



查看版面大图

版面导航

学术交流
改革探索
工作研究
审计园地
案例分析
会计电算化
说法读规
参考借鉴
疑难解答
会计考试

工作研究

对增值税纳税人身份选择的纳税筹划
净现值法修正：加入辅助财务评价指标
“约当产量”的两种计算策略
合并报表时递延所得税抵销的简便方法
出口退税筹划的价格临界点测算
未提足折旧固定资产清理的会计处理建议
基建财务“待摊投资”科目适用之商榷
消费者享有“后悔权”条件下的网购会计处理
对事业单位其他收入核算的改进
全面预算中“全年合计”的计算矛盾
事业单位待处置资产损益核算
售后回租账务处理的进一步探讨
涉及递延所得税的几类特殊业务处理
从未分配利润项目看合并财务报表的两种方法

网站首页 期刊首页 本月期刊导航 返回本期目录

文章搜索： (多关键字查询请用空格区分)

2014年 第9期
总第 685 期

财会月刊(上)

工作研究

售后回租账务处理的进一步探讨

【作者】

蒋季奎 (副教授)

【作者单位】

(上海外国语大学国际金融贸易学院 上海 201600)

【摘要】

【摘要】本文对售后回租业务中的两种情况，即售后回租形成经营租赁且售价低于资产公允价值且损失将通过未来租赁付款额低于市价来得到补偿和售后回租形成经营租赁且售价高于资产公允价值的会计核算进行了探讨，以期完善该业务的账务处理。

【关键词】售后回租 经营租赁 融资租赁 售价 公允价值

对于售后回租，如果是融资租赁，则认为销售实质上没有实现，因此，售价与资产账面价值的差额不应在销售时计入损益，而应在租回以后，随着租赁资产的折旧进行分摊，调整折旧费用。

如果售后回租形成经营租赁，并且售价是按照公允价值达成的，则认为销售实质上已经实现了，因此售价与资产账面价值的差额应该在销售时计入损益。如果售价不是按照公允价值达成的，没有特殊情况时，有关损益应于当期确认，但两种特殊情况除外；在这两种特殊情况下，售价与公允价值的差额将不计入当期损益，而予以递延。本文将就这两种特殊情况展开讨论。

情况之一：售后回租形成经营租赁，售价低于资产公允价值且损失将通过未来租赁付款额低于市价得到补偿

售价低于资产公允价值的差额不应该在销售时作为损失计入当期损益，而应该予以递延，在租赁期内的各个期间，按照租赁费用确认的比例进行分摊，调整增加租赁费用。

例1：某公司在20×2年初将公允价值为110万元、预计使用寿命为20年的固定资产按100万元的价格销售给某租赁公司，同时立即签订租赁合同，租回使用4年，用于企业管理，每年租金20万元，低于市价2.5万元。

在此情况下，20×2年初销售时，应将售价低于资产公允价值的差额10万元借记“递延收益——未实现售后租回损益”科目，而在20×2、20×3、20×4和20×5年各年年末，按照支付的租金借记“管理费用”20万元，贷记“银行存款”20万元的基础上，借记“管理费用”2.5万元，贷记“递延收益——未实现售后租回损益”2.5万元。

这样处理的合理性是显而易见的，因为销售方（承租方）在销售时由于售价低于资产公允价值而少收的10万元，相当于为以后的租赁预付了租金。只是笔者有一个想法，这里没有考虑货币的时间价值，可能在实际运用中会有一些问题。所以笔者提出一种考虑货币时间价值的情况下的会计处理方法。

例2：某公司在20×2年初将一部预计使用寿命为20年的固定资产按照比公允价值低13 365元的价格销售给某租赁公司，同时立即签订租赁合同，租回使用3年，用于企业管理，每年租金低于市价5 000元，租金每年年末支付。

在此情况下，三年租金低于市价的总额为15 000元，比租赁资产售价与公允价值的差额13 365元高出1 635元，为租赁公司给承租方的利息，其隐含的复利利息的年利率为6%，即： $5\ 000 / (1+6\%) + 5\ 000 / (1+6\%)^2 + 5\ 000 / (1+6\%)^3 = 13\ 365$ 。

这里，承租方将固定资产按低于其公允价值13 365元的价格销售给某租赁公司，相当于将13 365元借给了该租赁公司，租赁公司通过每年少收租金5 000元，分三年归还，这其中就包含了利息的支付。对此，承租方的会计处理也要相应地考虑利息收入，并且利息收入要按照实际利率法确认。在固定资产销售时，将售价低于资产公允价值的差额13 365元借记“预付账款”科目。编制利息摊销表如下（单位：元）：

各年年末的具体会计处理如下：①20×2年年末，借：管理费用5 000；贷：财务费用802，预付账款4 198。②20×3年年末，借：管理费用5 000；贷：财务费用550，预付账款4 450。③20×4年年末，借：管理费用5 000；贷：财务费用283，预付账款4 717。

情况之二：售后回租形成经营租赁，售价高于资产公允价值

这种情况下，很可能售价高于资产公允价值的差额将由以后租金高于市价来扯平。为谨慎起见，现行准则规定，售价高于资产公允价值的差额一概不计入当期损益，而作递延处理，冲减以后的租赁费用。

例3：某公司在20×2年初将公允价值为95万元、预期使用寿命为20年的固定资产按100万元的价格销售给某租赁公司，同时立即签订租赁合同，租回使用5年，用于企业管理，每年租金20万元，低于市价1万元。

在此情况下，20×2年初销售时，应将售价高于资产公允价值的差额5万元贷记“递延收益——未实现售后租回损益”科目，而在20×2、20×3、20×4、20×5和20×6年各年年末，按照支付的租金借记“管理费用”20万元，贷记“银行存款”20万元的基础上，借记“递延收益——未实现售后租回损益”1万元，贷记“管理费用”1万元。

这样处理的合理性在于，如果售价高于资产公允价值的差额是由以后期间租金高于市价来扯平，那么销售方（承租方）在销售时由于售价高于资产公允价值而多收的5万元，相当于向租赁公司借入了5万元，而通过在以后的租赁中每年多付租金来归还。但这里同样因为没有考虑货币的时间价值，可能在实际运用中会有一些问题。因为在时间跨度比较大的情况下，交易双方可能都会考虑货币的时间价值。所以笔者提出一种考虑货币时间价值的情况下的会计处理方法。

例4：某公司在20×2年初将一部预计使用寿命为20年的固定资产按照比公允价值高13 365元的价格销售给某租赁公司，同时立即签订租赁合同，租回使用3年，用于企业管理，每年租金高于市价5 000元，租金每年年末支付。在此情况下，三年租金高于市价的总额为15 000元，与租赁资产售价高于公允价值的差额13 365元相比高了1 635元，为租赁公司向承租方收取的利息，其隐含的复利计息的年利率为6%。

这里，承租方将固定资产按高于其公允价值13 365元的价格销售给某租赁公司，相当于向该租赁公司借入13 365元，然后通过每年多付租金5 000元分三年来归还，这其中就包含了利息的支付。对此，承租方的会计处理也要相应地考虑利息费用，并且利息费用要按照实际利率法确认。首先，在固定资产销售时，将售价高于资产公允价值的差额13 365元贷记“其他应付款”科目。编制利息摊销表如下（单位：元）：

各年年末的具体会计处理如下：①20×2年年末，借：财务费用802，其他应付款4 198；贷：管理费用5 000。②20×3年年末，借：财务费用550，其他应付款4 450；贷：管理费用5 000。③20×4年年末，借：财务费用283，其他应付款4 717；贷：管理费用5 000。

主要参考文献

财政部.企业会计准则2006.北京：经济科学出版社，2006

[立即下载](#)

[下一篇](#)

[返回本期](#)

[返回标题](#)