

注：新租赁准则实施时间：

2018年12月7日，财政部颁布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》，规定执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起实施。

实务中，对租赁业务如何做账务处理呢？

【例】承租人甲公司与出租人乙公司签订了一份办公楼租赁合同。不可撤销租赁期为3年（2021年1月1日至2023年12月31日）。年租金5万元，每年年初支付。

甲公司分别于2021年1月1日、2022年1月1日、2023年1月1日向乙公司支付（不含增值税）租金5万元，进项税0.45万元。

乙公司于收取上述租金同时，依照税法规定，向甲公司开具增值税专用发票，税率9%。

[已知  $(P/A, 8\%, 3) = 2.5771$ ，可以百度查，相当每年1元，3年3元，等于今天2.5771元]

承租方甲公司业务处理：

1. 租赁付款额 =  $50\,000 \times 3 = 150\,000$

2. 租赁付款额的现值

=  $50\,000 \times (P/A, 8\%, 3) (1+8\%)$

= 139,163.4

或者： $50000 + 50000 / (1+8\%) + 50000 / (1+8\%)^2 = 139,163.4$

3. 差额（利息）

=  $150\,000 - 139\,163.4 = 10,836.6$

（一）租赁期开始日：

借：使用权资产139 163.4（现值）

租赁负债—未确认融资费用 10 836.6

贷：租赁负债—租赁付款额 150 000

（二）第1年年初（2021年1月1日）：

支付5万元租金，取得专用发票，可以抵扣

借：租赁负债—租赁付款额 50 000

应交税费—应交增值税（进项税额）4500

贷：银行存款 54 500

（三）计提折旧：

2021年1月至2023年12月，甲公司每月计提折旧金额3,865.65元（ $139163.4/36$ ），各月分录一样。（假设甲公司上述写字楼用于行政办公）

借：管理费用 3 865.65

贷：使用权资产累计折旧 3 865.65

（四）第2年年初（2022年1月1日）：

支付5万元租金，取得专用发票

借：租赁负债—租赁付款额 50 000

应交税费—应交增值税（进项税额）4500

贷：银行存款 54 500

（五）第2年年末：

应确认的利息

$$= (139\,163.4 - 50\,000) * 8\% = 7133.07$$

借：财务费用 7133.07

贷：租赁负债—未确认融资费用 7133.07

第2年年末租赁负债的余额

$$= 139\,163.4 + 7133.07 - 50\,000 = 96,296.47$$

（六）第3年年初（2023年1月1日）：

支付5万元租金，取得专用发票

借：租赁负债—租赁付款额 50 000

应交税费—应交增值税（进项税额） 4500

贷：银行存款 54 500

（七）第3年年末：

分摊利息

$$= (96\,296.47 - 50\,000) * 8\% = 3,703.53$$

借：财务费用 3703.53

贷：租赁负债—未确认融资费用 3703.53

提示：

实务中，对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债。处理原则：承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额（租金），在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

借：管理费用-租赁费

贷：银行存款等

### 注1：短期租赁

具体指租赁合同的不可撤销租期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁；该项租赁与资产价值无关，如合同有延长或缩短租期的选择权，需要合理预估选择权是否执行。

### 注2：低价值资产租赁

是指单项租赁资产在功能、效用，租赁时点等相同状态下的全新资产价值较低的租赁；该价值与绝对值相关；准则尚未具体规定金额，在应用指南的案例中曾经提及，低价值资产的金额，在全新状态下绝对值应低于人民币4万元的资产。

以上仅仅是个人见解及整理！

若有更新的规定，欢迎讨论！共同进步！共同做好财务！