

## 第五章 售后租回交易的财税处理

售后租回交易，也是属于一种比较特殊的租赁业务，在新租赁准则中单独用一章来规范。

税务上，对于属于融资性售后回租交易也有单独的规定。

若企业（销售方兼承租方）将资产转让给其他企业（购买方兼出租方），并从购买方兼出租方租回该项资产，则销售方兼承租方和购买方兼出租方均应按照售后租回交易的规定进行会计处理。

在标的资产的法定所有权转移给出租人并将资产租赁给承租人之前，承租人可能会先获得标的资产的法定所有权。但是，是否具有标的资产的法定所有权本身并非会计处理的决定性因素。如果承租人在资产转移给出租人之前已经取得对标的资产的控制，则该交易属于售后租回交易。然而，如果承租人未能在资产转移给出租人之前取得对标的资产的控制，那么即便承租人在资产转移给出租人之前先获得标的资产的法定所有权，该交易也不属于售后租回交易。

### 一、售后租回的分类及其会计处理

企业（卖方兼承租人）应当按照《企业会计准则第14号—收入》（2017）的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，并区别进行会计处理。

#### （一）售后租回交易中的资产转让属于销售

销售方兼承租方应当按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至购买方兼出租人的权利确认相关利得或损失。购买方兼出租人根据其他适用的《企业会计准则》对资产购买进行会计处理，并根据新租赁准则对资产出租进行会计处理。

1.如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，企业应当进行以下调整：

（1）销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理；

（2）销售对价高于市场价格的款项作为买方兼出租人向卖方兼承租人提供的额外融资进行会计处理。

2.同时，承租人按照公允价值调整相关销售利得或损失，出租人按市场价格调整租金收入。

在进行上述调整时，企业应当按以下二者中较易确定者进行：

- (1) 销售对价的公允价值与资产的公允价值的差异；
- (2) 合同付款额的现值与按市场租金计算的付款额的现值的差异。

## (二) 售后租回交易中的资产转让不属于销售

卖方兼承租人不终止确认所转让的资产，而应当将收到的现金作为金融负债，并按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(2017)进行会计处理。买方兼出租人不确认被转让资产，而应当将支付的现金作为金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(2017)进行会计处理。

## (三) 售后回租交易会计处理简要总结 (流程图)

详见图5-1所示。

表 5-1 融资性售后租回业务中实际利率、分摊利息等计算表

期数 A	现金流 B	每期应分摊利息 C=上期 F×IRR	每期减少本金 D=-(C+B)	租金成本余额 F=上期 F-E
0	900,000.00			900,000.00
1	-70,000.00	17,936.20	52,063.80	847,936.20
2	-70,000.00	16,898.62	53,101.38	794,834.82
3	-70,000.00	15,840.35	54,159.65	740,675.17
4	-70,000.00	14,761.00	55,239.00	685,436.17
5	-70,000.00	13,660.14	56,339.86	629,096.31
6	-70,000.00	12,537.33	57,462.67	571,633.64
7	-70,000.00	11,392.15	58,607.85	513,025.79
8	-70,000.00	10,224.15	59,775.85	453,249.94
9	-70,000.00	9,032.87	60,967.13	392,282.81
10	-70,000.00	7,817.85	62,182.15	330,100.66
11	-70,000.00	6,578.61	63,421.39	266,679.27
12	-70,000.00	5,314.68	64,685.32	201,993.95
13	-70,000.00	4,025.56	65,974.44	136,019.51
14	-70,000.00	2,710.75	67,289.25	68,730.26
15	-70,100.00	1,369.74	68,730.26	-
	1.9929%			
	合计	150,100.00	900,000.00	头条 @ 彭怀文

①确认融资费用，以第1期为例：

借：财务费用17,936.20

贷：租赁负债——未确认融资费用17,936.20

以后各期分录一致，只是变更数据，不赘述。

②归还租金，以第1期为例：

借：租赁负债——应付租赁款70,000.00

贷：银行存款70,000.00

最后一期的数字变更为70,100.00元，其他各期分录完全一致。

### 3.税会差异与纳税调整

对于售后回租的会计处理与税务处理，是存在差异的。

(1) 在出售和租回的过程中，会计上不产生计入当期的损益，税务上也不认可收入，因此在该过程无差异产生。

(2) 在租赁期间，税务上比较简单，仍按承租人出售前原账面价值作为计税基础计提折旧并税前扣除；承租人支付的属于融资利息的部分，作为企业财务费用采用直线法分摊在税前扣除。

而在租赁期间，会计上处理，既要按照实际利率法分配未确认的融资费用（财务费用），又要折旧。

如果会计折旧与税务折旧一致的话，那么租赁期间的主要会计与税务对于融资费用确认的差异，税务上按直线法确认扣除，会计上按照实际利率法确认，二者差异较大。

在我国，专门从事融资租赁的公司，都是取得金融牌照的，可以算为金融机构，因融资性售后租回业务发生的融资费用，可以按规定在税前扣除。

由于会计上并未变动融资性售后租回资产的确认，其折旧仍然通过《A105080资产折旧、摊销及纳税调整明细表》填报；对于融资费用，因为实际利率法和直线法分摊的差异，可以通过《A105000纳税调整项目明细表》扣除项目的“其他”栏次直接调整即可。因此，填报过程略。

## （二）售后租回交易中的资产转让属于销售

### 【案例5-2】售后回租交易中资产转让属于销售的承租人财税处理

甲公司(卖方兼承租人)以货币资金3600万元的价格向乙公司(买方兼出租人)出售一栋建筑物，交易前该建筑物的账面原值是2400万元，累计折旧是400万元。与此同时，甲公司与乙公司签订了合同，取得了该建筑物5年的使用权(全部剩余使用年限为40年)，年租金为240万元（市场价，租赁内含利率5%），于每年年末支付。

合同签署日2020年12月31日，租赁期开始日2021年1月1日。

假设不考虑增值税、企业所得税以外税费和初始直接费用等影响，前述价款与租金均为不含税金额，在实际交易中甲乙双方均向对方开具增值税专用发票，税率9%

。该建筑物在销售当日的公允价值为3600万元。

问题：甲公司的财税处理

分析：

### 1.会计处理

根据交易的条款和条件，甲公司转让建筑物符合《企业会计准则第14号-收入》（2017）中关于销售成立的条件。

#### （1）租赁开始日甲公司的会计处理

第一步，计算租回使用权资产与租赁付款额现值。

租赁付款额现值=240×(P/A,5%,5)= 240×4.3295=1039.08万元；

租赁负债-未确认融资费用=240×5-1039.08=160.92万元；

使用权资产=（2400-400）×1039.08/3600=577.27万元。

第二步，计算与转让至购买方（兼出租方）的权利相关的利得。

出售该建筑物的全部利得=3600-2000=1600万元；

①与该建筑物使用权相关利得=1600×(1039.08/3600)=461.81万元；

②与转让至乙公司（购买方兼出租方）的权利相关的利得=1600-461.81=1138.19万元。

第三步，会计分录：

借：银行存款 3924.00万元（3600×109%）

使用权资产 577.27万元

累计折旧 400.00万元

租赁负债-未确认融资费用 160.92万元

应交税费-待抵扣进项税额 108.00万元

贷：固定资产-原值 2400.00万元

租赁负债-租赁付款额 1308.00 (  $240 \times 5 \times 109\%$  )

资产处置损益 1138.19万元

应交税费-应交增值税（销项税额） 324.00万元

## （2）租赁期间的会计处理

### ①先计算租赁期间每期应分摊的融资费用

该计算过程，实务中通常是在Excel表格中利用函数公式计算，详见表5-2所示。

表 5-3 售后租回属于资产销售的税会差异及纳税调整表

年度	会计处理	税务处理			税会差异
	资产处置损益	应税收入	计税基础	应税利得	纳税调整
2021 年度	1,138.19	3,600.00	2,000.00	1,600.00	头头@彭怀文

资产租赁：由于构成税务上的经营租赁，税前扣除应按照每年支付租金直接扣除（直线法）；而会计处理，在租赁期间确认的折旧费、融资费用等，均不得税前扣除，因此需要进行纳税调整。租赁期间各纳税年度税务处理与会计处理的差异，详见表5-4所示。

# 租赁业务 会计核算与税务处理 指导手册

头条 @彭怀文