

IFRS 16 租賃會計新時代一

企業應如何迎戰？

資誠聯合會計師事務所李宜樺會計師、張文珍協理

本文介紹租賃會計準則於實務常見的特殊議題，解析新準則的處理方式，以及對於企業面對新準則的準備方向，提供七大因應建議。

因應國際會計準則理事會（IASB）最新發布之國際財務報導準則第 16 號「租賃」（IFRS 16），我們在前一期的文章中，已經介紹新租賃準則對企業財務報表的主要改變、對承租人和出租人的影響，以及投資人閱讀財報時應特別留意的事項。本期將進一步探討實務上常見的特殊租賃議題，包括轉租、租賃合約修改及售後租回安排，在新準則下應如何處理，並且彙整了 IFRS 16 與現行國際會計準則第 17 號「租賃」（IAS 17）主要差異及新增揭露規定。此外，企業最關心的因應之道，我們也將在本文中提供思考及準備的方向。

實務上常見的特殊租賃議題

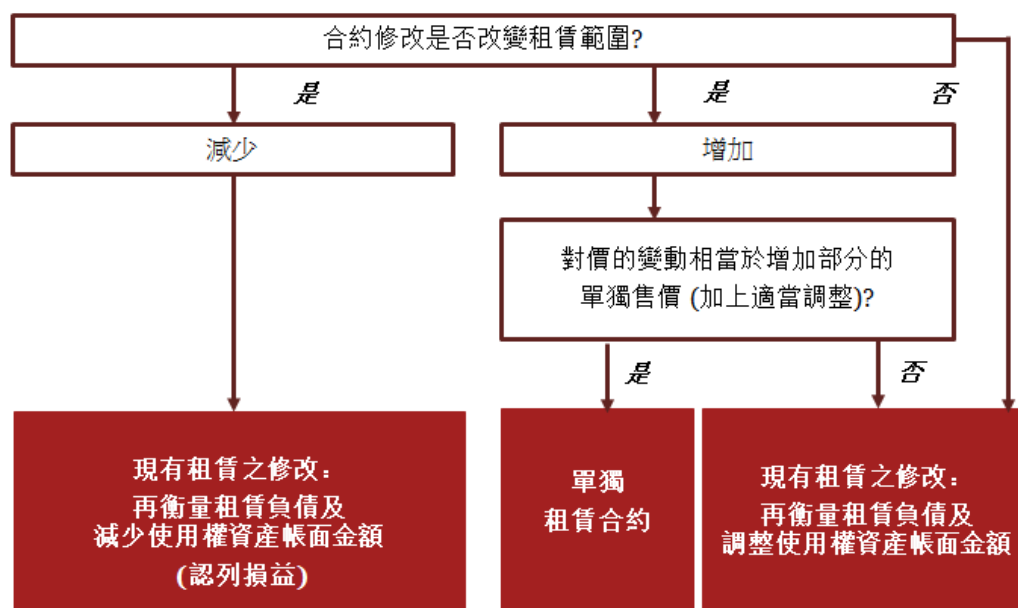
轉租

航運及航空業營運模式中常見的轉租，即企業（中間出租人）從其他企業（原始出租人）租入資產後，再轉租予另一家企業（承租人）。中間出租人需同時考量租入及租出合約的條款及條件，租入時按承租人的會計處理，認列使用權資產及租賃負債；若轉租合約已將使用權資產的風險報酬移轉予承租人，則按融資租賃處理，此時中間出租人將借記應收租賃款、貸記使用權資產，而且應收租賃款與租入時承擔之租賃負債不得互抵。不同於 IAS 17 仍將轉租（租入）資產依類別認列在不動產、廠房及設備項下，IFRS 16 則將轉租（租入）資產分類為使用權資產；除此之外，因為通常資產使用權的公允價值會低於資產本身的公允價值，中間出租人轉租（租出）時，在 IFRS 16 之下比較可能會分類為融資租賃。

租賃修改

IFRS 16 對於租賃修改有進一步的規範，僅在當合約修改造成租賃範圍改變，或是新增租賃對價並非原合約條款及條件的一部分時，才適用租賃修改之會計處理，其他任何基於原合約條款及條件所發生的改變（例如合約條款含市場租金調整或行使續租權）皆非租賃修改。租賃修改的會計處理，視合約修改之類型，區分為「現有租賃之調整」及以一項「單獨租賃合約」處理，下圖茲以承租人的會計處理來說明：

[圖] 租賃修改—承租人之會計處理



由於 IAS 17 對於合約修改並無詳細指引，現行實務相當分歧，一般係參照國際財務報導準則第 9 號「金融工具」(IFRS 9) 按金融負債消滅處理；實施 IFRS 16 後，將更能增加會計處理的一致性。

售後租回交易

售後租回交易涉及銷售一項資產後，再租回該項資產。在 IAS 17 之下，依租回方式分類為營業租賃或融資租賃，而有不同的會計處理規定。IFRS 16 的處理方式與 IAS 17 不同，首先要判斷資產的移轉是否係出售交易，也就是依國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」(IFRS 15) 規定，判斷何時移轉資產的控制，滿足履約義務¹。若資產的移轉並非出售交易，則此售後租回交易實質係融資安排，賣方(承租人)不得除列資產，收取之價款應按 IFRS 9 之規定認列為金融負債；買方(出租人)相對認列金融資產。若資產的移轉係出售交易，賣方(承租人)應按資產帳面金額將「所保留使用的部分²」認列為使用權資產，已移轉的部分則認列處分損益；買方(出租人)將認列買入之資產，租賃則按 IFRS 16 對出租人之規定處理。

¹ 依 IFRS 15 規定，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。

² 「所保留使用的部分」，亦即「(租金現值扣除融資組成部分)/資產公允價值」之比例。

IFRS 16 與 IAS 17 之比較

我們在上期及本期文章中介紹了新租賃準則對財務報表的主要改變及影響（包括對承租人及出租人），以及特殊租賃議題，茲將新準則（IFRS 16）與現行準則（IAS 17）主要差異內容彙整如下表：

議題	IFRS 16	IAS 17
1. 租賃的定義	係指使用資產的權利，亦即： <ul style="list-style-type: none"> ● 須具備已辨認資產 及 ● 有權控制資產的使用 	基本上與 IFRS 16 類似，但進一步之指引（IFRIC 4）不同
2. 租賃組成項目之區分	需區分租賃組成項目，若個別組成項目： <ul style="list-style-type: none"> ● 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（除了對包含土地及建築物之租賃外）
3. 合約之合併	若符合特定條件，可將合約合併進行會計處理	無完整的指引（見 SIC 27）
4. 豁免（承租人）		
4.1 短期租賃	租期 ≤ 12 個月（假定無承購權）	無規定
4.2 低價值/小額資產租賃	價值 ≤ 5,000 美元	無規定
5. 承租人會計處理		
5.1 資產負債表	單一會計模式 幾乎對所有租賃合約認列使用權資產及租賃負債	<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） <u>融資租賃</u> 認列租賃資產及租賃負債
5.2 變動租賃給付	若租賃給付金額係隨著指數或利率變動，則應認列為租賃負債的一部分	非屬租賃負債的一部分
5.3 綜合損益表	單一會計模式，包含 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<u>營業租賃</u> 按直線法認列租金費用 <u>融資租賃</u> ，包含 <ul style="list-style-type: none"> ● 租賃資產之折舊 ● 租賃負債有效利息法

議題	IFRS 16	IAS 17
	動租賃給付金額	之利息費用 ● 所有變動租賃給付金額
5.4 現金流量表	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) ● 短期租賃、小額資產租賃及未計入租賃負債之變動租賃給付：營業活動 	<u>營業租賃</u> 營業活動 <u>融資租賃</u> 與 IFRS 16 類似
6. 出租人會計處理		
6.1 資產負債表	區分為營業租賃或融資租賃： <u>營業租賃</u> 繼續認列出租資產 <u>融資租賃</u> 除列出租資產，並認列應收租賃款（租賃投資淨額）	
6.2 綜合損益表	<u>營業租賃</u> 按直線法認列租金收入 <u>融資租賃</u> 按有效利息法認列利息收入	
7. 轉租	中間出租人認列轉租資產為使用權資產	中間出租人認列轉租資產為不動產、廠房及設備
8. 租賃修改	視修改之類型區分為： <ul style="list-style-type: none"> ● 現有租賃之調整，或 ● 作為單獨租賃進行會計處理 	無明確指引
9. 售後租回交易	會計處理基於資產之移轉是否為出售而定	會計處理基於資產售後租回之分類（營業或融資租賃）而定

IFRS 16 之揭露規定

IFRS 16 對承租人新增要求的揭露項目不多，對出租人則要求加強對所暴露風險的揭露，尤其是對殘值風險。IFRS 16 之揭露規定彙整如下表，新增揭露項目以粗體文字及底線標示。此外，要特別提醒讀者，表格所列示的項目，僅為最低揭露要求，在不同情況下應考量是否需要其他額外之揭露。

[表格] 承租人：

使用權資產
<ul style="list-style-type: none">● 折舊費用 (<u>依標的資產之類別分別揭露</u>)● 帳面金額 (<u>依標的資產之類別分別揭露</u>)● 增添
租賃負債
<ul style="list-style-type: none">● 利息費用● 到期分析 (<u>依 IFRS 7 第 39 及 B11 段之規定，得自行決定時間區間</u>)
認列及衡量之豁免
<ul style="list-style-type: none">● <u>有關短期租賃之租金費用</u>● <u>有關小額資產租賃之租金費用</u>
有關綜合損益表之其他揭露
<ul style="list-style-type: none">● 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● 售後租回交易所產生之損益
租賃之現金流出總額
未來現金流出
<ul style="list-style-type: none">● 變動租賃給付 (包括關鍵變數及如何影響變動租賃給付)● 續租及終止選擇權● 殘值保證● 尚未開始但企業已承諾之租賃● <u>短期租賃承諾</u>
質性揭露
<ul style="list-style-type: none">● <u>承租人租賃活動之性質</u>● 租賃所加諸之限制或約定事項● 售後租回交易

[表格] 出租人：

營業租賃
<ul style="list-style-type: none">● 租金收入 (單獨揭露非取決於指數或利率變動之變動租金收入)● 租賃給付之到期分析 (<u>至少應揭露未來五年各年度及剩餘年度</u>)

<ul style="list-style-type: none"> ● 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（依營業租賃資產及自用資產分別揭露） ● 視資產之分類，分別依 IAS 36、IAS 38、IAS 40 及 IAS 41 之規定揭露
融資租賃
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 應收租賃款之到期分析（至少應揭露未來五年各年度及剩餘年度）及調節至租賃投資淨額
質性揭露（所有租賃）
<ul style="list-style-type: none"> ● 出租人租賃活動之性質 ● 出租人對租賃資產所保留權利相關之風險管理
IFRS 7 之相關揭露

面臨 IFRS 16 的挑戰，企業的因應策略！

新租賃準則將改變企業資產、負債及費用認列的方式，影響包括資產及負債同時增加、費用認列的時間發生變化（前高後低），因而導致許多常用之財務比率及營業活動現金流量等產生變化。因此，在正式適用 IFRS 16 之前，企業應妥善完整地評估以下各個面向的影響及因應方式，才能掌握新準則對企業短、中、長期目標的整體影響，並將衝擊降至最低：

- 1. 資訊系統**—企業需要重新檢視現有的資訊系統，確保其涵蓋所有的租賃合約的重要資訊，並且經適當調整或設定，可協助決定使用權資產和租賃負債之金額及準備新增揭露項目之資訊。
- 2. 內控及流程**—新準則要求進行更多的判斷（例如，中間出租人轉租時需判斷係營業租賃或融資租賃；合約修改時需判斷係現有租賃合約之調整或應以一項單獨租賃處理；售後租回交易需判斷資產的移轉是否係出售交易），因此可能需要更新內控，並建立相關的作業流程及控制點。
- 3. 預算**—新準則下承租人的資產、負債以及費用都會發生變化，這些都需要在預算中進行考慮，以避免影響預算達成結果之績效分析。
- 4. 薪酬考核**—如果企業的薪酬計畫需參考財務指標或比率，可能需要重新訂定薪酬考核標準。
- 5. 稅務影響**—費用認列方式的變化，依各地稅法規定而異，可能會影響稅款實際支付的金額與時間；若稅上係按實際支付金額認列租金費用，則可能導致企業帳列折舊和利息費用的時點與稅上不同，造成財報上所得稅費用的變化，所以建議企業應同時思考現金流量或財務指標變化的因應。

6. **與其他業務合作夥伴的合約**—財務指標的變化可能會使企業需要與借款方（銀行）重新商談借款合同，以及與供應商重新商談付款信用條款等。
7. **投資人關係與監理要求**—企業各個利害關係人都需要了解新準則將會如何影響企業的財務報表，企業應當考慮何時以及如何與其進行溝通。此外，特定企業還需要考慮監理方面的要求，例如銀行的資本適足率等。

綜上所述，企業應預先評估並辨認現行租賃合約受上述 **IFRS 16** 影響的層面及程度，綜合企業營運的短中長期目標，進而考量是否改變租賃交易模式或修改合約條款（例如分年短租或長租、服務提供合約或租約等），或者調整「買還是租」的營運決策，以降低上述其他層面的影響。

現在開始準備，迎接租賃會計新時代

雖然 **IASB** 發布的新租賃準則生效日為 **2019** 年 **1** 月 **1** 日，而台灣何時開始適用該準則仍需視金融監督管理委員會何時認可並訂定採用該準則之時程而定，但是考量許多租賃合約的期限都較長且影響廣泛，清點合約、評估影響進而決定因應策略是一件耗時耗力的工程，因此建議企業應當提前準備，盡早開始進行規劃，讓企業可以順利的、正向的迎接租賃會計新時代的來臨！

IFRS 16 對各產業的影響程度及影響構面可能不同，本刊將從下個月開始以一系列的文章介紹 **IFRS 16** 對各產業的影響，敬請期待！。

[圖] 哪些產業可能會受到影響？

	承租人	出租人
重大影響	<ul style="list-style-type: none"> • 零售及消費 • 交通運輸 • 酒店 • 電信 • 能源設備 • 專業服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 租賃公司 • 房地產 • 交通運輸 • 汽車
一般影響	<ul style="list-style-type: none"> • 工程建造 • 娛樂媒體 • 健康醫療 	<ul style="list-style-type: none"> • 能源設施 • 電信 • 資產管理公司 • 健康醫療
較小影響	<ul style="list-style-type: none"> • 軟體及高科技 • 銀行及保險 • 製造業 • 汽車 	

（本文已刊登於《會計研究月刊》105 年 05 月號）