

## 融资租赁租金计算与账务处理实证研究

文/刘红梅 刘楚达

融资租赁是出租人将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人的一种长期租赁方式，它可以解决企业对资产的长期需求。在租赁交易中租金的大小直接影响着交易双方的利益。因此，租金的确定是融资租赁交易中至关重要的问题

### 一、融资租赁租金的构成

通常情况下，出租人消耗在租赁物上的价值构成租金。主要包括三部分：1、租赁物的成本。它包含租赁物的买价、运输费、保险费、调试安装费等。2、利息。出租人为购买租赁物向银行贷款而支付的利息，该利息按银行贷款利率的复利计算。3、手续费用和利润。其中手续费用是指出租方在经营租赁过程中所开支的费用，包括业务人员工资、办公费、差旅费等，因手续费用通常较小，一般均不记利息。

### 二、融资租赁租金计算

融资租赁属于金融范畴，本文主要以固定利率为基础的年金法对租金进行测算，它是租金计算方法中比较科学、合理、通用的计算方法。在租金核算时，首先计算出首期租金，然后根据本金、利率、残值和期数的情况，将分别计算出每期的租金和利息。现以案例的形式说明定额年金法与等比变额年金法租金的计算。

#### 1、定额年金法租金计算

例1：2000年1月1日A公司向B公司租入机械设备一台，租期5年，有效期6年，账面价值为1000000元，租赁合同规定利率为8%，每年年末支付等额租金。

定额年金每期期末租金 =  $P / (P/A, i, n) = 1000000 / (P/A, 8\%, 5) = 1000000 / 3.9927 = 250400$ 元

每期期末的利息等于前一期租赁投资净额乘以8%。分别为：80000、66368、51645.44、

35745.08、18241.48元。每期期末租赁投资净额减少额等于每期租金减去每期利息。分别为：

170400、170400、198754.56、214654.92、232158.52元。每期期末租赁投资净额等于前一期租赁投资净额减去每期期末租赁投资净额减少额。分别为：829600、645568、446813.44、232158.52、0元。

#### 2、等比变额年金法租金计算

例2，沿用上例：若上述等额租金改为每期较前期以6%的幅度递减，其它条件不变。等比变额年金第一期期末租金计算公式： $F = P(i-r)(1+i)^n / [(1+i)^n - (1+r)^n]$

其中F为第一期期末租金，r为公比。等比递增时r取正值，等比递减时r取负值，i为利率。n为期数。以后各期的租金等于前一期的租金乘以(1+r)。由于本例每期租金成递减状，因此r取负值。等比变额递减年金法第一期期末租金F为：

$F = 1000000(8\% + 6\%)(1 + 8\%)^5 / [(1 + 8\%)^5 - (1 - 6\%)^5] = 279710.64$ 元，以后各期的租金分别为：

262928、247152.32、232323.18、218383.79元。每期期末的利息分别80000、64023.15、

48110.76、32187.44、16176.58元。每期期末的本金减少额等于每期期末的租金减去每期期末的利息，最后一期本金全部收回。

### 三、融资租赁租金的会计处理

在融资租赁交易中，出租人在租赁开始日将最低租赁收款额作为应收融资租赁款的入账价值，并同时记录未担保余值，将最低租赁收款额与未担保余值之和与其现值之和的差额记录为未实现融资收益。因此，出租人最低租赁收款额 = 各期租金之和 + 承租人担保的资产余值 + 第三方担保的资产余值 = (租赁物的成本 + 利息 + 营业费用) + 承租人担保的资产余值 + 第三方担保的资产余值。出租人出租机械设备时：借记“应收融资租赁款”“未担保余值”贷记“融资租赁资产”“递延收益”。出租人每期收到租金时：按收到的租金借记“银行存款”贷记“应收融资租赁款”。每期采用实际利率法合理分配未实现收益。每期确认融资收入时：借记“递延收益”，贷记“主营业务收入”。

在融资租赁开始日，承租人通常将租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者之中较低者作为资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，并将两者的差额作为未确认融资费用。因此，承租人最低租赁付款额 = 各期租金之和 + 承租人担保的资产余值 = (租赁物的成本 + 利息 + 营业费用) + 承租人担保的资产余值。承租人租入机械设备时：借记“固定资产”

“未确认融资费用”，贷记“长期应付款”。承租人每期支付租金时：借记“长期应付款”，贷记“银行存款”。分摊未确认融资费用时：借记“财务费用”，贷记“未确认融资费用”。

#### 四、实证分析

从上述融资租赁经济业务中，可以反映出定额年金法计算的每期租金额相等，等比递减变额年金法计算的每期租金额不相等。每期租金额的差异，将影响租赁双方的账务处理与利润分配。因此，租金计算方法的选择是租赁合同履约过程中双方进行成本核算、利润核算、账务处理的重要依据。同时为了降低承租人的租金负担还需要从影响租金大小的因素方面采取措施。例如：降低租赁物的成本、银行贷款利率以及营业费用。在融资租赁交易中，租赁双方只有在互利互惠的基础上选择租金计算方式，才能促进租赁交易的正常进行（作者单位：湖南长沙航空职业技术学院）

#### 相关链接

融资租赁租金计算与账务处理实证研究  
巨额储蓄存款与和谐社会构建探析  
浅析广西农村金融创新  
加息对银行业的影响  
金融全球化与我国货币刑法的完善  
我国银行业中间业务的风险控制研究  
我国水利建设基金未来发展的关键问题  
对民国初期南京金融业发展状况的系统考察  
我国开放式基金市场——从赎回异象到理性回归

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心