

承租企业在执行新租赁准则过程中存在的问题及对策

尧宗英

国网重庆市电力公司综合服务中心 四川内江 400000

摘要: 自新租赁准则于2021年1月1日在我国全面执行以来,对企业正确处理租赁业务展现了指导意义,除此之外也在提高会计信息质量、防范化解表外融资风险等方面起到了至关重要的作用。而执行新租赁准则对承租企业在租赁识别、会计确认、计量等方面产生的影响也是极为深远的,其中存在的问题影响企业会计信息披露和使用者决策,要想保障企业管理水平的进一步提升,必然需要注重上述问题的有效解决。本文首先分析承租企业在租赁识别、会计确认、计量、列报过程中存在的问题,并根据上述问题提出具体的解决方案。

关键词: 新租赁准则; 会计信息; 使用者决策

Problems and Countermeasures in the process of implementing the new lease standards in Tenant companies

Yao zongying

network Chongqing Electric Power Company comprehensive service center Neijiang, Sichuan 400000

Abstract: Since the new lease standards were fully implemented in China on January 1, 2021, it has shown guiding significance for enterprises to correctly handle leasing business. In addition, it has also played a vital role in improving the quality of accounting information and preventing and resolving off-balance-sheet financing risks. However, the implementation of the new lease standards has a far-reaching impact on the lease identification, accounting recognition, measurement, and other aspects of the lessee. The existing problems affect the accounting information disclosure and user decision-making of the enterprise. To ensure the further improvement of the enterprise management level, it is necessary to pay attention to the effective solution to the above problems. Firstly, this paper analyzes the problems existing in the process of lease identification, accounting recognition, measurement, and presentation, and puts forward specific solutions according to the above problems.

Keywords: new lease criteria; Accounting information; User decision

1 引言

1.1 研究背景

随着经济社会的发展,使得企业越发注重会计信息质量的不断提升,为适应发展,财政部在2018年重新修订了《企业会计准则第21号——租赁》,要求涉及境内外同时上市的企业以及在境外上市并适用国际财务报告准则或企业会计准则的相关企业自2019年1月1日起正式执行,其他企业则需要在2021年1月1日开始执行。

1.2 研究意义

作者简介: 尧宗英,女,汉,生于1990.04,研究生,职位:财务核算专责,职称:中级会计,研究方向:财务会计,财务管理,邮箱:865426713@qq.com。

自新租赁准则全面执行以来,对出租人的会计处理影响不大,与旧租赁准则基本一致。但对承租企业来说产生的变化是极为显著的,进而对承租企业的财务管理工作提出更高要求,解决这些问题对于提高企业管理水平意义重大。

2 新租赁准则内涵

2.1 租赁的定义

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

2.2 细则主要内容(见下图)

3 承租企业执行新租赁准则过程中存在的问题

3.1 业财融合不够高效,租赁识别难度较大

租赁的识别需要一定的职业判断,对于财务和业务



经办人员均提出新的更高要求。然而，财务对新租赁准则未向业务经办人员传达到位，业务部门人员也认为会计准则的学习不是分内之事，业务与财务融合不高，导致租赁识别难度较大。新租赁准则需要首先区分一项业务是属于服务还是租赁，若是服务业务则将租金直接计入当期损益，若是租赁业务则涉及使用权资产与租赁负债的确认。实务中“已识别资产”需要具体明确，且供应方无实质性替换权，在控制权方面反映的是客户是否有权主导资产的使用目的和方式。比如，实务操作中，财务人员主要通过合同条款来判断一项业务是否属于租赁业务，判断是否存在已识别的资产时，往往关注合同固定条款，但由于合同对标的物约定不清，业务部门与财务沟通不到位，没能理解到新租赁准则的内涵，可能误将实质为租赁的业务作为服务处理，或者实质为服务的业务错误地计入使用权资产和租赁负债，造成账务处理错乱。再比如，在对客户是否具备主导资产的使用目的和方式进行判断过程中，业务部门往往对“主导”简单理解为只要是甲方，自己都拥有控制权，这在很大程度上也会造成租赁识别判断错误。

3.2 豁免标准不够明确，租赁确认存在空间

新租赁准则规定，对于属于租赁的业务只能豁免短期租赁和低价值租赁，除此之外都需要确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用。通过对新租赁准则研读发现，现阶段准则对短期租赁区分不够明确，对低价值租赁的确认标准不具体统一，承租企业在对租赁业务进行确认、计量时存在操纵空间。一方面，准则对短期租赁的规定是租期不超过12个月，但在租赁期开始之后需要考虑是否行使续租权等相关情况，这对于多数承租企业来说在租赁开始日是很难预测的，甚至为了

简化处理，将本身存在续租可能性较大的业务故意缩短服务期限进行合同签订。另一方面，准则对低价值租赁的范围界定是资产全新时价值较低，国际会计准则给予的标准是5000美元以下，然而，我国并没有对此给出明确的标准，这无疑让承租企业在实务中难以判定一项租赁是否属于低价值租赁，甚至为了规避复杂的账务处理，将单项租赁物价值定在某个自己判定的“价值较低”临界值。

3.3 租赁内容变更频繁，账务处理难度较大

根据准则规定：租赁变更反映的是在原合同之外的租赁范围、期限、以及对价相关内容的变化。实务中，根据企业经营管理实际，租赁内容变更情况多样，且频繁发生，准则并未对租赁变更的会计处理详细阐述，且是否属于租赁变更需要会计人员较多的职业判断，这无疑加大账务处理难度。

例如，A公司办公用房采用租用B公司的形式，办公用房租金采用市场评估单价与租用面积得来。①合同租期为5年，根据B公司规定，每两年将对房屋租金进行重新评估，合同约定租金随评估价格变动，合同开始日租金固定。这种情况下A公司并未将其作为租赁变更，而只是租赁负债的重新计量，且每两年调整一次。②后又发现，因B公司前两年开具房屋租赁发票时未考虑到老项目可适用5%税率简易征税，而开具11%税率发票，现变更开票税率为5%。这种情况下因不含税租金发生变动，A公司也并未将其作为租赁变更处理，而是适用于差错更正，对使用权资产和租赁负债进行重新确认，并将其与前两年确认的差额部分计入当年财务费用。

3.4 财务指标变化较多，企业管理成本提高

经分析，新租赁准则实施后，对承租企业财务报表各项指标产生以下影响：

财务指标变化情况表

报表类型	科目/项目	影响
资产负债表	使用权资产	上升
	租赁负债	上升
	资产总额	上升
	负债总额	上升
	资产负债率	上升
利润表	折旧费用	上升
	财务费用	上升
	净利润	前期下降后期上升
现金流量表	经营活动现金流量净额	上升
	筹资活动现金流量净额	下降
	现金及现金等价物净增加额	不变

对于资产负债表,期末资产总额和负债总额同时上升,资产负债的同时增加使得资产负债率提高。对于利润表,财务费用和使用权资产折旧摊销同时上升,在不考虑其他因素影响下,财务费用逐年降低。租赁刚开始时,财务费用的增加额往往与旧租赁准则下租金成本的减少额相比更大,这也使得利润总额处于较低水准;但随着财务费用的进一步降低,利润总额也会逐渐上升。对于现金流量表,新租赁准则将租金的时间价值纳入考虑,这在很大程度上使得租赁的筹资性质得到凸显;本文对新租赁准则进行研究也发现,现阶段租金属于筹资活动产生的现金流量这一范畴,这与旧租赁准则存在不同。对承租企业而言,最显著的变化是现金流量总额不变,筹资活动现金流量净额下降,经营活动现金流量净额反之。

财务指标的较大变化无疑加大了企业的使用成本和披露成本:比如,对企业信息系统提出更高要求,增加账务处理成本;财务指标变化,影响经营分析决策并增大预算管理难度;另外,在普遍的集团租赁或关联租赁下,新租赁准则还增加了集团编制合并财务报表时的调账成本和沟通成本。

4 应对措施

随着新租赁准则的进一步实施,对承租企业的经营管理和账务处理产生了一定的影响,同时,承租企业也面临新租赁准则施行以来的各种问题,使得其生产经营活动受到重大挑战。承租企业为了实现自身的可持续发展,需要适应新的规则,并进行相应调整。

4.1 加强培训宣传,提高业财融合效率

在新准则施行过程中,要高度重视租赁识别、使用权资产计量等相关工作的有序开展,业务部门要注重合同信息管理及整合。财务部门更是需要重新租赁准则的宣传和培训,让具体的工作人员能够适应工作内容的转变。编制管理手册,并且对施行过程中出现的问题进行了解并反馈,提高业财融合效率。

4.2 结合企业实际,认真梳理租赁合同

企业应结合本单位的实际重新梳理租赁合同,明确合同标的物,准确区分租赁与服务,保证租赁业务的准确计量。财务人员对尚未开始执行、未执行完成的合同重新进行梳理和审核,重点梳理审核目前租赁合同的状态、租赁期、合同金额等信息,必要时聘请外部的专业机构或专家来协同完成,租赁合同进行梳理时其他职能部门和业务部门必须积极配合。

4.3 理性思考识别,作出科学租赁决策

进行购买或者租赁财务决策时必须做出理性思考,合理规划资本结构,充分结合自身的实际状况分析这两种方式下现金流出的多少、对偿债能力的影响等,最终作出科学的决策。对于是进行租赁还是仅享受服务时,考虑账务处理难度、企业管理成本等,在保证合规经营情况下,作出科学高效的决策。

4.4 明确豁免标准,合理确认简化租赁

面对新准则并没有对低价值租赁的界限进行明确,我国可以参照国际会计准则设立界限的做法,再结合我国国情,按行业或者资产规模分别设立金额或比例标准,对低价值租赁的认定进行有效的规范,合理确认简化租赁。

5 结语

保证新租赁准则准确高效施行对承租企业来说至关重要,本文分析了承租企业在施行新租赁准则过程中遇到的问题,并针对性提出应对措施,通过提高业财融合效率、认真梳理租赁合同、做出科学租赁决策、合理确认简化租赁,确保承租企业提高会计信息质量并获得长足发展。

参考文献:

- [1]毕延博,汪伟.承租企业实施新租赁准则存在的问题及应对[J].商业会计,2021(07):32-35.
- [2]冷琳.新租赁准则下租赁变更会计问题探讨[J].财会月刊,2021(03):58-62.
- [3]财政部会计司有关负责人就新租赁准则发布实施答记者问[J].财务与会计,2019(01):4-5.