

杠杆租赁及其会计核算

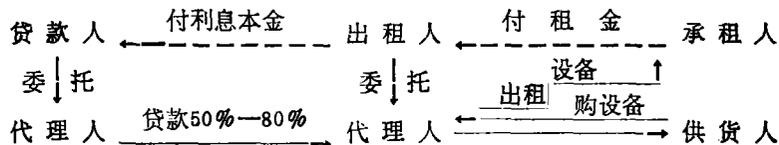
秦永和

在西方商品经济高速发展的时代,租赁业得到了蓬勃发展。最近几年,在经济体制改革的浪潮中,租赁业在我国已悄然升起,至今,已成立数十家租赁公司。租赁业能得到迅速发展,主要是因为它有助于生产企业进行更新改造、发展新技术、开发新产品、解决资金短缺等问题。

租赁的发展,使其形式多样。仅从出租人一方来划分,可分为营业租赁、融资租赁、杠杆租赁等种类。在我国,融资租赁和营业租赁业务较多,为人们所熟悉,但杠杆租赁鲜为人知,本文专门为此作一些介绍。

杠杆租赁(Leverage Lease)又名借债租赁,它是租赁业里的一朵新花。有些租赁,如钻井平台、巨型货轮、大型客机等租赁耗资巨大,风险也大,有些资金较多的租赁公司也难以独自充当出租人。为了开展这类业务,租赁公司只得与资金雄厚的第三者(通常为金融机构)合作,由第三者提供全部租赁投资的50%—80%,这样就产生了杠杆租赁。这项业务具有以下特征:

(一)涉及面广。它涉及“三方六人”。三方是:出租方、承租方和贷款方。为了分担风险和筹集资金,出租方和贷款方又由多家组成,这样他们又需要代理人。这就涉及到“六人”:出租人、出租人的代理人、承租人、贷款人、贷款人的代理人和供货人。他们的关系是:



(二)耗资巨大。凡属杠杆租赁业务,都是租赁耗资巨大的机器设备。

(三)风险较小。由于投资巨大、涉及多人,对这类投资需要进行全面、深入、仔细的可行性研究,因此,杠杆租赁投资风险的概率较小。如果某项业务风险较大,就会有人不愿参与而使杠杆租赁流产。从另一方面来说,即使发生了风险,由于有多方共同承担,也不会造成某一入破产。

(四)扩大出租人现金流量并相对降低租金。有的国家对投资者购置具有折旧性的固定资产采取扣抵所得税的办法进行鼓励。如美国1962年订的税收法案中,对使用4年以上具有折旧性的固定资产,按其投资总额的一定比例(最高10%),减免当年所得税。这样,就增加了出租人的现金流入,并有可能降低租金,使出租人和承租人均可受益。

二

租赁业务发展起来了,对会计学界提出了一个新的课题。经过一段时间的摸索,人们将有关租赁的会计理论与实务定名为租赁会计学(Accounting for Leases)。随着杠杆租赁业务的开展,杠杆租赁的会计核算也就成了租赁会计学中的“一位新成员”。

杠杆租赁能使出租人较早地实现现金流入，主要是因为有的国家对投资者实行投资扣抵 (Investment tax credit) 优惠和出租人对资产实行快速折旧。从下列核算中可以看出这一优点。

资料：某出租人耗资1,000,000元购一资产，其中出租人出资200,000元，贷款800,000，利率9%，在6年内每年平均还本付息；该资产出租6年，租金利率8%，租金按6年平均收取，采用双倍递减折旧法（即折旧率为50%的净值法）共折旧4年，无残值；出租人得到了7%的投资扣抵；所得税率为4%。

(一) 每年租金收入和还本付息额的计算。

租金和还本付息都是每年年底平均收取和支付，均采用复利法，它们的计算方法相同，可用等额年金法计算。年金是指利率不变，间隔期相等，连续支付（或收取）的一系列等额款项。本例已知年金现值，可用年金现值计算公式：

$$P = R \cdot [1 - (1+i)^{-n}] / i$$

$$\text{则：} R = P / [1 - (1+i)^{-n}] / i$$

P—年金现值 R—各次现金流量（期款）

i—利率 n—年限

为了计算方便，每元年金现值 P_{ni} 可查表得知，

$$P_{ni} = \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}, \text{ 则 } R = P / P_{ni}$$

a. 计算每年租金收入 R_1 ：

$P = 1,000,000$ ， $i = 8\%$ ， $n = 6$ ，查每元年金现值表得 $P_{ni} = 4.62288$

$R_1 = 1,000,000 \div 4.62288 \approx 216,315$

b. 计算每年还本付息额 R_2 ：

$P = 800,000$ $i = 9\%$ $n = 6$

查表得 $P_{ni} = 4.485919$

$R_2 = 800,000 \div 4.485919 \approx 178,336$

(二) 编制现金流量分析表和收入表。

计算出每年租金收入和每年还本付息额后，便可编制“杠杆租赁——出租人年度现金流量分析表”（见图表1）和“杠杆租赁——融资租赁收入表”（见图表2）。

图表1是反映采用营业租赁 (Operating lease) 时的情况，营业租赁是由出租人计提折旧。图表2是反映采用融资租赁 (Financing lease) 时的情况，融资租赁由承租人计提折旧，出租人采用摊销法计算投资扣抵。

(三) 杠杆租赁采用营业租赁方式的帐务处理。用前例资料，现将杠杆租赁采用营业租赁方式第一年的会计分录编制如下：

1. 元月1日购得资产。

借：固定资产	1,000,000
贷：银行存款	200,000
银行借款	800,000

(图表1) 杠杆租赁—出租人年度现金流量分析

年 度	租金收入	折 旧	利息支出	应纳税额	应交所 得 税	归还贷款 本 金	年 现 金 流 入	累计现金 流 入
	(1)	(2)※	(3)※	(4)=(1) -(2)-(3)	(5)=(4) × 40%	(6)※	(7)=(1)-(3) -(5)-(6)	(8)
出租人投资							(200,000)	(200,000)
投资扣抵							70,000	130,000
1	216,315	500,000	72,000	(355,685)	(142,274)	106,336	180,253	50,253
2	216,315	250,000	62,430	(96,115)	(38,446)	115,906	76,425	126,678
3	216,315	125,000	51,998	39,317	15,727	126,338	22,252	148,930
4	216,315	125,000	40,628	50,687	20,275	137,703	17,704	166,634
5	216,315	—	28,234	188,081	75,232	150,102	(37,253)	129,381
6	216,317	—	14,725	201,592	80,637	163,610	(42,655)	86,726
合 计	1,297,292	1,000,000	270,015	27,877	11,151	800,000	86,726	

注：(2) $500,000 = 1,000,000 \times 50\%$, $250,000 = 500,000 \times 50\%$, ……

(3)、(6)、平均每年还本付息 $(R_2) = 178,336$

第一年应付利息 $= 800,000 \times 9\% = 72,000$,

第一年付本金 $= 178,336 - 72,000 = 106,336$

第二年应付利息 $= (800,000 - 106,336) \times 9\% = 62,430$,

第二年付本金 $= 178,336 - 62,430 = 115,906$, ……

(图表2) 杠杆租赁—融资租赁收入表

年 度	未收回 投 资	利息收入	利息支出	税前收入	税后收入	投资扣抵	净 收 入
	(1)※	(2)=(1) × 8%	(3)※	(4)=(2) -(3)	(5)=(4) × 60%	(6)※	(1)=(5) +(6)
1	1,000,000	80,000	72,000	8,000	4,800	18,798	23,598
2	863,685	69,095	62,430	6,665	3,999	16,236	20,235
3	716,465	57,317	51,998	5,319	3,191	13,469	16,660
4	557,467	44,597	40,628	3,969	2,381	10,480	12,861
5	385,749	30,860	28,234	2,626	1,576	7,252	8,828
6	200,294	16,023	14,725	1,298	779	3,765	4,544
合 计		297,892	270,015	27,877	16,726	70,000	86,726

注：(1) (年租金收入) 216,315 - (第一年租息收入) 80,000 = (第一年本金收入) 136,315

第二年未收回投资 $= 1,000,000 - 136,315 = 863,685$ ……

(3) 见图表1第3栏

(6) 投资扣抵按利息收入比例摊销, 第一年摊销额 $= 70,000 \times \frac{80,000}{297,892} = 18,798$, ……

2. 元月1日获得投资扣抵。

借：应交税金

70,000

贷：税金支出—投资扣抵	70,000
3.12月31日计提本年折旧。	
借：折旧费	500,000
贷：累计折旧	500,000
4.12月31日支付贷款本金及利息。	
借：银行借款	106,336
利息费用	72,000
贷：银行存款	178,336
5.12月31日收到租金。	
借：银行存款	216,315
贷：租金收入	216,315

(四) 杠杆租赁采用融资租赁方式的账务处理。

现仍以前例，将杠杆租赁采用融资租赁方式第一年的会计分录编制如下：

1. 元月1日购得资产。

借：固定资产	1,000,000
贷：银行存款	200,000
银行借款	800,000

2. 元月1日签订租赁合同。

借：应收款	1,297,892
贷：固定资产	1,000,000
未实现利息收入	297,892

3. 元月1日，将投资扣抵记入待摊。

借：应交税金	70,000
贷：投资扣抵待摊	70,000

4. 12月31日支付贷款本金及利息。

借：银行借款	106,336
利息费用	72,000
贷：银行存款	178,336

5. 12月31日收到租金。

借：银行存款	216,315
贷：应收款	216,315

6. 12月31日结转已实现利息收入。

借：未实现利息收入	80,000
贷：租金收入——利息收入(见图表2第2栏)	80,000

7. 12月31日摊销投资扣抵。

借：投资扣抵待摊(见图表2第6栏)	18,798
贷：税金支出——投资扣抵	18,798

8. 12月31日计提本年应交所得税。

(下转第70页)

