

國際會計準則第 17 號「租賃」簡介

一、國際會計準則第 17 號「租賃」之目的及意旨

國際會計準則第 17 號「租賃」（以下簡稱 IAS17）之目的，係訂定承租人及出租人有關租賃應適用之適當會計政策與揭露。IAS17 適用於下列情況以外所有租賃之會計：

- (a) 礦產、石油、天然氣與類似非再生資源之探勘或使用之租賃；及
- (b) 影片、錄影、劇本、手稿、專利權及著作權等之授權協議。

惟 IAS17 不得適用於下列各項之衡量基礎：

- (a) 承租人所持有之不動產，並按投資性不動產之會計處理者（見國際會計準則第 40 號「投資性不動產」）；
- (b) 出租人在營業租賃下提供之投資性不動產（見國際會計準則第 40 號）；
- (c) 承租人在融資租賃下持有之生物資產（見國際會計準則第 41 號「農業」）；或
- (d) 出租人在營業租賃下提供之生物資產（見國際會計準則第 41 號）。

二、國際會計準則第 17 號「租賃」之原則

1. 租賃分類之原則

一項租賃如移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，應分類為融資租賃。一項租賃如未移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，則應分類為營業租賃。

2. 融資租賃之會計處理

《承租人》

在租賃期間開始日，承租人應以租賃開始日所決定之租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者，於其財務狀況表內將融資租賃認列為資產與負債。如確定租賃隱含利率在實務上可行，則以該利率作為計算最低租賃給付現值之折現率，否則應採用承租人增額借款利率。承租人之所有租賃原始直接成本應作為已認列資產金額之增加數。

於續後衡量時，融資租賃於每一會計期間會產生財務費用及折舊性資產之折舊費用。最低租賃給付應分配予財務費用及降低尚未支付之負債。財務費用應於租賃期間逐期分攤至每一期，以使按負債餘額計算之期間利率固

定。或有租金應於發生時認列為當期費用。折舊性租賃資產應採與自有折舊性資產一致之折舊政策，折舊之計算應按國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」及國際會計準則第 38 號「無形資產」之規定。如無法合理確信租賃期間屆滿時承租人將取得所有權，該資產應於租賃期間與耐用年限兩者孰短之期間內提足折舊。

《出租人》

出租人應於其財務狀況表認列融資租賃下所持有之資產，並以租賃投資淨額之金額表達為應收款。融資收益之認列，應基於能反映出租人之融資租賃投資淨額在各期間有固定報酬率之型態。製造商或經銷商出租人應按企業對於賣斷所遵循之政策，於當期認列銷售利潤或損失。若故意以低利率報價，則銷售利潤應限於採用市場利率時所能取得之利潤。製造商或經銷商出租人因協商或安排租賃所產生之成本，應於認列銷售利潤時認列為費用。

3. 營業租賃之會計處理

《承租人》

承租人於營業租賃下之租賃給付應按直線基礎於租賃期間內認列為費用，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。

《出租人》

出租人應將屬於營業租賃之資產，按其性質列於財務狀況表中。來自營業租賃之租賃收益應按直線基礎於租賃期間內認列為收益，除非另一種有系統之基礎更能代表資產使用效益遞減之時間型態。

4. 售後租回交易之會計處理

售後租回交易若形成融資租賃，出售人兼承租人對銷售價款超過帳面金額之部分不得立即認列為收益，而應予遞延並於租賃期間攤銷。

售後租回交易若形成營業租賃，且此交易明顯係基於公允價值，則應立即認列所有損益。若售價低於公允價值，應立即認列損益；但若損失將由低於市場價格之未來租賃給付獲得補償，則應將其遞延並按租賃給付比例於資產預期使用期間攤銷。如售價高於公允價值，則高出公允價值部分應予遞延並按資產預期使用期間攤銷。對營業租賃而言，在售後租回交易發生時，若資產之公允價值低於其帳面金額，此兩者之差額應立即認列為損失。

三、租賃分類之判斷

租賃之分類取決於其是否移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬。一項租賃如移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，應分類為融資租賃。一項租賃如未移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，則應分類為營業租賃。此項判斷係取決於交易實質而非合約形式。企業於進行專業判斷時可考量下述情況（但該等情況並非為絕對）：

1. 下列情形不論個別發生或互相結合，通常會導致該項租賃被分類為融資租賃：
 - (a) 租賃期間屆滿時，資產所有權移轉予承租人；
 - (b) 承租人有權選擇購買該租賃資產，且能以明顯低於選擇權行使日該資產公允價值之價格購買，致在租賃開始日，即可合理確信此選擇權將被行使；
 - (c) 即使所有權未移轉，但租賃期間涵蓋租賃資產經濟年限之主要部分；
 - (d) 租賃開始日，最低租賃給付現值達該租賃資產幾乎所有之公允價值；及
 - (e) 該租賃資產因具相當之特殊性，以致僅承租人無須重大修改即可使用。

2. 下列情形不論個別發生或互相結合，亦可能導致租賃被分類為融資租賃：
 - (a) 如承租人得取消租賃，則出租人因租約解除所產生之損失須由承租人負擔；
 - (b) 殘值之公允價值波動所產生之利益或損失由承租人負擔（例如，以租賃結束時租賃資產出售之大部分價款作為租金回饋金）；及
 - (c) 承租人有能力以明顯低於市場行情之租金續租一期。