

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理应用案例

——租赁准则（财会〔2006〕3号）

（经营租赁）

【例】2019年1月1日，承租人甲公司与出租人乙公司就100平方米写字楼签订了3年期的经营租赁合同，每月租金为10 000元，于每季度初支付。甲公司租入该写字楼作为管理部门办公场所。甲公司与乙公司按季度进行账务处理。2020年3月25日，受新冠肺炎疫情影响，甲公司与乙公司达成了租金减让补充协议，假定分以下五种情形：

情形一：免除甲公司2020年第二季度的租金，其他合同条款不变；

情形二：将甲公司2020年第二季度的租金递延至第三季度支付，其他合同条款不变；

情形三：将甲公司2020年第二季度每月租金减少50%，2021年1月至租赁期届满每月租金增加10%，其他合同条款不变。

情形四：免除甲公司2020年第二季度的租金，租赁期延长3个月至2022年3月31日，延长租赁期间每月租金为10 000元，于2022年初支付。

情形五：将甲公司剩余租赁期内每季度租金减少10%，其他合同条款不变。

假设不考虑其他因素和相关税费。

分析：上述情形一至情形四的补充协议达成的租金减让属于《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》的适用范围，假定甲公司和乙公司均选择采用简化方法进行会计处理。情形五的租金减让不仅针对2021年6月30日之前的应付租赁付款额，也包括对2021年6月30日之后的应付租赁付款额的减让，因此，不适用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，承租人和出租人均不能采用简化方法进行会计处理（具体账务处理要求参见《企业会计准则第21号——租赁》）。

（一）承租人甲公司账务处理。

1. 2019年1月至2020年3月，每季度确认租赁费用，支付租金。

借：管理费用	30 000
贷：银行存款	30 000

2. 情形一：

（1）2020年第二季度，将原合同租金计入管理费用，同时按减免的租金金额冲减管理费用。

借：管理费用	30 000
贷：其他应付款	30 000
借：其他应付款	30 000
贷：管理费用	30 000

实务中，对于当期租金全部豁免的情形，也可不作账务

处理。

(2) 2020年7月至租赁期届满，每季度确认租赁费用，支付租金。

借：管理费用	30 000
贷：银行存款	30 000

3. 情形二：

(1) 2020年第二季度，确认租赁费用。

借：管理费用	30 000
贷：其他应付款	30 000

(2) 2020年第三季度，确认租赁费用，支付当期租金及第二季度递延至本季度的租金。

借：管理费用	30 000
其他应付款	30 000
贷：银行存款	60 000

(3) 2020年10月至租赁期届满，每季度确认租赁费用，支付租金。

借：管理费用	30 000
贷：银行存款	30 000

4. 情形三：

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，2021年第一季度至租赁期届满增加的租金视为延期支付进行会计处理，2020年第二季度实际减少的租金=10 000×50%×3-

$10\ 000 \times 10\% \times 12 = 3\ 000$ 元。

(1) 2020 年第二季度，将原合同租金计入管理费用，同时按实际减少的租金金额冲减管理费用。

借：管理费用	30 000
贷：其他应付款	30 000
借：其他应付款	18 000
贷：管理费用	3 000
银行存款	15 000

实务中，也可将上述账务处理进行合并。

(2) 2020 年 7 月至 2020 年 12 月，每季度确认租赁费用并支付租金。

借：管理费用	30 000
贷：银行存款	30 000

(3) 2021 年 1 月至租赁期届满，每季度确认租赁费用，支付当期租金和 2020 年第二季度递延至本季度支付的租金。

借：管理费用	30 000
其他应付款	3 000
贷：银行存款	33 000

5. 情形四：

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，在减免 2020 年第二季度租金的同时将租赁期延长一个季度且收取等量租金视为延期支付进行会计处理。

(1) 2020 年第二季度，将原合同租金计入管理费用。

借：管理费用 30 000

贷：其他应付款 30 000

(2) 2020 年 7 月至 2021 年 12 月，每季度确认租赁费用，支付租金。

借：管理费用 30 000

贷：银行存款 30 000

(3) 2022 年第一季度，支付租金。

借：其他应付款 30 000

贷：银行存款 30 000

(二) 出租人乙公司账务处理。

1. 乙公司租赁期间计提折旧等相关会计分录略。

2. 2019 年 1 月至 2020 年 3 月，每季度确认租赁收入，收取租金。

借：银行存款 30 000

贷：租赁收入 30 000

3. 情形一：

(1) 2020 年第二季度，将原合同租金确认为租赁收入，同时按减免的租金金额冲减租赁收入。

借：其他应收款 30 000

贷：租赁收入 30 000

借：租赁收入 30 000

贷：其他应收款 30 000

实务中，对于当期租金全部豁免的情形，也可不作账务处理。

(2) 2020年7月至租赁期届满，每季度确认租赁收入，收取租金。

借：银行存款 30 000

贷：租赁收入 30 000

4. 情形二：

(1) 2020年第二季度，确认租赁收入。

借：其他应收款 30 000

贷：租赁收入 30 000

(2) 2020年第三季度，确认租赁收入，收取本期租金和第二季度递延至本季度的租金。

借：银行存款 60 000

贷：其他应收款 30 000

租赁收入 30 000

(3) 2020年10月至租赁期届满，每季度确认租赁收入，收取租金。

借：银行存款 30 000

贷：租赁收入 30 000

5. 情形三：

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，2021

年第一季度至租赁期届满增加的租金视为延期支付进行会计处理，2020年第二季度实际减少的租金=10 000×50%×3-10 000×10%×12=3 000元。

(1) 2020年第二季度，将原合同租金确认为租赁收入，同时按实际减少的租金金额冲减租赁收入。

借：银行存款	15 000
其他应收款	15 000
贷：租赁收入	30 000
借：租赁收入	3 000
贷：其他应收款	3 000

实务中，也可将上述账务处理进行合并。

(2) 2020年7月至2020年12月，每季度确认租赁收入，收取租金。

借：银行存款	30 000
贷：租赁收入	30 000

(3) 2021年1月至租赁期届满，每季度确认租赁收入，收取本期租金和2020年第二季度递延至本季度收取的租金。

借：银行存款	33 000
贷：租赁收入	30 000
其他应收款	3 000

6. 情形四：

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，在

减免 2020 年第二季度租金的同时将租赁期延长一个季度且收取等量租金视为延期支付进行会计处理。

(1) 2020 年第二季度，将原合同租金确认为租赁收入。

借：其他应收款	30 000
贷：租赁收入	30 000

(2) 2020 年 7 月至 2021 年 12 月，每季度确认租赁收入，收取租金。

借：银行存款	30 000
贷：租赁收入	30 000

(3) 2022 年第一季度，收取租金。

借：银行存款	30 000
贷：其他应收款	30 000