

《IASB 與 FASB 發布討論稿》租賃會計之初步觀點

國際會計準則理事會(International Accounting Standards Board, 簡稱“IASB”)與美國財務會計準則理事會(Financial Accounting Standards Board, 簡稱“FASB”)於 2009 年 3 月 19 日發布租賃會計新方法之初步觀點，作為改革現行租賃會計準則的第一步。現行 IFRSs 及 US GAAP 之租賃會計準則，經常因為過度倚賴主觀判斷及過於嚴格的門檻定義而受到批評。許多人相信，這種過度倚賴造成經濟實質類似的交易卻有不同的會計處理方式，並使企業有機會以結構型交易以達到特定會計效果。

對於租賃會計專案的適用範圍，IASB 與 FASB 間已經多次爭論。IASB 與 FASB 一開始同意其適用範圍應涵蓋承租人及出租人會計，但後來決定將範圍縮減至承租人會計。此討論稿列示出租人會計之部分相關議題，但 IASB 與 FASB 並未就此達成初步結論(因此，本次新訊報導未列示這些議題)。在接下來幾個月中將會決定上述議題之正式決議時間。

IASB 對外徵詢意見將於 2009 年 7 月 17 日截止。

下表彙總討論稿中 IASB 與 FASB 個別之初步觀點。以下將針對各項主題進行詳細討論。

主題	IASB 之初步觀點	FASB 之初步觀點
適用範圍	以現行租賃會計準則所涵蓋的範圍為基礎，但僅限於承租人會計。	同 IASB。
一般原則	認列單一使用權資產及單一租金給付義務負債。	同 IASB。
衡量－使用權資產	原始衡量按「以承租人增額借款利率計算租金給付現值」。續後衡量係依下述年限攤銷其成本： (1)租賃期間與經濟年限二者孰短者；或 (2)當承租人預計將取得所有權時，其經濟年限。	同 IASB。
衡量－租金給付義務	原始衡量按「以承租人增額借款利率計算租金給付現值」。以攤銷後成本進行續後衡量，並依尚未支付之租金給付義務現值設算利息。	同 IASB。
衡量－重評估增額借款利率	利率應 續後重評估 以反映目前市場狀況，但未明確指出應於各報導日或僅於估計現金流量變動時進行重評估。	利率 無須續後重評估 以反映目前市場狀況。

主題	IASB 之初步觀點	FASB 之初步觀點
衡量－估計現金流量之變動	以 修正後 之增額借款利率，調整負債帳面價值至修正後估計現金流量現值(追趕法)。	以 原始 增額借款利率，調整負債帳面價值至修正後估計現金流量現值(追趕法)。
租賃期間之決定	承租人之租賃期間以最有可能的租賃期間為準，其可能包括續租權及承購權的影響。	同 IASB。
租賃期間之重評估	應於各報導日依新事實及狀況重評估租賃期間。租金給付義務之變動應同時調整使用權資產之帳面價值。	同 IASB。
或有租金及保證殘值之原始衡量	承租人之租金給付義務以 發生機率加權估計應付金額 計算，並計入租賃義務。	承租人之租金給付義務應以 最有可能的租金給付金額 為準，並計入租賃義務。然而，若或有租金隨特定指數或利率變動，原始衡量時應以租賃開始日之指數或利率計算。
或有租金及保證殘值之重評估	租金給付義務之變動應同時 調整使用權資產之帳面價值 。	租金給付義務之變動應同時 認列於當期損益 。
表達－財務狀況表	使用權資產應依租賃標的之性質，與自有資產分別列示。租金給付義務 無須分別列示 。	使用權資產應依租賃標的之性質，與自有資產分別列示。租金給付義務應與其他金融負債 分別列示 。
表達－綜合淨利表	依資產及負債分類決定。	同 IASB。
表達－現金流量表	尚未提出初步觀點。	尚未提出初步觀點。

適用範圍

此討論稿指出，因財務報表編製者已經十分熟悉現行準則，故提議之租賃會計新方式的適用範圍仍應以現行租賃會計準則為基礎。IASB 與 FASB 表示在提出適用範圍之修正前，仍應專注於制定新會計方法之其他項目。因此，目前依照租賃會計作會計處理之合約，在適此討論稿提出之新會計方法下仍依照租賃會計進行處理。

IASB 與 FASB 討論到非主要資產之租賃(亦即，非屬企業營運之重要資產租賃)及短期租賃(即通常短於 1 年之租賃)是否應排除於此討論稿之適用範圍，但並未達成初步結論。

IASB 與 FASB 表示，針對現行租賃會計準則之間適用範圍的差異未來將加以考量。例如，IAS 17『租賃』適用於大部分資產之租賃，而 SFAS 13『租賃會計處理』僅適用於不動產、廠房及設備之租賃(亦即，無形資產非屬 SFAS 13 之適用範圍)。

一般原則

承租人透過租賃合約獲得在特定期間內使用租賃標的之權利。依現行準則，承租人依租賃合約條款，將此項權利認列為資產及負債(即資本/融資租賃)或待履行合約(即營業租賃)。

IASB 與 FASB 表示，這些會計處理的差異導致實質上相同的交易(在特定期間內使用租賃標的之權利)，卻有不一致的會計處理方式。

由於 IASB 與 FASB 認為現行租賃會計方式與資產及負債之定義不一致，故提出一項新的會計方法：在所有的租賃合約下，承租人皆須認列資產及負債。資產表彰承租人於租賃期間使用租賃標的之權利(「使用權」資產，'right-of-use' asset)，而負債代表承租人支付租金之義務。

此提議之新方法將消除承租人營業租賃的分類。這將是對現行租賃會計方法最重大的變動，其目的在於確保各產業間對於類似協議能有一致的會計處理。因此，若修訂完成之準則採用此提案(可能有部分例外情形)，則營業租賃不再屬於「資產負債表外」，租金費用亦不再以直線法於租賃期間平均認列；原本分類為營業租賃者，亦將於財務狀況表認列資產及負債，並分別將攤銷及利息費用認列於當期損益。參閱下述「衡量」說明。

此討論稿另外提到含有選擇權、保證殘值及或有租金之「複雜」租賃合約。IASB 與 FASB 特別針對這些項目是否應與使用權資產分別認列進行討論。儘管 IASB 與 FASB 認為這些項目可能分別符合資產或負債的定義，但在提議之新方法下，這些項目不會分別認列(未採用組成項目法)。相反地，承租人應將上述項目影響加以考量，並認列單一使用權資產及單一義務負債。

衡量

上述內容提到，在討論稿提出之一般原則下，承租人應將使用權資產與租金給付義務入帳，以反映其使用租賃標的之權利。討論稿中所提出權利及義務之初始及續後衡量方式彙總如下。

使用權資產

提案中要求承租人以成本衡量使用權資產之原始帳面價值，成本之定義為「以承租人增額借款利率計算租金給付現值」。使用權資產依下列期間進行續後攤銷：(1)依租賃期間與租賃標的之經濟年限二者孰短者，或(2)當承租人預計將於租賃期間結束時取得所有權(title)時，依其經濟年限。儘管 IASB 與 FASB 認為使用權資產亦應檢視其減損情形，惟對於如何執行減損測試尚未達成初步觀點。

租金給付義務

承租人應依「以承租人增額借款利率計算租金給付現值」進行租金給付義務之原始衡量。此負債應依攤銷後成本法進行續後攤銷，並依尚未支付之租金給付義務現值設算利息。

關於承租人是否得以租賃合約隱含利率計算租賃給付現值，IASB 與 FASB 最終排除此選項。其認為(1)隱含利率可能難以決定，亦可能對於財務報表編製者而言過於複雜而不易採用，且(2)對財務報表使用者來說，使用隱含利率減低財務報表之可比較性。

IASB 與 FASB 未來將決定是否允許以公平價值衡量租金給付義務。

增額借款利率之重評估

此提案中針對用以計算租賃給付現值之增額借款利率(incremental borrowing rate)，續後是否應重評估以反映目前市場狀況進行討論。重評估能夠提供對於承租人之租金給付義務更攸關之資訊，且與 IAS 37『準備、或有負債及或有資產』規定之會計處理方式一致。

IASB 與 FASB 對於此項議題具有不同的見解。IASB 認為增額借款利率應重評估，因為此利率可能影響承租人之租金給付義務，但 FASB 認為此利率不應重評估。然而，IASB 並未在重評估之時點及頻率上(亦即，於各報導日或僅於估計現金流量變動時進行重評估)達成結論。

估計現金流量之變動

部分租賃合約可能因為某些條款，例如續租權或終止權、或有租金或變動給付義務或保證殘值等，而訂有非固定之租金給付。由於這些條款可能影響承租人之租金給付義務，IASB 與 FASB 認為承租人應以追趕法(catch-up approach)調整負債金額，以反映修正後之估計現金流量。在此方法下，承租人應調整負債之帳面價值至修正後估計現金流量現值(依適當利率折現)。

由上述討論可知，IASB 與 FASB 對於增額借款利率之重評估並未達成共識。因此，對於承租人調整負債之帳面價值時應採用何種折現率，IASB 與 FASB 亦有不同意見。IASB 認為承租人應採用修正後之增額借款利率，而 FASB 認為承租人採用追趕法時應採用原始增額借款利率。

其他複雜租賃條款

討論稿要求承租人在考量續租權、承購權、或有租金及保證殘值後，認列單一使用權資產及租金給付義務。下列討論彙總 IASB 與 FASB 對於各條款之暫定結論。

租賃期間及承購權

租賃合約中經常訂有續租權，允許承租人在原始租賃期間後得以延展租期；抑或，租賃合約中可能訂有承租人可於特定期間後終止合約之權利(終止權)。在上述情況下，討論稿要求承租人依據合理及可支持之假設評估「最有可能的租賃期間」，用以認列其租金給付義務。此外，討論稿列示可能影響租賃期間的因素包含合約性因素、非合約性因素及與業務相關因素與承租人特定因素，同時亦指出不須考量承租人特定因素(例如，過去實務作法及承租人意圖)。

下列範例改編自討論稿 6.35 段釋例 5，說明承租人如何決定「最有可能的租賃期間」。

一承租人簽訂五年期的房地產租賃合約。承租人得於第五年底再行續租五年，合約租金調整至簽訂續租合約時之市場費率。承租人在第十年底亦享有續租五年的權利。承租人已於該房地產上建造大量租賃改良，其經濟年限為十年。

租賃期間	五年	十年	十五年
發生機率	25%	45%	30%

上述發生機率代表承租人通常需要超過五年的租賃期間，始可回收對該房地產之租賃改良投資；然而仍然有 25% 的可能，承租人願意承擔因不續租而造成該租賃改良投資無法回收之損失。

由於租賃改良投資，管理階層認為最有可能的租賃期間為十年(亦即，具有最高發生機率之租賃期間)。因此，在此判斷方式下，承租人決定租賃期間為十年。

承購權可視為永久續租權，因此採用與續租權及終止權類似之處理方式。若租賃合約中含有承購權，承租人決定最有可能的租賃期間時，應將此權利納入考量。

IASB 與 FASB 認為租賃期間與估計現金流量類似，若有新事實或狀況發生，亦應於各報導日重評估租賃期間。若租賃期間之重評估導致租賃給付義務變動，此變動金額應作為使用權資產帳面價值之調整。

或有租金及保證殘值

因為或有租金與保證殘值具有類似的特性(例如，皆會產生變動租賃給付)，討論稿規定或有租金與保證殘值應以類似方式進行會計處理(保證殘值不應與租賃合約分離而依衍生性工具作會計處理)。IASB 與 FASB 認為，承租人之租金給付義務應包含或有租金與保證殘值之影響，當事實及狀況改變而必須進行重評估時，這些給付義務之影響皆應重評估。

在現行租賃會計準則下，依據使用量或承租人績效而產生的或有租金通常排除於最低租賃給付計算之外，而於發生期間認列為費用；至於以特定指數為基礎計算的或有租金，則以目前指數水準計算並納入最低租賃給付之計算中。

IASB 與 FASB 對於承租人應如何考量上述影響具有不同看法。IASB 認為衡量承租人之租賃給付義務時，應將按發生機率加權估計之或有租金與保證殘值之應付金額。此方式與 IASB 對於租賃期間改變會造成承租人義務變動的論點一致。

此外，IASB 認為，因或有租金與保證殘值給付估計的變動而造成之租金給付義務變動，應作為使用權資產帳面價值之調整(與 IFRIC 1『現有除役、復原及相關負債之變動』中除役負債變動之會計處理類似)。

FASB 認為，承租人租金給付義務之衡量應與續租權及承購權之衡量類似，應以**最有可能的租金給付**為基礎，這可能包括或有租金及保證殘值之應付金額。FASB 表示此方式對財務報

表使用者而言較易瞭解，對於財務報表編製者來說也較不複雜。此外，FASB 指出，因或有租金與保證殘值給付估計變動而造成之租金給付義務變動，應認列於當期損益(因其認為此變動並不會造成使用權資產價值的改變)。

下列範例改編自討論稿 7.14 段釋例 9，列示承租人租金給付義務在 IASB 與 FASB 不同衡量方式下的結果。

承租人簽訂五年期的零售商店租賃合約。該租賃合約不得取消，承租人亦無展期權利。承租人每年須支付固定租金 CU100；此外，承租人尚須依該租賃店面產生收入之 1%額外支付租金。承租人預測該店面產生收入結果及其相對應機率如下。

第一年至第五年之預測收入總額(CU)	10,000	20,000	35,000
預測收入總額之發生機率	10%	60%	30%
第一年至第五年之固定租金總額(CU)	500	500	500
或有租金總額—1%預測收入(CU)	100	200	350
第一年至第五年之估計租金總額(CU)	600	700	850

採用 IASB 提議之「發生機率加權估計法」(忽略折現之影響)，租金給付義務金額為 CU735 $[(600 \times 10\%) + (700 \times 60\%) + (850 \times 30\%)]$ 。

採用 FASB 提議之「最有可能租金給付法」(忽略折現之影響)，租金給付義務金額為 CU700(亦即，具有最高機率之租金給付額)。

表達(以現行規範為基礎)

此討論稿提議，使用權資產於財務狀況表上的表達方式，應以租賃標的之性質為準。然而 IASB 與 FASB 表示，由於使用權資產與自有資產之性質不同，故使用權資產應與自用資產分別列示。

對於租金給付義務之表達方式，IASB 與 FASB 並未達成一致的結論。IASB 認為，租金給付義務與擔保借款並無差異，而擔保借款並不須要單獨表達，故租金給付義務亦然。相反地，FASB 表示，此項義務與絕大部分的其他金融負債(亦即，租金給付義務包括可能期間之應付金額)不同，故此項義務應單獨表達。

此討論稿另外指出，租賃合約之相關損益在綜合淨利表上的分類方式，係由財務狀況表上的資產及負債分類而決定。例如，若使用權資產列為不動產、廠商及設備項下，則該資產之減少數應計入綜合淨利表之折舊費用中；同樣地，若租金給付義務在財務狀況表上單獨列示，則相關利息支出亦應於綜合淨利表中單獨列示。IASB 與 FASB 並未討論租賃合約於現金流量表上的表達方式。

下一步

討論稿對外徵詢意見將於 2009 年 7 月 17 日截止。外界預計 IASB 與 FASB 將於 2010 年上半年分別發布草案，並於 2011 年完成準則制定。IASB 與 FASB 將於取得討論稿意見函後，著手討論過渡性處理及其生效日，而未來發布之草案中將包括此部分規定。

討論稿指出，IASB 與 FASB 並未提出部分項目之初步觀點。IASB 與 FASB 預計於發布準則草案前進行下列主題的討論：

- 原始認列時點；
- 售後租回交易；
- 原始直接成本；
- 包括服務協議之租賃；及
- 揭露。

[本文係翻譯自 [IAS Plus Update Newsletter – Discussion Paper on Leases](#)]

IFRS 相關資訊，請參閱 <http://www.deloitte.com.tw/IFRS/>

關於本出版物

本出版物中的訊息是以常用詞彙編寫而成，僅供讀者參考之用。本出版物內容能否應用於特定情形將視當時的具體情況而定，未經諮詢專業人士不得適用於任何特定情形。因此，我們建議讀者應就遇到的特別問題尋求適當的專業意見，本出版物並不能代替此類專業意見。勤業眾信在各地的事務所將樂意對此等問題提供建議。

儘管在本出版物的編寫過程中我們已盡量小心謹慎，但若出現任何錯漏，無論是由於疏忽或其他原因所引起，或任何人由於依賴本刊而導致任何損失，勤業眾信或其他附屬機構或關聯機構、其任何合夥人或員工均無須承擔任何責任。

© 2009 勤業眾信會計師事務所版權所有

保留一切權利