

# 租賃會計處理準則之探討

華銀徵信部 陳妙真

## 壹、前言

租賃 (Leasing) 係指出租人以物租予承租人使用收益而收取租金之交易行為。租賃業務於現代經濟活動中，佔有相當重要的地位。對身為製造商或經銷商之出租人而言，除可增加產品銷路，亦可賺取優厚的利息收入。對承租人而言，除可保留營運資金靈活運用外，亦可趕上技術革新掌握商機。

## 貳、租賃類別

依據行政院主計處行業標準分類，租賃業依其營業範圍可分為機械設備租賃業、運輸工具設備租賃業、物品租賃業等三大類。想看懂租賃業之財務報表並瞭解租賃會計之處理準則，應先釐清租賃之類別。依據「財務會計準則公報第二號 - 租賃會計處理準則」規定，租賃分為「營業租賃 (operating lease)」及「資本租賃 (capital lease)」，其中「資本租賃」又分為「銷售型租賃 (sales-type

lease)」及「直接融資租賃 (direct financing lease)」。租賃類別之區分，端視租賃風險承擔與報酬移轉之情形而定。

### (一) 就承租人而言

凡租約合乎下列四點中的任何一點者，租賃標的物之風險與報酬已大部分移轉給承租人，租賃合約之性質屬於分期付款購買，亦即承租人應將租金資本化，列記為「租賃資產」，此種租賃稱為「資本租賃」。凡不符合資本租賃條件者，則稱為「營業租賃」。

- 1、租賃期間屆滿時，租賃物所有權無條件轉移給承租人。
- 2、承租人享有優惠承購權。
- 3、租賃期間達租賃物在租賃開始時剩餘耐用年數四分之三 (75%) 以上者。但舊品租賃如租賃前原使用期間已逾總估計使用年數四分之三以上者，不適用之。
- 4、租賃開始時按各期租金及優惠承購價格或保證殘值所計算之現值總額，達租賃資產公平市價減出租人得享受之投資扣抵後餘額90

%以上者。但舊品租賃如租賃前原使用期間已逾總估計使用年數四分之三以上者，亦不適用。現值總額之計算，以租賃開始日財政部公布之非金融業最高借款利率與出租人之隱含利率之較低者為準。但隱含利率無法知悉或推知者，以非金融業最高借款利率為準。

## (二) 就出租人而言

除符合上述「承租人資本租賃四條件之一」外，尚應符合下列兩條件者，才能稱為「資本租賃」。

- 5、應收租賃款收現可能性能合理預估。
- 6、應由出租人負擔之未來成本（例如：保證租賃資產不因技術進步而受淘汰。），無重大之不確定性。

由上可知，一項租賃在承租人方面列為「資本租賃」，但出租人方面可能列為「營業租賃」。

就出租人而言，「資本租賃」尚

出租人之租賃種類判斷彙整：

資本租賃	銷售型租賃	a. 合乎上述1、2、3、4條件之一。 b. 合乎上述5、6兩條件。 c. 有製造商或經銷商損益。 (賺取利潤及利息)
	直接融資租賃	a. 合乎上述1、2、3、4條件之一。 b. 合乎上述5、6兩條件。 c. 無製造商或經銷商損益。 (僅賺取利息)
營業租賃	凡非資本租賃者均屬之。	

因是否產生製造商或經銷商損益，而區分為「銷售型租賃」及「直接融資租賃」。

### 銷售型租賃：

當資本租賃產生製造商或經銷商損益，亦即應收租賃款之現值大於或小於租賃資產的成本或帳面金額時稱之，該製造商或經銷商賺取兩種收入：

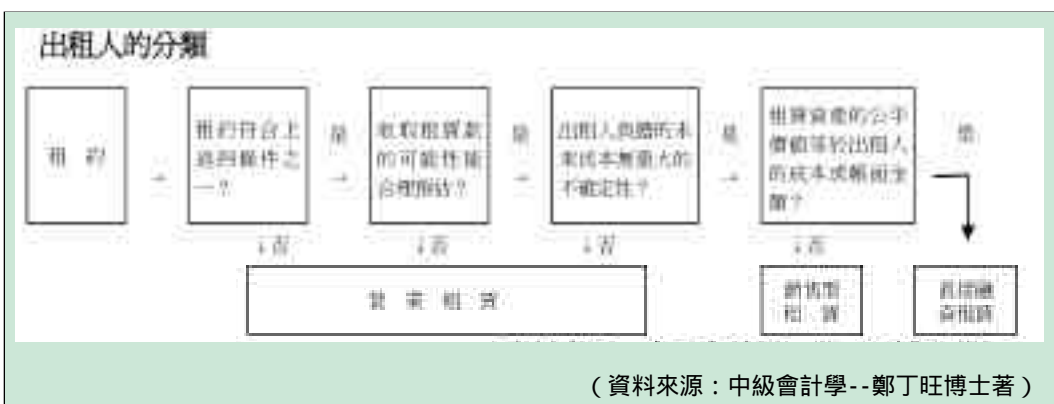
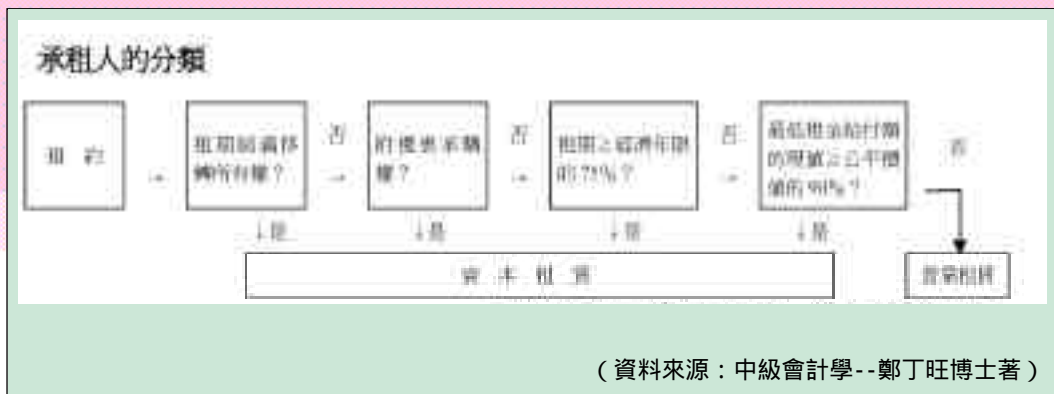
- a. 成本與售價差額之利潤。
- b. 應收租賃款之現值與應收租賃款差額之利息。

【註：應收租賃款之現值等於租賃資產之公平價值或售價。】

### 直接融資租賃：

當資本租賃不產生製造商或經銷商損益，亦即應收租賃款之現值等於租賃資產的成本或帳面金額時稱之，該製造商或經銷商僅賺取利息而無利潤。

## (三) 租賃分類流程圖



## 參、會計準則

## (一) 營業租賃

營業租賃之會計處理較為簡單，每期租金收付之分錄如下：

出租人：		承租人：	
現金	××	租金費用	××
租金收入	××	現金	××

## (二) 資本租賃

資本租賃之會計處理極為複雜，除應依前述規則判斷入帳基礎外，每期均應攤銷相關之會計科目，茲以承租人之立場簡列會計處理如下：

1、租約為資本租賃，承租人於租賃開始日之會計處理：		
租賃資產 - 機器設備	× ×	
應付租賃款		× ×
2、租約為資本租賃，承租人支付租金之會計處理：		
(1) 支付租金並認列利息費用及手續費支出之分錄：【註】		
利息費用	× ×	
手續費支出	× ×	
應付租賃款	× ×	
現    金		× ×
(2) 計提租賃資產之折舊分錄：		
折舊費用	× ×	
累計折舊 - 租賃資產		× ×
3、租約為資本租賃，承租人租賃屆滿承購租賃物之會計處理：		
應付租賃款	× ×	
現    金		× ×
固定資產 - 機器設備	× ×	
租賃資產 - 機器設備		× ×
累計折舊 - 租賃資產	× ×	
累計折舊 - 機器設備		× ×
<p>【註】承租人每期支付之租金，除資產本身價款外，尚含融資或分期付款利息在內，故應攤銷租賃負債，並承認利息費用。如租賃資產係以財政部公布之非金融業最高借款利率折算者，則以應付租賃款乘以該利率，得出利息費用；如租賃資產係按公平市價入帳者，則以應付租賃款期初餘額按出租人之隱含利率計算，其相當於依租賃開始日財政部公布之非金融業最高借款利率部分為「利息費用」，超過部分為「手續費支出」。但租期屆滿時租賃物返還出租人且有未保證殘值者，承租人應就各期租金給付額及保證殘值與公平市價另行計算隱含利率，依前述方法認列費用。當期支付總額中減除利息費用及手續費支出，其餘額為當期償還之「應付租賃款」。</p>		

### (三) 財務報表之表達

#### 1、資產負債表：

- (1) 若屬營業租賃，則出租人帳上將有「出租資產」之會計科目。
- (2) 若屬資本租賃，則出租人及承租人帳上各有「應收租賃款」及「租賃資產、應付租賃款」之會計科目。

#### 2、損益表：

- (1) 若屬營業租賃，則出租人及承租人帳上之「利息費用」應屬「營業外支出」。
- (2) 若屬資本租賃，因出租人行業性質屬融資業，其「利息費用」應列為「營業成本」。

- (一) 可專注於核心事業之發展，不必把資金放在非核心事業上。
- (二) 可改善公司財務結構，不必把資金壓在不動產上，以降低負債比率。
- (三) 可將償還銀行借款後多餘的現金，用在事業的擴充、或投資在回報率較高的新事業。
- (四) 可享受租稅利益。
- (五) 因應財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」之實施，亦係許多非以不動產開發為核心事業之企業，如：高科技產業、傳統製造業、金融機構等，紛紛出售閒置不動產之原因。

### 肆、售後租回

「售後租回 ( Sales and Leaseback )」係指企業將自有資產出售，然後又簽約租回之情形。「售後租回」模式最早興起於跨國企業，例如：好幾年前美商花旗銀行在台北市台塑集團總部大樓旁邊之花旗大樓，就是以先處分掉再予以回租之情形。

企業採取「售後租回」策略理由如下：

### 伍、結論

綜上所述，應足以解答營業單位徵授信同仁對於租賃會計之疑問，惟限於篇幅未列示財務報表之全貌，讀者如有興趣可自「公開資訊觀測站 <http://newmops.tse.com.tw>」下載「永欣租賃 ( 股票代號2871 )」、「格上汽車租賃 ( 股票代號8393 )」或「華夏租賃 ( 股票代號8913 )」財務報表參閱。