

售后租回交易的会计处理 及非对称性分析

彭正辉 刘雪华

摘 要：新租赁准则最值得关注的问题是售后租回交易承租人与出租人会计处理的不对称。本文在梳理售后租回交易会计规则的基础上，结合模拟案例从转让资产属于销售与不属于销售两种情形对其规则进行具体解读，揭示出新租赁准则售后租回交易在会计处理模型、租赁债权债务、处置租赁损益及资产负债计量不对称的主要表现。售后租回交易会计确认与计量的不对称降低了租赁信息的可比性，也削弱了租赁信息的决策价值。

关键词：售后租回交易；承租人；出租人；非对称性

中图分类号：F234.4 **文献标志码：**A **文章编号：**1003-286X(2019) 24-0053-05

2018年12月，财政部发布了新修订的《企业会计准则第21号——租赁》（下称新租赁准则），实现了长久以来将租赁记入承租人资产负债表内的目标。新租赁准则最值得关注的是售后租回交易承租人（卖方）和出租人（买方）会计处理的非对称性。新租赁准则保留了售后租回交易出租人（买方）融资租赁与经营租赁的双重会计处理模型；取消了承租人（卖方）融资租赁与经营租赁的分类，采用类似于融资租赁的单一会计处理模型；此外，还对售后租回交易的会计处理进行了调整，要求按新修订的《企业会计准则第14号——收入》（下称新收入准则）来评估售后租回交易是否发生了销售行为，以此决定承租人（卖方）和出租人（买方）的会计处理方法。《国际财务报告准则第16号——租赁》对售后租回交易的会计处理仅仅在示例部分给出了原则性的说明，我国目前也未出台相关的应用指南，可能导致实务工作面临着无据可依，进一步诱发会计不对称现象。本文结合模拟案例对售后租回交易的会计处理规则进行简要解读的基础上，揭示售后租回交易会计确认和计量非对称性的主要表现及其影响，以期为售后租回交易会计处理规则进一步修订及应用提供参考。

一、售后租回交易会计处理规则

售后租回交易是集销售和融资为一体的特殊租赁形式，是指承租人（卖方）将标的资产转移给出租人（买方），然后从出租人（买方）处又将同一资产租回的交易。售后租回交易与标的资产的销售或购买不同，承租人（卖方）转让资产所有权并未转移实物，可以不间断地使用资产；出租人（买方）取得资产的所有权，但并没有实质上掌握资产实物，形成了标的资产所有权与使用权的分离。售后租回交易在不改变资产现有状况及性能的情况下，实现了承租人（卖方）非流动资产向流动资产的转换，从而增强了资产的流动性，用转让标的资产取得的款项分期支付租金，满足了融资需求。

售后租回交易中资产转让的交易价格和租赁付款额相互关联，往往是以一揽子方式谈判达成的交易，因此，新租赁准则要求依据新收入准则关于通过转移资产的控制权来履行履约义务的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。如果对标资产的控制权移交给了出租人（买方），则该交易被视为资产的销售、购买以及租赁。反之，不属于销售，应作为融资交易进行会计处理。

作者简介：彭正辉，常州工学院经济与管理学院教授；

刘雪华，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，注册会计师。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,承租人(卖方)应当终止确认标的资产,并对租回交易应用承租人(卖方)会计处理模式,按保留的与使用权相关的资产的原账面价值的比例计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人(买方)的权利确认相关的利得或损失。出租人(买方)应当按相关准则对资产的购买进行会计处理,并按租赁准则对标的资产应用出租人(买方)会计处理模式。如果资产转让不是按公允价值达成或租赁付款额与市场价格不符,则需要进行调整。调整的金额为该资产转让对价与公允价值之间的差额以及该租赁合同付款额现值与按市场租金率计算付款额现值的差额两者中更易于确定的金额。资产转让对价低于公允价值的款项作为承租人(卖方)预付租金并调增使用权资产的初始计量金额,资产转让对价高于公允价值的款项作为出租人(买方)向承租人(卖方)提供的额外融资并调减资产转让的利得或损失。因此,售后租回交易中的利得或损失应为正常资产处置行为后的公允结果,一定程度体现了非经常性业务对本期经营成果的影响。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,承租人(卖方)应当继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债,并按照金融工具确认和计量准则的要求对该金融负债进行会计处理;出租人(买方)不确认被转让资产,但应当确认一项与转让收入等额的金融资产,并按照金融工具确认和计量准则的要求对该金融资产进行会计处理。

二、售后租回交易会计处理模拟案例

(一) 转让资产属于销售售后租回交易的会计处理

例1:2018年1月1日,A公司将一条生产线以2 200万元的价格出售给B公司(非专业租赁公司),款项已存入银行。该生产线的账面原值为1 750万元,已提折旧250万元,公允价值为2 000万元,预计尚可使用年限5年。同时,A公司与B公司又签订了一份租赁合同,将该生产线租回。合同主要条款如下:(1)租赁标的物:某生产线。(2)租赁期开始日:2018年1月1日。(3)租赁期:2018年1月1日至2020年12月31日,共3年。(4)租金支付方式:年付款额为800万元,年末支付。(5)租赁期开始日A公司增量借款利率为8%。(6)该生产线采用直线法计提折旧。租赁期届满时A公司将生产线返还给B公司,本例不考虑初始直接费用、相关税费及其他会计事项,计量单位为万元。

1. 承租人(卖方)会计处理

假定该生产线转让合同构成新收入准则所定义的销售。该生产线转让对价为2 200万元,公允价值为2 000万元,应将高于公允价值的款项200万元作为B公司向A公司提供的

额外融资进行会计处理。

租赁期开始日,A公司将3年期每年800万元付款额按增量借款利率8%折算的现值为2 062万元 $[800/(1+8\%)+800/(1+8\%)^2+800/(1+8\%)^3]$ 。其中:200万元与额外融资相关,1 862万元与租赁相关。即3年期的每年800万元付款额中分别有77.6万元 $(800\times 200/2\ 062)$ 与额外融资相关、722.4万元 $(800\times 1\ 862/2\ 062)$ 与租赁相关。

(1)2018年1月1日,A公司确认生产线处置损益及租赁负债、使用权资产。

A公司应按生产线原账面价值中与租回获得的使用权有关部分1 396.5万元 $(1\ 500\times 1\ 862/2\ 000)$,作为售后租回所形成的使用权资产的初始计量金额。该生产线的处置损益为500万元 $(2\ 000-1\ 500)$ 。其中:465.5万元 $(500\times 1\ 862/2\ 000)$ 与A公司保留的生产线的使用权有关;34.5万元 $[500\times (2\ 000-1\ 862)/2\ 000]$ 与转让给B公司的权利有关。会计分录如下(单位:万元,下同):

借:固定资产清理	1 500
累计折旧	250
贷:固定资产	1 750
借:银行存款	2 200
使用权资产	1 396.5
未确定融资费用——融资利息	32.8
贷:固定资产清理	1 500
租赁负债	1 862
长期应付款——应付融资款	232.8
资产处理损益	34.5

(2)2018年12月31日,A公司付款800万元,其中722.4万元与租赁相关,77.6万元与额外融资相关;计提使用权资产累计折旧465.5万元 $(1\ 396.5/3)$;计提利息费用165万元,其中149万元 $(1\ 862\times 8\%)$ 与租赁相关,16万元 $(200\times 8\%)$ 与额外融资相关。会计分录如下:

借:租赁负债	722.4
长期应付款——应付融资款	77.6
贷:银行存款	800
借:制造费用	465.5
贷:使用权资产累计折旧	465.5
借:财务费用	165
贷:租赁负债	149
未确定融资费用——融资利息	16

2. 出租人(买方)会计处理

(1) 购买会计处理。

2018年1月1日,B公司根据固定资产准则进行资产购

买的会计处理。会计分录如下：

借：固定资产 2 200
贷：银行存款 2 200

(2) 出租会计处理。

新租赁准则保留了出租人融资租赁与经营租赁的双重会计处理模型。强调租赁分类要依据交易的实质而非合同的形式，租赁的分类需要估计和判断。

情况一：融资租赁

根据租赁合同条款，租赁付款额现值 1 862 万元大于租赁资产公允价值 2 000 万元的 90%，该租赁判断为融资租赁。融资性租出的固定资产与所有权相关的几乎全部风险和报酬已转移给了承租人（卖方），出租人（买方）应终止确定租赁资产，并按固定的周期性利率计算租赁收款额中包含的利息收入确认为租赁收入。

由于 B 公司是一家非专业租赁公司，无需设置“融资租赁资产”等科目，对外出租的资产仍在“固定资产”科目中进行核算，取得的租赁收入应通过“其他业务收入”科目核算，发生的相关支出（如折旧费）等通过“其他业务支出”科目核算。

2018 年 1 月 1 日，B 公司出租生产线并确认未实现融资收益。会计分录如下：

借：固定资产清理 2 200
贷：固定资产 2 200
借：长期应收款——应收租赁款 2 400
贷：固定资产清理 2 200
未实现融资收益——租赁利息 200

2018 年 12 月 31 日，B 公司收到租赁款，并按租赁内含利率 4.48%（使 3 年每年 800 万元的租赁收款额现值等于租赁资产公允价值 2 200 万元的折现率）计算的未实现融资收益的分摊额 98.56 万元（ $2\,200 \times 4.48\%$ ）确认为其他业务收入。会计分录如下：

借：银行存款 800
贷：长期应收款——应收租赁款 800
借：未实现融资收益——租赁利息 98.56
贷：其他业务收入——租赁收入 98.56

情况二：经营租赁

假定出租人（买方）基于交易的实质而非合同的形式，将该租赁分类为经营租赁。经营性租出的固定资产与所有权相关的风险和报酬实质上并未转移给了承租人（卖方），出租人（买方）在会计上仍作为自有固定资产核算，比照自用固定资产的折旧方法正常计提折旧，收到的租赁款按直线法或其他系统合理的方法确认为其他业务收入。

2018 年 1 月 1 日，B 公司出租生产线。会计分录如下：

借：固定资产——生产用固定资产 2 200
贷：固定资产——出租固定资产 2 200

2018 年 12 月 31 日，B 公司收到租赁款 800 万元，并按生产线尚可使用年限计提年折旧 440 万元（ $2\,200/5$ ）。会计分录如下：

借：银行存款 800
贷：其他业务收入——租赁收入 800
借：其他业务支出——租赁支出 440
贷：累计折旧——出租资产累计折旧 440

(二) 转让资产不属于销售售后租回交易的会计处理

转让资产不属于销售情形下售后租回交易实质上是一种融资行为，即以标的资产作抵押，向出租人取得借款，分期支付资金使用费。该交易发生时，不应确认转让资产的处置损益，视同融资交易进行会计处理。标的资产的计价基础与交易前保持一致，更能体现交易前后标的资产控制权未发生转移这一经济实质。

例 2：同例 1。

1. 承租人（卖方）会计处理

假定该生产线转让合同不构成新收入准则所定义的销售。A 公司应当继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照金融工具确认和计量准则的要求对该金融负债进行后续处理。

(1) 2018 年 1 月 1 日，A 公司收到资产转让价款并确认金融负债。会计分录如下：

借：银行存款 2 200
未确认融资费用 200
贷：长期应付款——应付融资款 2 400

(2) 2018 年 12 月 31 日，A 公司付款 800 万元并确认应摊销的未确认融资费用 98.56 万元（ $2\,200 \times 4.48\%$ ）。会计分录如下：

借：长期应付款——应付融资款 800
贷：银行存款 800
借：财务费用 98.56
贷：未确认融资费用 98.56

2. 出租人（买方）会计处理

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，B 公司不确认被转让资产，应当确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照金融工具确认和计量准则的要求对该金融资产进行后续处理。

(1) 2018 年 1 月 1 日，B 公司支付资产转让价款 2 200 万元并确认长期应收款 2 400 万元。会计分录如下：

借：长期应收款——应收融资款 2 400
贷：银行存款 2 200

未实现融资收益 200

(2) 2018年12月31日, B公司收款800万元并确认应摊销的未实现融资收益98.56万元($2\,200 \times 4.48\%$)。会计分录如下:

借: 银行存款	800
贷: 长期应收款——应收融资款	800
借: 未实现融资收益	98.56
贷: 财务费用	98.56

三、售后租回交易会计处理非对称性

会计确认和计量非对称性分为会计主体之间不对称与会计主体内部不对称。会计主体之间不对称是指同一交易或事项交易双方在确认依据、确认时间、确认科目及计量金额等方面的不一致性; 会计主体内部不对称是指对实质相同的经济业务或同一经济业务初始与后续确认和计量未采用一致的会计处理方法。会计确认和计量不对称现象的存在一般与会计估计与判断、计量属性的多重性、交易或事项的复杂性及技术因素等有着密切的联系。导致同一或经济实质相同的交易或事项出现不同的会计处理结果, 降低了会计信息的可比性, 也削弱了会计信息的决策价值。售后租回交易会计确认与计量的非对称性, 突出表现在以下几个方面:

(一) 会计处理模型不对称

1. 租赁双方会计处理模型不对称

新租赁准则对于承租人(卖方)售后租回交易的会计处理, 取消了经营租赁与融资租赁的分类, 要求承租人(卖方)对所有的租赁(除短期租赁和低价值资产租赁以外)采用类似于融资租赁的单一会计处理模型, 在租赁期开始日确认使用权资产和租赁负债, 在租赁期开始后计提使用权资产折旧及租赁利息费用。新租赁准则对于出租人(买方)售后租回交易的会计处理, 仍然以风险和报酬转移为基础将租赁分为融资租赁与经营租赁, 即采用双重会计处理模型, 由此导致承租人(卖方)与出租人(买方)的会计处理模型不对称。如例1中, 出租人B公司将此租赁判断为经营租赁, 继续确认标的资产并对标的资产进行计提折旧、减值等后续处理; 而承租人A公司对同一标的资产也确认了使用权资产并进行相似的后续处理, 导致同一标的资产在租赁双方会计处理重叠。

2. 出租人会计处理模型不对称

新租赁准则要求出租人(买方)的租赁分类要以风险和报酬转移为基础, 基于交易实质而非合同形式来判断。该原则为出租人(买方)进行租赁分类的会计政策选择提供了可能。如例1中, 如果出租人B公司将此租赁划分为经营租赁, 2018年按直线法将租赁收款额800万元确认为其他业务收入、将经营租赁资产年折旧额440万元确认为其他业务支

出, 相应地确认租赁损益为360万元; 如果划分为融资租赁, 2018年按固定的周期性利率计算并确认租赁损益98.56万元。由此可见, 同一交易, 基于租赁类别选择的不一致, 导致出租人B公司利润表呈现出不同的损益结果。

(二) 租赁债权债务不对称

1. 会计科目不对称

新租赁准则要求承租人(卖方)应设置“租赁负债”科目核算以租赁方式取得的使用权资产所承担的义务, 该义务以尚未支付的租赁付款额的现值进行计量。而出租方(买方)在融资租赁下应设置“长期应收款”科目核算以让渡租赁资产的使用权而应向承租人(卖方)收取的租赁收款额, 同时设置“未实现融资收益”科目核算未来应收取的租赁利息, 两者相抵后的金额即为租赁收款额的现值; 出租方(买方)在经营租赁下采用简化的会计处理方法, 收到的租赁收款额直接确认为当期损益或按直线法在租赁期内摊销计入当期损益, 而未确认租赁债权。由此可见, 对于同一售后租回交易, 承租人(卖方)与出租方(买方)因租赁形成了债权债务关系, 但在会计科目的设置上并不对称; 出租方(买方)因租赁分类会计政策选择不同, 也会发生不对称现象。会计实务中“长期应收款”与“未实现融资收益”二者反映的经济内容不完全相同, 账户名称上也没有明显的对应关系。因此, 建议设置“应收租赁款”科目, 取代“长期应收款”“未实现融资收益”科目, 并按租赁收款额的现值进行初始计量, 既简便易懂, 又与“租赁负债”科目相对称。

2. 计量金额不对称

租赁付款额是承租人(卖方)为取得租赁资产的使用权应向出租人(买方)支付的款项, 包括固定及实质固定付款额(减租赁激励)、取决于指数或比率的可变租赁付款额、购买选择权的行权价、终止租赁的罚款金额以及承租人担保余值下预计应付的金额。而应收租赁额在租赁付款额的基础上应加上独立第三方向出租人(买方)提供的担保余值。从形式上看, 租赁付款额与租赁收款额除独立第三方担保余值不同外, 其他项目均相同。然而新租赁准则引入了影响租赁付款额计量的估计和判断, 承租人(卖方)在租赁期开始日确定的租赁付款额, 在后续期间需要根据可控范围内重大事件或重大变化对租赁付款额的影响进行重新评估和重新计算; 与承租人(卖方)不同的是, 出租人(买方)在初始评估后不会对租赁选择权及可变租赁付款额等影响租赁收款额计量的因素进行重新评估, 由此导致租赁付款额与租赁收款额实质上不对称。尤其是在售后租回交易中, 转让对价的公允价值与资产的公允价值不同时, 更是如此。如例1中, 承租人A公司确认的租赁负债初始计量金额为1 862万元, 而出租人B公司按租赁收

款额的现值确认长期应收款的账面价值为2 200万元。同一交易,租赁双方债权债务的初始计量金额不对称。

(三) 处置租赁损益不对称

1. 资产处置损益不对称

如果售后租回交易中的资产转让属于销售,承租人(卖方)应在出租方(买方)取得标的资产控制权时确认资产处置损益,确认的金额仅限于转让至出租人(买方)的权利相关的利得或损失。新租赁准则认为售后租回交易中的资产转让仅是标的资产的一部分,与售后租回资产使用权相关的标的资产的部分仍然保留,并没有销售。上述处理与标的资产的其他实质相同交易中全额确认处置损益的处理存在不一致性。从会计角度而言,仅限于确认已转让资产权利相关的利得的规定,也可能导致售后租回交易采用能全额确认损益的其他形式的交易安排。如例1中,承租人A公司仅确认就转让至出租人B公司的权利确认相关的处置损益34.5万元,而通过其他交易安排承租人A公司有可能确认该生产线的全部处置损益500万元。售后租回交易中的资产处置损益与将售后租回交易构造成销售与租赁两项交易所确定的资产处置损益存在不一致性。

2. 租赁损益不对称

从售后租回交易实质来看,出租方(买方)的收益就是承租人(卖方)的费用,二者理论上应有对称性。但由于承租人(卖方)可能无法获知出租人(买方)融资租赁的初始直接费用及预计租赁期届满时标的资产的未担保余值,无法确定租赁内含利率,很可能按承租人(卖方)租赁开始日增量借款利率为分摊率,计算租赁期内各个期间应分摊的未确认融资费用,并确认为财务费用;出租方(买方)以租赁内含利率为分摊率,计算租赁期内各个期间应分摊的未实现融资收益,并确认为租赁收入。如例1中,承租人A公司2018年按增量借款利率8%分摊未确认融资费用149万元,而出租人B公司按租赁内含利率4.48%计算的未实现融资收益仅为98.56万元。新租赁准则要求租赁双方应当按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的租赁损益,分摊方法相同但由于分摊率不同,导致同一租赁交易一方确认的租赁费用并不等于另一方的租赁收入。

(四) 资产负债计量不对称

1. 使用权资产与租赁负债计量不对称

新租赁准则要求承租人在租赁期内将使用标的资产的权利确认为使用权资产,按成本进行初始计量。使用权资产的成本应包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额、承租人发生的初始直接费用及拆卸、搬移或复原相关资产的预计成本。但在售后租回交易

中,承租人(卖方)按保留的使用权相关资产原账面价值的比例来计量租回产生的使用权资产,即按历史成本计量;其他方式取得的资产按所支付现金或现金等价物的金额,或者所付出的对价的公允价值计量,即按公允价值计量,由此导致售后租回形成的使用权资产与其他方式取得的资产初始计量不对称。在售后租回交易中产生的租赁负债按未支付的租赁付款额的现值进行初始计量,与对应的使用权资产按原账面价值(即历史成本)比例进行初始计量也存在不对称性。如例1中,租赁负债的初始入账金额为1 862万元,使用权资产的初始入账金额1 396.5万元。新租赁准则规定使用权资产成本包括但不限于租赁负债的初始计量金额,原则上使用权资产的初始计量金额不低于租赁负债的初始计量金额,但在售后租回交易中并非如此。

2. 金融资产与金融负债计量不对称

新租赁准则规定如果售后租回交易中的资产转让属于销售但不是按公允价值达成,则需要进行调整。资产转让交易价格低于公允价值的款项作为承租人(卖方)预付租金并调增使用权资产的初始计量金额;资产转让交易价格高于公允价值的款项作为出租人(买方)向承租人(卖方)提供的额外融资形成一项金融负债;而出租方(买方)通过售后租回交易中的资产转让取得标的资产按其交易价格而非公允价值进行初始计量,并没有确认相关的金融资产或金融负债,由此导致租赁双方会计确认与计量的不对称。如例1中,该生产线转让对价为2 200万元高于公允价值为2 000万元的部分A公司确认了一项金融负债,而B公司并没有相应地确认一项金融资产。

新租赁准则要求承租人(卖方)将售后租回交易记入资产负债表中,并确认新的资产和负债,真实地反映承租人(卖方)的财务状况,提高了租赁活动的透明度。但新租赁准则售后租回交易也存在会计处理模型、租赁债权债务、处置租赁损益及资产负债初始计量等会计确认与计量方面的不对称性,可能会影响租赁会计信息的可理解性和可比性,因此,需要进一步完善租赁准则,提高准则执行质量,尽可能减少售后租回交易会计处理不对称性的负面影响。■

责任编辑 武献杰

主要参考文献

- [1] International Accounting Standards Board, International Financial Reporting Standard 16 [A]. 2016.
- [2] 赵西卜, 张国源. 基于会计对称性的会计准则优化研究[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2016.