

附件 1:

## 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

### (征求意见稿)

为规范新冠肺炎疫情相关租金减让的会计处理，根据《企业会计准则——基本准则》《企业会计准则第 21 号——租赁》等，制定本规定。

#### 一、关于适用范围和基本原则

本规定适用于承租人与出租人在新冠肺炎疫情期间就现有租赁合同达成的、由疫情直接引发的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价（按减让前折现率折现或未折现金额）应较减让前减少或与之基本相等，且租赁的其他条款和条件无重大变化。

企业可以按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定对上述租金减让进行会计处理，也可以选择采用下列简化方法。企业选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同，不得随意变更。

#### 二、关于确认和计量

(一) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2006〕3 号）的企业

## 1. 承租人会计处理

对于经营租赁，承租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或当期损益。发生租金变化的，承租人应当在实际发生时将租金变化金额计入当期损益；延期支付租金的，承租人应当在实际支付时冲减前期确认的应付款项；因租金减让延长租赁期的，承租人应当在延长租赁期间将实际发生的租金金额计入当期损益。

对于融资租赁，承租人应当继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，同时继续按照与减让前一致的方法确认融资租入资产折旧或摊销等费用。发生租金变化的，承租人应当在实际发生时将租金变化金额计入当期损益，并相应调整应付融资租赁款等；延期支付租金的，承租人应当在实际支付时冲减前期确认的应付融资租赁款；因租金减让延长租赁期的，承租人应当在延长租赁期间将实际发生的租金金额计入当期损益。

## 2. 出租人会计处理

对于经营租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金变化的，出租人应当在实际发生时将租金变化金额计入当期损益；延期收取租金的，出租人应当在实际收到时冲减前期确认的应收款项；因租金减让延长租赁期的，出租人应当在延长租赁期间将实际发生的租金金额确认为租赁收入。

对于融资租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金变化的，出租人应当在实际发生时将租金变化金额计入当期损益，并相应调整应收融资租赁款等；延期收取租金的，出租人应当在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款；因租金减让延长租赁期的，出租人应当在延长租赁期间将实际发生的租金金额确认为租赁收入。

## **（二）执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）的企业**

### **1. 承租人会计处理**

承租人应当继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，同时继续按照与减让前一致的方法对使用权资产计提折旧。发生租金变化的，承租人应当在实际发生时将租金变化金额计入相关资产成本或当期损益，并相应调整租赁负债等；延期支付租金的，承租人应当在实际支付时冲减前期确认的租赁负债；因租金减让延长租赁期的，承租人应当在延长租赁期间将实际发生的租金金额计入相关资产成本或当期损益。

### **2. 出租人会计处理**

对于经营租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金变化的，出租人应当在实际发生时将租金变化金额计入当期损益；延期收取

租金的，出租人应当在实际收到时冲减前期确认的应收款项；因租金减让延长租赁期的，出租人应当在延长租赁期间将实际发生的租金金额确认为租赁收入。

对于融资租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金变化的，出租人应当在实际发生时将租金变化金额计入当期损益，并相应调整应收融资租赁款等；延期收取租金的，出租人应当在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款；因租金减让延长租赁期的，出租人应当在延长租赁期间将实际发生的租金金额确认为租赁收入。

### **三、关于披露**

企业按照本规定采用简化方法的，应当披露这一事实，以及新冠肺炎疫情相关租金减让对当期损益的影响金额。企业首次执行本规定，无需按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》第十五条的要求披露当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额。

### **四、附则**

本规定自 2020 年 1 月 1 日起施行。