

## US GAAP 与 IFRS 之比较：租赁 – 致同研究之 US GAAP 系列 (九)

租赁，是指在约定的期间内，出租人将资产（如不动产、厂场和设备）使用权让与承租人，以获取对价的协议。

### 租赁

IAS 17 以在某些方面与 IFRS 13 中公允价值的定义不同的方式使用术语“公允价值”。因此，在应用 IAS 17 时，主体应根据 IAS 17，而不是 IFRS 13，计量公允价值。U.S. GAAP 下，ASC 840 包含类似的指引。

IFRS	U.S. GAAP
<b>相关指引：</b> IAS 17 和 40； SIC-15 和 27； IFRIC 4	<b>相关指引：</b> ASC 840
<b>简介</b>	
<p>租赁是指在一个议定的期间内，出租人将某项资产的使用权让与承租人，以换取支付的协议（IAS 17.4）。如果根据某项协议的实质，同时存在以下两项事项，则该协议属于或包含租赁（IFRIC 4.6）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 协议的履行取决于一项或多项特定资产的使用</li> <li>• 该协议让渡了资产的使用权</li> </ul>	<p>与 IFRS 类似，除了 U.S. GAAP 指的是不动产、厂场和设备的使用权（ASC 主术语表“租赁”）。</p> <p>因此，IFRS 涵盖更广泛的租赁范围，例如无形资产的租赁。</p>
<p>一项租赁在租赁开始日被分类为经营租赁或融资租赁（IAS 17.8 和 13）。租赁开始日是指租赁协议日与租赁双方就主要条款作出承诺之日两者中的较早者（IAS 17.4）。</p>	<p>与 IFRS 类似（ASC 840-10-10-1）。租赁开始日是租赁协议日或承诺日（视哪个日期更早）。承诺以书面形式作出，包括主要条款并由利益各方签署（ASC 主术语表“租赁开始日”）。</p>
<p>融资租赁是一项将资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给承租人的租赁。经营租赁没有此类转移（IAS 17.8）。</p>	<p>根据特定标准，资本租赁（融资租赁）是一项将资产所有权上几乎所有的收益和风险转移给承租人的租赁。所有其他租赁均是经营租赁（ASC 840-10-10-1）。</p>
<b>租赁的分类</b>	
<p>出租人和承租人对同一租赁的分类可能不同，例如，当与承租人无关的第三方为残值提供担</p>	<p>出租人和承租人对租赁的分类可能不同，取决于是否满足 ASC 840-10-25-1 和 25-42 中的条</p>

IFRS	U.S. GAAP
<p>保时 (IAS 17.9)。</p>	<p>件。这种情况经常发生, 因为出租人使用内含利率 (ASC 840-10-25-41), 而承租人使用增量借款利率 (ASC 840-10-25-31)。但根据 IFRS 这种情况较少发生, 因为假定承租人使用内含利率。</p>
<p>出租人和承租人认为考虑的通常表明应归类为融资租赁的标准包括以下情形 (IAS 17.10) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 租赁期结束时, 资产的所有权转让给承租人</li> <li>• 承租人有购买租赁资产的选择权, 所订立的购价预计将远低于行使选择权时的公允价值, 因而在租赁开始日就可合理确定承租人将会行使这项选择权</li> <li>• 即使资产的所有权不转让, 但是租赁期占资产使用年限的大部分</li> <li>• 租赁资产性质特殊, 以致于如果不作重大调整, 只有承租人才能使用</li> <li>• 租赁开始日, 最低租赁付款额的现值几乎相当于租赁资产的全部公允价值</li> </ul>	<p>总的来说, ASC 840 中出租人和承租人考虑资本 (融资) 租赁分类的标准与 IFRS 中的因素类似; 但有更详尽 (明确适用) 的要求。资本租赁是符合以下一项或多项条件的租赁 (ASC 840-10-25-1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 租赁期结束时, 出租人转移不动产的所有权给承租人</li> <li>• 租赁包含廉价购买选择权</li> <li>• 租赁期等于或超过租赁不动产预计经济寿命的 75%。如果租赁开始日已在不动产经济寿命的最后 25%之内, 则此条件不适用。</li> <li>• 在租赁期开始时最低租赁付款额的现值等于或超过在租赁开始日租赁不动产的公允价值超出出租人保留并预计由出租人实现的任何相关投资税收抵减部分的 90%。如果租赁开始日已在不动产经济寿命的最后 25%之内, 则此条件不适用。</li> </ul>
<p><b>会计处理</b></p>	
<p><i>经营租赁 (承租人/出租人)</i></p> <p>除非还有别的系统方法更能代表使用者受益的时间形态, 否则应在租赁期内按直线法确认租赁费用和租赁收入 (IAS 17.33 和 50)。</p>	<p><i>经营租赁 (承租人/出租人)</i></p> <p>与 IFRS 类似 (ASC 840-20-25-1)。</p>
<p>除非还有别的系统方法更能代表使用者受益的时间形态, 否则应在租赁期内按直线法将奖励确认为租金费用的抵减 (承租人) 或租金收入 (出租人) (SIC-15.3-.5)。</p>	<p>与 IFRS 类似 (ASC 840-20-25-6 和 25-7)。</p>
<p><i>融资租赁 (承租人)</i></p> <p>在租赁期开始日, 按租赁资产的公允价值和最低租赁付款额的现值 (两者均在租赁开始日确定) 两者孰低的金额进行初始确认 (IAS 17.20)</p> <p>租赁内含利率通常用于计算现值。如果确定内含利率不可行, 则使用增量借款利率 (IAS 17.20)</p> <p>对根据融资租赁持有的资本化资产——按与自有资产一致的基础进行折旧。如不能合理确定承租人将获得资产所有权, 资产应在租赁期和使用寿命两者孰短的期限内计提折旧 (IAS</p>	<p><i>资本租赁 (承租人)</i></p> <p>按最低租赁付款额的现值或租赁不动产的公允价值两者中的较低者进行初始确认 (ASC 840-30-30-1 至 30-4)</p> <p>增量借款利率通常用于计算现值。但如果取得租赁内含利率是可行的, 并且该利率低于增量借款利率, 则使用内含利率 (ASC 840-10-25-31)。</p> <p>对根据资本租赁持有的资产进行资本化。如果租赁包含廉价购买选择权或向承租人转移所有权, 则在使用寿命内折旧; 否则, 在租赁期内</p>

IFRS	U.S. GAAP
<p>17.27)。</p> <p>最低租赁付款额应分配计入融资费用并减少尚未结算的负债。融资费用应分摊至租赁期的每个期间，从而使各期就负债余额承担一个固定的期间利率。或有租金应在发生时确认为费用 (IAS17.25)。</p>	<p>折旧 (ASC 840-30-35-1)。</p> <p>最低租赁付款额 (ASC 840-30-35-6) 及或有租金 (ASC 840-30-25-2) 的规定与 IFRS 类似。</p>
<p><b>融资租赁 (出租人)</b></p> <p>应在财务状况表中将已用于融资租赁的资产以等于租赁项目投资净额的金额列作应收账款 (IAS 17.36)，租赁投资净额是指租赁投资总额以租赁中的内含利率折现的现值 (IAS 17.4)。租赁投资总额是指最低租赁付款额与属于出租人的所有未担保残值之和 (IAS 17.4)。</p> <p>融资收益的确认，应按照反映出出租人在融资租赁中的投资净额能在每个期间获得固定的回报率的模式进行 (IAS 17.39)。</p> <p>制造商或经销商出租人应按主体在立即销售时所遵循的政策，将销售利润或亏损计入当期损益。与协商或安排租赁相关的成本应在确认销售利润时确认为费用 (IAS 17.42)。</p> <p>IFRS 没有包含杠杆租赁类别。</p>	<p><b>资本租赁 (出租人)</b></p> <p>对租赁投资净额确认资产：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 销售型租赁：投资净额由投资总额减去未实现收益后的余额组成 (ASC 840-30-30-8)。投资总额是最低租赁付款额减去执行成本再加上属于出租人利益的未担保残值 (ASC 840-30-30-6)。未实现收益是指投资总额与使用租赁内含利率计算的投资总额现值之间的差额 (ASC 840-30-30-9)。</li> <li>• 直接融资租赁：投资净额由投资总额加上任何未摊销的初始直接费用再减去未实现收益后的余额组成 (ASC 840-30-30-11)。</li> <li>• 杠杆租赁：满足 ASC 840-10-25-43(c) 中条件的租赁。</li> </ul>
<p><b>售后租回：</b></p> <p>如售后租回交易形成一项融资租赁，利得应递延并在整个租赁期内摊销 (IAS 17.59)</p> <p>如售后租回交易形成一项经营交易 (IAS 17.61)：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 如果售价等于公允价值，则损益应立即予以确认</li> <li>• 如果售价低于公允价值，则损益应立即予以确认，但若损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时，则应将其递延，并在预计的资产使用期限内按租赁付款的比例摊销</li> <li>• 如果售价高于公允价值，超出的部分应予递延，并在预计的资产使用期限内摊销</li> </ul> <p>对于经营租赁，如果公允价值低于账面金额，则账面金额减去公允价值计算的损失应立即予以确认 (IAS 17.63)。</p>	<p><b>售后租回：</b></p> <p>对于售后租回交易，损益通常予以递延并摊销，除非 (ASC 840-40-25-3 和 840-40-35-1)：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 该租回如 ASC 840 中的定义并不重要，则售后租回应根据各自的条款作为单独的交易进行核算。</li> <li>• 租回并非不重要，但未达到 ASC 840 所定义的资产几乎所有使用 (期限)，销售资产的利得超出最低租赁付款额现值 (经营租赁) 或记录金额 (资本租赁) 的部分应在销售日予以确认。</li> </ul> <p>如果交易时不动产的公允价值低于其折余成本，损失应立即予以确认 (ASC 840-40-25-3(c))。</p> <p>如果卖方-承租人通过租回实质上保留了所出售不动产所有权上几乎所有的收益和风险，则该交易是一项融资 (ASC 840-40-25-4)。</p> <p>与 IFRS 不同，对于涉及不动产的售后租回交易存在特殊规定 (ASC 840-40 “不动产” 小节)。</p>

**来源：致同美国公认会计原则实务指引系列**

《致同美国公认会计原则实务指引：公允价值计量指引、债务和权益交易会计处理指引》（中英文对照） ISBN 978-7-5095-4509-6/F 3651

《致同美国公认会计原则实务指引：收入确认指引-探讨复杂的收入确认》（中英文对照） ISBN 978-7-5095-5407-4/F 4374

《致同美国公认会计原则实务指引：美国公认会计原则与国际财务报告准则之比较》（中英文对照） ISBN 978-7-5095-6751-7/F 5432

注：致同 US GAAP 系列强调了某些重要的 US GAAP 和 IFRS 的要求以及这两套准则之间的主要相似和差异之处。比较内容仅作为指引，并不包含所有内容。如果读者需要 IFRS 和 US GAAP 的要求、以及 SEC 条例、规则和实践的完整详情，应参阅相关准则、条例、规则和实践的全文。未征得具体专业意见之前，不应依据本系列专题所述内容采取或不采取任何行动。



[www.grantthornton.cn](http://www.grantthornton.cn)

© 2016 致同会计师事务所（特殊普通合伙）。版权所有。

“Grant Thornton（致同）”是指 Grant Thornton 成员所在提供审计、税务和咨询服务时所使用的品牌，并按语境的要求可指一家或多家成员所。致同会计师事务所（特殊普通合伙）是 Grant Thornton International Ltd（GTIL，致同国际）的成员所。GTIL（致同国际）与各成员所并非全球合伙关系。GTIL（致同国际）和各成员所是独立的法律实体。服务由各成员所提供。GTIL（致同国际）不向客户提供服务。GTIL（致同国际）与各成员所并非彼此的代理，彼此间不存在任何义务，也不为彼此的行为或疏漏承担任何责任。