

在我们的日常生活中会经常接触到“租赁”一词，其实租赁的种类有很多种，其中“融资租赁”就是其中的一种，而且是非常特殊的一种。那么对于什么是“融资租赁”，我相信很多人对它都很陌生，那么它和我们平常所说的“租房子、租车子”等租赁又有什么区别呢？下面就对融资租赁进行一个简单的介绍和分析，希望对大家会有所帮助。

一、什么是租赁？

租赁，通常意义上讲就是一种以一定费用借贷实物的经济行为，即一方支付货币换取另一方某种物品的使用权。这种使用权是在一定的期限内，此时物品的所有权并未转移还在出租人手里，承租人支付租金只是取得了一定期限内的使用权，期限到承租人需要归还。

二、什么是融资租赁？

融资租赁是指出租人根据承租人对租赁物的特定要求和对供货人的选择，出资向供货人购买租赁物，并租给承租人使用，承租人则分期向出租人支付租金，在租赁期内租赁物的所有权属于出租人所有，承租人拥有租赁物的使用权。租期届满，租金支付完毕并且承租人根据融资租赁合同的规定履行全部义务后，对租赁物的归属没有约定的或者约定不明的，可以协商确定；不能协商的，按照合同有关条款或者交易习惯确定，仍然不能确定的，租赁物所有权归出租人所有。

从《会计学》的角度，我相信大家能更好的把握它。融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

（一）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

（二）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

（三）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（租赁期限一般为设备使用寿命的75%以上）。

（四）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(五) 租赁资产的性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

三、融资租赁的金融属性

融资租赁是集融资与融物、贸易等于一体的新型金融模式，是一种资金筹集的行为与过程，换句话说就是公司根据自身的生产经营及资金状况，以及未来经营发展的需要，通过科学的预测和决策，从一定的渠道向公司的投资者和债权人去筹集资金，以扩大生产、更新设备、研发新技术等一系列手段以保证公司可持续经营的行为，所以其本质属性就是金融。

融资租赁中租赁物所有权为出租人所有，租赁物作为“长期应收款”；而承租方可以把租赁物计入固定资产，并计提折旧。相较于其他融资方式，融资租赁则是一种“全额信贷”，它对租赁物（以大型设备为例）价款的全部甚至包括运输费、保险费、安装费等附加费用都提供资金融通。虽然融资租赁通常也要在租赁开始时支付一定的保证金，但这笔费用一般较其他融资方式（如：分期付款等）所需的即期付款额要少得多。因此，同样一件物品，采用融资租赁方式提供的信贷总额一般比其他方式所能够提供的要多。

四、租赁的会计处理及税务处理

1、租赁的会计处理

2018年12月7日，财政部修订发布了《企业会计准则第21号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）。按照新租赁准则，承租人会计处理不再区分经营租赁和融资租赁，而是采用单一的会计处理模型，也就是说，除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，参照固定资产准则对使用权资产计提折旧，采用固定的周期性利率确认每期利息费用。

出租人

的租赁仍分为融资租赁和经营租赁两大类，并分别采用不同的会计处理方法。一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于交易的实质，而不是合同的形式（即实质重于形式）。如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人应当将该项租赁分类为融资租赁，出租人应当将除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

2、租赁的税务处理

新租赁准则将原租赁准则下承租人的经营租赁和融资租赁会计处理方式进行了统一

，即要求承租人对所有租赁（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。这种处理充分考虑了分期支付租金的货币时间价值。而税法通常不考虑货币时间价值，仅按照实际支付款项作为计税基础。

我国的税法相关条款规定“在计算应纳税所得额时，企业财务、会计处理办法与税收法律、行政法规的规定不一致的，应当依照税收法律、行政法规的规定计算”。这一规定被理解为：税法没有规定租赁的分类标准，可以采用会计准则对租赁的分类和确认标准；税收法规规定了租赁资产的计税基础和扣除时间，并且与会计准则不一致，应遵循税收法规。

我国的所得税法实施条例规定，企业根据生产经营活动的需要租入固定资产支付的租赁费，按照以下方法扣除：

（一）以经营租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，按照租赁期限均匀扣除；

（二）以融资租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，按照规定构成融资租入固定资产价值的部分应当提取折旧费用，分期扣除。

“融资租入的固定资产，以租赁合同约定的付款总额和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础，租赁合同未约定付款总额的，以该资产的公允价值和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础”。此外还规定，企业在生产经营活动中发生的利息支出(包括非金融企业向金融企业借款的利息支出)，准予扣除，其中，金融企业包括从事租赁等业务的专业和综合性非银行金融机构。

五、租赁的决策

站在企业管理的角度，我们会将租赁看做是一种融资的方式，如果租赁融资的方式比其他融资的方式更有利，则企业通常考虑租赁融资。那么企业该如何选择呢？

(1)分析是否应该取得一项资产

这是租赁分析的前置程序，承租人在决定是否租赁一项资产之前，先要判断该项资产是否值得投资。通常，确信投资于该资产有正的净现值（NPV）之后才会考虑如何筹资问题。

(2)分析企业是否有足够的现金用于投资该项资产

通常，运行良好的企业如果没有足够的多余现金用于目标资产投资，就需要为新的

项目筹资。

(3)分析比较可供选择的筹资途径

通常筹资的途径包括借款和发行新股等，租赁只是可供选择的筹资途径之一。但在现实生活中，发行新股的条件要求非常高，绝大部分的企业难以企及这个高度；而借款的成本又非常高而且还面临着被“断贷、抽贷”的风险，此时租赁的筹资方式对企业来说可能是个比较好的选择。

(4)计算净现值

根据财务管理的基本要求，为获得同一资产的两个方案，现金流出的现值较小的方案就是比较好的方案。如果租赁方式取得资产的现金流出的总现值小于借款筹资，则租赁的方式是有利于企业可持续发展的。

(5)根据以上情况决定是否选择租赁的融资方式

案例

：A公司是一个制造企业，为增加产品产量决定添置一台设备，预计该设备将使用4年。公司正研究是通过自行购置还是租赁的方式取得该设备。有关资料如下：
(注：折现系数通过查表得出，结果保留两位小数)

(1)如果自行购置该设备，预计购置成本100万元。税法折旧年限为5年，折旧期满时预计净残值率为5%，直线法计提折旧。4年后该设备的变现价值预计为30万元。设备维护费用（保险、保养、修理等）预计每年1万元，假设发生在每年年末。

(2)B租赁公司可提供该设备的租赁服务，租赁期4年，年租赁费20万元，在年初支付。租赁公司负责设备的维护，不再另外收取费用。租赁期内不得撤租。租赁期届满时租赁资产所有权不转让。

(3)A公司的所得税税率为25%，税后借款的利率为8%。

答：(1)租赁方案：

① 判断租赁的税务性质。该合同不属于选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，符合融资租赁的认定标准，租赁费用每年20万元，不可在税前扣除。

② 租赁资产的计税基础。由于合同约定了承租人的付款总额，租赁费是取得租赁资产的成本，全部构成其计税基础：租赁资产的计税基础=20×4=80（万元）

③ 折旧抵税。按同类固定资产的折旧年限计提折旧费：

$$\text{租赁资产的年折旧额} = 80 \times (1 - 5\%) / 5 = 15.2 (\text{万元})$$

$$\text{每年折旧抵税} = 15.2 \times 25\% = 3.8 (\text{万元})$$

④ 期末资产变现。该设备租赁期届满时租赁资产所有权不转让：

$$\text{期末资产变现流入} = 0 \text{万元}$$

$$\text{期末资产账面价值} = 80 - 15.2 \times 4 = 19.2 (\text{万元})$$

$$\text{期末资产变现损失} = 19.2 - 0 = 19.2 (\text{万元})$$

$$\text{期末资产变现损失减税} = 19.2 \times 25\% = 4.8 (\text{万元})$$

⑤ 各年现金流量。

$$\text{第1年年初 (第0年年末) 现金流量} = -20 \text{万元}$$

$$\text{第1年至第3年年末现金流量} = -20 + 3.8 = -16.20 (\text{万元})$$

$$\text{第4年年末现金流量} = 3.8 + 4.8 = 8.6 (\text{万元})$$

⑥ 租赁方案现金流量总现值 = $-20 - 16.20 \times 2.5771 + 8.60 \times 0.7350 = -55.43$ (万元)

(2) 购买方案

① 购置设备：

$$\text{第1年年初购置设备} = 100 \text{万元}$$

② 折旧抵税,按税法规定计提折旧费：

$$\text{购买资产的年折旧额} = 100 \times (1 - 5\%) / 5 = 19 (\text{万元})$$

$$\text{每年折旧抵税} = 19 \times 25\% = 4.75 (\text{万元})$$

③ 税后维修费用：

每年年末税后维修费用=1×(1-25%)=0.75 (万元)

④ 期末资产变现：

期末资产变现流入=30万元

期末资产账面价值=100-19×4=24 (万元)

期末资产变现利得=30-24=6 (万元)

期末资产变现利得纳税=6×25%=1.5 (万元)

⑤ 各年现金流量：

第1年年初 (第0年年末) 现金流量=-100万元

第1年至第3年年末现金流量=4.75-0.75=4 (万元)

第4年年末现金流量=4.75-0.75+30-1.5=32.5 (万元)

⑥ 购买方案现金流量总现值=-100+4×2.5771+32.5×0.7350=-65.8 (万元)

(3)两种方案的比较

通过以上计算可以得出：租赁方案现金流量总现值小于购买方案现金流量总现值，所以，本例中采用租赁方案更有利。

综上所述，

从宏观的角度来看融资租赁是现代化的新型金融服务形式，是集金融、贸易、服务为一体的跨领域、跨部门的交叉行业。大力推进融资租赁发展，有利于转变经济发展方式，促进二、三产业融合发展，对于加快商品流通、扩大内需、促进技术更新、缓解中小企业融资困难、提高资源配置效率等方面发挥重要作用。但它同样不可避免的也有许多的风险，在市场经济的环境下，企业融资不论是通过融资租赁、借款或是其他途径，都需要精心研判市场的发展趋势及市场风险，这样才能实现企业的可持续发展。