

# 技术提示 — FASB 发布与 IASB 存在 差异的新租赁准则

2016年 第2期 (总第57期)

## IFRS 要闻



# IFRS 要闻

2016年2月25日，美国财务会计准则委员会(FASB)正式发布了《会计准则更新(ASU 2016-02)——租赁(议题842)》。该租赁新准则要求，租赁期超过12个月的租赁（无论是经营租赁还是融资租赁），承租人都需要确认租赁资产和负债，出租人会计处理基本保持不变，该租赁新准则仍然保持承租人和出租人对称的会计处理，并且与2014年更新的收入确认准则保持一致。对于上市公司，该会计准则更新将在2018年12月15日开始及以后会计年度和中期报告中生效实施，对于其他所有机构，该会计准则更新在2019年12月15日开始及以后会计年度，2020年12月15日开始及以后的中期报告中生效实施。所有机构允许提前采用。

租赁准则是IASB与FASB开展的联合项目，IFRS 16与US GAAP趋同的内容包括租赁的定义、承租人将租赁计入资产负债表内、出租人的会计处理等。但是，在最终形成的租赁准则中，仍然存在差异。本期技术提示重点关注US GAAP和IFRS最新租赁准则的差异。

## 承租人模型

- 美国将租赁分类为融资租赁或者经营租赁，IFRS 16对所有租赁都采用融资租赁相同的方式
- IFRS 16对短期租赁和低价值租赁的承租人确认和计量提供了豁免，美国没有豁免

## 出租人模型

议题842与IFRS 16的出租人会计模型实质上是趋同的，但是，仍然存在一些差异。

- 美国不允许确认直接融资租赁销售利润，IFRS 16在租赁开始时确认销售利润
- 美国提供了租赁付款额可收回性的指引，IFRS 16没有
- IFRS 16对销售类型和直接融资租赁的修改适用金融工具准则，美国不适用金融工具准则，与新的收入确认准则一致

## 使用权资产的计量

IFRS 16允许选择使用权资产的计量基础，例如投资性房地产的公允价值计量基础，固定资产的重估值金额等，美国不允许选择。

## 可变租赁付款额的重估

IFRS 16要求对取决于指数或者利率的可变租赁付款额进行重估，美国并没有这样的要求。

## 转租赁

美国要求对转租赁进行分类时，中间出租人应当参照标的资产确定转租赁的分类（评估是否是标的资产剩余使用寿命的大部分），IFRS 16要求中间出租人参照首次租赁所产生的使用权资产确定转租赁的分类（评估是否是首次租赁的剩余期限的大部分）。

此外，根据IFRS 16，出租人可能将一项租赁作为经营租赁处理，但是中间出租人签订相同的租赁协议，可能作为融资租赁处理。

## 售后租回交易

- IFRS 16并没有提供在售后租回交易中的资产转移是否是销售的指引，而是指出，如果卖方承租人有标的资产的实质性回购选择权，那么销售没有发生。
- 美国要求卖方承租人对于销售资产的利得或损失的处理应当与标的资产的其他类型销售的处理一致，IFRS 16要求卖方承租人仅确认在售后租回结束时与标的资产剩余权利相关的销售利得金额

## 对非上市公司主体的会计处理

议题842允许非上市公司作出会计政策选择，采用无风险利率作为折现率计算租赁负债，而IFRS有单独的中小企业会计准则，IFRS 16中不包括对中小型主体不同的会计处理要求。

## 支付利息在现金流量表中的分类

IFRS 16根据IAS 7现金流量表对支付利息进行分类，允许支付的利息分类为经营活动现金流量、投资活动现金流量或者筹资活动现金流量。议题842对支付利息在现金流量表中的分类与以前的准则没有变化，对于经营租赁产生的支付分类为经营活动现金流量，对于融资租赁产生的租赁负债的利息根据议题230中利息支付的现金流量分类的相关要求确定。

## 披露和过渡要求

议题842与IFRS 16的披露要求相似，但定性和定量的披露要求并不相同，过渡要求也不相同。

# 联系我们

## 总部

北京市朝阳区建国门外大街22号  
赛特大厦1层  
邮编 100004  
电话 +86 10 8566 5858  
传真 +86 10 8566 5120

## 北京

北京市朝阳区建国门外大街22号  
赛特广场5层  
邮编 100004  
电话 +86 10 8566 5588  
传真 +86 10 8566 5120

## 长春

吉林省长春市南关区南湖大路  
鸿城国际B座10楼1005室  
邮编 130042  
电话 +86 431 8869 3555  
传真 +86 431 8920 3788

## 成都

四川省成都市  
青羊工业集中发展区(东区)  
敬业路229号H区7幢502号  
邮编 610091  
电话 +86 28 6150 1466  
传真 +86 28 6150 1468

## 大连

辽宁省大连市中山区鲁迅路35号  
盛世大厦1408室  
邮编 116001  
电话 +86 411 8273 9275/76  
传真 +86 411 8273 9270

## 福州

福建省福州市台江区  
祥坂路口阳光城时代广场22层  
邮编 350002  
电话 +86 591 8727 2662  
传真 +86 591 8727 0669

## 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层  
邮编 510623  
电话 +86 20 3896 3388  
传真 +86 20 3896 3399

## 哈尔滨

黑龙江省哈尔滨市道里区  
经纬五道街16号7层(右侧)  
邮编 150018  
电话 +86 451 8420 8418  
传真 +86 451 8420 8498

## 海口

海南省海口市国贸大道  
新达商务大厦803室  
邮编 570125  
电话 +86 898 6855 6208  
传真 +86 898 6854 2303

## 香港

香港湾仔轩尼诗道28号12层  
电话 +852 3987 1200  
传真 +852 2895 6500

## 昆明

云南省昆明市五华区祥云街59号  
国资银佳大厦15层(南侧)  
邮编 650021  
电话 +86 871 6838 3636  
传真 +86 871 6837 6929

## 洛阳

河南省洛阳市涧西区  
延安路中段富地国际大厦B座7层  
邮编 471003  
电话 +86 379 6516 6661  
传真 +86 379 6516 6661

## 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  
邮编 210019  
电话 +86 25 8776 8699  
传真 +86 25 8776 8601

## 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3227-3228室  
邮编 530028  
电话 +86 771 5535 891  
传真 +86 771 5535 500

## 宁波

浙江省宁波市星海南路100号  
华商大厦7层  
邮编 315041  
电话 +86 574 8709 2029  
传真 +86 574 8768 6747

## 青岛

山东省青岛市市南区山东路10号丙6层  
邮编 266071  
电话 +86 532 8079 0878  
传真 +86 532 8079 0969

## 上海

上海市西藏中路268号来福士广场45层  
邮编 200001  
电话 +86 21 2322 0200  
传真 +86 21 6340 3644

## 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)  
邮编 518048  
电话 +86 755 3699 0066  
传真 +86 755 3299 5566

## 苏州

江苏省苏州工业园区  
圆融时代广场24栋B区303室  
邮编 215000  
电话 +86 512 6272 2088  
传真 +86 512 6272 2098

## 太原

山西省太原市平阳路1号  
金茂国际数码中心B座22层  
邮编 030012  
电话 +86 351 872 0920  
传真 +86 351 872 0920

## 温州

浙江省温州市市府路525号  
恒玖大厦1504室  
邮编 325000  
电话 +86 577 8898 6388  
传真 +86 577 8898 3100

## 武汉

湖北省武汉市武昌区中北路58号  
汉街总部国际E座29层  
邮编 430071  
电话 +86 27 8781 9677  
传真 +86 27 8781 2377

## 厦门

福建省厦门市珍珠湾软件园  
创新大厦A区12-15层  
邮编 361005  
电话 +86 592 2218 833  
传真 +86 592 2217 555

## 西安

陕西省西安市碑林区含光路79号  
广丰国际1110室  
邮编 710068  
电话 +86 29 8765 0392  
传真 +86 29 8832 6720



如需了解更多, 敬请访问  
[www.granthornton.cn](http://www.granthornton.cn)