

# 中华人民共和国财政部办公厅

财办会〔2020〕15号

---

## 财政部办公厅关于征求《新冠肺炎疫情相关 租金减让会计处理规定（征求意见稿）》 意见的函

国务院有关部委、有关直属机构办公厅（室），各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局，财政部各地监管局，有关单位：

为规范新冠肺炎疫情相关租金减让的会计处理，适应与国际财务报告准则持续趋同需要，我们起草了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定（征求意见稿）》。现予印发，请组织征求意见，并于2020年6月4日之前将意见反馈至财政部会计司。

联系人：财政部会计司制度四处 冯翠平

联系电话：010-68553014（带传真）

通讯地址：北京市西城区三里河南三巷3号 100820

电子邮箱：fengcuiping@mof.gov.cn

- 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）》
2. 《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定（征求意见稿）》起草说明



## 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。

## 《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

### (征求意见稿)》起草说明

#### 一、制定必要性

为积极应对新冠肺炎疫情、减轻小微企业负担，国务院常务会议确定，推动对承租国有房屋的服务业小微企业和个体工商户免除 2020 年上半年 3 个月租金，并对减免租金的国有和非国有房屋出租人配套出台优惠政策。在此政策推动下，很多出租人向现有租赁合同的承租人提供了租金减免、延期支付等减让优惠。承租人和出租人普遍反映，按照现行租赁准则规定评估相关租金减让是否属于租赁变更并进行相关会计处理工作量大、成本较高，面临较大的实务困难，希望适用简化处理方法。

与此同时，国际会计准则理事会也收到来自诸多利益相关方的类似诉求，并于 2020 年 4 月 24 日发布了《新冠病毒疫情相关租金减免（征求意见稿）》，拟对《国际财务报告准则第 16 号——租赁》进行修订，允许承租人选择简化会计处理。

为回应我国企业的诉求，并保持与国际财务报告准则的持续趋同，我们研究起草了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定（征求意见稿）》（以下简称征求意见稿）。

#### 二、起草过程

自新冠肺炎疫情爆发以来，我们一直密切关注疫情相关租金减让的会计处理实务问题。为起草本征求意见稿，我们主要开展了以下工作：一是密切关注国际会计准则理事会的最新动向，认真研究其发布的租赁准则相关教育材料和准则修订征求意见稿。二是同步发布《关于就国际会计准则理事会发布的租赁准则修订征求意见稿公开征求意见的函》（财会便〔2020〕27号），面向社会公开征求意见，并征求了企业会计准则咨询专家的意见。三是认真汇总、梳理和分析来自企业、会计师事务所、学术界等多方面的反馈意见，及时向国际会计准则理事会反馈中方意见。四是结合我国企业的实际情况以及各方面反馈意见，在多次内部讨论基础上，形成了适应我国需要的本征求意见稿。

### 三、主要内容

目前，在境内外同时上市以及在境外上市并采用企业会计准则编制财务报表的企业执行2018年修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称新准则），其他企业执行2006年发布的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称旧准则）。本征求意见稿分别前述两类企业作出规范。

本征求意见稿的主要内容如下：一是明确适用范围，确定企业可以选择适用现行租赁准则或本征求意见稿的简化方法，且该选择需一致地应用于类似租赁合同。二是应实务界要求，分别规范执行新旧准则的承租人和出租人新冠肺炎



疫情相关租金减让的简化会计处理方法，明确选择采用简化方法的，无需评估是否发生租赁变更。三是对采用简化方法作出相关披露要求。四是明确本征求意见稿自 2020 年 1 月 1 日起施行。

#### 四、征求意见的主要问题

1.您认为征求意见稿中关于适用范围的规定是否恰当？是否造成实务判断困难？您建议采用何种表述更为恰当？您是否建议在适用范围段明确具体适用时间？如果是，您认为应当如何规定适用时间？理由是什么？

2.您是否同意对承租人提供简化处理方法？如果不同意，您的理由是什么？如果同意，您认为征求意见稿中对于执行新准则和旧准则的承租人的会计处理规定是否恰当？如果不恰当，您有何意见和建议？

3.您是否同意对出租人提供简化处理方法？如果不同意，您的理由是什么？如果同意，您认为征求意见稿中对于执行新准则和旧准则的出租人的会计处理规定是否恰当？如果不恰当，您有何意见和建议？

4.您认为征求意见稿中的披露要求是否恰当？如果不恰当，您有何意见和建议？

5.您对征求意见稿的其他内容有何意见和建议？

信息公开选项：主动公开

---

财政部办公厅

2020年5月25日 印发

---

