

租賃

壹、前言

- 第一條 本公報係訂定租賃之會計處理準則。
- 第二條 本公報適用於移轉資產使用權之協議，即使出租人可能被要求提供與該等資產營運與維修有關之絕大部分服務。但不適用於未將資產使用權自合約一方移轉予另一方之服務合約。
- 第三條 本公報不適用於下列項目：
1. 礦產、石油、天然氣與類似非再生資源之探勘或使用之租賃。
 2. 影片、錄影、劇本、手稿、專利權及著作權之授權協議（見企業會計準則公報第十八號「無形資產」）。
 3. 承租人持有之投資性不動產之衡量，以及出租人以營業租賃方式提供之投資性不動產之衡量（見企業會計準則公報第十六號「投資性不動產」）。
 4. 承租人以融資租賃方式持有之生物資產之衡量，以及出租人以營業租賃方式提供之生物資產之衡量（見企業會計準則公報第十七號「生物資產」）。
 5. 虧損性之營業租賃。

貳、定義

- 第四條 本公報用語定義如下：
1. **租賃**：係指出租人將特定資產之使用權於約定期間轉讓予承租人，以收取一筆款項或一系列款項之協議。
 2. **融資租賃**：係指移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬之租賃。
 3. **營業租賃**：係指融資租賃以外之租賃。
 4. **租賃開始日**：係指租賃協議日或雙方對租賃主要條款承諾日二者較早之日。
 5. **租賃期間**：係指承租人約定租賃該項資產之不可取消租期。若承租人有權選擇繼續租賃該項資產，且在租賃開始日可合理確定承租人將行使該項續租權時，無論未來是否須再支付租金，租賃期間包含該續租期間。
 6. **租賃期間開始日**：係指承租人有權執行租賃資產使用權之日期。該日即因租賃所產生之資產、負債、收益或費損原始認列之日。
 7. **原始直接成本**：係指直接可歸屬於協商及安排一項租賃所產生之增額成本。但不包括出租人為製造商或經銷商者，其所產生之成本。
 8. **經濟年限**：係指下列二者之一：
 - (1) 資產預期可被一個或多個使用者經濟有效地使用之期間。
 - (2) 一個或多個使用者預期自資產獲得之產量或類似單位數量。

9. **耐用年限**：係指自租賃期間開始日起，資產所含之經濟效益預計可被企業耗用之估計剩餘期間，該期間並不受租賃期間所限制。
10. **保證殘值**：
- (1) 對承租人而言，係指估計殘值中由承租人或其關係人保證之部分（保證金額為在任何情況下所須支付之最大金額）。
 - (2) 對出租人而言，係指估計殘值中由承租人保證，或其他與出租人無關且有財務能力履行保證義務之第三方保證之部分。
11. **未保證殘值**：係指租賃資產殘值中變現與否出租人並無把握之部分，或僅由出租人之關係人保證者。
12. **最低租賃給付**：係指承租人於租賃期間內，被要求或可能被要求支付之款項，加上保證殘值或合理確定將被行使之優惠承購權之價格。但不包括或有租金、服務成本及由出租人支付且可獲得歸墊之稅金。
13. **租賃隱含利率**：係指在租賃開始日，使租賃投資總額現值等於租賃資產公允價值及出租人原始直接成本二者合計金額之折現率。
14. **承租人增額借款利率**：係指承租人於類似租賃中須支付之利率，此利率若無法決定，則為租賃開始日承租人為購買該租賃資產而借入類似期間及類似擔保之資金，所應承擔之利率。
15. **未賺得融資收益**：係指租賃投資總額與租賃投資淨額二者之差額。
16. **租賃投資總額**：係指以融資租賃方式，出租人之應收最低租賃給付與歸屬於出租人之未保證殘值二者之合計金額。
17. **租賃投資淨額**：係指租賃投資總額按租賃隱含利率折現後之現值。
18. **或有租金**：係指租賃給付中金額不固定，須依時間經過以外之其他因素之未來變動（例如，未來銷售收入百分比、未來使用量、未來價格指數、未來市場利率等）為依據而決定之金額。
19. **不可取消之租賃**：係指符合下列情況之一方可取消之租賃：
- (1) 某些極少會發生之或有事項發生時。
 - (2) 經出租人同意。
 - (3) 承租人與原出租人就相同或約當資產簽訂一項新租賃合約。
 - (4) 當承租人支付一筆額外款項時，該額外款項足以在租賃開始日合理確定租賃將持續。

參、會計準則

租賃之分類

第五條 租賃之分類，係以附屬於租賃資產所有權之風險與報酬歸屬於出租人或承租人之程度為依據。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。

第 六 條 租賃分類為融資租賃或營業租賃係取決於交易實質而非合約形式。有下列情形之一時，通常分類為融資租賃：

- 1.租賃期間屆滿時，資產所有權移轉予承租人。
- 2.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，致使在租賃開始日，即可合理確定此選擇權將被行使。
- 3.租賃期間涵蓋租賃資產經濟年限之主要部分。
- 4.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。
- 5.該租賃資產因具相當之特殊性，以致僅有承租人無須重大修改即可使用。

第 七 條 有下列情形之一時，亦可能分類為融資租賃：

- 1.如承租人得取消租賃，但出租人因租約解除所產生之損失須由承租人負擔。
- 2.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。
- 3.承租人有能力以明顯低於市場行情之租金續租。

第 八 條 本公報第六條及第七條所述情況，並非絕對屬於融資租賃。如有其他特徵能清楚地顯示，租賃並未移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬，則此租賃應分類為營業租賃。例如，資產所有權於租賃結束時之移轉價格不確定，依當時之公允價值而定，或存在或有租金，致使承租人未取得幾乎所有風險與報酬。

第 九 條 租賃之分類應於租賃開始日決定，且在租賃期間內不得改變。但承租人及出租人同意修改租賃條款（非續約）時，若此條款之修改假使於租賃開始日即已生效，將造成租賃之分類結果不同時，則該修訂後之合約應視為新協議，自修訂後改按新分類處理。

承租人－融資租賃

認列與衡量

第 十 條 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與最低租賃給付現值，二者較低者，將融資租賃之使用權利與義務，認列為資產與負債。承租人之所有租賃原始直接成本，應作為已認列資產成本之增加數。

第 十一 條 計算最低租賃給付現值時，應以租賃隱含利率為折現率。若租賃隱含利率無法確定時，應採用承租人增額借款利率。

第 十二 條 租賃資產所產生之負債，在財務報表中不得列為租賃資產之減項。資產負債表若將負債區分為流動負債與非流動負債表達，則租賃負債應採用相同方式區分。

後續衡量

第 十三 條 最低租賃給付應分配予融資費用及降低尚未支付之負債。融資費用應按有效利息法或近似方法分攤於租賃期間，惟按直線法攤銷結果差異不大時，亦得採用之。或有租金應於發生時認列為當期費用。

第 十四 條 折舊性租賃資產之折舊或攤銷政策，應與自有折舊性資產之折舊或攤銷政策一

致。折舊或攤銷之計算，應按企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」及第十八號「無形資產」之規定處理。如可合理確定租賃期間屆滿時，承租人將取得所有權，則預期使用期間為資產耐用年限；否則，資產應於租賃期間與耐用年限二者較短之期間內提列折舊。

承租人應採用企業會計準則公報第十九號「資產減損」之規定，以決定租賃資產是否發生減損。

承租人－營業租賃

認列與衡量

第十五條 承租人不論係以何基礎支付租金，應將租賃給付總額（不包括保險及維護等服務成本）以直線法於租賃期間內認列為費用。但另一種有系統之方法更能代表資產使用者效益之時間型態，或租賃給付之增加僅係對出租人預期通貨膨脹成本增加之補償者，不在此限。

出租人－融資租賃

認列與衡量

第十六條 出租人應於資產負債表中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。

後續衡量

第十七條 出租人應採有系統且合理之方法，將融資收益分攤於租賃期間，俾能反映出出租人融資租賃投資淨額在各期間有固定報酬率之型態，惟按直線法攤銷結果差異不大時，亦得採用之。與該期間相關之租賃給付（不包括服務成本），應沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。如估計未保證殘值已經減少，應調整剩餘租賃期間內之收益分攤，並立即認列應計金額之減少數。

出租人為製造商或經銷商

第十八條 出租人為製造商或經銷商時，其採融資租賃出租之資產，將產生下列二類收益：

1. 按正常售價（已扣除數量折扣或商業折扣）賣斷租賃資產所能產生之損益。
2. 租賃期間之融資收益。

第十九條 出租人為製造商或經銷商時，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，則銷售利潤限於採用市場利率時所能取得之利潤。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，認列為當期費用。

第二十條 出租人為製造商或經銷商時，於租賃期間開始日所認列之銷貨收入，應為資產公允價值與出租人應收最低租賃給付按市場利率計算之現值，二者較低者。租賃期間開始日所認列之銷貨成本，為租賃資產之成本（如成本與帳面金額不同時，則為帳面金額）減去未保證殘值現值之金額。銷貨收入與銷貨成本間之差額，為企業按賣斷政策所認列之銷售利潤。

出租人－營業租賃

認列與衡量

- 第二十一條 出租人應將屬於營業租賃之資產，按其性質表達於資產負債表中。
- 第二十二條 出租人不論以何種基礎收取租金，應將租賃收益總額（不包括保險及維護等服務成本）以直線法於租賃期間內認列為收益。但另一種有系統之方法更能代表資產使用效益之時間型態，或租賃給付之增加僅係對出租人預期通貨膨脹成本增加之補償者，不在此限。
- 第二十三條 出租人為賺取租賃收益而產生之成本（包括折舊），應認列為費用。折舊性租賃資產之折舊政策，應與出租人對其他類似資產所採用之正常折舊政策一致。
- 第二十四條 出租人因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，應計入租賃資產之帳面金額，並採用與認列租賃收益相同之方法，於租賃期間認列為費用。
- 第二十五條 出租人應採用企業會計準則公報第十九號「資產減損」之規定，以決定租賃資產是否發生減損。
- 第二十六條 出租人為製造商或經銷商時，於營業租賃下不得認列任何銷售利潤，因其不同於銷售。

售後租回交易

認列與衡量

- 第二十七條 售後租回交易涉及銷售一項資產，並再租回該項資產。租賃給付與售價因係整體協商，通常相互關聯。售後租回交易之會計處理，視下列租賃類型而定：
1. 售後租回交易形成融資租賃，此類交易係出租人提供融資予承租人，而以資產作為擔保，故出售人兼承租人，對銷售價款超過帳面金額之部分，不得立即認列為收益，而應予以遞延並於租賃期間攤銷。資產之帳面金額無須作任何調整，但資產價值若已發生減損時，應依企業會計準則公報第十九號「資產減損」之規定沖減至可回收金額。
 2. 售後租回交易形成營業租賃，且租賃給付與售價均為公允價值，實際上即為一項正常之銷售交易，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，應予以遞延，並按資產預期使用期間攤銷。若資產之公允價值低於其帳面金額，此二者之差額應立即認列為損失。

肆、揭 露

- 第二十八條 承租人對融資租賃應揭露下列資訊：
1. 各類資產於報導期間結束日之淨帳面金額。
 2. 報導期間結束日之未來最低租賃給付總額及其現值，分別按下列各期間揭露：

- (1) 不超過一年。
 - (2) 超過一年但不超過五年。
 - (3) 超過五年。
3. 重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。
4. 企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」、第十六號「投資性不動產」、第十七號「生物資產」、第十八號「無形資產」及第十九號「資產減損」有關資產之揭露規定。

第二十九條 承租人對營業租賃應揭露下列資訊：

1. 報導期間結束日之不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額，分別按下列各期間揭露：
 - (1) 不超過一年。
 - (2) 超過一年但不超過五年。
 - (3) 超過五年。
2. 當期認列為費用之租賃給付。
3. 重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。

第三十條 出租人對融資租賃應揭露下列資訊：

1. 報導期間結束日租賃投資總額及應收之最低租賃給付現值，分別按下列各期間揭露：
 - (1) 不超過一年。
 - (2) 超過一年但不超過五年。
 - (3) 超過五年。
2. 未賺得融資收益。
3. 屬於出租人利益之未保證殘值。
4. 應收最低租賃給付之備抵呆帳。
5. 認列為當期收益之或有租金。
6. 重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。

第三十一條 出租人對營業租賃應揭露下列資訊：

1. 報導期間結束日之不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額，分別按下列各期間揭露：
 - (1) 不超過一年。
 - (2) 超過一年但不超過五年。
 - (3) 超過五年。
2. 認列為收益之或有租金總額。
3. 重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。

- 4.企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」、第十六號「投資性不動產」、第十七號「生物資產」、第十八號「無形資產」及第十九號「資產減損」有關資產之揭露規定。

第三十二條 承租人及出租人之揭露規定，同樣適用於售後租回交易。售後租回交易協議或條款，若有特殊或罕見之內容，應予以揭露。

伍、附 則

第三十三條 本公報於中華民國一〇四年十月二十一日發布，對報導期間開始日在中華民國一〇五年一月一日以後之財務報表適用，但亦得提前適用。

