

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

(2020年6月19日 财政部 财会[2020]10号)

为规范新冠肺炎疫情相关租金减让的会计处理,根据《企业会计准则——基本准则》《企业会计准则第21号——租赁》等,制定本规定。

一、适用范围和基本原则

由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让,同时满足下列条件的,企业可以按照《企业会计准则第21号——租赁》进行会计处理,也可以选择采用本规定的简化方法:

(一)减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变,其中,租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可;

(二)减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额,2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件,2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件;

(三)综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

企业选择采用简化方法的,不需要评估是否发生租赁变更,也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同,不得随意变更。

租金减让导致租赁对价基本不变但支付时点延迟的,包括在减免一定期间租金的同时等量调增后续租赁期间租金,或者在减免一定期间租金的同时将租赁期延长不超过减免期的期间并收取等量租金等情形,应当视为延期支付租金进行会计处理。

租金减让导致租赁对价减少且支付时点延迟的,包括在减免一定期间租金的同时减量调增后续租赁期间租金,或者在减免一定期间租金的同时将租赁期延长不超过减免期的期间并收取减量租金等情形,应当视为租金减免和延期支付租金的组合进行会计处理。

二、确认和计量

(一)执行《企业会计准则第21号——租赁》(财会[2006]3号)的企业。

1. 承租人会计处理。

对于经营租赁,承租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的,承租人应当将减免的租金作为或有租金,在减免期间冲减“制造费用”“管理费用”“销售费用”等科目;延期支付租金的,承租人应当在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

对于融资租赁,承租人应当继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用,继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的,承租人应当将减免的租金作为或有租金,在达成减让协议等解除原租金支付义务时,冲减“制造费用”“管理费用”“销售费用”等科目,并相应调整长期应付款,按照减让前折现率折现计入当期损益的,还应调整未确认融资费用;延期支付租金的,承租人应当在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

2. 出租人会计处理。

对于经营租赁,出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的,出租人应当将减免的租金作为或有租金,在减免期间冲减租赁收入;延期收取租金的,出租人应当在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项,并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

对于融资租赁,出租人应当继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的,出租人应当将减免的租金作为或有租金,在达成减让协议等放弃原租金收取权利时,冲减原确认的租赁收入,不足冲减的部分计入投资收益,同时相应调整长期应收款,按照减让前折现率折现计入当期损益的,还应调整未实现融资收益;延期收取租金的,出租人应当在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

(二)执行《企业会计准则第21号——租赁》(财会[2018]35号)的企业。

1. 承租人会计处理。

承租人应当继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益,继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的,承租人应当将减免的租金作为可变租赁付款额,在达成减让协议等解除原租金支付义务时,按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用,同时相应调整租赁负债;延期支付租金的,承租人应当在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于按照准则第三十二条采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁,承租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的,承租人应当将减免的租金作为可变租赁付款额,在减免期间冲减相关资产成本或费用;延期支付租金的,承租人应当原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实