有报酬和风险。

(二) 有些租赁是以租赁实物资产的形式达到融资目的。如融资租赁业务是一种特殊的信用方式，它一方面通过租赁拥有一项资产的使用权，另一方面通过租赁得到一笔相当于该项资产购置成本的信贷资金，以达到融资的目的。这与银行信贷业务不同，银行信贷一般是一种货币信贷，表现为资金运动的一种融资方式。

(三) 租赁形式多样，可根据需要灵活选择。租赁的长期资产，一般都价值比较大，耐用期限比较长，或者是技术更新比较快。对企业来说，由于长期资产价值较大，或技术更新较快。有时与其购置一项长期资产不如采取租赁方式更为经济。如果购置一项资产只为了季节性、临时性或周转使用，大部分时间是闲置着的，这不但不能充分利用该项资产为其带来的经济利益，而且还需要承担该项资产上所有的费用与风险，这无疑是一种浪费，因而选择租赁方式有时更为合适。

租赁，从时间上看，可以满足不同承租人的需要，短则几个月，长则几年或几十年。从经济角度看，随着高新技术的不断涌现，实物资产特别是长期资产，例如设备，其无形损耗的速度越来越快，为了避免购置某项长期资产带来的因无形损耗速度加快而产生的风险，并能加速资产的更新，企业往往采用租赁的方式。虽然有时租赁费用较高，但与自行拥有某项资产所带来的潜在风险相比，却要经济得多。从资产最后的处置方式上看，租赁资产可以根据契约的规定，租赁期满后，承租人有优先购置的权利，或者出于临时需要租入的资产，待不需要时即可退还给出租人等。

(四) 租赁一般涉及两方或两方以上的参与者。最通常的

融资租赁包括出租方、承租方和供货方；通过举债方式租赁的，还包括贷款人等。

第二节 租赁的分类

租赁业务发展至今，已形成了一个专门的行业。租赁业务多种多样，按不同的分类方式可分为不同的种类。其中最一般的分类方式是按与租赁资产所有权有关的风险和报酬的归属分类，把租赁业务分为经营租赁和融资租赁。其他分类方式还有：按设备租赁的资金来源和付款对象分为直接租赁、转租赁和回租；按购置租赁设备的出资比例分为单一投资租赁和杠杆租赁。另外，有些国家从征税角度划分为有税收优惠的节税租赁和没有税收优惠的销售式租赁。以下重点介绍最常见的经营租赁和融资租赁，其他方式的租赁将在以后章节中介绍。

经营租赁，主要是为满足经营上的临时或季节性需要而发生的资产租赁。这种租赁形式主要特点有：

（一）与所有权有关的风险和报酬实质上并未转移，租赁资产的所有权最终仍然归出租方所有，出租方保留了租赁资产的大部分风险和报酬，其租赁资产的折旧、修理费用等均由出租方承担。

（二）出租人一般需要经过多次出租，才能收回对租赁资产的投资。

（三）承租人只是为了经营上的临时所需，或由于季节性的需要，而不打算拥有该项资产时才采取租赁方法。因此，经营租赁期限相对较短，一般不延至租赁资产的全部耐用期限。

(四) 租赁期满后, 承租人将设备退还给出租人; 或可以根据一方的要求, 提前解除租约等。经营租赁一般没有续租或优先购买选择权。

融资租赁, 指在实质上转移与一项资产所有权有关的全部风险和报酬的一种租赁。融资租赁一般具有以下特点:

(一) 出租方仍然保留租赁资产的所有权, 但与租赁资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移。承租方需要承担租赁资产的折旧、修理以及其他费用。

(二) 租约通常是不能取消的, 或者只有在某些特殊情况下才能取消。这些特殊情况一般包括: (1) 发生某些极为偶然的意外事件; (2) 经出租人同意; (3) 如果承租人与原出租人就同一资产或同样的资产订立一个新的租约等。

(三) 租赁期限较长, 几乎包含了租赁资产全部的有效使用期限。

(四) 融资租赁保证出资人回收其资本支出并另加一笔投资收益。在一般情况下, 融资租赁只需通过一次租赁, 就可收回租赁资产的全部投资, 并取得合理的利润。

(五) 租赁期满时, 承租人有优先选择廉价购买租赁资产的权利; 或采取续租方式; 或将租赁资产退还出租方。

第三节 国内外租赁业发展简况

一、西方国家的租赁业

美国于本世纪 50 年代初创立第一批租赁公司, 随后西欧、日本和大洋洲大部分工业国家于 60 年代都成立了租赁公司。租赁业务在西方发展最迅速的年代是 70 年代, 到了 80 年

代西方发达国家的租赁业已渐趋成熟。租赁成为许多国家发展最快的一种融资方式，其原因有两个方面：一是许多设备制造厂商把开展租赁业务作为扩大产品市场的一种有效手段；二是世界各国广泛利用租赁业务吸收外资、引进技术和推动出口。

第二次世界大战后兴起的现代租赁业，经过 40 多年的发展，已成为拥有几百万甚至上千万承租人，由三大类型几千家租赁公司组成的综合产业，经营范围日益广泛。据不完全统计，美国出租者协会拥有 875 家会员公司（占美国租赁公司总数的 95%），日本租赁业协会有 258 家会员公司，英国设备租赁协会有 85 个成员；法国、联邦德国各有 51 家和 717 家租赁公司，新加坡、马来西亚各有 50 家和 250 家租赁公司，巴西有 56 家租赁公司。租赁行业分为三大类，即金融机构类、制造厂商类和综合专营租赁公司，形成三足鼎立之势。香港租赁市场上有 200 多家公司在竞争，租赁业务的经营范围日益广泛，从单机到生产线（包括附带的零备件），附设在工业、商业设施上的工业产权、专利均可租赁，新旧不论。除了常见的各类工商、农业设备、办公室用设备和数据处理设备、电子计算机、医疗器械、通讯仪器、石油开采设备、运输设备、火车车厢、飞机、船舶外，一些新型资产，例如价值上亿美元的卫星系统、核发电站等，现也常通过租赁方式取得。

美国、英国、日本的租赁业走在世界租赁业前列，充分显示出租赁业务在促进本国技术革命、发展商品经济中的作用。这三国的租赁业务为适应本国的国情，在政策、制度和做法上，各有其特点。现简要介绍如下：

（一）美国的租赁业

1879 年，美国贝纳电话公司首创了电话出租业务，这是美国租赁业的开端。1901 年，货车信托公司从收购铁路货车开始，也向铁路公司进行长期租赁。此后，美国租赁业务的范围和规模越来越大。到了 1952 年，H·叙恩费尔德创建了美国第一家专业租赁公司——美国租赁公司，成为现代融资租赁的先例。目前，美国的租赁业务已发展到各个经济领域，成为企业更新设备投资的一种基本手段。在美国，有 80% 以上的企业都不同程度地采用了设备租赁。

租赁可视为委托的一种形式，即承租人是委托人，出租人是被委托人，租赁契约所体现的是委托的法律关系。在美国，租赁通常划分为“正规租赁”和“非正规租赁”两种类型。两者的分界线是承租人能不能获得租赁物件的所有权（产权）。原则上，不能获得租赁物件产权的是“正规租赁”，能够获得租赁物件产权的则属于“非正规租赁”，是一种附加条件的销售契约（租购）。美国的投资减税规定在购置使用寿命在三年以上的机器、设备、车辆和财产附属装置等资产时，允许其成本的 10% 直接从该企业当年的纳税额中扣除，即可享受少交相当于新购置成本的 10% 的税额优惠。

美国租赁业名目繁多，但按其财务会计准则的要求可划分为以下几类：

1. 资本性租赁。这种租赁到租期届满时可把租赁财产所有权转让给承租人，承租人有一种廉价购买权。
2. 经营性租赁。又称服务性租赁或维修性租赁，其特点是出租人可以提供专门技术服务、维修和保养，租期通常较短，且在一定条件下可以解约。
3. 金融租赁。这实际上是一种融资方式，即出租人向承

租人提供信贷，并把所有权的全部责任，包括维修、保险、纳税等都转租给承租人，租期可接近于租赁财产的经济寿命，与附有条件的销售协议不同之处在于租期届满时租赁财产仍剩留一些经济寿命。大多数金融租赁是全额清偿的，即租金收入足以抵偿出租人所付出的该租赁财产的总成本（资产成本及融资成本）。

4. 衡平租赁。它与金融租赁相似，是一种不可解约的全额清偿的净租赁。衡平租赁涉及当事人通常有五、六个，其中物主只提供 20—35% 的投资成本，不足部分从其它渠道借入。衡平租赁租金融通常高达 500 万美元至 1 亿美元以上。如果承租人拥有购买租赁财产的资本，它可按一种竞争价格购买。

5. 直接租赁。它是经营性租赁和金融租赁的混合型，一般是全额清偿，有续租或购买选择权，但不包括出租人提供的服务。

此外，还有中间市场租赁、总租、售后回租、抽成租赁、矿地租赁、湿式租赁、干式租赁、净租赁、纯净租赁等等。

美国租赁业之所以能够持续发展，主要是由于其具备了方便、灵活、租金较低的特点，受到广大用户的欢迎。对用户的好处，集中起来看主要有：一是能避免设备陈旧过时的风险；二是对租赁设备不用一开始就需资本投资；三是能够享受到税法鼓励投资减税的优惠。

（二）英国的租赁业

英国是传统的租赁业务开创较早的国家。1836 至 1849 年，伦敦第一条铁路——伦敦至格林威治线在经过独立经营后，租给东南铁路公司经营，当时的铁路大王乔治·哈逊通

过租赁方式控制了许多铁路，从而大大扩展了米特兰铁路公司。19 世纪 60 年代，租赁逐渐发展成为英国铁路车辆中融通资金的办法。1959 年底，英国商业信贷公司总经理休尔顿访美，并于 1960 年与美国租赁公司合作，创立了第一家专业租赁公司，即商业租赁公司（其中英商业信贷公司占 80% 的股份）。

在英国，划分租赁概念最重要的标准是看最终是否将租赁资产的所有权转让给承租人。不转让所有权的称为纯粹的租赁，转让所有权的则称为租购。

英国的租赁业务主要有两种类型：一是融资性租赁，二是服务性租赁。

1. 融资性租赁。这种租赁是在合同中规定在一固定期间支付一定数目的金额，用以分期偿付出租人的资本支出并盈利。融资性租赁是融通资产使用权的一种方式，而不是取得资产所有权。

2. 服务性租赁。这种租赁是一种服务，适用于特种类型设备。服务性租赁租期较短，可以中途解约。

另外，在英国还有一种专门适用于汽车贸易的合同租赁，它结合了融资性租赁和服务性租赁的一些特征。在英国，租赁设备的内容十分广泛，融资性租赁包括工商业公司所使用的全部资本设备，但很多租赁公司则愿意经营单件的租赁设备，而不是整个工厂的设备。这些设备包括飞机、公共汽车、车辆、办公设备、计算机等。

（三）日本的租赁业

1963 年，日本从美国引进了现代租赁业务。同年成立了第一家专业租赁公司——日本租赁公司。1964 年 4 月成立东