

主題1 租賃會計基本觀念

一、租賃之定義與優點

(一)租賃之定義：租賃係指出租人將特定資產之使用權於約定期間轉讓予承租人，以收取一筆款項或一系列款項之協議。

(二)租賃之優點：

承租人觀點	出租人觀點
1. 彈性理財，融資成本低	1. 賺取租金收入與利息收入
2. 投資風險降低	2. 取得間接出售資產利潤
3. 資產負債表外融資	3. 取得投資抵減等租稅利益
4. 避免資產過時	4. 租賃物保證殘值避免價值減損

二、租賃之相關名詞

(一)出租人：出租人以物租與他方使用、收益，向他方收取租金之人。以出租人業別分可有二類：

1. 出租人為專營租賃業務。
2. 出租為租賃物之製造商或經銷商。

(二)承租人：承租人係支付他方租金，取得租賃物之使用收益權。

(三)租賃開始日：為租賃被分類之日。指租賃協議日或雙方對租賃主要條款承諾日之較早者，在該日應將租賃分類為營業租賃或融資租賃，如為融資租賃，應決定租賃期間開始日所認列之金額。

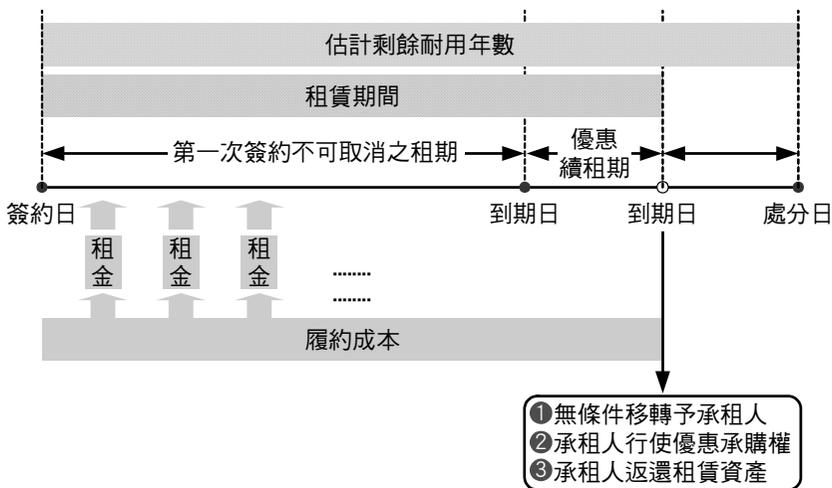
(四)租賃期間開始日：係指承租人有權執行租賃資產使用權之日期，為租賃原始認列日。

(五)租賃期間：係指承租人約定租賃該資產之不可取消的租期。若承租人有權選擇繼續租賃該項資產，且在租賃開始日可合理確定承租人將行使該項續租權時，無論未來是否再付租金，該續租期間亦應包括在內。亦即租賃期間為加優惠續租期間，但以至得行使優惠承購權之日為最長期限。

租賃期間 = Max(不可取消租期 + 優惠續租, 不可取消租期 + 優惠承購)

- (六) **租賃資產公允價值**：指對租賃資產有充分瞭解，並有成交意願之雙方，據以達成資產交換或負債清償之金額。
- (七) **優惠承購權**：承租人有權選擇購買該租賃資產，其價格低到在租賃開始日即可確定此選擇權將被執行。而此項可選擇取得該項資產所有權之資產租用合約稱為「租購合約」。
- (八) **優惠續租權**：指承租人有權在租期屆滿或特定日起，以低於當時公平租金的租金，繼續承租租賃物，其租金低到在租賃開始日幾乎可以確定承租人一定會續租者。
- (九) **履約成本**：指履行租賃合約應支付之成本，包括租賃物之保險、修理維護及稅捐等。
- (十) **租賃物殘值**：租賃物殘值依不同定義可分為以下四種：
1. 殘值：資產於使用期間終了時之估計公允價值。
 2. 估計殘值：指租賃物於租賃期間屆滿時估計之公允價值。
 3. 保證殘值：指租賃物在租賃期間屆滿時之估計殘值中，經承租人、承租人之關係人或與出租人無關且有財務能力履行保證義務之第三方保證之部分。
 4. 未保證殘值：指租賃物在租賃期間屆滿時之估計殘值中，未經承租人、承租人之關係人或與出租人無關且有財務能力履行保證義務之第三方保證之部分。

$$\text{殘值} \geq \text{估計殘值} = \text{保證殘值} + \text{未保證殘值}$$



三、租賃之類型

租賃之分類係以附屬於租賃資產所有權之風險與報酬屬於出租人或承租人之程度為依據。風險包括因閒置產能或技術過時造成損失及因經濟環境改變造成投資報酬變動之可能性。報酬可能表現在資產經濟年限期間獲利活動及源自資產增值或殘值變現所能獲取利益之預期。

(一)營業租賃：營業租賃係指未移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬之租賃，凡融資租賃以外之租賃均為營業租賃。

(二)融資租賃：融資租賃係指移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬之租賃。融資租賃，指符合下列條件之一者：

1. 無條件移轉權：租賃期間屆滿時，租賃物所有權無條件轉移給承租人。
2. 優惠承購權：承租人享有優惠承購權。
3. 涵蓋主要經濟年限：租賃期間占租賃資產經濟年限主要部分。
4. 公允價值：租賃開始時按各期租金及優惠承購價格或保證殘值所計算之現值總額，達租賃資產幾乎所有之公允價值。
5. 專門性：租賃資產因具相當之特殊性，只有承租人無須重大修改即可使用。

下列情況無論個別發生或相互結合，亦可能導致租賃被分類為融資租賃：

- (1)出租人因承租人取消租約所產生之損失，須由承租人負擔。
- (2)殘值公允價值波動所產生之損益由承租人負擔。
- (3)承租人有能力以明顯低於市場行情之租金續租一期。

上述分類條件並非為絕對，如有其他特徵清楚地顯示，租賃並未移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬，則此租賃應分類為營業租賃，例如：資產所有權於租賃結束時之移轉價格不確定，依當時之公允價值而定，或存有或有租金，致使承租人未取得幾乎所有風險與報酬。

(三)融資租賃種類（詳見主題3）：融資租賃種類依出租人業別不同，又可再分為：

1. 直接融資型租賃：

- (1)出租人為專營租賃業務。

(2)出租人利潤 = 租金收入 + 利息收入。

2. 銷售型租賃：

(1)出租人為租賃物之製造商或經銷商。

(2)出租人利潤 = 租金收入 + 利息收入 + 製造商或經銷商損益。

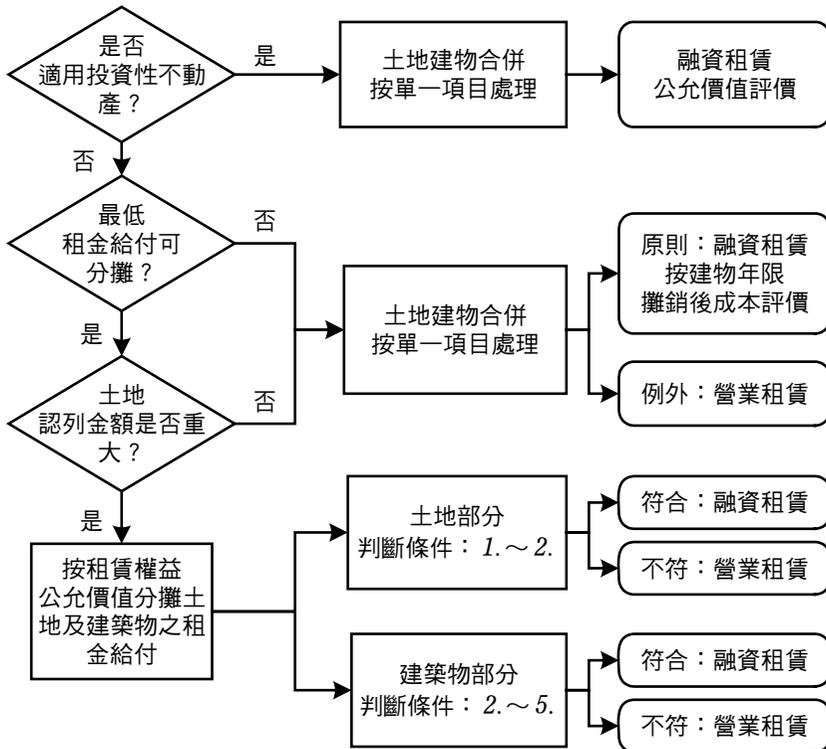
(四)不動產租賃：當一項租賃包含土地及建築物要素時，企業應依前項規定分別評估各要素之分類係融資租賃或營業租賃。

1. 土地及建築物最低租金給付額可分攤：最低租金給付應按租賃開始日土地及建築物租賃權益公允價值相對比例分攤予土地及建築物。土地因其非確定經濟年限之性質，僅當符合前述條件 1. 2. 取得租賃土地所有權，始得分類為**融資租賃**。如果土地要素原始認列金額不重大，則土地及建築物可按單一項目決定分類為融資租賃或營業租賃，並以建築物的經濟年限作為整體租賃資產之經濟年限。

2. 土地及建築物最低租金給付額無法分攤：當租賃給付無法可靠地分攤至土地及建築物二要素時，則整體租賃應分類為**融資租賃**，除非此兩項要素均明顯地符合營業租賃標準。

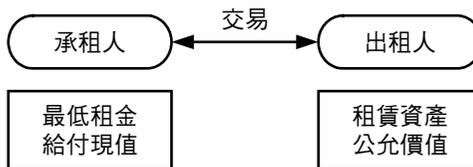
3. 租賃權益分類為投資性不動產：承租人可將營業租賃下所持有之土地及建築物之租賃權益分類為「投資性不動產」，並採公允價值模式。此時土地及建築物要素無需分開衡量，**全部均按融資租賃處理**。當前項投資性不動產轉作自用或以融資租賃方式轉租予無任何關係之第三方，承租人仍須繼續以資本租賃處理租入之不動產權益。

(續接次頁)



四、融資租賃之交易分析

(一)融資租賃之經濟實質：對承租人與出租人而言，符合以上條件之租約在實質上已屬於分期付款買賣，因為出租人已將租賃物之風險與報酬轉移予承租人。每期支付之租金，實質上為分期付款租賃物之還本付息。故承租人應將各期應付租金資本化，認列租賃資產與租賃負債；而出租人應按出售資產處理，除列出租資產。交易圖示如下：



(二)承租人之最低租金給付現值（詳見主題2）：對承租人而言，係以每期支付之租金與租賃期間屆滿之優惠承購價或保證殘值二者合計之「最低