

IFRS 16 與 IAS17 租賃會計處理之淺談

松山家商 羅子瓊

壹、前言

在 2016 年 1 月 13 日由國際會計準則理事會(IASB)發佈國際財務報導準則第 16 號「租賃」(IFRS16)，主要處理在資產負債表中未揭露租賃承諾的落差而導致目前透過營業租賃所需設備使用之企業與自行投入資金購置或以融資租賃取得相同設備的企業，使其財務報表失去可比較性的不一致問題。故 IFRS16 自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間適用，若已適用 IFRS15「客戶合約之收入」，則得提前適用 IFRS16，此新準則將取代現行國際會計準則第 17 號「租賃」(IAS17)及其相關解釋及解釋公告¹，故以此主題做這兩者之差異之探討。

貳、動機

租賃這章為學生準備勞動部會計事務乙級時，將會學習到的，雖然此章節在乙級準備時分量不是太多，但我們在教學時，可將此新資訊告知學生，讓學生能在 2018 年能有基本概念。

一、租賃之定義

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，並定期向承租人收取定額租金以為報酬之協議。

二、租賃之相關名詞

(一)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之較早者。在該日：

- 1.將租賃分類為營業租賃或融資租賃，且
- 2.如係融資租賃，決定租賃期間開始日所應認列之金額

所以租賃開始日就以決定其租賃型態，不可再改變為營業租賃，但在租賃期間若承租人或出租人同意修改租賃條款，非續約，修改後的租約若假定在租賃開始日即生效時，將使租賃的分類結果不同(從融資租賃變成營業租賃，或從營業租賃變成融資租賃)，則修訂後的合約應適為一個新的租約，自修訂後改採新分類處理。但如果為估計變動(例如租賃資產經濟年限或殘值的估計變動)，或情況改變(例如承租人不履約)，則不得將租賃重新分類。

(二)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，該日為租賃原始認列(即適當認列因租賃所產生之資產、負債、收益或費損)之日。

IAS 17 對租賃開始日(租賃被分類型態時)及租賃期間開始日(認列發生時)加以區

¹ IAS 17 相關解釋及解釋公告，包括國際財務報導解釋第 4 號「決定一項安排是否包含租賃」(IFRIC 4)、解釋公告第 15 號「營業租賃：誘因」(SIC 15)及解釋公告第 27 號「評估涉及及租賃之法律形式之交易實質」(SIC 27)

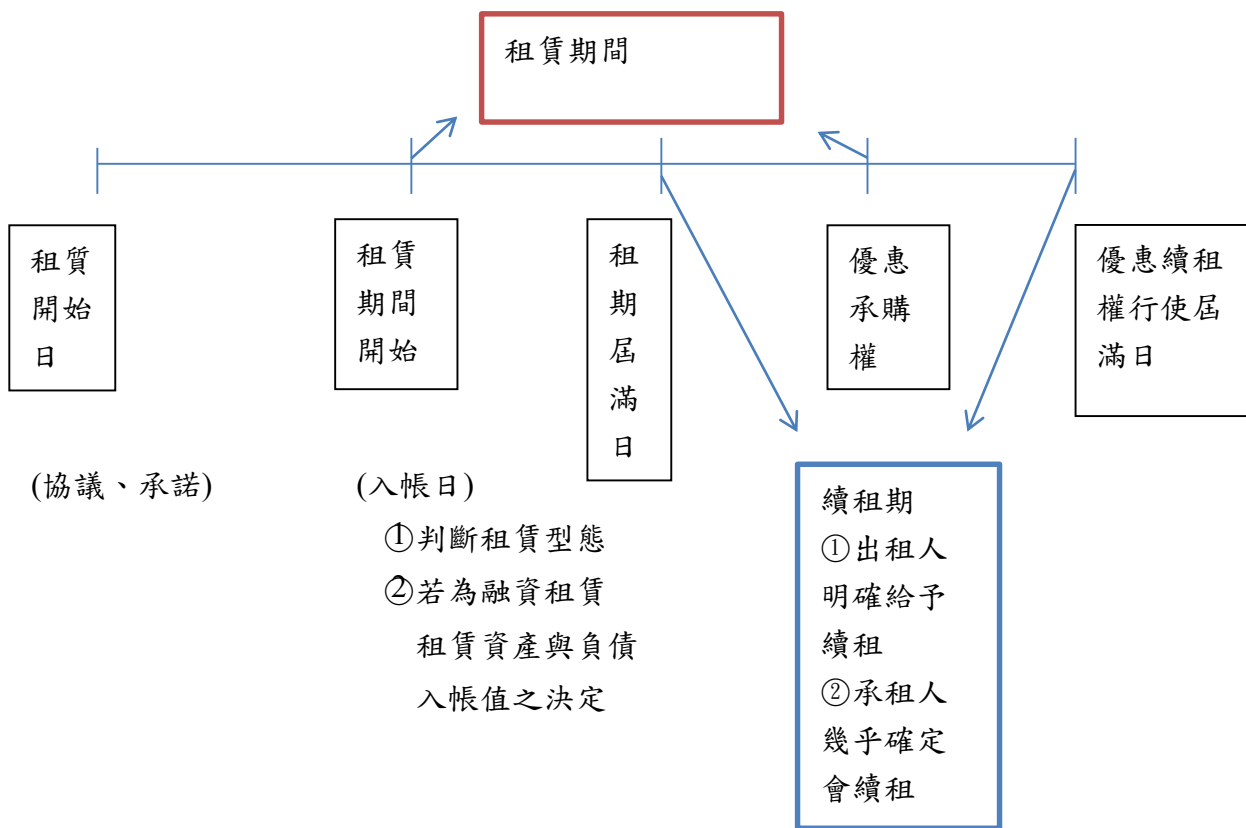
隔。

(三)優惠承購權：係指承租人有權選擇在租期屆滿或特定日，依低於當時公允價值的價格購買租賃物，其價格低到在租賃開始日幾乎可確定承租人會購買。

(四)優惠續租權：係指承租人有權在租期屆或特定日起，以低於當時公平租金的租金，繼續承租租賃物，其租金低到租賃開始日幾乎可以確定承租人一定會續租者。

(五)租賃期間：係指承租人約定租賃該項資產不可取消租期。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，該續租期間亦應包含在租賃期間，但以到得行使優惠承購權之日為最長期限。

圖示說明：



租賃期間加上續租期，不得超出優惠承購日

(六)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。

(七)未保證殘值：係指租賃資產殘值中變現與否出租人之關係人保證者。

估計殘值=保證殘值+未保證殘值



風險由出租人承擔

(八)估計殘值(非耐用年限²殘值)：係指租賃期間終了，租賃物之估計公允價值。

(九)履約成本：係指履行租賃合約應支付之成本括租賃物之保險、修理維護及稅捐等。

名目租金-出租人負擔履約成本=真實租金

(十)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、未來市場利率等)為依據而決定之部分。不列入最低租金給付，發生時直接做當期營業租金費用。

(十一)最低租賃給付(MLP)：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(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，另加上：

1.對承租人³而言，由承租人或其關係人保證之金額；或

2.對出租人⁴而言，由以下任一方對出租人提供之保證殘值：

(1)承租人；

(2)承租人之關係人；或

(3)與出租人無關且有財務能力履行保證義務之第三方。

若有出租人應負擔之履約成本，在計算時，應予減除。

(十二)承租人增額借款利率(Ic)：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。

(十三)出租人隱含利率(Im)：係指在租賃開始日，使最低租賃給付(MLP)及未保證殘值兩者現值加總數(二者之和為應收租賃款)等於租賃資產公允價值及出租人所有原始直接成本(即出租人之淨投資)兩者總和之折現率。也就是出租人在租約中所要求的投資報酬率。

(十四)租賃投資總額(應收租賃款)：係指融資租賃下出租人之應收最低租賃給付，加上任何歸屬於出租人之未保證殘值。

應收租賃款=最低租金給付+未保證殘值

(十五)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。也就是出租人之應收租賃款減未賺得融資收益之餘額。

應收租賃款-未賺得融資收益=淨投資額(應收租賃款現值)

現值按出租人隱含利率折現。

(十六)未賺得融資收益(未實現利息收入)：係指租賃投資總額及租賃投資淨額之差額。

² 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。

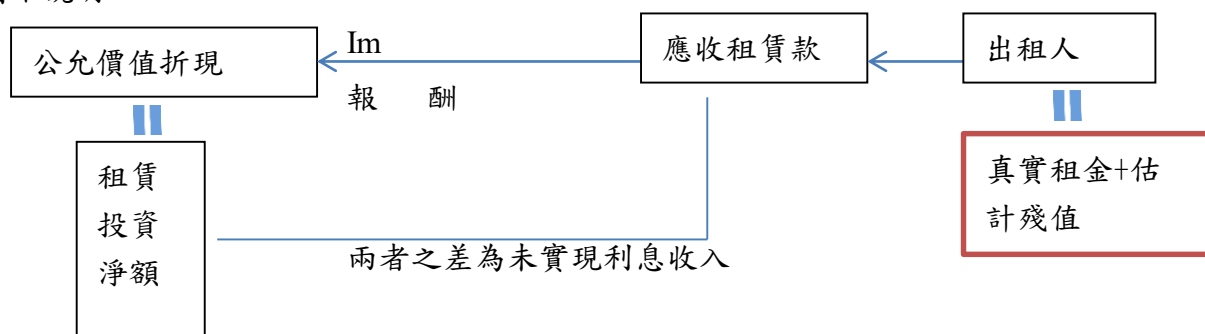
³ 承租人：係支付他方租金，取得租賃物之使用收益權。

⁴ 出租人：係以物租與他方使用、收益，向他方收取租金之人。融資租賃以出租人業別分可有二類

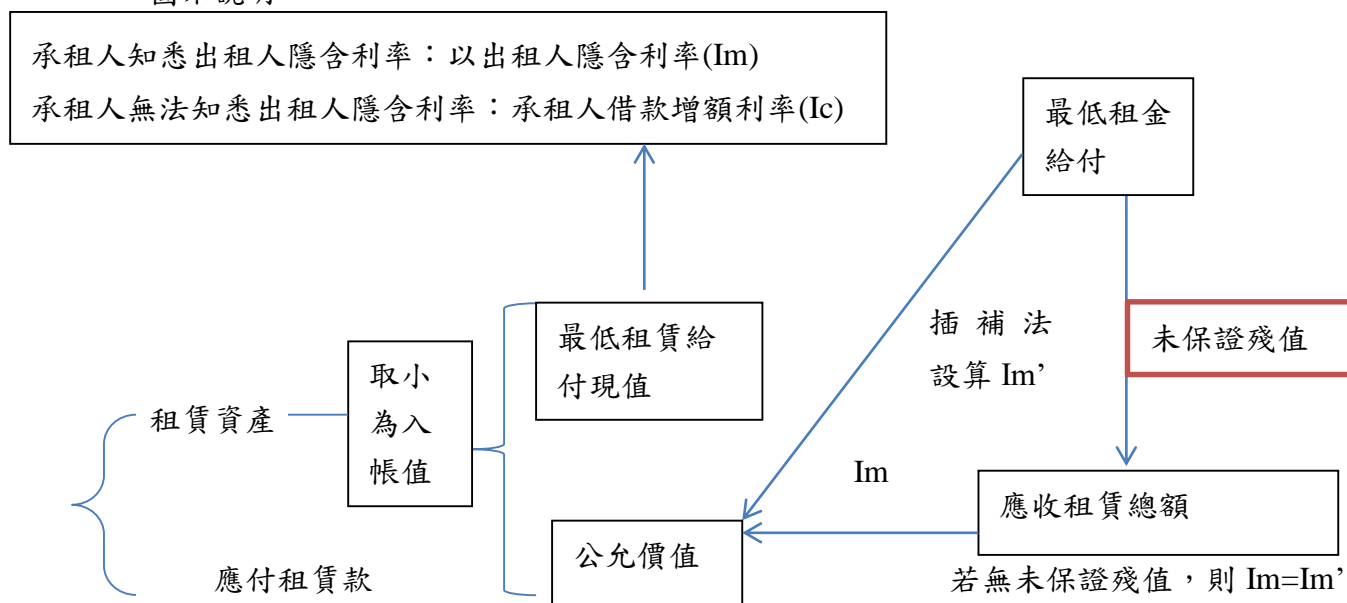
(1) 出租人為專營租賃業務-直接融資型租賃

(2) 出租為租賃物之製造商或經銷商-銷售型租賃

圖示說明：



圖示說明：



三、租賃分類

(一)租賃分類的標準：係以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。

- 1.融資租賃：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。
- 2.營業租賃：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，應分類為營業租賃。

租約是否在實質上屬於融資購買，端視出租人是否已將租賃物的風險與報酬移轉給承租人而定，以會計上經濟實質重於法律形式的具體表現。

(二)租賃為融資租賃或營業租賃係取決於交易實質而非合約形式，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：

- 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**，且能明顯低於選擇權行使日該資產公允價值之價格購買，在租賃開始日，即可合理確定此選擇權將被行使，也就是承租人享有**優惠承購權**；

- 3.即使所有權未移轉，但租賃期間涵蓋租賃資產經濟年限⁵之主要部分；
- 4.在租賃開始日，最低租賃給付現值達該租賃資產幾乎所有⁶之公允價值；
- 5.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，也就是該租賃資產係專門為承租人量身訂做，其他人無法使用，除非再經重大修改。

(三)下列情形無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：

- 1.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承擔；
- 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，租賃結束時以退還租金的方式將相等於租期屆滿出售租賃資產所得價款的大部分價款作為租金回饋金，退還給承租人)；及
- 3.承租人有能力以明顯低於市場行情之租金續租一期，也就是有**優惠續租權**。

在學習租賃會計時，要先了解租賃名詞，才有辦法做租賃會計處理。

四、IFRS 16 之承租人之影響

IFRS16 對承租人不再將租賃合約分類為營業租賃或融資租賃，而是除了短期⁷及小額租賃⁸為例外，因基於成本效益原則，可簡單沿用現行「營業租賃」的會計處理，於租期內認列「租金費用」並作報表附註揭露即可，可免適用 IFRS16，故一律將租賃合約認列於資產負債表，也就是將使用租賃資產(標的資產)的權利認列為「使用權資產」，未來支付租金的義務認列為「租賃負債」。如此一來，所有的租賃合約都被視為是以**融資**方式取得資產的使用權利，承租人再也不能透過營業租賃(不須資本化)進行資產負債表外融資⁹。有關綜合損益表上其他揭露有未計入租賃負債之變動租賃給付金額、來自轉租使用權資產之收益和售後租回交易所產生之損益，也不再認列租金支出，而是分別以使用權資產的折舊費用，及租賃負債以攤銷後的利息費用來表達。

在目前 IAS17 之規定下，是以營業租賃入帳。未來轉換至 IFRS16 後，資產及負債同時增加，將導致企業的財務槓桿¹⁰提高。若企業與銀行間之借款合同或其他融資合約已約定負債比率等相關限制時，將有不利的影響。此外，相關費用的認列：折舊原則上採直線基礎，利息採有效利率法，合併認列將使得租賃相關費用於租賃期間內以「前高後低」的方式呈現，造成在承租資產初期的每股盈餘與過去相比出現下降的情況。

⁵ 經濟年限：係指下列兩者之一：

- (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；或
- (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。

⁶ 幾乎所有：IAS 17 採用原則基礎，不願提供施行指引，而美國財務會計準則委員會(FASB)規定，租期達經濟年限的 75%以上，及最低租賃給付的現值達到公允價值的 90%，即符合融資租賃的條件，可為參考。

⁷ 短期係指租期短於或等於 12 個月且無承購權

⁸ 小額租賃係指國際會計準則理事會討論時提到新資產價值不超過 5,000 美元

⁹ 資產負債表外融資(Off-Balance-Sheet Financing)係指若符合營業租賃的情況下，並不會增加有助於改善或維持承租人之舉債能力

¹⁰ 財務槓桿係指以自有之權益資本為舉債之基礎，運用支付固定報酬之負債來擴大盈餘，並以其付息後之盈餘歸於股東，來達成增加權益資本報酬率之目的。

五、IFRS 16 對出租人則大致維持現行 IAS17 下之處理方式

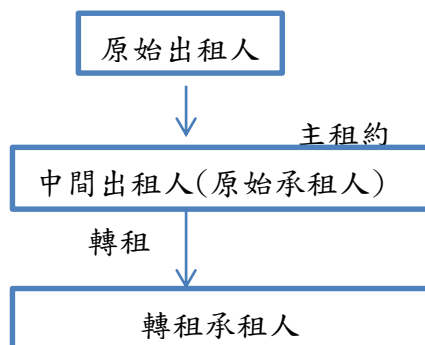
出租人之租賃仍應視是否移轉附屬於出租資產之所有權之幾乎所有風險與報酬來判斷是屬於融資租賃或營業租賃，相關會計處理與 IAS17 也沒有實質差異。不過在 IFRS16 下與承租人不同的是，原始衡量後，出租人後續不需要持續評估租賃期間之變動或承購權之行使與否。

此外，仍有部分特殊議題例如：租賃的定義、售後租回及轉租等會計處理與現行作法有所差異，因 IFRS16 更聚焦於辨識何方「控制」一項租賃資產之使用。過去在 IFRIC4「決定一項安排是否包含租賃」下，可能因為承租人取得某資產之全數產出商品，但並非就產出數量支付固定單價或依市場價格之酬金而被視為租賃；未來在 IFRS16 下，還需要另外考量承租人是否控制租賃資產之使用而定，亦即只有在客戶有權利控制一項資產之使用，並且同時取得因為使用這項資產所產生之實質所有經濟效益時，才視為租賃。此等規定恐將影響民營電廠的某些電力銷售合約或航運公司的部分貨物運送合約。

售後租回交易不符合租賃定義的合約則可能視為勞務合約，而依據 IFRS15 處理，將合約拆分為租賃及非租賃組成要素，承租人及出租人都需要辨識合約中之組成要素，並就不同組成要素適用不同會計處理。若合約中包含多項租賃組成要素或包含非租賃組成要素，則承租人應將總價金以出租人單獨出租個別租賃組成要素之價格，及單獨出售個別非租賃組成要素之價格作為分攤之基礎。出租人之分攤方式，則大致上與 IFRS15 所規範分攤予履約義務之方式相同，另判斷售後租回之會計處理時，企業係依 IFRS15 評估將資產自賣方-承租人移轉給買方-出租人之交易是否為銷售。若經判斷屬銷售，則賣方-承租人帳上除列該資產，並將已移轉給買方-出租人之權利部分認列相關損益，而表彰使用租回資產權利所認列之使用權資產則係依所租回部分原帳列金額（即成本）衡量。

若出售價格並非公允價值，或約定之租金偏離市場行情時，將需調整相關衡量金額。此外，如果賣方-承租人具有實質買回資產之選擇權，無論行使價格為何，賣方-承租人均不得將該等交易認定為銷售，當轉租合約係依據**主租約**所產生之使用權資產來判斷屬於融資租賃或營業租賃，轉租交易之中間出租人(二房東)應將主租約產生之使用權資產分類為融資租賃或營業租賃，亦即於判斷分類時，所轉租之出租資產是指主租約所產生之使用權資產，而不是主租約所約定使用之不動產、廠房或設備。因此，有更多機會將出現原始出租人將主租約分類為營業租賃，中間出租人卻將轉租合約分類為融資租賃的情況。例如：主租約係簽訂一辦公大樓為期 5 年之租約。中間出租人於承租第 3 年期初將剩餘 3 年期間所承租辦公大樓使用面積全數轉租予第三方時，由於該轉租之租賃期間涵蓋主租約剩餘期間之全部，佔使用權資產耐用年限之主要部分，因此將該轉租合約分類為融資租賃。

圖示說明



出租人在營業租賃需揭露有租金收入、至少應揭露未來五年各年度及剩餘年度的租賃給付之到期分析、IAS 16 對不動產、廠房及設備之揭露規定同樣適用於營業租賃之資產與自用資產要分別揭露、視資產之分類，分別依 IAS 36、IAS 38、IAS 40 及 IAS 41 規定揭露。

出租人在融資租賃需揭露有銷售利益或損失、租賃投資淨額之融資收益、未計入應收租賃款衡量之變動租金收入、租賃投資淨額之帳面金額重大變動之質性及量化說明及至少應揭露未來五年各年度及剩餘年度的應收租賃款之到期分析及調節至租賃投資淨額。

若轉租分類為融資租賃，中間出租人不得在未來從主租約之剩餘租賃負債與來自轉租之應收租賃款互抵，轉租租賃收益與主租賃之相關費用亦不得互抵。

六、IFRS 16 與 IAS 17 之差異

IFRS16 的確提升了財務報表的透明度，對承租人新增要求的揭露項目雖不多，但對出租人要求加強對所暴露風險的的揭露，在不同情況下應考量是否需要其他額外的之揭露。

表一：IFRS 16 與 IAS 17 之差異處

討論之項目	IFRS 16	IAS 17
1. 定義	係指使用資產的權利，也就是須具備已辨認資產 及有權控制資產的使用	與 IFRS 16 類似，但進一步與 IFRIC 4 不同
2. 組成項目之區分	若個別組成項目： 對承租人之效益可區分且 並非取決於其他組成項目或與其高度相互關連	無明確指引(除了包含土地及建築物之租賃外)
3. 承租人豁免	短期租賃，租期小於等於 12 個月 小額資產租賃，價值小於等於 5,000 美元	無規定
4. 承組人會計處理		<u>營業租賃</u> 無須認列資產或負債， 僅須認列應付或預付費用。
4.1 資產負債表	幾乎要所有租賃合約認列使用權資產及租賃負債。	<u>融資租賃</u> 認列租賃資產及租賃負債。
4.2 綜合損益表	使用權資產之折舊 租賃負債有效利息法之利息費用 未計入租賃負債之變動租賃給付金額	<u>營業租賃</u> 按直線法認列租金費用。 <u>融資租賃</u> 有租賃資產之折舊 租賃負債有效利息法之利息費用 所有變動租賃給付金額
4.3 現金流量表	支付租賃負債之本金部分：籌資活動 支付租賃負債之利息部分：營業活動或籌資活動(視企業會計政策而定)	<u>營業租賃</u> ：營業活動 <u>融資租賃</u> ：與 IFRS 16 類似

表一：IFRS 16 與 IAS 17 之差異處

討論之項目	IFRS 16	IAS 17
	短期租賃、小額資產租賃及未計入租賃負債之變動租賃給給：營業活動	
5.出租人會計處理		
5.1 資產負債表	營業租賃繼續認列出租資產 融資租賃除列出租資產，並認列應收租賃款(租賃投資淨額)	
5.2 綜合損益表	營業租賃按直線法認列租金收入 融資租賃按有效利息法認列利息收入	
6.轉租	中間出租人認列租賃資產為使用權資產	中間出租人認列轉租資產為不動產、廠房及設備
7.租賃修改	視修改之類型區分為現有租賃之調整或作為單獨租賃進行會計處理	
8.售後租回交易 ¹¹	會計處理基於資產之移轉是否為出售而定 ¹²	會計處理基於資產售後租回之分類(營業或融資租賃)而定

資料來源：會計研究月刊 366 期

參、結論

會計學此學科，必須是要融會貫通的，像正學習租賃此章節，裡面也包含了資產、負債、未實現利息收入、資產負債表、綜合損益表與現金流量表的相關概念，不要把章節細切太細，畢竟各個章節是有相關的。

IFRS 16 將改變企業資產、負債及費用認列的方式，影響會計學為社會科學是會隨時社會變遷而進行修正，所以身為教育界授課老師，也應不斷去進修獲取新知，不能再用以前的知識教導現在的學生因應未來的環境，所以建立新知識平台與無私分享才是重要的，不論教師的身份是正式老師或代理老師，將一視同仁，只要是對教學環境、學生有利的幫助，都應該互相討論、協助幫忙。

身為會計學老師在教育界希望能多培養會計領域專才的學生，在 103 年於國立彰化師範大學的論文為「高職商管群會計老師教學效能、學生學習行為與學生生涯規劃之關聯性研究」根據資料分析結果，本研究假說驗證結果之整理分述如下：

¹¹ 售後租回交易：銷售一項資產後，再租回該項資產。

¹² 資產的移轉為出售交易依 IFRS 15 客戶合約之收入，企業應於將所承諾之商品或勞務移轉予客戶而滿足履約義務的時點，或於滿足履約義務的期間，認列收入，承租人應按資產帳面金額將「所保留使用的部分」(租金現值扣除融資組成部分/資產公允價值，之比例)認列使用權資產，已移轉的部分則認列處分損益；若為非出售交易，則此交易實質為融資處理，承租人(賣方)不得除列資產，而收取之價款應按 IFRS 9 之規定列為金融負債，出租人(買方)認列金融資產。

表二 研究假說驗證結果之整理

代號	研究假說	檢定結果
H1	不同個人背景變項的學生對會計教師教學效能之認知有顯著差異	部份支持
H1-1	不同「性別」之學生對會計教師教學效能之認知有顯著差異	不支持
H1-2	不同「年級」之學生對會計教師教學效能之認知有顯著差異	支持
H1-3	不同「區域」之學生對會計教師教學效能之認知有顯著差異	支持
H1-4	不同「科別」之學生對會計教師教學效能之認知有顯著差異	支持
H1-5	不同家長教育程度對會計教師教學效能之認知有顯著差異	不支持
H1-6	家長工作類別不同對會計教師教學效能之認知有顯著差異	不支持
H1-7	取得會計事務-人工記帳證照學生對會計教師教學效能之認知有顯著差異	不支持
H1-8	取得會計事務-資訊類證照學生對會計教師教學效能之認知有顯著差異	不支持
H2	不同個人背景變項的學生對學習行為之認知有顯著差異	部份支持
H2-1	不同「性別」之學生對學習行為之認知有顯著差異	支持
H2-2	不同「年級」之學生對學習行為之認知有顯著差異	支持
H2-3	不同「區域」之學生對學習行為之認知有顯著差異	支持
H2-4	不同「科別」之學生對學習行為之認知有顯著差異	支持
H2-5	不同家長教育程度對學習行為之認知有顯著差異	不支持
H2-6	家長工作類別不同對學習行為之認知有顯著差異	不支持
H2-7	取得會計事務-人工記帳證照學生對學習行為之認知有顯著差異	支持
H2-8	取得會計事務-資訊類證照學生對學習行為之認知有顯著差異	支持
H3	不同個人背景變項的學生對生涯規劃之認知有顯著差異	部份支持
H3-1	不同「性別」之學生對生涯規劃之認知有顯著差異	不支持
H3-2	不同「年級」之學生對生涯規劃之認知有顯著差異	支持
H3-3	不同「區域」之學生對生涯規劃之認知有顯著差異	支持
H3-4	不同「科別」之學生對生涯規劃之認知有顯著差異	支持
H3-5	不同家長教育程度對生涯規劃之認知有顯著差異	不支持
H3-6	家長工作類別不同對生涯規劃之認知有顯著差異	不支持
H3-7	取得會計事務-人工記帳證照學生對生涯規劃之認知有顯著差異	支持
H3-8	取得會計事務-資訊類證照學生對生涯規劃之認知有顯著差異	不支持
H4	高職商管群學生知覺會計老師教學效能對學生學習行為有正向影響。	支持

表二 研究假說驗證結果之整理

代號	研究假說	檢定結果
H5	學習行為與其生涯規劃有正向影響。	支持
H6	高職商管群學生知覺會計老師教學效能對學生生涯規劃有正向影響。	支持
H7	學生學習行為在高職商管群學生知覺會計老師教學效能與學生生涯規劃之間有中介效果	部分支持

由此研究可知，學生的生涯規劃依會計老師的教學效能是否要往商業會計領域繼續鑽研，是有限的，畢竟學生依其學習行為、個人背景及環境就會對其未來有所影響，但只要我們在教育界的一天，就要利用自己的專業，讓學生有帶著走的能力與良好的學習態度，去面對他自己未來的路。

參考文獻

鄭丁旺(2014)。中級會計學 下冊 第十二版。臺北市：鄭丁旺。

林蕙真(2014)。中級會計學新論 下冊 第 8 版。臺北市：証業出版股份有限公司

李宜樺、張文珍(2016)。IFRS 16 租賃會計新時代-企業應如何迎戰?會計研究月刊，366 期，108-113。

羅子瓔(104)。高職商管群會計老師教學效能、學生學習行為與學生生涯規劃之關聯性研究。

國立彰化師範大學財務金融學系碩士論文，未出版。彰化。

Sue Lloyd, a member of the IASB. January 2016. Investor Perspective-A New Lease of Life.

IASB. January 2016. Effects Analysis-IFRS 16 Leases.