



安侯建業

IFRS 16 「租賃」 解析

安侯建業聯合會計師事務所

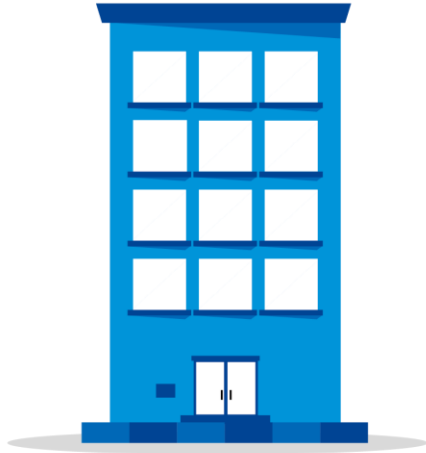
林琇宜 執業會計師

July 2017



租賃

Right to use an
asset



Payment



**Agreement that transfers right to
use an asset for agreed amount of
time**

協議約定於特定期間移轉特定
資產的使用權利



In return for payment

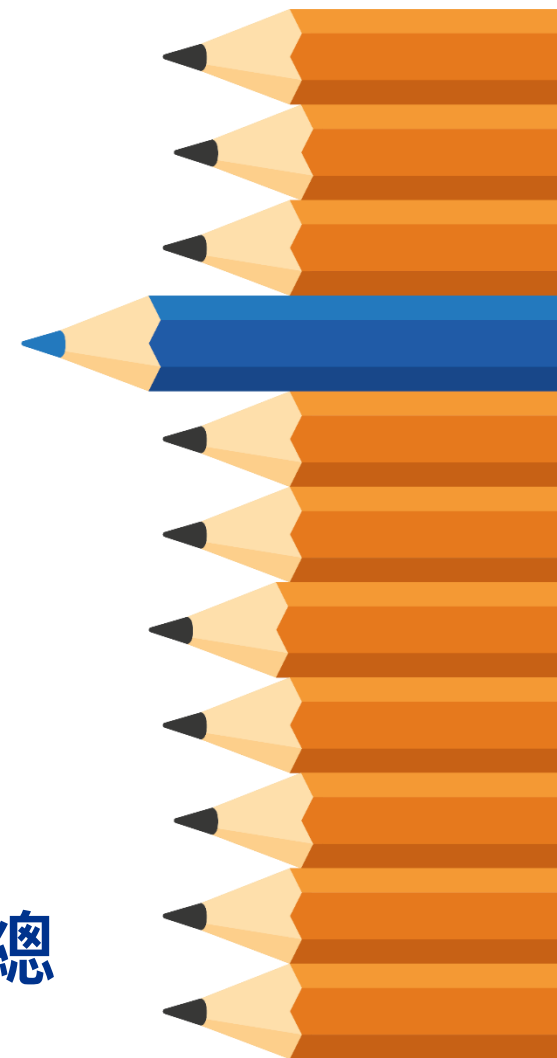
以收取某一款項
或一連串款項

現有租賃會計資產負債表影響彙總

| | 營業租賃 | 融資租賃 |
|-----|-----------------------------------|------------------------------|
| 承租人 | 資產負債表外 估計美金2.8兆元 (約新台幣90兆元) | 租賃資產 應付租賃款 (最低租金給付額現值) |
| 出租人 | 租賃資產 | 應收租賃款 (租賃總投資額之現值) |

大綱

1. 概述
2. 租賃新定義
3. 承租人會計處理
4. 出租人會計處理
5. 其他重大議題
6. 揭露
7. 生效日及過渡
8. IFRS16與IAS17重大差異分析彙總

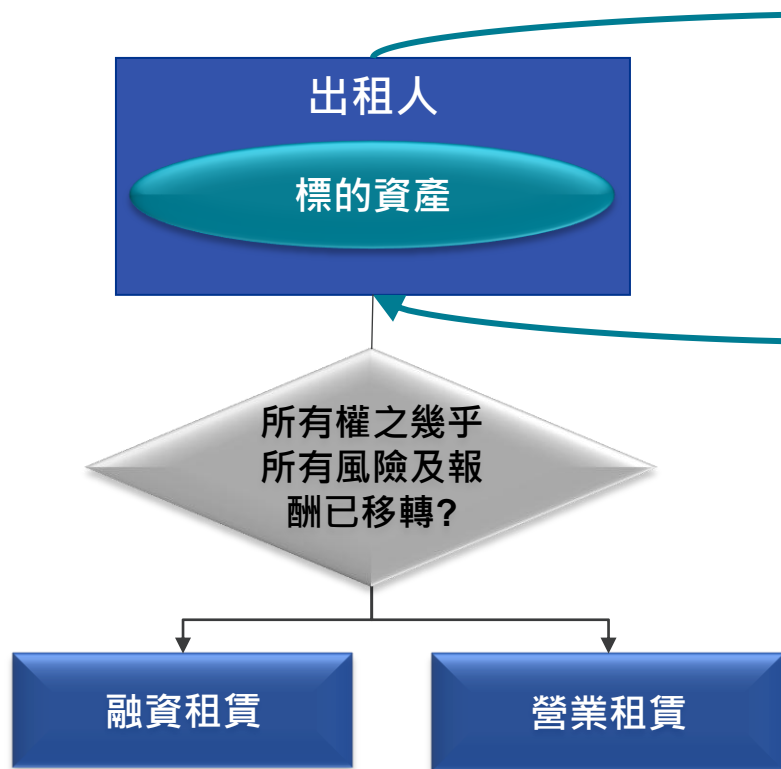




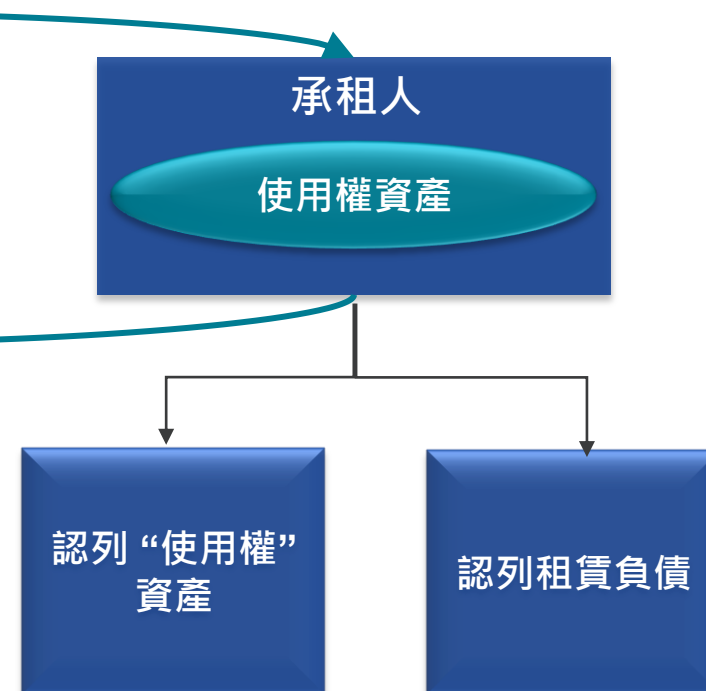
概述

概述

“風險及報酬” 模式



“使用權” 模式



承租人對於所有重大租賃均應認列於資產負債表；相關費用通常以前高後低方式認列於損益表，類似現行融資租賃

受影響產業

所有產業，特別是：



不動產



金融



零售



航空

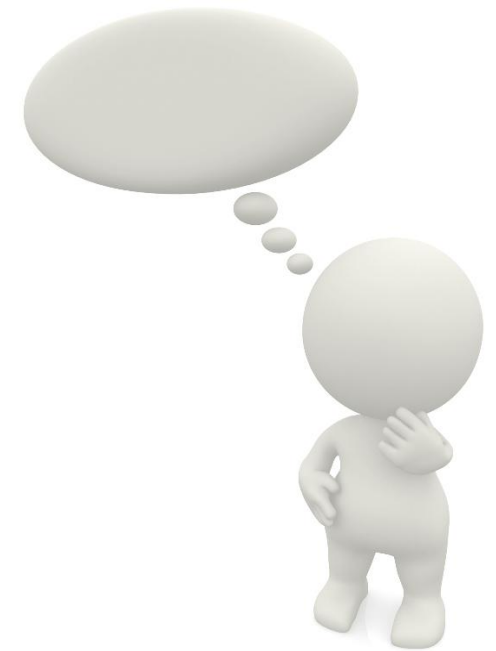
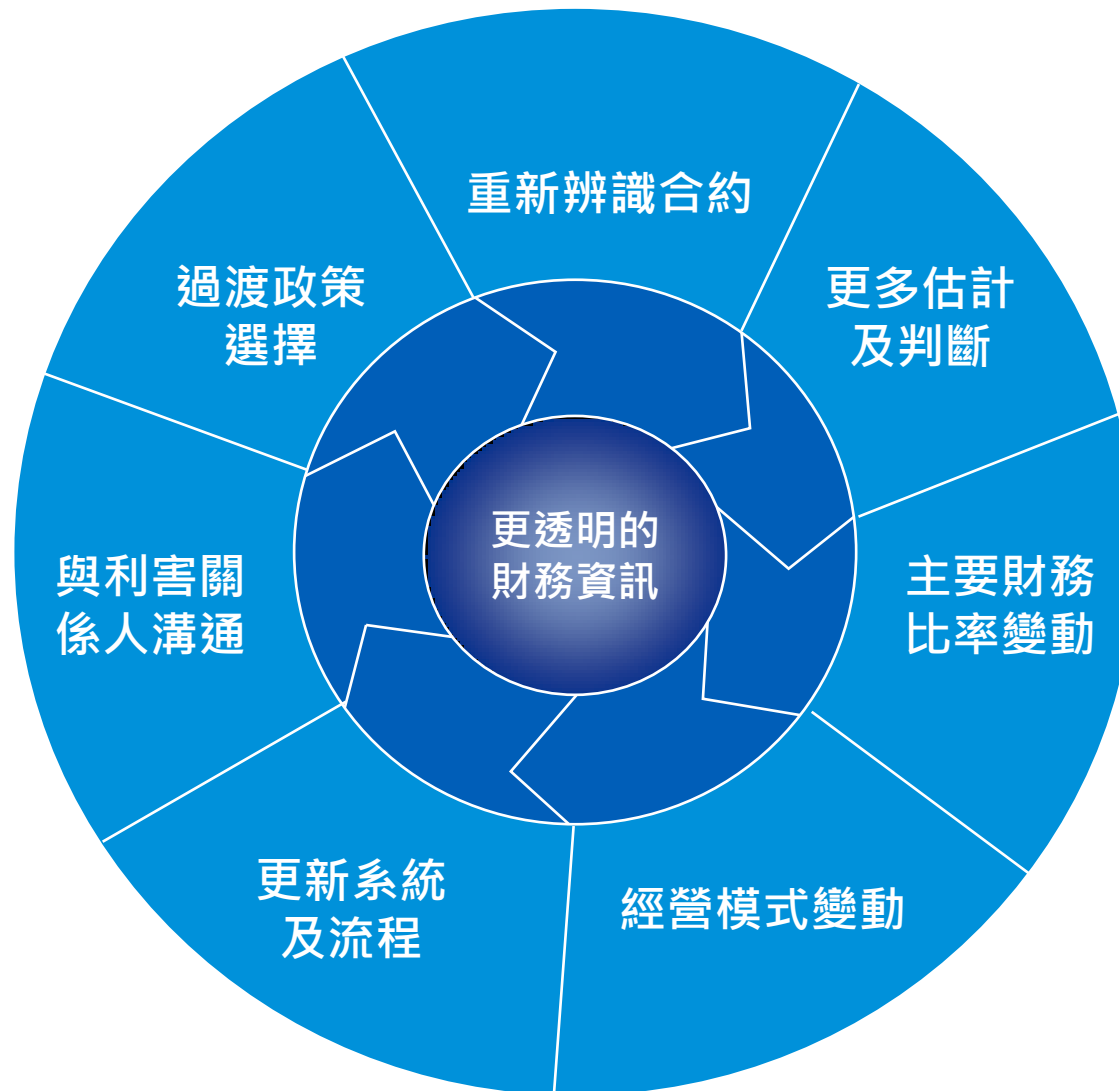


能源發電



運輸物流

主要影響



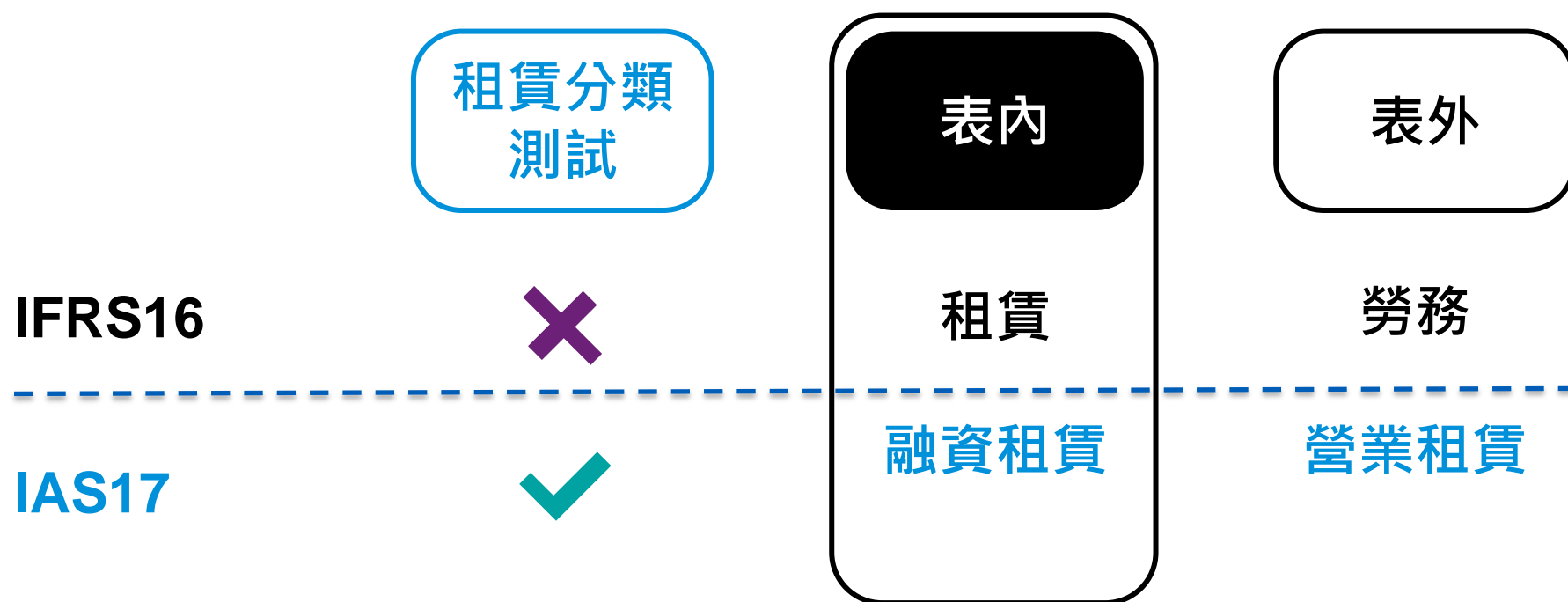


租賃新定義

租賃定義

承租人資產負債表內/表外測試

關鍵判斷：一個交易的安排是否為租賃(或內含租賃)



租賃之定義— 控制權

若合約將該已辨認資產之使用之控制權轉讓一段時間以換得對價，該合約屬（或包含）租賃

新的定義著重於誰控制標的資產，且可能改變一項合約為租賃合約之認定。



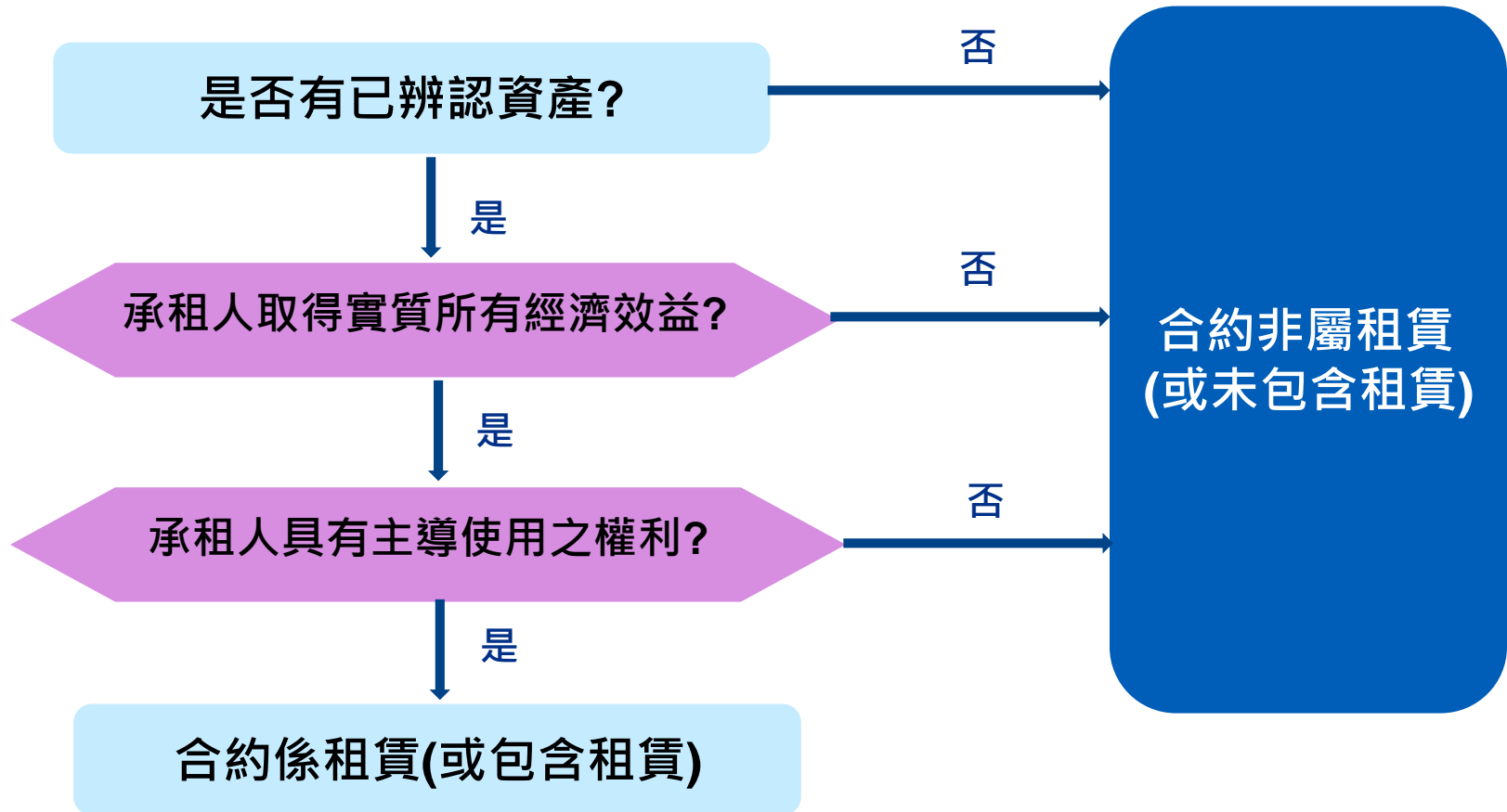
租賃



不是租賃



租賃定義包含下列各項要素



已辨認資產



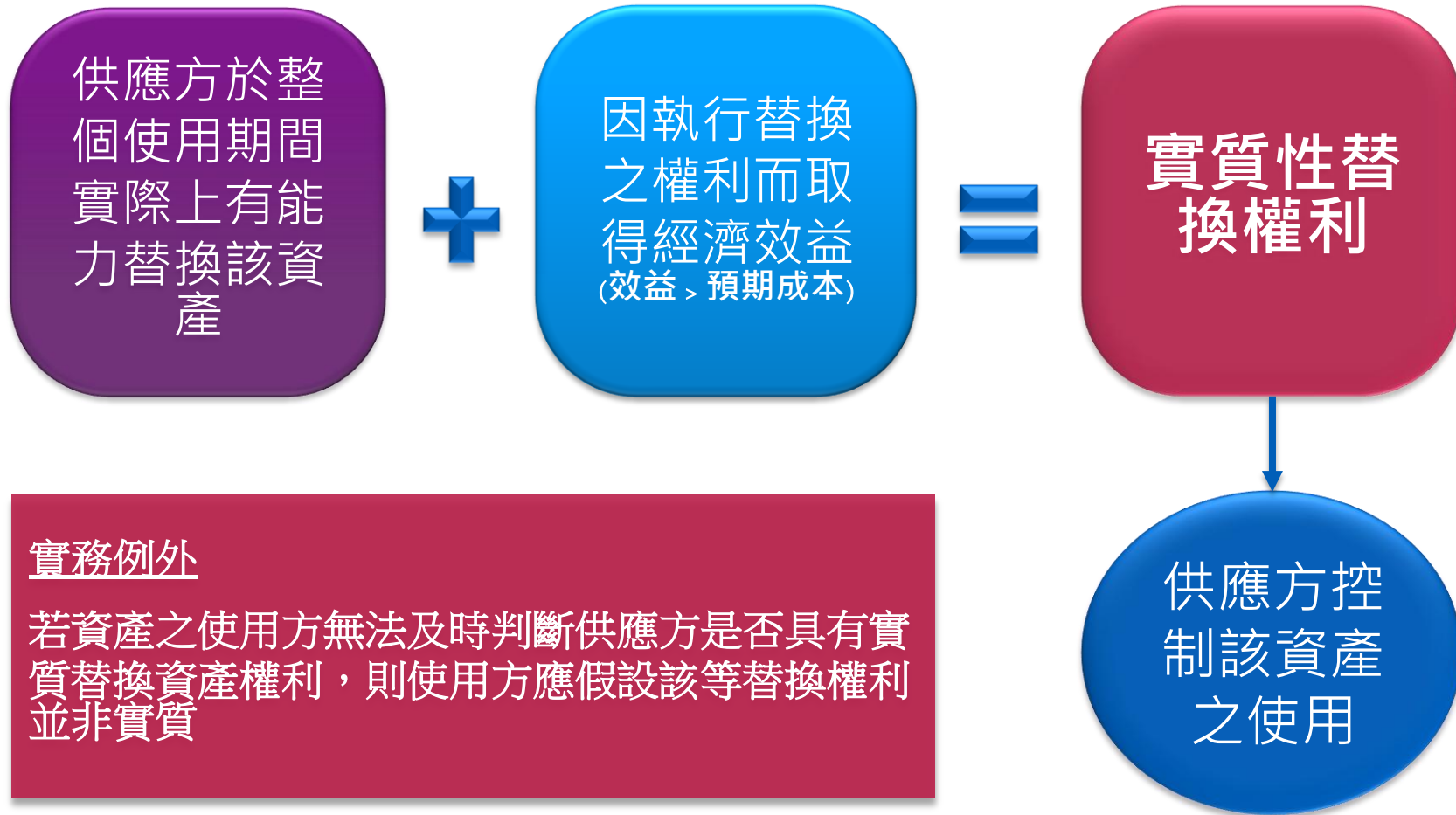
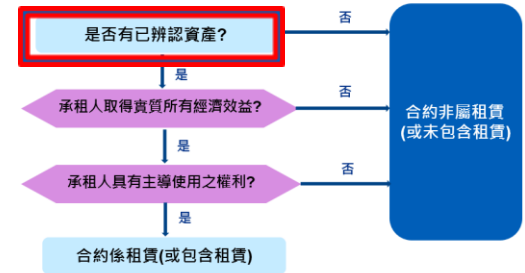
已辨認資產

一項資產在契約中已被明確指定或隱含在契約中

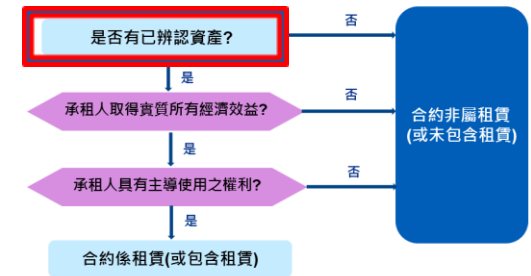
- 資產之部分容量在實體**可區分**，例如：建築物之某些樓層，其為已辨認資產。
- 資產之部分容量在實體**無法區分**，例如：光纖電纜之部分產能：其非為已辨認資產，除非其代表該資產幾乎所有之容量，且因此提供使用方取得來自使用該資產之幾乎所有經濟效益之權利。

供應方於合約期間不具有以其他資產替代該資產之實質權利(實質性替換權利)

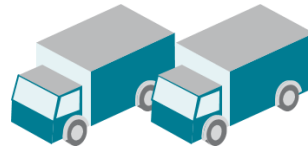
實質性替換權利



釋例－實質性替換權利



簽訂合約約定運送
特定數量商品，為
期5年



供應方以特殊規格之車輛
運送，有大量類似之車輛
得用以履行合約義務



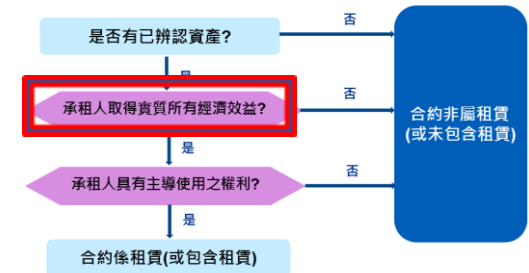
未用於運送物品之
車輛係存放於供應
方之營業處所



車輛之替換
成本很低。

供應方具實質替換資產權利，該協議不包含租賃

取得來自使用之經濟效益之權利



經濟效益

- 使用一項資產之經濟效益包括其主要產出、副產品及其他透過使用該資產而使與第三方之商業交易(例如：轉租)得以實現之經濟效益。
- 該等經濟效益必須歸屬於使用一項可辨認資產權利之範圍內。例如：倘若一合約限制車輛僅得於期間內行駛特定地區，則企業於考量經濟效益時應僅限於該地區內因使用該車輛所產生者。

涵蓋期間

- 客戶須於整個使用期間具有取得來自使用該資產之幾乎所有經濟效益之權利（例如，藉由在整個期間專屬使用該資產）。

取得方式

- 客戶得以許多方式（如使用、持有或轉租資產等）直接或間接取得來自使用該資產之經濟效益。

取得實質所有經濟效益



客製化太陽能面板
所有產出，期間25
年；供應方取得再
生能源額度



承租辦公室，
承租人轉租
25%使用面積



零售商店，租金=
固定金額+ 營業收
入20%



租借車輛，僅限於
X地使用，每年里
程數不得超過
20,000英里



噴射客機；與其他
使用者共同享有使
用權，期間2年

主要產出



+ 其他效益



n/a

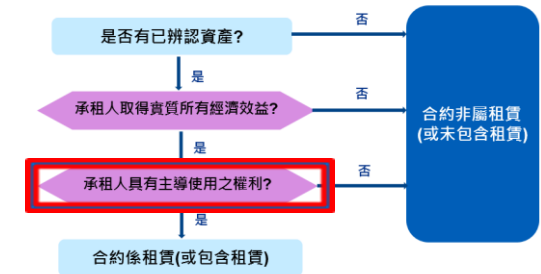
n/a

n/a

= 實質所有經濟利益



主導資產使用之權利



於使用期間內，誰決定使用方式及使用目的？

使用方
(客戶)

攸關決策是否已預先決定

使用方操作或主
導他人操作資產

資產係使用
方所設計

其他

供應方

合約為/包含租賃*

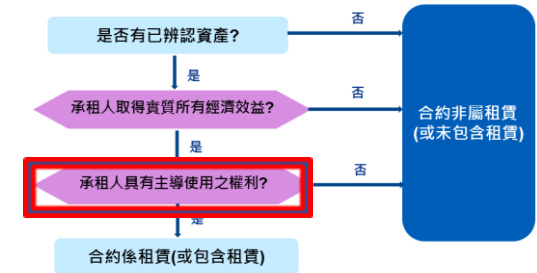
合約不包含租賃

供應方之保障性權利

合約可能包含保障供應方對已辨認資產之權益、員工安全或確保使用方未違反法令規定。該等保障性係界定客戶使用權之範圍，並不妨礙具有主導資產使用之權利。

* 若符合其他條件

釋例－主導資產使用之權利



使用方與供應方簽訂2年合約，約定合約期間由供應方將貨物自A地運送至B地
運送貨物使用之船隻已於合約中明確指定，供應方並無替換權利
前述貨物將占用該船之實質所有容量

已辨認資產



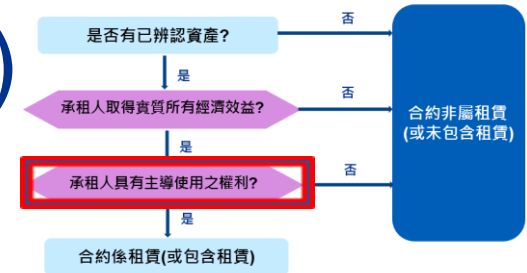
經濟效益



主導資產使用之
權利



釋例－主導資產使用之權利 (續)



| Case A | Case B | Case C |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 合約已載明應運送之貨物、裝載及運送日期 供應方操作及維護船隻、並負責貨物於航行過程中之安全 | <ul style="list-style-type: none"> 合約已載明應運送之貨物、裝載及運送日期 使用方雇用船長、供應方則提供其他操作及維護船隻之重要船員 | <ul style="list-style-type: none"> 使用方決定是否運送貨物、應運送何種貨物，及船隻之航行時間 供應方操作及維護船隻、並負責貨物於航行過程中之安全 |

是否為租賃?



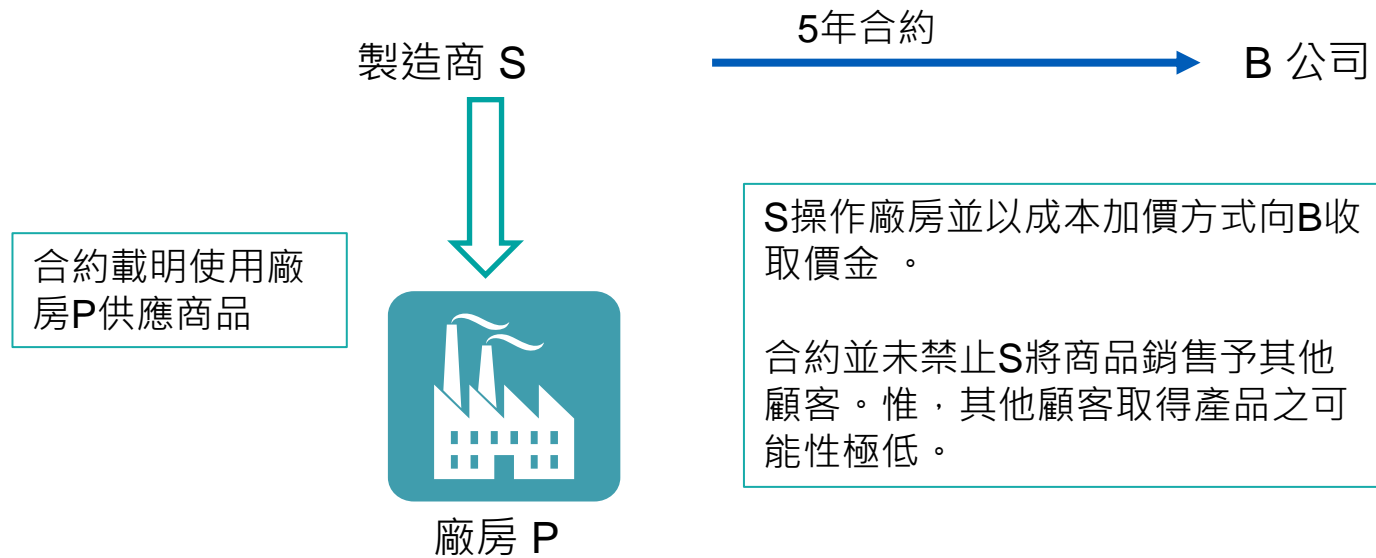
可能需要進一步判斷



IFRS 16 與 IFRIC 4



釋例－供應合約



釋例－供應合約



租賃及非租賃組成要素之會計處理程序

| | 承租人 | 出租人 |
|------------------------|--|--------------------------------|
| 個別組成要素有可觀察單獨價格 | 除非選擇採用例外(詳以下說明)，依據組成要素之相關單獨價格分攤 | 一律依據IFRS15之規定分攤亦即，依據相關單獨銷售價格分攤 |
| 部分或全部組成要素並無可觀察單獨價格 | 依據所有可觀察資訊盡可能估計 | |
| 稅負、保險及管理費用 | 並未移轉一項商品或勞務予承租人(或屬出租人之成本)，非屬合約所包含之組成要素 | |
| 例外：依據不同標的資產類別選擇適用之會計政策 | 將租賃及所有非租賃組成要素視為租賃組成要素處理 | 不適用 |

釋例－租賃及非租賃組成要素



承租一營業用石油鑽井平台，為期5年



出租人已對該資產投保，並提供維修服務



每年度應給付金額為2,000，其中300與維修服務相關，50為保險費



若由第三方提供類似維修服務及保險，則費用分別為每年400及50



無法取得類似鑽井平台之可觀察單獨租金價格

租賃組成要素：1,600
(2,000-400)

非租賃組成要素：400
(維修服務)

非個別組成要素：50
(保險費)

租賃定義之豁免－承租人



短期租賃

≤ 12 個月且
無承購權



低價值標的資產

≤ 美金5,000
(新品價值)
且並未轉租



出租人不適用

釋例－短期租賃豁免



承租一項用以
生產電腦零組
件之機械設備，
為期10年



於租賃期間開始日後，
每當租期屆滿一周年，
合約雙方均得中止合
約且無須賠償



承租人於廠房安
裝前述機器設備
之成本並不重大

符合短期租賃豁免之條件



承租人會計處理

單一租賃模式

於財務報表揭露所有租賃

資產負債表

資產

= 對標的資產之‘使用權’
‘Right-of-use’

負債

= 支付租金之義務

損益表

租金費用

折舊+利息

= 於租賃期間內以前高後
低的方式認列租金支出

釋例－背景



承租一架
飛機，為
期5年



每年12月底
支付
1,000,000



無續租或
承購選擇
權



折現率：
7%



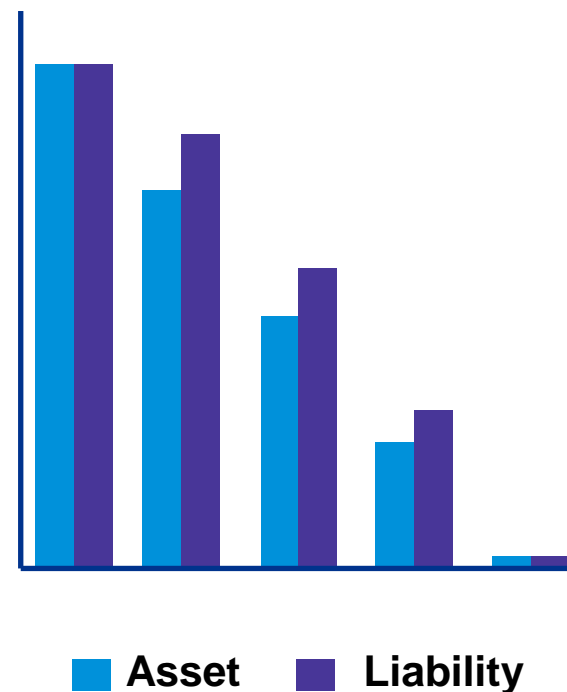
飛機經濟
耐用年限：
20 年

釋例一分錄

| 1 January 20X1 | Debit | Credit |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| 使用權資產(5 x 1,000,000 @ 7%現值) | 4,100,000 | |
| 租賃負債 | | 4,100,000 |
| 31 December 20X1 | | |
| 折舊費用(4,100,000/5) | 820,000 | |
| 使用權資產 | | 820,000 |
| 利息費用(4,100,000 * 7%) | 287,000 | |
| 租賃負債 | 713,000 | |
| 現金 | | 1,000,000 |
| 合計認列於損益表之費用 | 1,107,000 | |

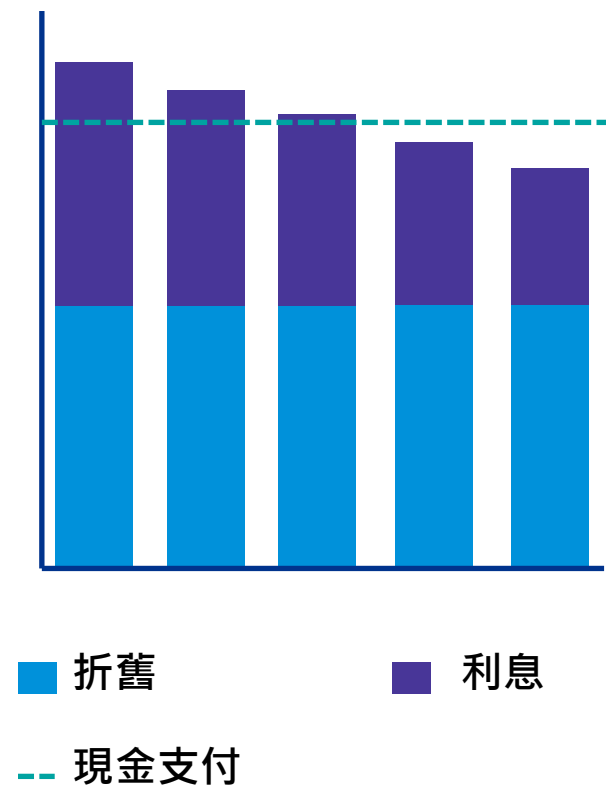
對資產負債表的影響

持有營業租賃合約之
企業將同時增加資產
及負債金額。



對損益表的影響

即使租金係以定額方式定期支付，租金支出將以前高後低的方式認列於損益表。



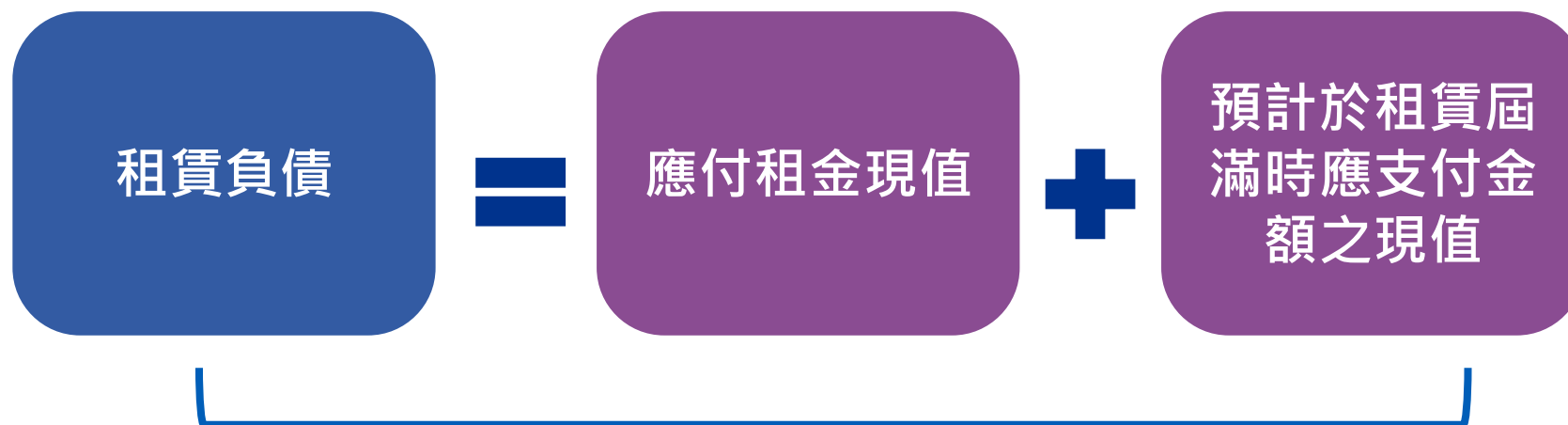
對財務比率的影響





承租人會計處理 — 原始衡量

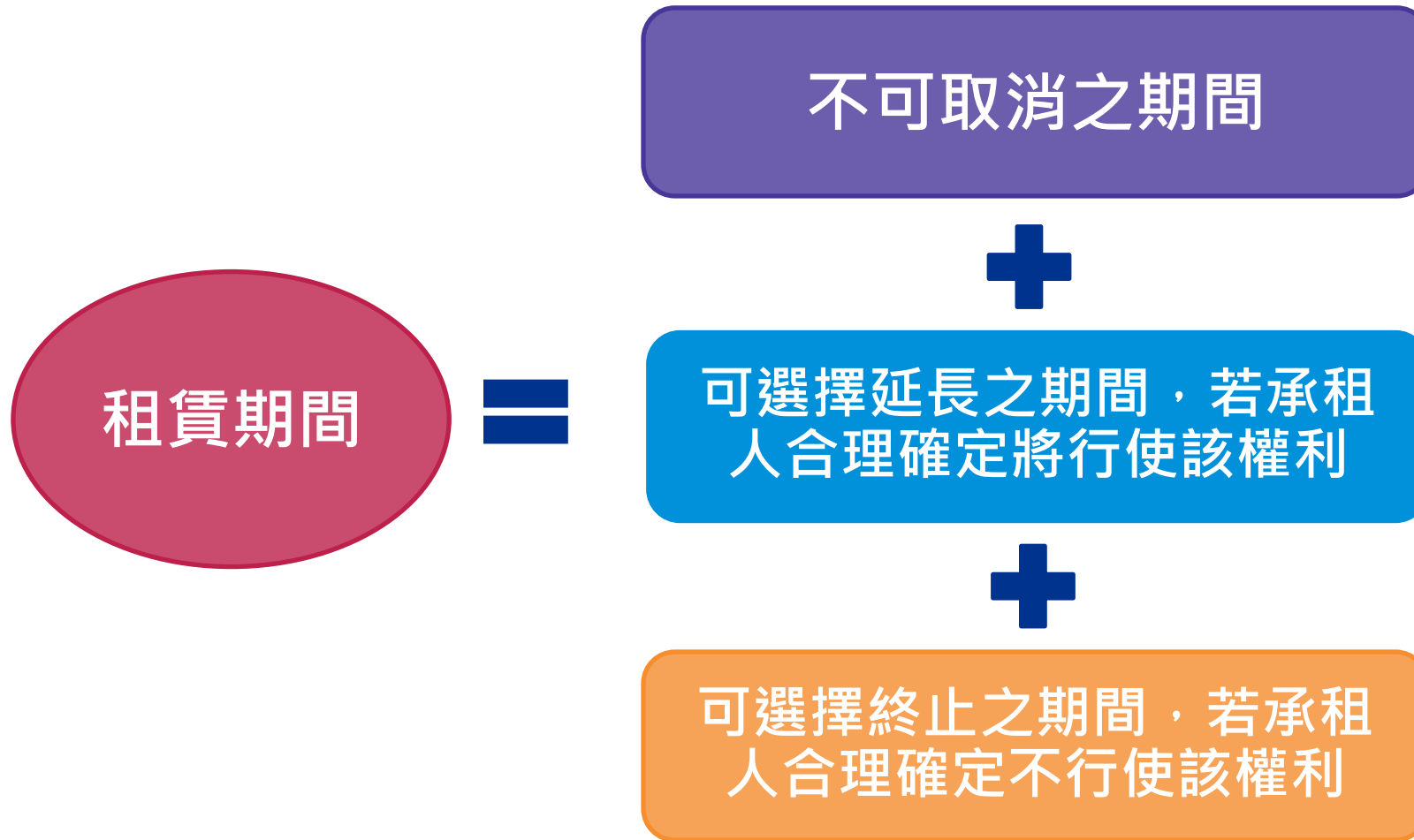
衡量租賃負債



關鍵輸入值



租賃期間



現行IAS 17下，租賃期間是不可取消之合約租期加上租約開始日可
“合理確信” 會被執行之選擇權

決定租賃期間所需考量之因素

| 因素 | 範例 |
|----------|---|
| 合約相關條款 | <ul style="list-style-type: none">• 第二段租期之租金水準• 或有租金之存在及金額• 續租選擇權之存在及條款內容• 標的資產歸還之相關成本 |
| 資產相關條款 | <ul style="list-style-type: none">• 資產所在地• 重大租賃改良物之存在• 搬遷成本• 產能損失之相關成本• 尋找替代資產之相關成本 |
| 企業營運相關條款 | <ul style="list-style-type: none">• 續約或終止租約之財務後果• 租賃資產之性質(客製化 / 非客製化；續約與否對承租人營運上之影響)• 對租稅之影響 |
| 市場相關條款 | <ul style="list-style-type: none">• 法令規定及地方規章• 市場上其他類似資產之租金 |

釋例—租賃期間



承租一項
機器設備，
為期5年



每年12月底
支付10,000
(市場行情)



租賃開始12個
月後得選擇終
止合約，惟需
支付重大賠償
金額



5年租期屆滿
後，得以當時
市場行情選擇
續租5年2次



承租人使用該機
器設備生產汽車
零件，供貨期間
為10年



安裝成本
重大

租賃期間對原始 衡量之影響

| 租賃期間 | 租賃負債* |
|------|--------|
| 1 年 | 9,000 |
| 5 年 | 41,000 |
| 10年 | 70,000 |
| 15年 | 91,000 |

* 折現率7%

釋例—租賃期間



承租一項
機器設備，
為期5年



每年12月底
支付10,000
(市場行情)



租賃開始12個
月後得選擇終
止合約，惟需
支付重大賠償
金額



5年租期屆滿
後，得以當時
市場行情選擇
續租5年2次



承租人使用該機
器設備生產汽車
零件，供貨期間
為10年

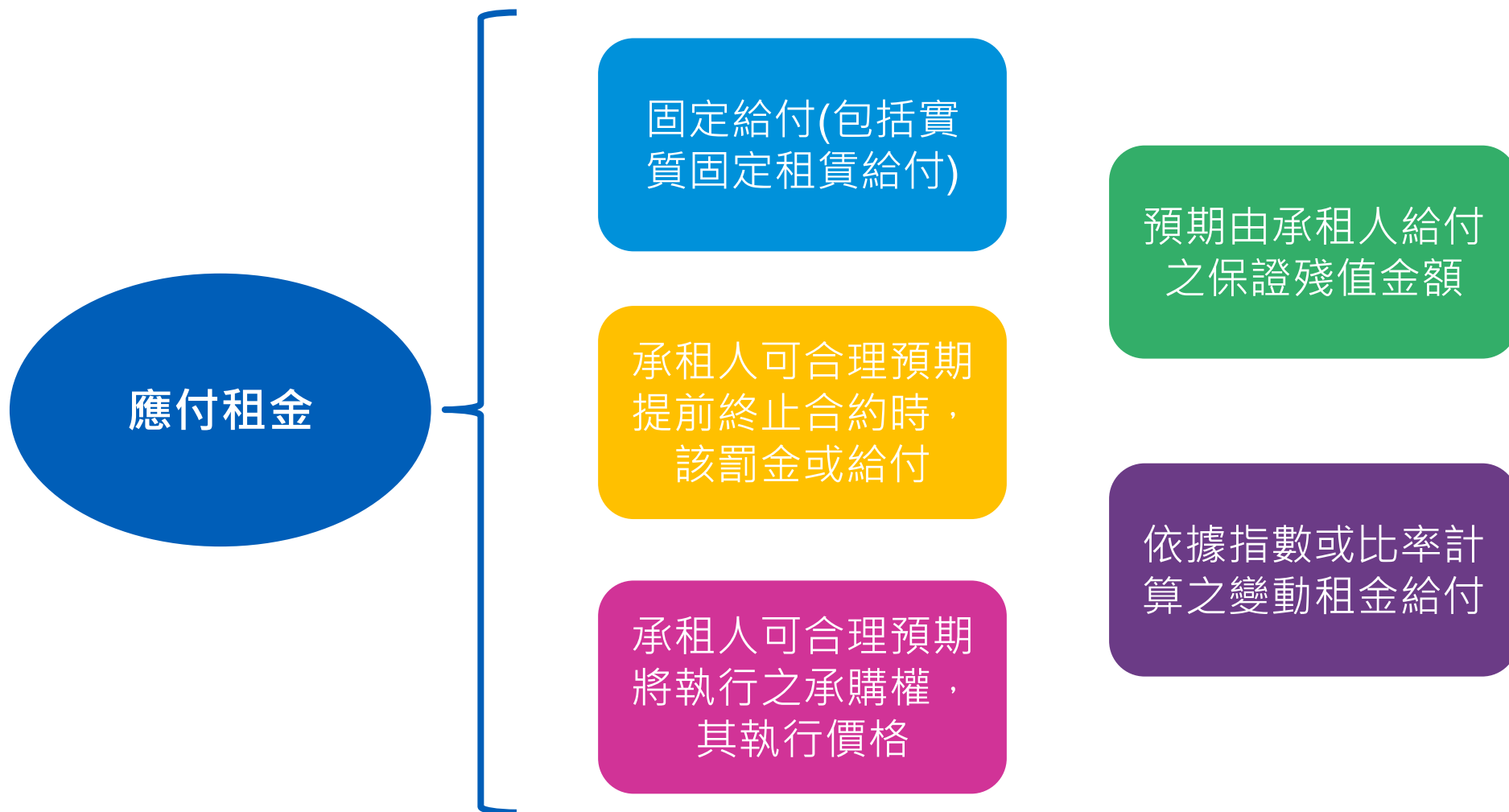


安裝成本
重大

有誘因
終止或
續租？



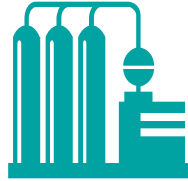
應付租金



列入應付租金之項目



終止合約之罰金



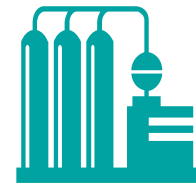
優惠承購權之執行價格



依據銷售金額或使用量計算之變動租金給付



依據指數或比率計算之變動租賃給付



保證殘值



應基於對租賃期間之評估



若合理預期將執行

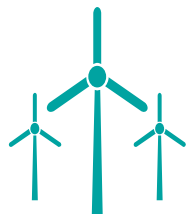


依據當期之指數或比率估計



預期支付之金額

釋例 – 應付租金



承租風力發電廠，為期15年



依據估計發電量計算每年應付租金為1,000,000



估計最低發電量下之應付租金每年為700,000*



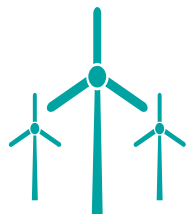
每年維修費用為10,000



租賃期間結束日之復原成本為100,000

*依據20年氣候統計資訊，風力發電廠之產能從未低於70%

釋例 – 應付租金



承租風力發電廠，為期15年



依據估計發電量計算每年應付租金為1,000,000



估計最低發電量下之應付租金每年為700,000*



每年維修費用為10,000



租賃期間結束日之復原成本為100,000

*依據20年氣候統計資訊，風力發電廠之產能從未低於70%

列入應付租金？



(仍應依IAS37估列負債準備!)

折現率

租賃隱含利率
(若容易確定)

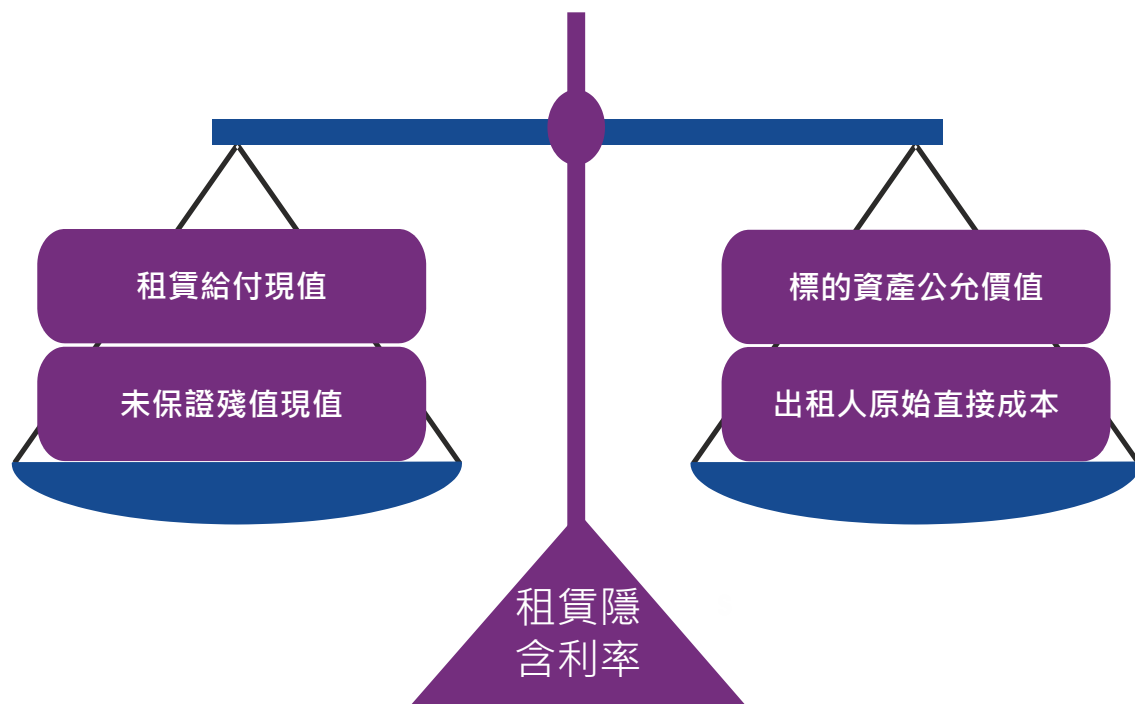
或

承租人之增額借款利率

“折現率為什麼重要?”

| 折現率 | 租賃負債(租期5年 @每年租金10,000) |
|-----|---------------------------|
| 3% | 46,000 |
| 5% | 43,000 |
| 7% | 41,000 |
| 10% | 38,000 |

折現率 – 租賃隱含利率



原始衡量－使用權資產

使用權資產

=

租賃負債

+

承租人原始直接成本

+

預付租金

+

拆除及復原成本
(IAS 37)

-

租賃誘因

原始直接成本

原始直接成本

- 佣金
- 法律支出(若隨租賃之起始而發生)
- 協商租賃條款之成本(若隨租賃之起始而發生)
- 安排擔保事宜費用
- 為取得該租賃而補貼現有租戶之給付
- 可直接歸屬於洽談及安排租約之其他增額成本

- 一般經常性開支
- 開發潛在租約成本
- 製造商或經銷商之出租人另有特別規定



承租人會計處理 — 後續衡量

後續衡量

租賃負債

- 以有效利率法攤銷後成本衡量

使用權資產 (成本模式)

- 依據IAS16提列折舊
- 折舊提列期間為耐用期間或租賃期間較短者
- 依據IAS36進行減損測試

使用權資產 (其他模式)

- 依據IAS16採重估價模式
- 依據IAS40採公允價值模式

後續衡量 - 租賃負債

為反映以下變動而重衡量

應採用之折現率

- 預期給付之殘值保證金額變動
- 未來租賃給付因反映市場利率而變動(例如：基於市場租金水準)或變更決定租賃給付之指數或利率(浮動利率除外)
- 變動給付業經確定，轉成實質固定給付

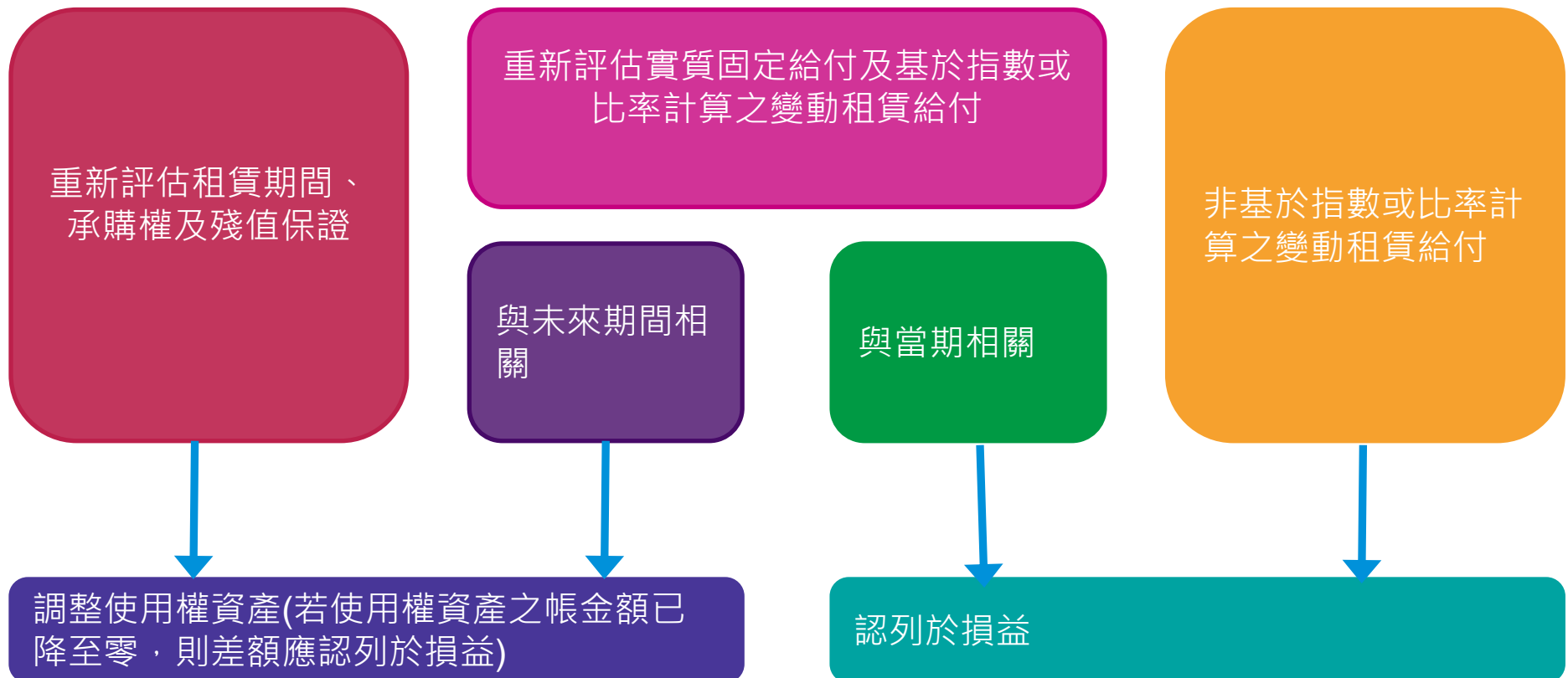
原折現率

- 因浮動利率變動而更改未來租賃給付金額；
- 租賃期間變動
- 承購權執行與否之評估結果變動。

修改後之折現率

後續衡量 - 使用權資產

租賃負債帳面金額變動



租賃條款修改

合約條款修改
(行使原始租賃合約所約定之選擇權除外)

透過新增一項或多項標的資產之使用權而
增加租賃範圍

其他修改

縮減範圍

增加價金係新增
範圍之單獨價格

價金非以新增範
圍之單獨價格

視為個別租賃

調整使用權資產/租賃負債

調整使用權資產/租
賃負債並認列損益



出租人會計處理

出租人會計處理

與IAS 17相同

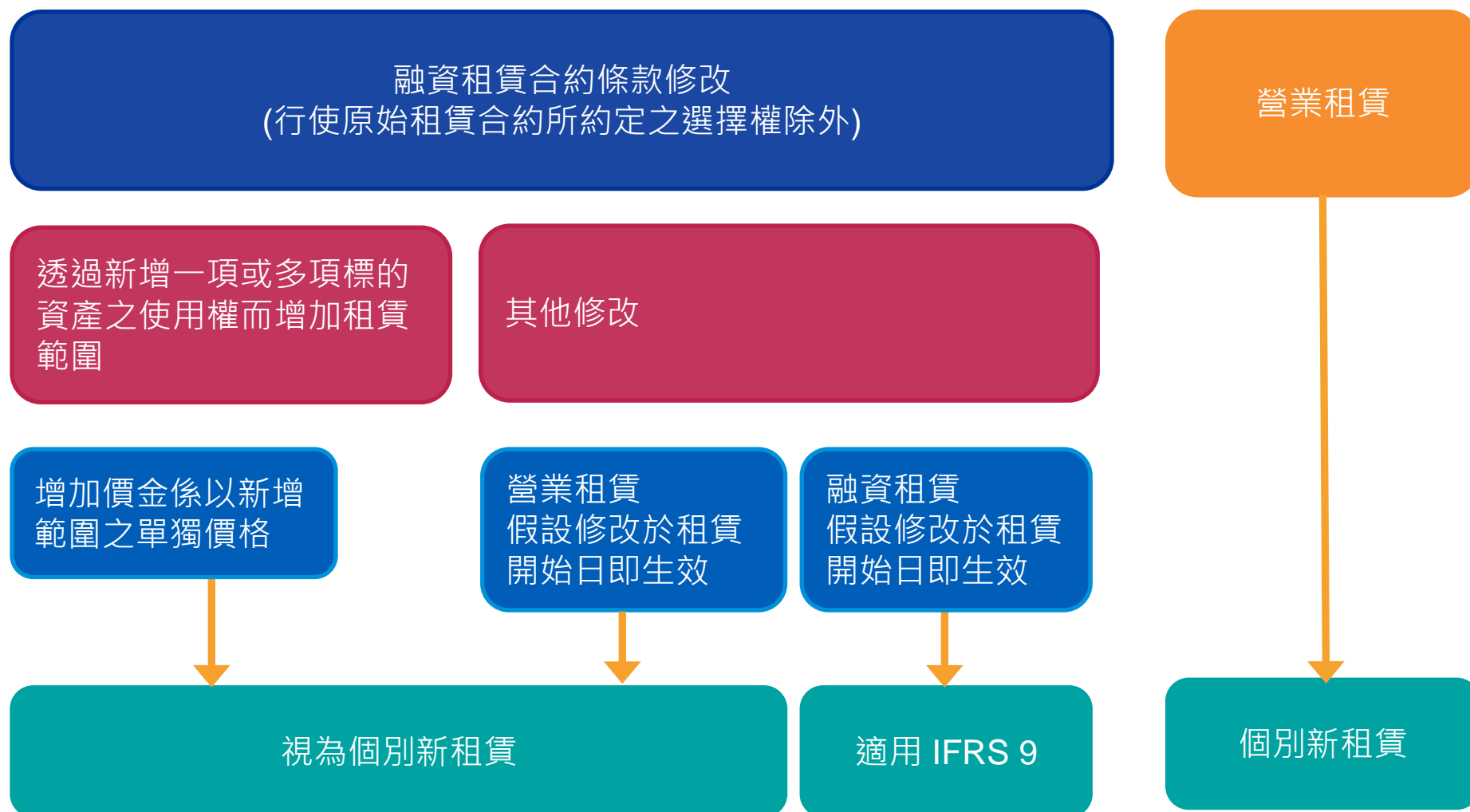
- 租賃之分類測試
- 融資租賃模式
- 營業租賃模式

與IAS 17不同

- 租賃之定義
- 售後租回之指引
- 轉租之會計處理
- 租賃條款變動
- 揭露之規定

出租人與承租人之會計處理模式不對稱！

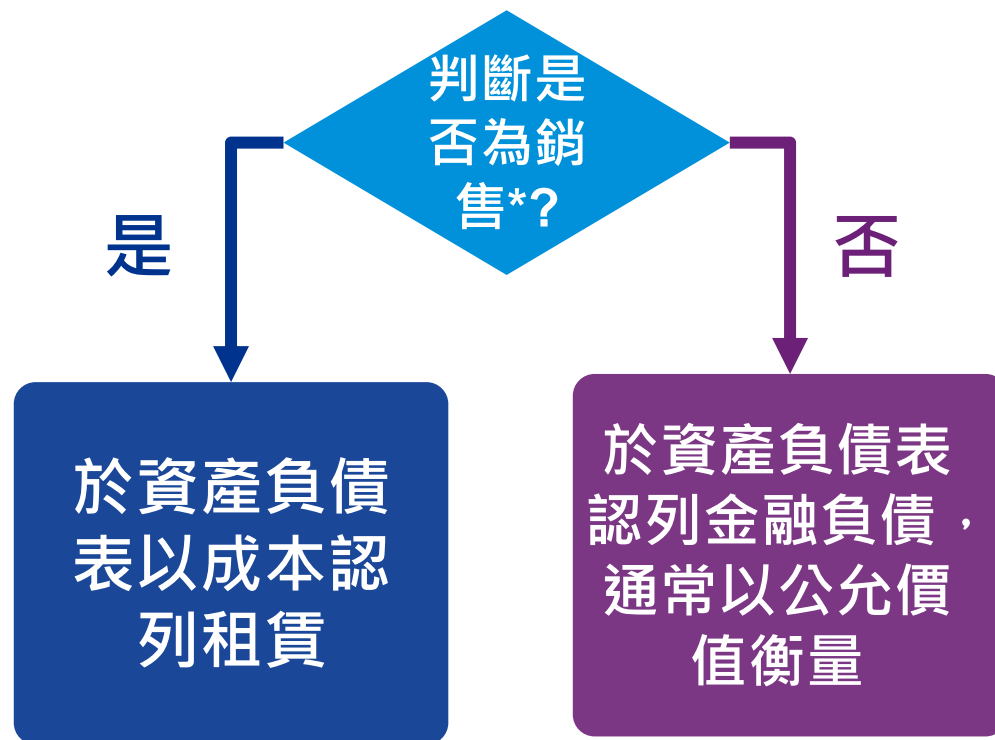
出租人會計處理 – 租賃條款修改



其他重大議題

售後租回

IFRS 16 不再將售後租回
視為資產負債表外交易



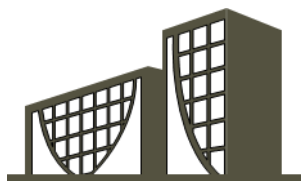
*依IFRS15「客戶合約之收入」決定是否為銷售

售後租回之會計處理程序

| | 承租人(賣方) | 出租人(買方) |
|------------------|--|---|
| 標的資產之移轉 視為銷售 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 除列標的資產，租回交易適用承租人會計處理模式* ■ 使用權資產依所租回部分原帳列金額 (即成本) 衡量* ■ 就移轉予出租人之權利部分認列相關損益* | <ul style="list-style-type: none"> ■ 認列標的資產，租回交易適用出租人會計處理模式* |
| 標的資產之移轉 不視為銷售 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 帳上持續認列標的資產 ■ 依據IFRS9，將已收取之所有價金認列為金融負債 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 不認列標的資產 |

*若出售價格並非公允價值，或約定之租金偏離市場行情時，需予以調整。

釋例 – 視為銷售時，承租人之會計處理



出售辦公大樓並租回，
為期18年



出售之交易價格
2,000,000。交易日資產
帳面金額為1,000,000，
公允價值為1,800,000



每年年底
支付租金
120,000
(市場行情)



折現率4.5%，租金給付現值為
1,459,200。
其中200,000係與額外融資相關，
其餘1,259,200係與租賃相關。

釋例 – 視為銷售時，承租人之會計處理 (續)

於交易日之分錄如下：

| | 借方 | 貸方 |
|--------|-----------|-----------|
| 現金 | 2,000,000 | |
| 使用權資產 | 699,556 | |
| 辦公大樓 | | 1,000,000 |
| 租賃負債 | | 1,459,200 |
| 售後租回利益 | | 240,356 |

- 使用權資產係以租回交易所保留權益佔辦公大樓原帳面金額之比例衡量，即 $699,556(1,259,200 \div 1,800,000 \times 1,000,000)$ 。
- 出售利益之計算如下：
利益總額為 $800,000(1,800,000 - 1,000,000)$ ；其中
 $559,644(1,259,200 \div 1,800,000 \times 800,000)$ 係與承租人(賣方)所保留辦公大樓之使用權利相關；
 $240,356((1,800,000 - 1,259,200) \div 1,800,000 \times 800,000)$ 則與移轉予出租人(買方)之權利相關。

投資性不動產

若可辨認資產符合投資性不動產之定義，則承租人後續衡量使用權資產時，應適用**IAS40**。

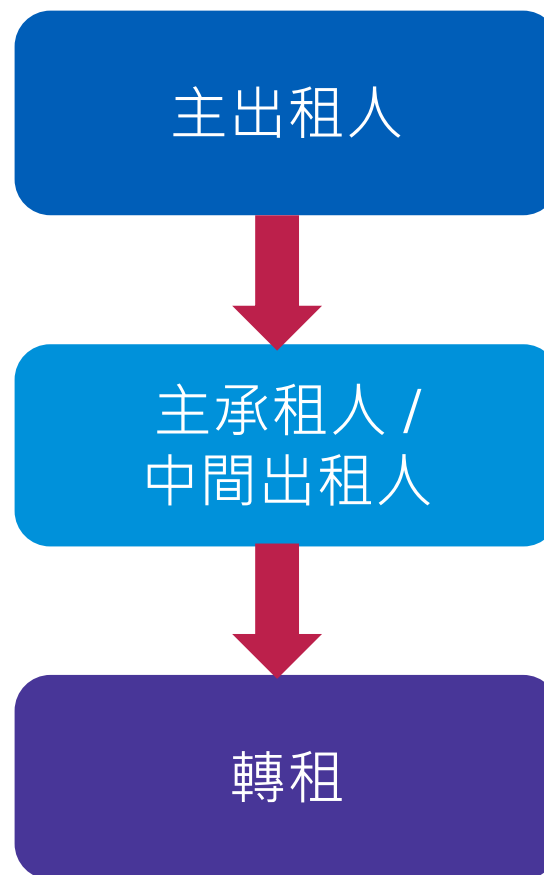
以成本模式或公允價值
模式衡量
(會計政策選擇，所有投資性不動產應適用相同之會計政策)

依據**IAS 40 and IFRS 13** 揭露公允價值資訊

轉租

中間出租人：

- 將主租約及轉租合約視為兩份不同合約。
- 將原始租賃合約產生之使用權資產分類為融資租賃或營業租賃(亦即將使用權資產視為轉租之已辨認資產)
- 以總額認列租賃資產及租賃負債(除非符合互抵條件)
- 以總額認列與轉租相關之利息收入及與原始租賃合約相關之利息費用(如為代理人時例外)



有更多機會將出現主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



揭露

承租人

量化資訊

資產負債表相關

- 新增使用權資產
- 依可辨認資產類別分別揭露使用權資產期末帳面金額(若未分開表達)及資產負債表所對應之會計項目
- 租賃負債(若未分開表達)及資產負債表所對應之會計項目
- 租賃負債之到期分析

損益表及其他綜合損益表相關(包括已資本化為資產之金額)

- 依可辨認資產類別分別揭露使用權資產折舊金額
- 租賃負債產生之利息費用
- 適用認列豁免選項之短期租賃相關費用(得排除租賃期間1個月(含)以下之租賃)
- 適用認列豁免選項之較值較低資產租賃相關費用
- 未包含於租賃負債之變動租賃給付所認列之費用
- 使用權資產轉租所產生之收入
- 售後租回交易所認列之損益

現金流量表相關

- 租賃所產生之現金流量支出

其他

- 承諾短期租賃之金額，若當期短期租賃費用無法代表次一年度(不具代表性)

承租人 (續)

質性資訊

- 說明如何管理租賃負債相關之流動性風險
- 適用短期及/或價值較低資產租賃之情況

其他額外資訊(當適用時)

- 使用權資產係認列為投資性不動產時，應揭露IAS40所規範之資訊
- 使用權資產採用IAS16之重評價模式時：
 - 重評價之有效日
 - 是否採用獨立評價專家意見
 - 於成本模式下應有之帳面金額
 - 當期重估價增值變動數及所受分配限制

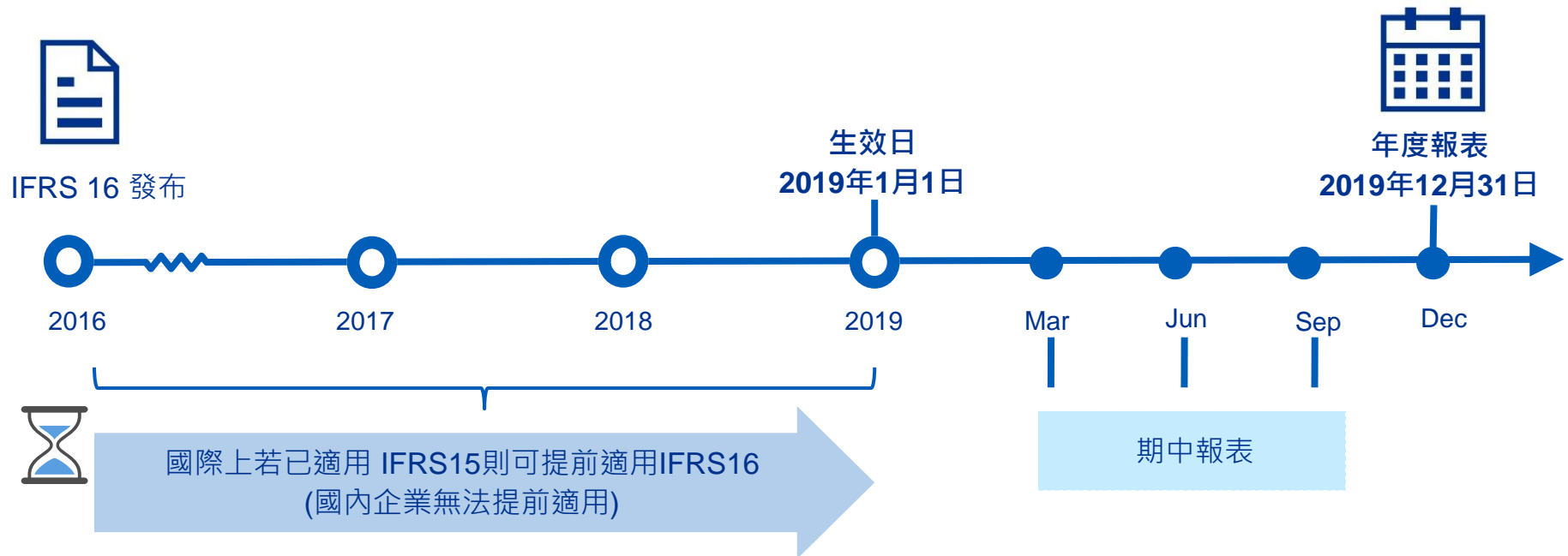
出租人

| 融資租賃 | 營業租賃 |
|--|---|
| 量化資訊 | |
| <ul style="list-style-type: none"> — 出售利益或損失 — 租賃淨投資產生之利息收入 — 與未列入租賃淨投資之變動租賃給付相關之利息收入 — 租賃淨投資帳面金額之重大變動 — 租賃應收款之詳細到期分析 | <ul style="list-style-type: none"> — 與非依據指數或比率計算之變動租賃給付相關之租金收入 — 其他租金收入 — 租賃應收款之詳細到期分析 — (若適用)依據IAS16、IAS36、IAS38、IAS40及IAS41揭露相關資訊 |
| 質性資訊 | |
| <ul style="list-style-type: none"> — 租賃淨投資帳面金額之重大變動 | NA |
| 與其租賃活動相關之量化及質性資訊，例如： <ul style="list-style-type: none"> — 該等租賃活動之性質；及 — 如何管理自標的資產所保留權利之相關風險。 | |



生效日及過渡

生效日



金管會IFRS16過渡影響問卷調查

問卷目的：
主管機關將依據問
卷作為認可IFRS16
時程之參考



採用 IFRS 16「租賃」對國內企業之影響問卷調查

說明：

一、問卷調查目的：國際會計準則理事會（IASB）已發布IFRS16「租賃」（生效日為2019年1月1日），取代IAS17「租賃」及相關解釋規定，為瞭解我國企業首次採用IFRS16對財務報表之影響及遵循「公開發行公司取得或處分資產處理準則」是否有困難，敬請貴公司按2016年版IFRS16「租賃」之規定（包括承租人及出租人）進行評估，如有疑義請洽會計師提供協助。

二、特別注意事項：

（一）本次問卷調查僅供主管機關瞭解採用IFRS16對國內企業之影響，屬初步評估性質，問卷調查結果將不對外揭露。

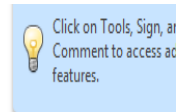
（二）因我國尚未決定IFRS16採用日期，且初步評估結果可能因主管機關法令之調整、公司會計政策之選擇或國際會計準則理事會（IASB）所發布公報內容改變等原因，而與正式採用IFRS16後企業對外公布之財務報告內容所列實際影響數有所不同，為免外界誤解，相關初步評估結果請貴公司勿對外公布。

三、問卷填寫說明：

（一）本問卷係假設105年1月1日為IFRS16初次適用日，且承租人採第C5段(b)之過渡規定（於初次適用日認列初次適用本準則之累積影響數），另IFRS16所規範之其他過渡規定，請貴公司自行選擇。

（二）請貴公司依IFRS16之規定（包括承租人及出租人）評估對105年1月1日合併資產負債表及105年度合併綜合損益表（如無子公司，則為個別財報）之影響。

壹、採用 IFRS16 對公司財務報表影響之調查



一、IFRS16 之生效日為 2019 年 1 月 1 日，依第 C1 段之規定於 IFRS16 初次適用日以前已適用 IFRS15「客戶合約之收入」之企業得提前適用 IFRS16。請問貴公司有無提前適用 IFRS16 之需求？

說明：我國尚未決定 IFRS16 採用日期

☐ 無

☐ 有，須提前適用
之原因

二、貴公司對首次適用 IFRS16 時，建議承租人採行之過渡規定

☐ 強制採用第 C5 段(a)之規定-追溯至所表達之每一以前報導
期間

☐ 強制採用第 C5 段(b)之規定-於初次適用日認列初次適用之
累積影響數

☐ 依公報規定，得自由選擇

四、採用 IFRS16對105年1月1日合併資產負債
影響
(單位：仟元)

(一)資產

1-1. 資產帳列數

說明：請填104年12月31日會計師查核數

1-2. IFRS16對資產之影響數

說明：不含重分類

(二)負債

2-1. 負債帳列數

說明：請填104年12月31日會計師查核數

2-2. IFRS16對負債之影響數

說明：不含重分類

(三)權益

3-1. 保留盈餘帳列數

說明：請填104年12月31日會計師查核數

3-2. IFRS16對保留盈餘之影響數

說明：本項影響數如為減少保留盈餘，請以負值表達，

1-2 (1)IFRS16影響數中屬「折舊/攤銷」之金額

說明：本項影響數如為減少稅前損益，請以負值表達。舉例：承上，本欄應填-16,000

1-2 (2)IFRS16影響數中屬「利息費用」之金額

說明：本項影響數如為減少稅前損益，請以負值表達。舉例：承上，本欄應填-14,000

1-2 (3)IFRS16影響數中屬「租金費用」之金額

說明：本項影響數如為增加稅前損益，請以正值表達。舉例：承上，本欄應填20,000

1-2 (4)IFRS16影響數中非屬「折舊/攤銷/利息費用/租金費用」之金額

說明：本項影響數如為減少稅前損益，請以負值表示。舉例：承上，本欄應填0

1-2 (5)說明1-2(4)之金額組成內容

舉例：承上，本欄請說明"不適用"

六、影響主因說明

說明：影響主因請依對資產之影響由大到小依序排列。舉例：影響主因是公司承租1.辦公大樓、3.設備...

過渡選項及實務例外

Step 1 決定範圍

承租人及出租人

租賃定義之抉擇

將過渡前之合約依IAS17及IFRIC4辨識是否為租賃(即選擇豁免)

或

將過渡前之合約依IFRS16辨識是否為租賃

承租人

選擇豁免

短期租賃

低價值標的資產

Step 2 選擇過渡方法

承租人過渡前之營業租賃

完全追溯

調整可比較期期初
(IFRS16.C5(a))

或

修正式追溯

調整初次適用日
(IFRS16.C5(b))

Step 3 修正式追溯下之 選項及例外

承租人過渡前之營業租賃

衡量使用權資產 其它實務例外

方式一

或

方式二

折現率

減損及虧損性合約

短期內即將到期之租賃

原始直接成本

後見之明

考量是否適用”新”租賃定義

成本

可比較性

將新定義適用於**所有合約**

或



豁免既有合約，**僅將新定義適用於新增合約**



承租人得選擇-認列豁免



短期租賃

≤ 12 個月且無承購權



低價值標的之資產

≤ 美金5,000
(新品價值)
且並未轉租

過渡－承租人

修正式追溯*

過渡前分類為營業租賃

使用權資產=
方式一：視為自
始即採用IFRS16，
但以初次適用日
之增額借款利率
為折現率
方式二：以租賃
負債之金額衡量

租賃負債=
剩餘租賃給
付之現值

過渡前分類為融資租賃

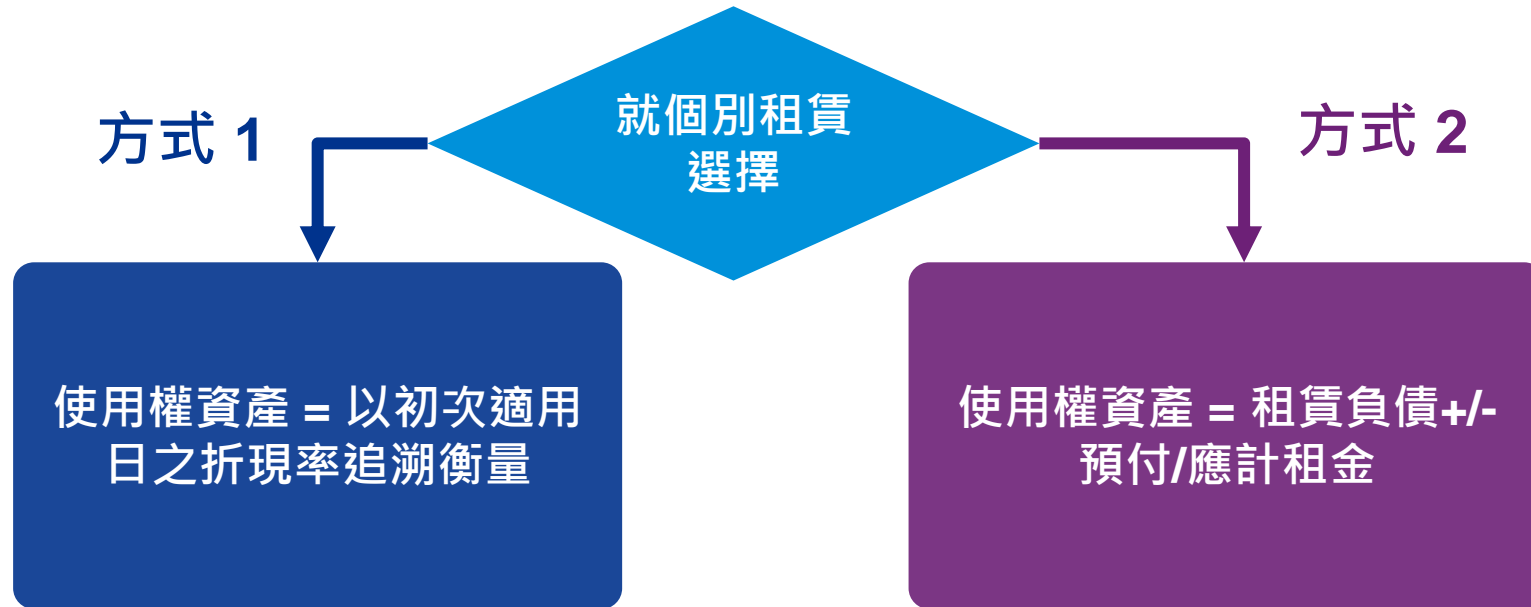
使用權資產=
前期融資租賃
資產之帳面金
額

租賃負債=
前期融資租賃
負債之帳面金
額

*初次適用日採IFRS16第C5段(b)之過渡規定 (於初次適用日認列初次適用IFRS16之累積影響數；以下簡

稱修正式追溯)

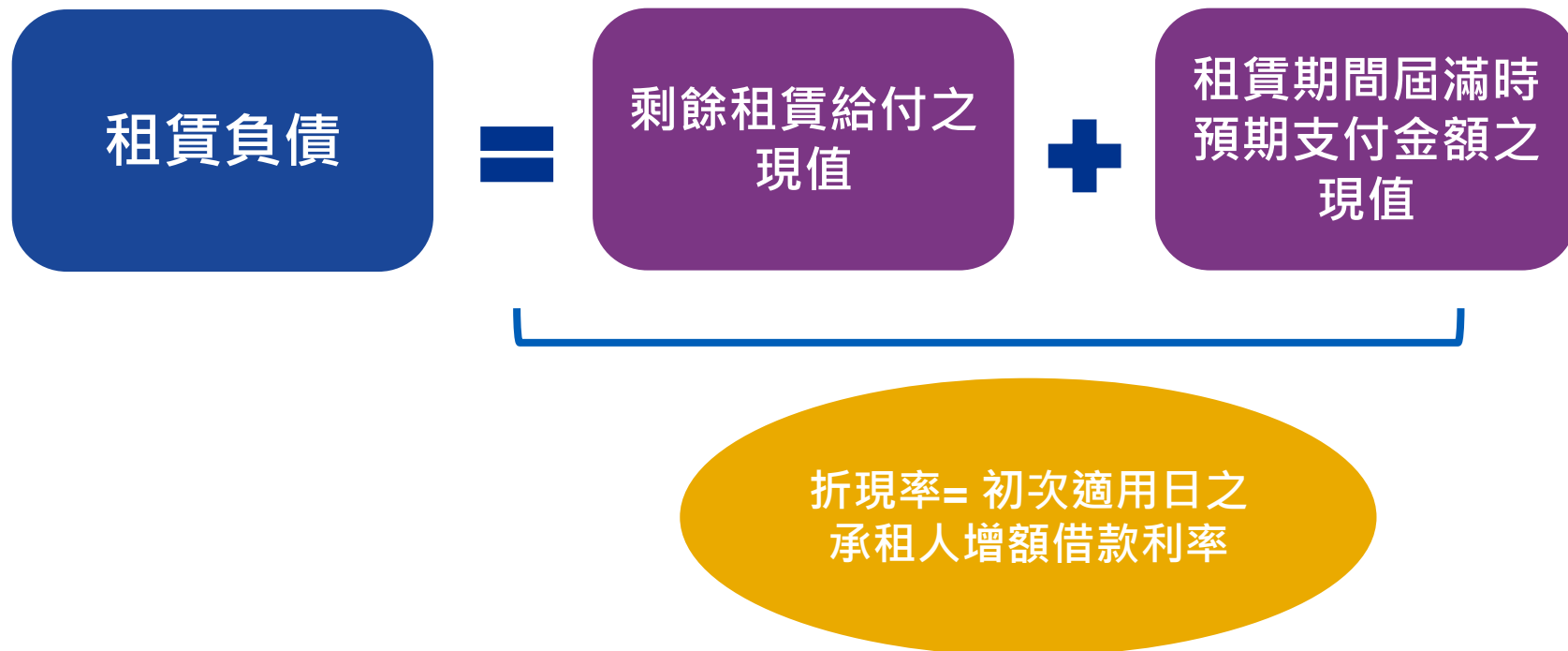
修正式追溯 - 使用權資產



於初次適用日應依據IAS36衡量減損

所稱初次適用日，係指企業初次適用該準則當年度財務報導期間開始日，若企業之年度財務報導期間結束日為12月31日、揭露一期可比較期間且於2019年開始適用IFRS16，則初次適用日為2019年1月1日。

修正式追溯 - 租賃負債



釋例 - 過渡選項



承租一項設備，自
2016年1月1日開
始，為期7年



於每年年底給付
租金10,000



折現率: 6%



折現率: 4%

| 10,000年金現值 | 7年 6% | 7 年 4% | 4年 6% | 4 年 4% |
|------------|----------|-----------|----------|-----------|
| | 56,000 | 60,000 | 34,000 | 36,000 |

釋例 - 過渡選項 (續)

| | 完全追溯 | 修正式追溯 | |
|------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | | 使用權資產 方式 1 | 使用權資產 方式 2 |
| 使用權資產(IFRS16對資產之影響數) | 32,000 | 34,000 | 36,000 |
| 租賃負債(IFRS16對負債之影響數) | (34,000) | (36,000) | (36,000) |
| 權益影響數(IFRS16對保留盈餘之影響數) | (2,000) | (2,000) | - |
| 折舊費用 | (8,000) | (8,500) | (9,000) |
| 利息費用 | (2,100) | (1,400) | (1,400) |
| 相關費用合計 | (10,100) | (9,900) | (10,400) |

完全追溯 ~ 7年6% ~56,000*4/7=32,000

修正式追溯方式1 ~ 7年4% ~60,000*4/7=34,286

修正式追溯方式2 ~ 4年4% ~36,000

修正式追溯 - 更多實務例外



將初次適用日後12個月內到期之租賃視為短期租賃適用豁免

租賃負債

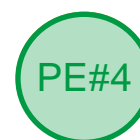


就相似特質之一組租賃，採用相同折現率



採後見之明，例如：判斷租賃期間時，評估是否包含延長或中止租賃之選擇權

使用權資產



衡量使用權資產時，排除原始直接成本



執行減損測試時，以依據IAS37評估租賃是否為虧損性合約之結果作為替代

釋例 - 修正式追溯實務例外



承租一項設備，自
2016年1月1日開
始，為期7年



於每年年底給付租
金10,000



原始直接成本
7,000



使用權資產以直線基
礎提列折舊

釋例 - 修正式追溯實務例外 (續)

列入使用權資產
計算之原始直接
成本金額?

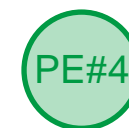
7,000

4,000

Nil

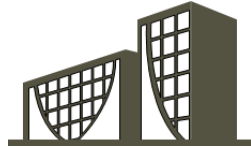


初次適用日未攤
銷金額
(7,000*4/7)



衡量使用權資
產時，排除原
始直接成本

釋例 - 選擇最佳方案



承租10個店面，個別租期均為10年，期滿時於7月1日簽訂新的10年期租約。



於每季季初給付租金100



截至2017.12.31：8%
自2018.1.1起：4%



該等合約於IAS17及IFRS16下均為租賃



購買再生能源電力(簡稱PPA)，自2008年1月1日開始，為期20年



於每年年初給付租金2,500



2008.1.1：12%
2019.1.1：6%



該合約於IAS17下屬租賃；於IFRS16非屬租賃

承租許多銷售時點情報系統及其他IT設備，該等租約每年租金給付為2,000。選擇適用低價值標的資產之租賃認列豁免。

釋例 - 模擬各種情境

| 情境 | Step 1 是否採用 租賃新定義 | Step 2 選擇 過渡方法 | Step 3計算各選項及例外之影響數 | | |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|---------|--------|
| | | | 使用權資產 | 租賃負債 | 權益影響數 |
| 1 完全追溯 | 否；依新定義 重新評估後， PPA非屬租賃 | 僅追溯調整 店面 | 14,455 | -16,265 | -1,810 |
| 2 完全追溯 | 是 | 追溯調整 PPA及店面 | 23,865 | -31,185 | -7,320 |
| 3 修正式 追溯 | 是 | 修正式追溯 並用方式一 | 30,250 | -35,710 | -5,460 |
| 4 修正式 追溯 | 是 | 修正式追溯 PPA方式一； 店面方式二 | 31,365 | -35,710 | -4,345 |
| 5 修正式 追溯 | 是 | 修正式追溯 並用方式二 | 35,710 | -35,710 | 0 |

釋例 - 損益

| 情境 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1* | 3,955 | 3,930 | 3,910 | 3,895 | 3,890 | 3,895 | 3,910 | 3,935 | 3,975 |
| 2 | 6,490 | 6,345 | 6,190 | 6,025 | 5,850 | 5,660 | 5,465 | 5,250 | 5,020 |
| 3 | 6,450 | 6,360 | 6,260 | 6,150 | 6,040 | 5,920 | 5,795 | 5,660 | 5,520 |
| 4 | 6,070 | 5,915 | 5,760 | 5,610 | 5,455 | 5,305 | 5,150 | 5,000 | 4,845 |
| 5 | 7,240 | 7,080 | 6,930 | 6,775 | 6,625 | 6,470 | 6,320 | 6,170 | 6,015 |

* 情境1須另外考量PPA之租金費用2,500



安侯建業

IFRS16與IAS17 重大差異分析彙總

租賃定義

IFRS16

若合約轉讓對已辨認資產之使用之**控制權**一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。
(IFRS16.9)

IAS17

租賃係指出租人將特定資產之使用權餘約定期間轉讓予承租人，以收取一筆款項或一系列款項之協議。
(IAS17.4)

區分合約之組成部分

| IFRS16 | IAS17 |
|---|----------|
| <p>對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。</p> <p>(IFRS16.13)</p> | <p>無</p> |
| <p>對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分，出租人應適用國際財務報導準則第15號第73至90段分攤合約中之對價。</p> <p>(IFRS16.17)</p> | <p>無</p> |

承租人會計處理

| IFRS16 | IAS17 |
|---|--|
| <p>承租人於開始日應認列使用權資產及租賃負債。</p> <p>(IFRS16.22)</p> | <p>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。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，則應分類為營業租賃。</p> <p>(IAS17.8)</p> |
| | <p>在租賃期間開始日，承租人應以租賃開始日所決定之租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者，於其財務狀況表內將融資租賃認列為資產與負債。</p> <p>(IAS17.20)</p> |
| | <p>營業租賃下之租賃給付應按直線基礎於租賃期間內認列為費用，除非另一種有系統之基礎更代表使用者效益之時間型態。</p> <p>(IAS17.33)</p> |

其他重大議題 - 售後租回

IFRS16

若企業(賣方兼承租人)移轉資產予另一個體(買方兼出租人)，並自該買方兼出租人租回該資產，賣方兼承租人與買方兼出租人兩者均應適用國際財務報導準則第15號判定何時滿足履約義務之規定，以決定資產之移轉是否以銷售資產處理。
(IFRS16.98、99)

若資產之移轉係銷售，則

- 賣方兼承租人對售後租回產生之使用權資產，應就標的資產之先前帳面金額按與賣方兼出租人所保留之使用權有關之占比衡量。
- 買方兼出租人對資產之購買應依所適用之準則處理，對租賃應應本準則出租人會計之規定處理。

若資產之移轉並非銷售，則交易雙方應將移轉對價認列為金融負債/金融資產，並適用國際財務報導準則第9號。

(IFRS16.100、103)

IAS17

售後租回交易若形成融資租賃，出售人兼承租人對銷售價款超過帳面金額之部分不得立即認列為收益，而應予遞延並於租賃期間攤銷。
(IAS17.59)

售後租回交易若形成營業租賃，且此交易明顯係基於公允價值，則應立即認列所有損益。若售價低於公允價值，應立即認列損益；但若損失將由低於市場價格之未來租賃給付獲得補償，則應將其遞延並按租賃給付比例於資產預期使用期間攤銷。如售價高於公允價值，則高出公允價值部分應予遞延並按資產預期使用期間攤銷。
(IAS17.61)

其他重大議題 - 轉租

| IFRS16 | IAS17 |
|--|-------|
| <ul style="list-style-type: none">轉租交易之中間出租人係將原始租賃合約產生之使用權資產分類為融資租賃或營業租賃。若中間出租人就主租約係適用短期租賃豁免，則其轉租合約應分類為營業租賃於轉租之租賃開始日，若中間出租人無法即時決定轉租之隱含利率，則得使用主租賃合約之折現率調整與該轉租相關所有直接成本後之利率計算。 <p>(IFRS16.68、B58)</p> | 無 |

其他重大議題 - 租賃條款修改

IFRS16

如同時符合下列情形，承租人及出租人之融資租賃應將修改後之租賃視為一項單獨租賃處理：

- 該項修改藉由增加一項或多項標的資產之使用權，而增加租賃範圍；且
- 所增加之對價相當於增加範圍之單獨價格及為反映特定合約之情況所做之任何適當調整之金額。

租賃條款修改不視為一項個別租賃時，於修改生效日，承租人應以所判斷之折現率再衡量租賃負債。

融資租賃之租賃條款修改不視為一項個別租賃時，出租人應以下列方式處理：

- 若修改之條款於租賃開始日即生效將使合約分類為營業租賃者，出租人應：
 - 於條款修改生效日，將修改之條款視為一項新的租賃，且
 - 以條款修改生效日下一刻，原始租賃之淨投資衡量標的資產之帳面金額，或
- 適用IFRS9之規定。

出租人應自修改生效日起將營業租賃之修改按新租賃處理，將與原始租賃有關之所有預付或應付之租賃給付，作為新租賃之租賃給付之一部分。(IFRS16.44~45、79~80、87)

IAS17

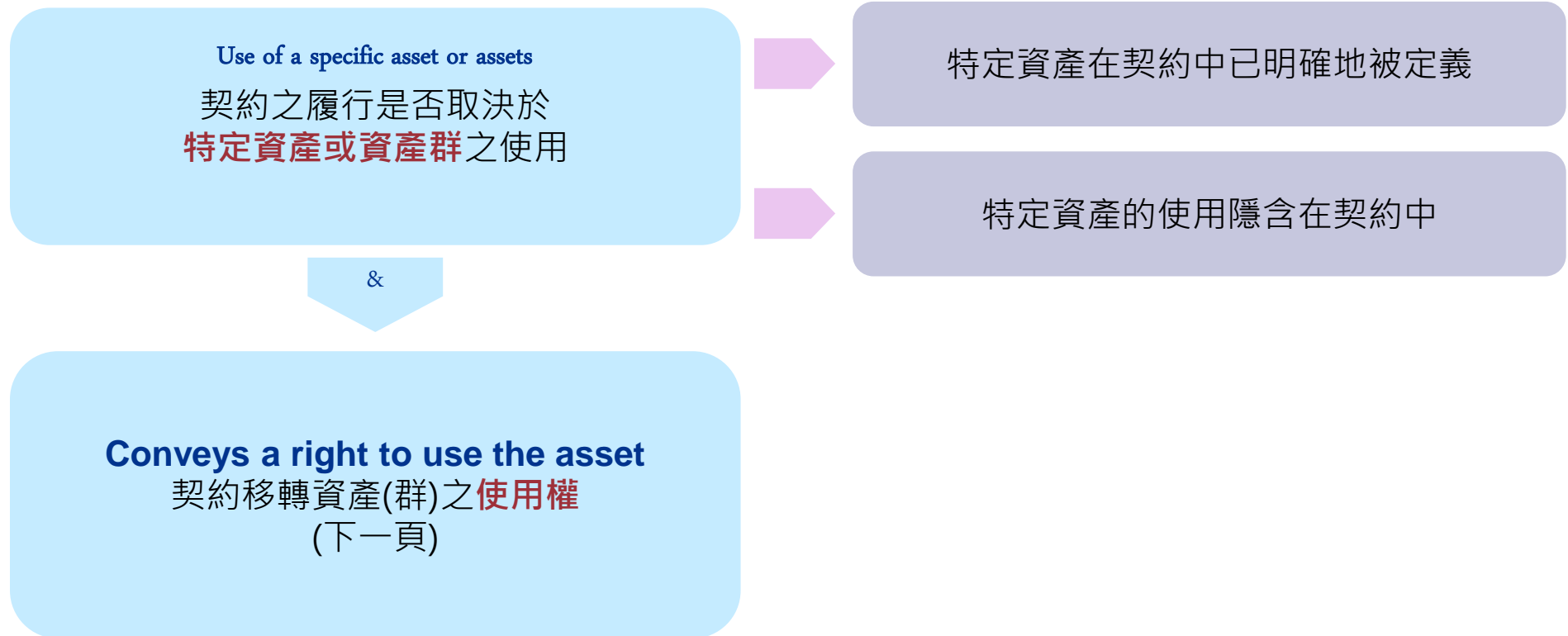
修改租賃條款(而非續約)時，假若此條款之修改於租賃開始日即已生效，將造成租賃分類結果不同時，則修訂後之合約應視為一個新的協議，自修訂後改按新分類處理。然而，就會計目的而言，租賃並不因估計變動或情況改變而重新分類。

(IAS17.13)

附錄

IFRIC 4 –交易安排是否 內含租賃之量考量

IFRIC 4 –交易安排是否內含租賃 考慮(1)



IFRIC 4 –交易安排是否內含租賃 考慮(2)

契約之履行是否取決於
特定資產或資產群之使用
(上一頁)

&

**Conveys a right to use
the asset**
契約移轉資產(群)之**使用權**

購買者有能力/權利控制/指示如何使用
該項資產，且同時取得或控制該資產相
當程度 (more than insignificant amount)
之產出量

當購買者取得或控制該資產相當程度產
出量時，其有管制使用該資產實體之能
力或權利

契約期間內，第三者取得該資產相當程
度產出量之可能性極低，且購買者取得
產出之單位價格並非約定式的固定價格，
亦非市場價格

交易安排是否內含租賃之判斷 釋例

●範例

L公司與B公司簽訂一項合約，以建造、持有及營運二十五年之水力發電工程。

B公司將每月支付予L公司一筆固定金額加上一筆按水力發電設施實際產出計算之金額，以取得水力發電設施90%之產出。

●解答

B公司及L公司雙方均應依據IFRIC 4推定此項合約包含有租賃協議在內，因為

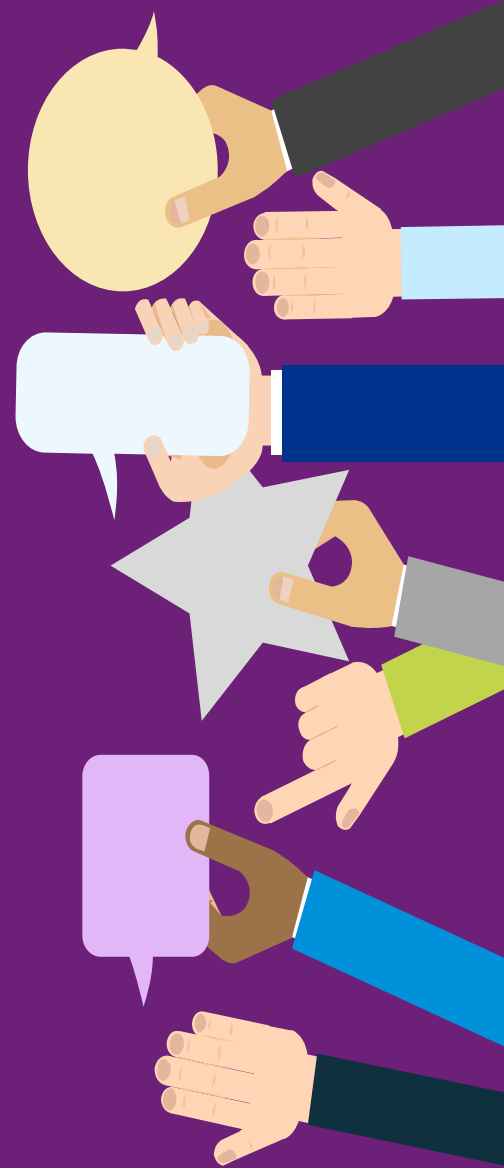
- (1)此項合約建立於一項特定的資產上；
- (2)需每月支付固定金額意指B公司給付之金額非為固定單位價格或約當於 市場價格；
- (3)B公司取得L公司高比例之產出，致使其他第三者欲取得相當程度(more than insignificant amount)產出之可能性微乎其微。

關鍵思考

- IFRS16下之租賃會計與現行處理方式不同
- 不管租多久，承租人都必須在帳上認列使用權資產(12個月以下得選擇豁免)
- IFRS16將改變許多財務比例。
- 新準則更形複雜並需要更多判斷
- 對於合約及過渡選項必須馬上開始評估



What
questions
do you
have?





安侯建業

Thank you

安侯建業聯合會計師事務所

林琇宜
執業會計師
2017/07



安侯建業

© 2016 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Taiwan.

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.