

新租赁准则下租赁业务会计处理策略研究

文竹

重庆广播电视台传媒集团股份有限公司，重庆

摘要：租赁业务会计处理模式的革新，对企业财务报告产生了系统性的深远影响。本文以新租赁准则为研究核心，首先梳理并厘清租赁的定义内涵与分类框架，精准界定租赁业务的边界判定依据，解决租赁与服务的区分难题；随后从资产确认基础、费用确认结构、计量技术手段三大维度，深入对比新旧准则的关键差异，全面揭示准则变革对租赁会计处理逻辑的重构价值。基于差异分析的成果，本文进一步锚定企业实务痛点，重点研讨四类核心实施策略：租赁合同的高效识别与闭环管控机制、折现率等核心计量参数的合理化确定路径、会计流程与信息系统的协同适配方案、准则豁免情形的精细化应用规范，旨在为企业租赁业务的合规准则转换与长期精准核算提供兼具专业性与实操性的策略支持。

关键词：新租赁准则；使用权资产；租赁负债；两段式费用

Research on Accounting Treatment Strategies for Leasing Business Under the New Leasing Standards

Zhu Wen

Chongqing Radio and Television Media Group Co., Ltd., Chongqing

Abstract: The innovation in accounting treatment models for leasing business has had a systematic and profound impact on corporate financial reporting. This paper focuses on the new leasing standards as the core of its research. It first clarifies the definition, connotation, and classification framework of leasing, precisely defines the boundary determination basis for leasing business, and resolves the difficult problem of distinguishing between leasing and services. Subsequently, from three dimensions: asset recognition basis, expense recognition structure, and measurement techniques, it deeply compares the key differences between the old and new standards, comprehensively revealing the value of the standard changes in reconstructing the logic of leasing accounting treatment. Based on the results of the difference analysis, this paper further targets the pain points in corporate practice and focuses on discussing four core implementation strategies: efficient identification and closed-loop control mechanisms for leasing contracts, rational determination paths for core measurement parameters such as discount rates, collaborative adaptation schemes for accounting processes and information systems, and refined application specifications for standard exemptions. The aim is to provide both professional and practical strategic support for the compliant standard conversion and long-term accurate accounting of corporate leasing business.

Keywords: New Leasing Standards; Right-of-Use Assets; Lease Liabilities; Two-Segment Expenses

租赁会计准则的变革全面重构了业务确认模型与计量逻辑。依据租赁合约控制权转移的核心定义及分类标准，为业务属性判定提供基础规范。深入解析新旧准则差异体现为多层次系统性转变：资产负债表层面经营租赁表外处理终结，使用权资产与租赁负债的强制确认机制；损益表层面由直线租金模式向两段式折旧与利息分解的结构性迁移；计量技术层面折现率选择对租赁负债初始计量的显著影响及操作难点。

1 新旧准则的差异分析

1.1 使用权资产与负债确认

旧准则下经营租赁通过表外处理实现租金费用化，资产使用权及偿付义务均未纳入表内核算；新准则则强制要求承租人确认使用权资产与租赁负债双科目，彻底消除经营租赁与融资租赁的列报差异。该变革源于“控制权模型”对租赁经济实质的重定义，承租人通过控制资产使用权形成未来经济利益获取权与不可撤销付款义务。导致企业资产负债率、流动比率等关键财务指标系统性上升，租赁业务从表外融资工具转化为表内资本结构要素，直接驱动企业重新评估租赁决策与债务管理。

1.2 两段式折旧与利息

损益确认机制实现与资产经济寿命的动态耦合，区别于旧准则单一化的直线租金摊销模式，新准则要求承租人对租赁费用实施双向解耦处理：使用权资产按直线法计提折旧计入经营成本，租赁负债利息则根据摊余成本法以前高后低趋势计入财务费用。双路径计量架构反映使用权资产的系统性消耗与资金时间价值的精准配比，推动费用结构从形式统一转向实质分解。其直接影响在于重构盈利指标的时间分布特征，租赁前期总费用显著高于后期，导致 EBITDA 抬升而净利润阶段性承压，进而对企业盈利管理策略形成迭代性约束要求[1]。

1.3 计量影响与选择难点

现行准则对租赁负债的现值计量要求，使

原本作为评估辅助工具的折现技术转化为刚性确认基础。当租赁内含利率不可获取时，增量借款利率的测算需整合企业信用评级、担保结构及币种风险溢价等动态因子，其主观裁量空间诱发计量可比性风险；计量框架要求则倒逼现金流折现模型从财务分析场景嵌入核心账务系统。技术性赋权导致初始确认金额对利率变动呈现超线性敏感，同时后续重估程序因缺乏市场验证机制而依赖内部控制补偿，构成会计技术性控制的关键攻坚领域。

2 新租赁准则下会计处理的实务难点

2.1 租赁识别的边界模糊问题

实务中，部分业务兼具租赁与服务属性，如设备租赁附带运维服务、仓储服务中包含仓库空间使用等，租赁与服务的拆分和识别难度较大。若企业未能准确判断是否存在“已识别资产”和“控制权转移”，可能出现漏记租赁或错记服务的情况，导致会计信息失真。此外，对于关联方之间的租赁交易，由于交易定价可能不公允，租赁要素的识别和计量也存在较大主观性。

2.2 折现率的确定难度较高

新准则要求承租人优先采用租赁内含利率，但若出租人未提供相关信息，承租人需自行确定增量借款利率。增量借款利率反映的是承租人在类似经济环境下，为获取类似资产、类似期限、类似担保条件的借款而需支付的利率，其确定需综合考虑自身信用状况、借款期限、抵押条件等因素，缺乏统一的量化标准，不同企业的判断存在差异，影响会计信息的可比性。

2.3 租赁变更的核算复杂性

租赁变更类型多样，包括租赁期延长、租金调整、租赁范围缩小等，不同变更类型的核算方法不同。例如，租赁期延长且形成单独租赁的，需作为新租赁进行核算；未形成单独租赁的，需重新计量租赁负债并调整使用权资产。实务中，租赁变更的判断和计量涉及大量参数调整，核算流程复杂，容

易出现差错。

2.4 信息披露的执行难度大

新准则要求承租人详细披露租赁的相关信息，包括使用权资产和租赁负债的账面余额、折旧和利息费用、折现率、租赁期分析、未来租金支付承诺等；出租人需披露融资租赁和经营租赁的租金收入、应收融资租赁款的减值情况等。全面的信息披露需要企业建立完善的租赁信息台账，而部分企业租赁业务分散、台账管理不规范，难以满足披露要求。

3 新租赁准则下租赁业务会计处理的优化策略

3.1 会计流程与系统支撑优化

租赁业务的高效合规核算，有赖于对传统会计流程的深刻再造与系统功能的精准升级。构建端到端的租赁管理闭环流程：从合同智能抓取起始，自动化提取关键条款（起租日、付款安排、续租选项等），并由财务与法务协同完成租赁成分的精准确认与分拆。在初始确认环节，系统需自动触发租赁负债与使用权资产的同步计量引擎；后续计量则需建立付款计划与实际现金流支付的动态核对机制，准确捕捉浮动租金变动、租赁变更等事项对资产负债表的影响。月末结账的关键在于设计清晰的复核轨迹，例如，在费用摊销前自动生成未确认融资费用摊余表及使用权资产折旧预提表，经业务负责人与财务主管双签确认后流转入账。通过贯穿识别、计量、确认、报告全生命周期的标准化流程，是抵御准则复杂性的第一道防线。

面对海量合同处理需求，成熟的系统支撑成为突破管理瓶颈的倍增器：核心是部署能够解析复杂租赁逻辑的动态引擎。系统需内嵌租赁识别模型，自动判定合同性质；具备灵活模板配置功能，支持不同结构租赁付款流程的精准建模，如递延支付、变动租金、租赁激励等；更要打通与总账、固定资产、应付模块的数据通道，实现计量结果无缝过账。在实践中，SaaS 化租赁模

块正成为趋势，其预置准则计算逻辑可规避手工误差，而 API 接口则保障与 ERP 主数据实时同步。系统应具备智能预警功能：当实际付款偏离计划超过容忍阈值时自动推送异常；在续租选择权窗口期前触发重估提醒；对临近到期资产生成处置预案提示。将准则刚性要求转化为系统的柔性规则配置，企业在获得核算准确性的同时，更锻造了对租赁资产全周期价值波动的敏捷响应能力。

3.2 关键参数确定与折现率优化选择

新租赁准则的核心在于将租赁表外移入表内，其平稳落地的基石在于关键参数的精确识别与量化。租赁期限的确定首当其冲，需综合考虑不可撤销的基础期、承租人合理确定会行使的续租选择权，以及提前终止条款的可能影响。实务中需构建经济动因分析模板，明确界定“合理确定”的操作标准。对续租权与终止罚款的经济实质进行穿透式评估，方能框定真实资产使用权期限。租赁付款额的确认则需要明辨各类现金流本质，固定付款额、与指数或比率挂钩的可变租金（如实际使用挂钩的可变租金通常计入）皆须审慎归集。尤其当合同内含重大服务或非租赁成分时，必须基于单独售价进行合理分拆，确保租赁负债的纯净性。对于存在重大不确定性条款的合同，必须深入推演其经济实质，以最可能发生的情景为基础锁定参数[2]。参数的精准锚定，为后续计量奠定了不可动摇的基础。在可靠参数的坚实支撑下，折现率的选择作为租赁负债计量灵魂，其优化聚焦于承租人增量借款利率的务实获取。并非追求理论最优，而是力求与企业实际信用状况、租赁条款完美适配。获取时，优先探寻租赁内含利率（若易得且符合准则）作为锚点。若无法取得或不合要求，则转向构建可靠的增量借款利率曲线：企业可依托同期信用评级相似的公开债务发行利率作为核心参照；缺乏直接可比对象时，则应基于企业当期无担保借款利率进行校准，并细致调整期限差异、担保状态及特定结构条款带来的影响。对于业务多元的集团，建

立分币种、分层级的基准利率体系至关重要，可极大提升实务效率与统一性。在利率环境多变时期，需前瞻性地在折现率中嵌入潜在变动考量，或规划高效的定期重估机制。将折现率的确定过程制度化、精细化，确保其透明性与可验证性，方能真正发挥新准则对财务报表透明度提升的深层价值。

3.3 租赁合同精细化梳理与识别

新租赁准则的执行效能首先取决于合同资产的精准识别与条款解构[3]。企业需建立跨部门协作机制，由财务、法务及业务单元组成专项小组，启动全量合同地毯式筛查。筛查核心并非简单合同归档，而在于穿透法律形式抓取经济实质：逐份审阅协议中的资产指定方式（明确型号/序列号或物理隔离条款）、供应商替换权条款（判断是否属实质性替换）、客户决策权限（使用目的变更权、操作维护主导权等）以及付款条件变动机制（固变结构、指数挂钩等）。尤其需识别混合合同中的租赁成分，例如设备维护协议中嵌入的专用资产使用权，依据独立对价占比或市场可比价格实施分拆计量。将直接形成租赁标的清单与业务属性初判结论，成为后续会计处理的原始依据库。在完成合同库基础构建后，参数识别成为精细化落地的攻坚环节。重点锁定四类关键要素：一是租赁期判定，需结合续租选择权与终止罚款条款，分析承租人行使选择权的“重大经济动因”。例如续租价格低于市价70%或终止违约金超过三个月租金时，租赁期需延伸至可选期间[4]。二是租赁付款额校准，除固定付款额外，需提取基于销售百分比、物价指数变动的或有租金条款，并评估担保余值、未续约罚金等潜在支付义务。三是特殊权利标记，对购买选择权（行权价与公允价值关系）、残值担保（担保比例与预期余值差）、租赁期结束资产返还成本等条款进行显性化标注。四是增量成本归集，区分可直接归属于租赁活动的运输安装费、初始设计费等增量成本项，与非租赁相关的交易费用进行切割。参数识别结果最终以结构化数据形式嵌入合同管理数据

库，为后续折现率应用及负债计量提供机器可读的底层支撑[5]。

3.4 加强专业人才的培养与储备

新租赁准则的实施对财务人员的专业能力提出了更高要求，企业需定期组织准则培训，结合实务案例讲解租赁识别、折现率确定、租赁变更核算等难点问题，提升财务人员的实操能力[3]。同时，鼓励财务人员参与行业交流和专业认证，及时掌握准则执行的最新动态，确保会计处理的专业性和合规性。

4 结论与展望

新租赁准则的实施是我国租赁业务会计核算的一次重大变革，其核心目标是消除表外融资、提升财务信息质量。准则的落地不仅改变了企业的会计处理流程，更对财务报表、经营决策和融资策略产生了深远影响。尽管实务中存在租赁识别难、折现率确定难等问题，但企业可通过建立系统化管理体系、完善核算机制、强化人才培养等策略，提升准则执行的准确性和有效性。

未来，随着数字化技术的发展和租赁业务模式的创新，企业需进一步整合财务与业务数据，借助大数据、人工智能等技术优化租赁核算流程，同时密切关注准则的动态修订，持续完善会计处理策略，实现租赁业务的规范核算与企业财务的稳健发展。新租赁准则的全面落地，将推动我国企业会计信息质量迈上新台阶，为资本市场的健康发展提供有力支撑。

参考文献

- [1] 贺艳.新租赁准则下租赁业务会计处理与税务处理的差异探讨[J].中国乡镇企业会计,2024(8):25-27.
- [2] 苏丽娟.新租赁准则下快递行业的会计处理与应对策略研究——以德邦快递为例[J].财会通讯,2024(9):102-107.
- [3] 秦晓云.有形动产融资租赁业务的会计与税务处理问题探讨——以汽车融资租赁公司为例[J].商业会计,2019(05):59-62.

- [4] 王喜军.新租赁准则下融资租赁与经营租赁税会差异的探讨与应对措施[J].投资与创业,2023,34(09):86-89.
- [5] 蔡旺清.金融租赁业务差额征税下出租方的增值税核算——以融资租赁和融资性售后租回为例[J].财会通讯,2020(21):108-110.

Copyright © 2025 by author(s) and Global Science Publishing Inc.
This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).
<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access