



Grant Thornton
致同

IFRS 要闻

第 201305 期 (总第 26 期)| 2013 年 05 月

国际会计准则理事会重新征求租赁准则的意见

致同会计师事务所（特殊普通合伙）





Grant Thornton
4/5/10/F Scitech Place
Jianguomen Wai Avenue
Beijing 100004, China
T +86 10 8566 5588
F +86 10 8566 5120

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 4/5/10 层
邮编 100004
电话：+86 10 8566 5588
传真：+86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

尊敬的女士/先生,

IFRS 要闻

致同追求卓越的传统，为客户提供专业一流的服务是我们一贯的宗旨。本 IFRS 要闻旨在让您及时了解国际财务报告准则的最新进展。

祝
商安

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
专业标准部 (ps_bj@cn.gt.com)

Grant Thornton
4/5/10/F Scitech Place
Jianguomen Wai Avenue
Beijing 100004, China
T +86 10 8566 5588
F +86 10 8566 5120

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 4/5/10 层
邮编 100004

电话：+86 10 8566 5588
传真：+86 10 8566 5120

www.grantthornton.cn

IFRS 要闻第 201305 期（总第 26 期） 2013 年 05 月	1
IFRS 要闻	1
IFRS 要闻——国际会计准则理事会重新征求租赁准则的意见	1
租赁的识别	1
租赁期的确定	1
租赁的分类	2
承租人会计处理	2
出租人会计处理	2
联系我们	4
联系我们-续	5

IFRS 要闻——国际会计准则理事会重新征求租赁准则的意见



简介

2013年5月16日，IASB和FASB发布了修订后的租赁准则的征求意见稿。建议采用新的租赁确认和计量模型，不再划分经营租赁和融资租赁，要求所有租赁都确认一项负债和一项使用权资产，在租赁开始日，主体必须将一项租赁归入A类或B类，租赁对损益的影响取决于租赁的分类。承租人的会计处理受到很大影响，出租人的会计处理与现行的租赁会计相似。征求意见稿截止2013年9月13日。准则一旦生效，将要求采用追溯调整法。

租赁的识别

在合同开始日，主体应当根据①履行合同是否需要使用某项特定资产；②合同是否让渡了对在一定期间内使用该资产实施控制的权利以获取对价，来评估一项合同是否是租赁或是否包含租赁。

租赁期的确定

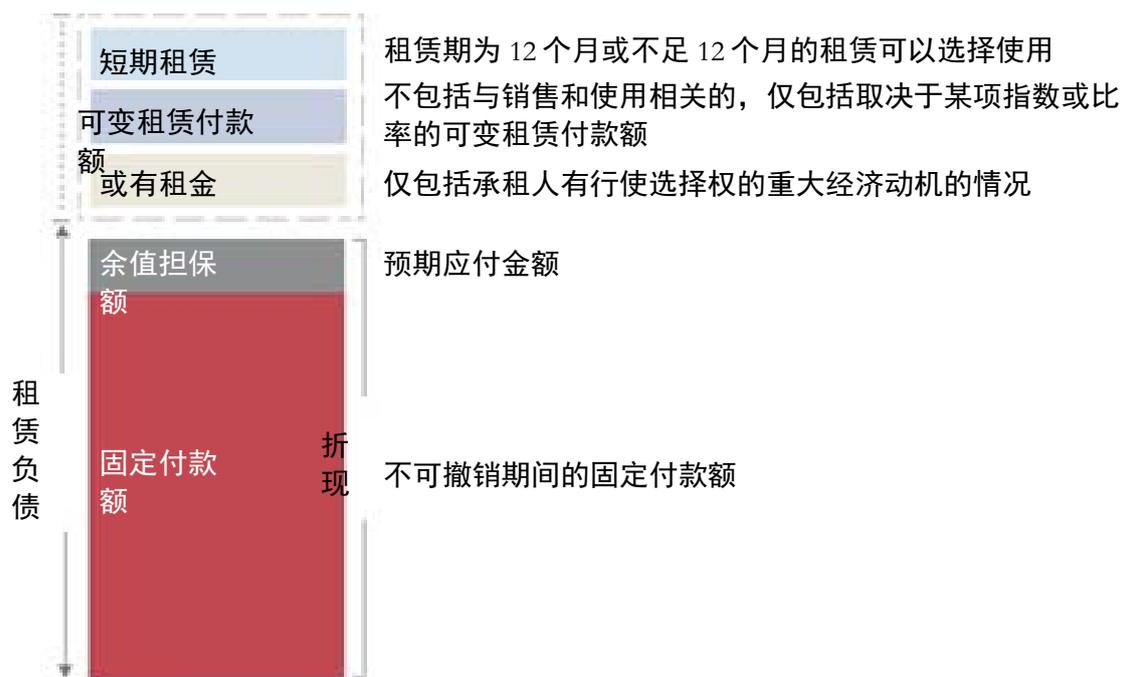
租赁期是不可撤销的租赁期间，同时考虑承租人是否有重大的经济动机行使租赁期选择权。如果发生特定情形，主体应当重估租赁期。

租赁的分类

在租赁开始日，如果标的资产不是房地产，主体应当将该租赁划分为“A类型”；如果标的资产是房地产，主体应将该租赁划分为“B类型”。在租赁开始日后，主体不能进行重分类。

承租人会计处理

租赁开始日，承租人应确认一项使用权资产和一项租赁负债。



使用权资产的成本包括：租赁负债的初始计量金额、在租赁开始日或之前支付给出租人的租金扣除从出租人取得的租赁优惠后的余额，以及由承租人承担的初始直接成本。

租赁开始日后，承租人应按照当期转回的租赁负债折现额增计租赁负债的账面价值，同时按照当期支付的租金减计租赁负债的账面价值。按照成本扣除累计摊销、累计减值损失后的金额计量使用权资产。当租赁付款额的预计金额发生变动时，租赁负债应予以重新评估。

出租人会计处理

- **A 类型租赁**

在租赁开始日，出租人应① 核销标的资产的账面价值；② 确认一项租赁应收款；③ 确认一项剩余资产；④ 确认租赁产生的损益。

租赁应收款按照租金现值与初始直接成本之和计量，租金现值按照租赁内含利率进行折现。剩余资产按照“租赁期末出租人预期从标的资产可收回金额按照租赁内含利率折现后的现值（总剩余资产）+预期可变租金的现值－未实现损益”计量。

在租赁开始日后，出租人应①按照租赁应收款折现的转回额增计租赁应收款的账面价值，同时按照当期收取的租金减计租赁应收款的账面价值。②按照初始账面价值与折现转回额之和计量剩余资产，同时考虑有关重估、可变租金和减值的规定。

- **B 类型租赁**

出租人应当在租赁期内采用直线法确认租金收入，如果其他方法能更好地反映从标的资产获取收益的模式，也可采用其他方法。出租人应当在租赁期内采用与租金收入确认相同的方法将初始直接成本确认为费用。出租人应当在取得收益的期间将可变租金确认为损益。

- **售后租回**

如果资产转让属于销售，转让人应当确认一项销售，同时按照租赁准则有关承租人的规定对租赁进行会计处理；受让人应当确认一项购买，同时按照租赁准则有关出租人的规定对租赁进行会计处理。

如果资产转让不属于销售，转让人不应核销转让资产，而应将收取的金额确认为一项金融负债；受让人不应确认转让资产，而应将支付的金额确认为一项应收款。

- **短期租赁**

承租人可以选择在租赁期内采用直线法确认租金费用。出租人可以选择在租赁期内采用直线法或其他能够更好地反映出出租人从标的资产获取收益的模式的方法确认租金收入。

联系我们

北京

北京市朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 4/5/10/层 [100004]
电话: +86 10 8566 5588
传真: +86 10 8566 5120
邮箱 china@cn.gt.com
www.grantthornton.cn

致同（香港）会计师事务所

香港铜锣湾希慎道 10 号
新宁大厦 20 层
电话: +852 3987 1200
传真: +852 2895 6500
邮箱 china@cn.gt.com

长春

吉林省长春市解放大路 338 号 21 世际商务总部
A 座 10 层 1001-1006 室 [130042]
电话: +86 431 8869 9333
传真: +86 431 8867 7333
邮箱 china@cn.gt.com

成都

四川省成都市少城路 6 号
[610015]
电话: +86 28 8613 1433
传真: +86 28 8613 7792
邮箱 china@cn.gt.com

广州

广东省广州市天河区珠江新城
珠江东路 32 号利通广场 10 楼 [510623]
电话: +86 20 3896 3388
传真: +86 20 3896 3399
邮箱 china@cn.gt.com

南京

江苏省南京市建邺区江东中路 215 号
凤凰文化广场 B 座 11 层 [210019]
电话: +86 25 8776 8699
传真: +86 25 8776 8601
邮箱 china@cn.gt.com

青岛

山东省青岛市南区山东路 10 号
丙 6 层 [266071]
电话: +86 532 8079 0878
传真: +86 532 8079 0969
邮箱 china@cn.gt.com

上海

上海市西藏中路 268 号
来福士广场 45 层 [200001]
电话: +86 21 2322 0200
传真: +86 21 6340 3644
邮箱 china@cn.gt.com

太原

山西省太原市新建路 80 号
创享天地 3 层 [030002]
电话: +86 351 422 0345
传真: +86 351 422 0345
邮箱 china@cn.gt.com

武汉

湖北省武汉市武昌区中南路一号
国际金融贸易大厦十二层 [430070]
电话: +86 27 8781 6377
传真: +86 27 8781 2377
邮箱 china@cn.gt.com

联系我们-续

大连

辽宁省大连市中山区鲁迅路 35 号
盛世大厦 1408 [116001]
电话 +86 411 8273 9275/76
传真 +86 411 8273 9270
邮箱 china@cn.gt.com

福州

福建省福州市五四路 89 号
置地广场 8 层 [351000]
电话 +86 591 8727 0669
传真 +86 591 8727 0678
邮箱 china@cn.gt.com

哈尔滨

黑龙江省哈尔滨市道里区
经纬五道街 16 号 7 号楼右侧 [150018]
电话 +86 451 8465 8458
传真 +86 451 8465 8458
邮箱 china@cn.gt.com

南宁

广西壮族自治区南宁市金湖路 59 号
地王国际商会中心 32 层 [530028]
电话 +86 771 5535 891
传真 +86 771 5535 500
邮箱 china@cn.gt.com

深圳

广东省深圳市福田区金田南路大中华国际
交易广场写字楼 14 层中区 [518048]
电话 +86 755 36990066
传真 +86 755 32995566
邮箱 china@cn.gt.com

厦门

福建省厦门市珍珠湾软件园
创新大厦 A 区 12-15 层 [361005]
电话 +86 529 2218 833
传真 +86 592 2217 555
邮箱 china@cn.gt.com

西安

陕西省西安市南二环 79 号
广丰国际 11 楼 9 号 [710068]
电话 +86 29 8765 0392
传真 +86 29 8832 6720
邮箱 china@cn.gt.com