



IFRS16 租賃會計新時代

我國企業於 2019 年 1 月 1 日接軌國際適用國際財務報導準則第 16 號「租賃」(IFRS16) 進入新租賃會計時代，本文爰就其與國際會計準則第 17 號「租賃」(IAS17) 之差異，及企業適用新租賃會計後應如何辨識租賃、後續衡量與所面臨之挑戰進行分析。

郭麗園 (勤業眾信聯合會計師事務所執業會計師)

壹、前言

國際會計準則理事會 (IASB) 為解決現行營業租賃未於資產負債表內表達使用權資產及租賃負債，致影響企業財務資訊之透明度與可比較性，前於 2016 年 1 月 13 日發布 IFRS16 取代 IAS17。金融監督管理委員會亦於 2017 年宣布我國企業於 2019 年適用 IFRS16。

以往在 IAS17 規定下，對租賃之分類，係以租賃資產所有權之風險與報酬歸屬於出租人或承租人之程度為依據。如出租人未移轉主要風險及報酬

給承租人，則是類租賃分類為「營業租賃」，承租人原則上毋須在財務報表上針對承租承諾認列任何資產及負債，僅須於各期認列租金費用，並於表外附註揭露重大不可取消租賃相關資訊即可。反之，出租人若將租賃資產主要風險和報酬移轉給承租人，則是類租賃分類為「融資租賃」，承租人應於財務報表上認列租賃資產及應付租賃款。此種會計處理上之差異將影響企業營運報表之呈現，如某家航空公司以類似借款方式向出租人融資購買飛機，因最終將獲得飛機所有權，故於財務報表上反映該飛機資

產和應償付出租人之債款；但另一家航空公司採以「營業租賃」方式，僅取得飛機之使用權卻未獲得飛機所有權，因此只在財務報表上揭露「承租」飛機的資訊，資產負債表上完全看不到航空公司必要的飛機（營運資產）資產及負債。為解決前述租賃會計處理不一致的問題，並使企業於財務報表忠實表達其資產與負債，以增加財務報表的透明度和可比較性，因此，新租賃公報 IFRS16 因應而生。

於 IFRS16 規定下，就承租人而言，除非是短期租賃（租期短於 12 個月）或是低價值

標的資產租賃（資產價值小於 5,000 美元，例如個人電腦、小型辦公家具等），承租人都必須在財務報表上將租賃取得的資產認列為「使用權資產」（代表使用標的資產的權利，與所有權歸屬無關）及相對認列「租賃負債」（代表租金給付之義務）。「使用權資產」後續之衡量，係依據國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」（IAS16）之折舊規定攤提折舊，通常採用直線法於租賃期間認列為折舊費用，亦可採用能反映企業對資產未來經濟效益預期型態之折舊方法。「租賃負債」則是按有效利息法攤銷，亦即，每期所給付的租金將分攤到利息費用及租賃負債本金之償還，隨著本金之償還，利息費用也逐期遞減，導致在租賃初期，綜合損益表上呈現出較高的利息費用，使企業需負擔較大的財務成本，因此對企業的主要績效指標（KPI）、財務比率結果均受到影響，同時稅息前折舊攤銷前利潤（EBITDA）也會較高。

綜合上述，我國企業自 2019 年適用 IFRS16 後，應改

變以往將租金支出認列為營業成本或費用之作法，將使用權資產攤銷列入折舊，並將租賃義務的時間價值列入利息費用。此外，過往營業租賃給付分類為營業活動之現金流出，IFRS16 適用後償付本金的金額應表達為籌資活動，利息部分則依企業會計政策，列為營業活動或籌資活動。因此，在租賃新時代下，企業應思考是否調整 KPI 衡量方式，亦須立即檢視各項財務承諾合約（如借款合同）是否影響財務比率，以妥適規劃後續因應方案。

貳、辨識租賃三步驟

企業之所有租賃（包括在轉租中使用權資產之租賃）應適用本準則，惟下列除外：

- 礦產、石油、天然氣與類似非再生資源之探勘或使用的租賃。
- 承租人對其所持有屬國際會計準則第 41 號「農業」範圍內之生物資產之租賃。
- 國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」範圍內之服務特許權協議。
- 出租人對其所給予屬國際財

務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」範圍內之智慧財產之授權。

- 承租人對其所持有屬國際會計準則第 38 號「無形資產」範圍內之授權協議下，對諸如影片、錄影、劇本、手稿、專利權及著作權等項目之權利。

上述所謂「服務特許權協議」，係指政府引進合約形式之服務協議，以吸引私部門參與基礎建設之開發、營運或維護等目的，通常涉及一個私部門個體（營運者）建造提供公共服務之基礎建設或升級建設，並於特定期間內營運及維護該基礎建設者。營運者在協議期間因提供服務而獲取報酬，此種協議通常稱為「興建—營運—移轉」（BOT）或「公辦民營」服務特許協議。是以，倘企業係與政府（授予人）以簽訂租賃契約型態，但授予人控制或管制營運者應以基礎建設提供何種服務、服務對象及服務價格，透過所有權、受益權或其他方式，且控制該基礎建設於服務協議期間結束時之重大剩餘權益，或該基礎

論述》專論 · 評述

建設於其全部耐用年限均用於協議中，則該合約排除適用 IFRS16，營運者不得將基礎建設認列為不動產、廠房及設備或租賃資產，而應另行判斷認列為金融資產或無形資產。

除上述租賃排除適用 IFRS16 外，企業應於合約成立日評估該合約是否屬（或包含）租賃（附圖），主要在於評估承租人是否能在承租期間取得已辨認資產並「控制」所租賃標的資產之使用，而「控制」的條件則強調「具主導權」及「獲取效益」。

一、租賃合約是否含括「已辨認資產」？

（一）辨識實體資產

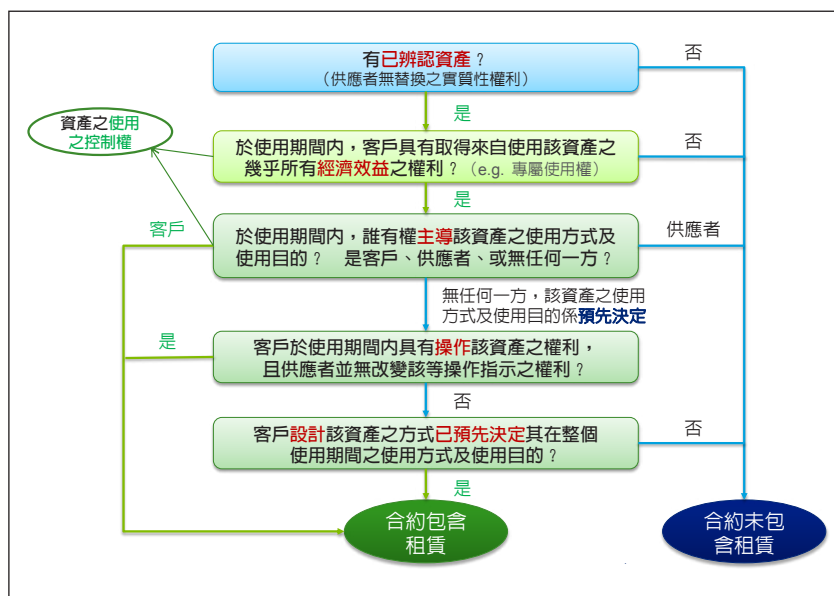
租賃合約必須明確指定或隱含指定所要使用的資產，如實體上可區分（如承租某一層樓或某商場特定位置）；或雖實體上不可區分，但已代表該資產幾乎所有之產能（如使用電纜中之 3 條已指定或實體上可區分之暗光纖之 100% 產能）。

（二）供應者無替換之實質性權利

當完成（一）辨識具體資產後，尚須確認供應者（出租人）在租賃期間無法隨意替換租賃資產。判斷出租人是否有實質替換權時，除合約條款外，尚須考量供應者是否可經由行使替換資產之權利取得經濟效益。比如承租員工交通接送巴士，倘供應者備有大量類似車型，可隨時調度不同車輛提供企業使用以提升效率，則資產之使用係由供應者控制而非客戶。

若無法容易地判定以上兩條件，則推定供應者無實質替換權。

附圖 評估是否屬租賃之流程圖



資料來源：作者改編自 IFRS16 附錄 B 第 B31 段。

二、是否有權取得使用期間來自該資產的幾乎所有經濟效益？

企業是否可透過使用、消耗、持有或轉租方式，在租賃期間直接或間接取得來自使用該資產的幾乎所有經濟效益？

此係就合約範圍內之界線評估。若車輛租賃合約包含限定車輛行駛里程或城鎮，企業僅須在該合約約定限額範圍內評估是否取得經濟效益。

三、是否「主導」已辨識資產的使用？

企業僅於符合下列情況之一時，於整個使用期間內有主導已辨識資產之使用：

- (一) 企業於整個使用期間內有主導資產如何使用及供何目的使用。
- (二) 如何使用及供何目的使用之攸關決策係預先決定，且符合下列任一條件：
 1. 於整個使用期間內，企業有權操作（或主導他人依其決定方式操作）該資產，而供應商無權改變該等操作指示。
 2. 企業係以其預先決定在整個使用期間內，將如何使用及供何目的使用資產的方式來設計該資產（或資產之特定部分）之租賃。

例如某電力公司（企業）與電廠（供應商）簽訂購電合約，雖然該電力公司於供應商營運期間並未進行操作電廠，但電力公司預先於建造電廠前，由其聘請專家協助電廠之設計，此種情

形下電力公司，以其預先決定電廠之設計，主導該電廠之使用，符合 IFRS16 租賃之適用。

參、衡量

一、使用權資產

承租人應將下列項目納入使用權資產成本：

- 租賃負債之原始衡量金額。
- 租賃開始日（含）以前支付予出租人之任何租賃給付，減除任何租賃誘因（如出租人爲吸引承租人承租而給予的優惠）。
- 承租人發生之任何原始直接成本，如爲取得租約所支付的房仲業及代書佣金。
- 拆卸、移除標的資產、復原其所在地點或復原標的資產至租賃所定之條款之估計成本，除非該等成本係供生產存貨所發生。承租人於租賃開始日或於某一特定時間使用標的資產而發生該等成本之義務。

另租賃開始日後租賃負債之某些變動亦應調整使用權資產。

二、租賃負債

租賃負債係指按租賃隱含利率折現之租賃給付現值衡量。惟實務上若因隱含利率不易取得，則應使用增額借款利率。

租賃給付應包含下列項目：

- 固定給付（包含實質固定給付，即合約看來屬於變動但實際上爲不可避免之給付）減除可向出租人收取之任何租賃誘因。
- 取決於某項指數或利率（例如消費者物價指數或市場利率）之變動租賃給付，原始衡量係採用租賃開始日之指數或利率；另基於成本效益考量，排除與績效有關之變動給付衡量。
- 殘值保證下承租人預期支付之金額。
- 購買選擇權之行使價格，若承租人合理確定行使該選擇權。
- 終止租賃所須支付之罰款，若租賃期間反映（即可合理確認）了承租人行使終止租賃之選擇權。



肆、在適用 IFRS 16 新租賃議題中企業常面臨的挑戰

IFRS 16 不僅影響了會計處理，也影響了企業的財務指標、系統、流程和控制活動等，且當租賃合約資料量龐大，若以人工方式維護資訊及計算，將耗費大量人力和時間成本。IFRS 16 下除前述貳所提辨識租賃之步驟外，另租賃期間、折現率（如增額借款利率）等事項的決定，亦涉及重大判斷。

一、租賃期間決定

決定租賃期間為租賃之不可取消期間，併同下列兩者：

- 租賃延長之選擇權所涵蓋之期間，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
- 租賃終止之選擇權所涵蓋之期間，若承租人可合理確定將不行使該選擇權。

在 IFRS 16 下租賃期間之決定有三步驟：

步驟一、決定租賃不可取消期間

僅於合約產生可執行

（enforceable）之權利及義務，該合約始被視為存在。例如當承租人及出租人均具有無需另一方同意即可終止租賃之權利，且所支付之罰款未超過不重大時（測試罰款是否不重大，係考量該罰款是否會妨礙選擇權之行使），該租賃不再係可執行。

步驟二、決定租賃可執行之期間

作為合約之一部分，租賃延長或終止選擇權亦須是可執行。選擇權若要可執行，承租人必須有單方面之權利以延長租賃超過不可取消期間。例如，若承租某辦公室兩年，承租人於兩年後可要求延長租期，但必須取得出租人同意。因出租人可拒絕，承租人不具有使用該資產超過兩年之可執行權利，是以租賃期間為兩年。可執行性係就法律而言，不是機率門檻。

步驟三、評估是否「合理確定」將行使租賃延長及終止之選擇權

一旦管理階層完成選擇權之可執行性評估，接著要評估

是否合理確定承租人將行使選擇權，此將涉及判斷。合理確定是一個很高的門檻。應考量將對承租人產生經濟誘因，以行使（或不行使）選擇權之所有攸關事實及情況。

二、折現率之決定

依 IFRS 16 第 26 段規定，若租賃隱含利率不易取得時，則應使用增額借款利率來折現，增額借款利率係由不同的資料來源所產生，須作各種不同的調整，以使折現率能反映租賃特定風險。

IFRS 16 並未規定決定增額借款利率之特定方法，企業可以下列三步驟決定增額借款利率：

步驟一、決定參考利率

參考利率通常是無風險利率，例如政府公債利率或殖利率曲線。該等利率為公開資訊，相對容易取得。惟企業於選擇適當之參考利率時，並應考量租賃之幣別、其所處之經濟環境及所參考之債務期間。

步驟二、決定承租人之信用風險貼水

信用風險貼水係用來調整參考利率之額外差額，以反映承租人之風險。

影響信用風險貼水之因素包含租賃期間、承租人之債務水準（即其舉借之財務槓桿有多高）、承租個體之其他營運風險及承租人營運所在之經濟環境。

步驟三、決定租賃特定調整

理論上，由於出租人在承租人違約時有權收回標的資產，其被違約之風險較小。使用權資產實際上係作為違約之抵押擔保，租賃合約係屬有抵押擔保之借款協議。雖然所有租賃都是反映一個借款部位，實務上較高價值之資產及期間較長之租賃，將使出租人在承租人違約事件發生時獲得價值之可能性增加，資產抵押之效益將較有價值，則增額借款利率應予調整，例如不動產抵押借款利率通常較汽車擔保借款利率低。

大部分取得無擔保借款之企業，將無法取得抵押借款所應作之調整資訊。因此，企業可向銀行或債權人取得不同

存續期間之無抵押或有抵押借款之指示性利率（indicative rate），以決定適當之調整。但應注意的是，為獲取指示性利率而假設之擔保借款，標的擔保品應是與使用權資產相同新舊程度及狀態之擔保品，而不是任意一種資產。正如前所述，部分資產對出租人而言可能較有價值，這也會影響其所應收取之利率水準。

伍、結語

由於 IAS17 對於營業租賃之處理規範相較於融資租賃，除在實務操作上較為簡易外，並可避免在財務報表上認列相關負債，導致企業多規避採用融資租賃之處理方式。然而 IFRS16 新租賃的導入，某種程度上雖可防範企業規避入帳的方式，解決了現行租賃會計表達不一致的問題，但 IFRS16 新準則作法涉及更多判斷與變動因子，一般企業多少會受到影響，企業經營策略也可能因此改變為以購買取代租賃，影響實不容小覷。

隨著 IFRS16 新租賃世代

來臨，企業除於租約簽訂開始時須辨認是否包含租賃、決定租期及折現率等衡量以認列租賃負債外，另在租賃期間內，有可能因為租賃合約修改、租金或租期調整等因素，須面臨再衡量計算使用權資產及租賃負債之相關調整。又如在非財務面，若涉及多項租賃合約，更需跨部門溝通及整合企業系統資訊，以協助財會人員進行判斷暨計算使用權資產及租賃負債，且 IFRS16 公報要求財務報表資訊之揭露應更詳盡等，顯見每一細節判斷與處理均屬不易，因此，對財會人員來說，帳務處理將變得更複雜，所面臨的困難度亦明顯提高，故須及早評估與因應，以迎接租賃會計新時代的來臨。

參考文獻：

1. 張書瑋（2018），表外到表內 IFRS16 邁向租賃資本化，會計研究月刊，390 期，72-82 頁。❖