

國 際 財 務 報 導 準 則
正 體 中 文 版 草 案

售後租回中之租賃負債
(國際財務報導準則第 16 號之修正)

徵 求 意 見 函

(有意見者請於 111 年 12 月 9 日前，將意見以電子郵件方式寄
至 tifrs@ardf.org.tw)

財 團 中 華 民 國 會 計 研 究 發 展 基 金 會
法 人
臺 灣 財 務 報 導 準 則 委 員 會

國際財務報導準則第 16 號「租賃」之修正

售後租回交易

...

評估資產之移轉是否係銷售

...

資產之移轉係銷售

...

- 102A 開始日後，賣方兼承租人應將第 29 至 35 段適用於售後租回所產生之使用權資產，並將第 36 至 46 段適用於售後租回所產生之租賃負債。於適用第 36 至 46 段時，賣方兼承租人應以賣方兼承租人不認列與賣方兼承租人所保留之使用權有關之任何利益或損失金額之方式，決定「租賃給付」或「修正後租賃給付」。適用本段之規定不妨礙賣方兼承租人依第 46 段(a)之規定，將任何有關租賃之部分或全面終止之利益或損失認列於損益中。

...

附錄 C

生效日及過渡規定

生效日

...

- C1D 2022 年 9 月發布之「售後租回中之租賃負債」修正第 C2 段，並新增第 102A 及 C20E 段。賣方兼承租人應於 2024 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此等修正內容，並得提前適用。若賣方兼承租人提前適用此等修正內容，應揭露該事實。

過渡規定

- C2 就第 C1 至 C20E 段之規定之目的而言，初次適用日係企業第一次適用本準則之年度報導期間之開始日。

...

售後租回中之租賃負債

- C20E 賣方兼承租人應將「售後租回中之租賃負債」依國際會計準則第 8 號之規定追溯適用於初次適用日後所簽訂之售後租回交易（見第 C1D 段）。



理事會對 2022 年 9 月發布之「售後租回中之租賃負債」之核准

「售後租回中之租賃負債」（國際財務報導準則第 16 號「租賃」之修正）由國際會計準則理事會（IASB）10 位理事中之 9 位贊成發布。Anderson 先生反對，其反對意見列示於結論基礎之後。

Andreas Barckow

主席

Nick Anderson

Tadeu Cendon

Zach Gast

Jianqiao Lu

Bruce Mackenzie

Bertrand Perrin

Rika Suzuki

Ann Tarca

Mary Tokar



售後租回交易（第 98 至 103 段）

IE11 釋例 24 例示國際財務報導準則第 16 號第 99 至 102 段中對賣方兼承租人及買方兼出租人之規定之適用。

釋例 24—具有固定給付及高於市場行情之條款之售後租回交易

某企業（賣方兼承租人）以現金 CU2,000,000 將一建築物出售予另一企業（買方兼出租人）。於該交易前刻，建築物按成本列報為 CU1,000,000。同時，賣方兼承租人以買方兼出租人簽訂合約，取得該建築物 18 年之使用權，每年給付為 CU120,000，於每年年底支付。該交易之條款及條件致使賣方兼承租人以對建築物之移轉已滿足國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之規定作為建築物之出售處理。據此，賣方兼承租人以買方兼出租人將該交易作為售後租回交易處理。

該建築物於出售日之公允價值為 CU1,800,000。因該建築物出售之對價並非公允價值，賣方兼承租人以買方兼出租人將作調整以按公允價值衡量銷售價款。適用國際財務報導準則第 16 號第 101 段(b)，售價超出公允價值之金額 CU200,000 (CU2,000,000 - CU1,800,000) 係認列為買方兼出租人以對賣方兼承租人提供之額外融資。

租賃隱含利率為每年 4.5%（賣方兼承租人可容易確定）。每年給付之現值（18 年之給付 CU120,000，以每年 4.5%折現）為 CU1,459,200，其中 CU200,000 與額外融資有關而 CU1,259,200 與租賃有關（分別相當於 18 年之每年給付 CU16,447 及 CU103,553）。

買方兼出租人以將建築物之租賃分類為營業租賃。

賣方兼承租人

適用國際財務報導準則第 16 號第 100 段(a)，於開始日賣方兼承租人以對建築售後租回所產生之使用權資產，就該建築物之先前帳面金額，按與賣方兼承租人所保留之使用權有關之占比衡量，金額為 CU699,555。賣方兼承租人計算此金額為：CU1,000,000（建築物之帳面金額）×CU1,259,200（為 18 年使用權資產之折現後租賃給付）÷CU1,800,000（建築物之公允價值）。

賣方兼承租人僅認列與已移轉予買方兼出租人之權利有關之利益金額 CU240,355，該金額之計算如下。出售該建築物利益之金額為 CU800,000 (CU1,800,000 - CU1,000,000)，包括：

續下頁...

釋例 24—具有固定給付及高於市場行情之條款之售後租回交易

接上頁...

- (a) 與賣方兼承租人所保留建築物使用權有關之金額為 CU559,645 ($\text{CU}800,000 \times \text{CU}1,259,200 \div \text{CU}1,800,000$)；及
- (b) 與移轉予買方兼出租人之權利有關之金額為 CU240,355 ($\text{CU}800,000 \times (\text{CU}1,800,000 - \text{CU}1,259,200) \div \text{CU}1,800,000$)。

於開始日，賣方兼承租人對該交易之會計處理如下。

現金	CU2,000,000	
使用權資產	CU699,555	
建築物		CU1,000,000
租賃負債		CU1,259,200
金融負債		CU200,000
移轉權利之利益		CU240,355

買方兼出租人

於開始日，買方兼出租人對該交易之會計處理如下。

建築物	CU1,800,000	
金融資產	CU200,000	(18 年之給付 CU16,447，以 每年 4.5% 折現)
現金		CU2,000,000

續下頁...

釋例 24—具有固定給付及高於市場行情之條款之售後租回交易

接上頁…

於開始日後，買方兼出租人對該租賃之會計處理為，將每年給付 CU120,000 中之 CU103,553 視為租賃給付。自賣方兼承租人所收取之剩餘每年給付 CU16,447 之會計處理為(a)收取用以交割金融資產 CU200,000 之給付及(b)利息收入。

IE12 釋例 25 例示國際財務報導準則第 16 號第 102A 段及第 29 至 46 段中具有非取決於某項指數或費率之變動租賃給付之售後租回交易中之規定之適用。

釋例 25—具有非取決於某項指數或費率之變動租賃給付之售後租回交易中，使用權資產及租賃負債之後續衡量

某企業（賣方兼承租人）以現金 CU1,800,000（該建築物於出售日之公允價值）將一建築物出售予另一企業（買方兼出租人）。於該交易前刻，建築物按成本列報為 CU1,000,000。同時，賣方兼承租人以買方兼出租人簽訂合約，取得該建築物 5 年之使用權。每年應付之租賃給付包括固定給付及非取決於某項指數或費率之變動給付。

該交易之條款及條件致使賣方兼承租人以對建築物之移轉已滿足國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之規定作為建築物之出售處理。據此，賣方兼承租人以買方兼出租人將該交易作為售後租回交易處理。

租賃隱含利率並非容易確定，賣方兼承租人之增額借款利率為每年 3%。

適用國際財務報導準則第 16 號第 100 段(a)，賣方兼承租人決定移轉予買方兼出租人之建築物中與其所保留使用權有關之占比為 25%^(a)。因此，於開始日賣方兼承租人以對該交易之會計處理如下。

現金	CU1,800,000
使用權資產 (CU1,000,000×25%)	CU250,000
建築物	CU1,000,000
租賃負債	CU450,000
移轉權利之利益 ((CU1,800,000－CU1,000,000)×75%)	CU600,000

賣方兼承租人預期於租賃期間平均耗用使用權資產之未來經濟效益，因此對使用權資產按直線基礎提列折舊。

於適用國際財務報導準則第 16 號第 36 至 46 段衡量租賃負債時，賣方兼承租人訂定會計政策以其不認列與其所保留之使用權有關之任何利益或損失金額之方式決定「租賃給付」。

續下頁...



釋例 25—具有非取決於某項指數或費率之變動租賃給付之售後租回交易中，使用權資產及租賃負債之後續衡量**接上頁...**

依所處情況（包括賣方兼承租人所使用決定使用權資產之衡量及於開始日認列該交易之利益之方法（適用國際財務報導準則第 16 號第 100 段(a)）），作法 1 或作法 2 均可符合第 102A 段中之規定。

作法 1—於開始日之預期租賃給付

適用國際財務報導準則第 16 號第 102A 段，賣方兼承租人決定「租賃給付」以反映於開始日之預期租賃給付，該等給付於使用增額借款利率折現時導致租賃負債於該日之帳面金額為 CU450,000。

售後租回所產生之租賃負債及使用權資產為：

年	租賃負債				使用權資產		
	期初	租賃給付 ^(b)	3%利息	期末	期初	折舊	期末
	餘額		費用 ^(c)	餘額	餘額	費用	餘額
	CU	CU	CU	CU	CU	CU	CU
1	450,000	(95,902)	13,500	367,598	250,000	(50,000)	200,000
2	367,598	(98,124)	11,028	280,502	200,000	(50,000)	150,000
3	280,502	(99,243)	8,415	189,674	150,000	(50,000)	100,000
4	189,674	(100,101)	5,690	95,263	100,000	(50,000)	50,000
5	95,263	(98,121)	2,858	0	50,000	(50,000)	0

適用國際財務報導準則第 16 號第 102A 段及第 38 段(b)，賣方兼承租人將為租賃所作之給付與減少租賃負債帳面金額之租賃給付間之差額認列於損益中。例如，若賣方兼承租人為使用該建築物於第 2 年支付 CU99,321，其認列 CU1,197 (CU99,321－CU98,124) 於損益中。

續下頁...



釋例 25—具有非取決於某項指數或費率之變動租賃給付之售後租回交易中，使用權資產及租賃負債之後續衡量

接上頁...

作法 2—租賃期間內之等額租賃給付

適用國際財務報導準則第 16 號第 102A 段，賣方兼承租人決定「租賃給付」以反映於租賃期間內之等額定期給付，該等給付於使用增額借款利率折現時導致租賃負債於開始日之帳面金額為 CU450,000。

售後租回所產生之租賃負債及使用權資產為：

年	租賃負債				使用權資產		
	期初 餘額	租賃給付 ^(d)	3%利息 費用 ^(c)	期末 餘額	期初 餘額	折舊 費用	期末 餘額
	CU	CU	CU	CU	CU	CU	CU
1	450,000	(98,260)	13,500	365,240	250,000	(50,000)	200,000
2	365,240	(98,260)	10,957	277,937	200,000	(50,000)	150,000
3	277,937	(98,260)	8,338	188,015	150,000	(50,000)	100,000
4	188,015	(98,260)	5,640	95,395	100,000	(50,000)	50,000
5	95,395	(98,260)	2,865	0	50,000	(50,000)	0

適用國際財務報導準則第 16 號第 102A 段及第 38 段(b)，賣方兼承租人將為租賃所作之給付與減少租賃負債帳面金額之租賃給付間之差額認列於損益中。例如，若賣方兼承租人為使用該建築物於第 2 年支付 CU99,321，其認列 CU1,061 (CU99,321－CU98,260) 於損益中。

^(a)適用國際財務報導準則第 16 號第 100 段(a)，賣方兼承租人藉由比較於開始日其透過售後租回所保留之權利與構成整體建築物之權利，決定移轉予買方兼出租人之建築物中與其所保留之使用權有關之占比。

續下頁...



釋例 25—具有非取決於某項指數或費率之變動租賃給付之售後租回交易中，使用權資產及租賃負債之後續衡量

接上頁...

第 100 段(a)並未規範決定該占比之特定方法。

- (b)適用國際財務報導準則第 16 號第 102A 段及第 36 段(b)，賣方兼承租人以反映於開始日估計之預期租賃給付之「租賃給付」(且該等租賃給付折現時導致租賃負債於開始日之帳面金額為 CU450,000) 減少租賃負債帳面金額。
- (c)適用國際財務報導準則第 16 號第 102A 段及第 36 段(a)，賣方兼承租人使用其增額借款利率增加租賃負債之帳面金額以反映租賃負債之利息。
- (d)適用國際財務報導準則第 16 號第 102A 段及第 36 段(b)，賣方兼承租人以反映於租賃期間內之等額定期給付之「租賃給付」(且該等租賃給付折現時導致租賃負債於開始日之帳面金額為 CU450,000) 減少租賃負債帳面金額。



國際財務報導準則第 16 號「租賃」之結論基礎之修正

售後租回交易（第 98 至 103 段）

...

後續衡量

BC267ZA 國際會計準則理事會（IASB）於 2022 年 9 月修正國際財務報導準則第 16 號，對滿足國際財務報導準則第 15 號之規定而作為出售處理之售後租回交易新增後續衡量之規定。該修正規定賣方兼承租人以其不認列與其所保留之使用權有關之任何利益或損失金額之方式對售後租回所產生之租賃負債作後續衡量。若無此等新規定，賣方兼承租人可能僅因適用與售後租回交易無關之租賃負債後續衡量規定進行再衡量（例如，於租賃修改或租賃期間變動後）而就其所保留之使用權認列利益。特別是包含非取決於某項指數或費率之變動租賃給付之售後租回即可能屬此情況，因附錄 A 所定義之「租賃給付」未納入此等給付。賣方兼承租人可能因而認列利益，即使並未發生將產生該利益之交易或事項。

BC267ZB 當國際會計準則理事會（IASB）發布其修正草案時，其曾提議賣方兼承租人以於開始日之預期租賃給付之現值原始衡量售後租回所產生之使用權資產及租賃負債。國際會計準則理事會（IASB）曾作出結論：規範原始衡量之規定將係改善可比性之最有效方式，同時亦達成其規範後續衡量之規定以防止認列與賣方兼承租人所保留之使用權有關之任何利益或損失金額之目的。依該提議，賣方兼承租人將考量於開始日之預期租賃給付而對租賃負債作後續衡量。

BC267ZC 回應者對規定賣方兼承租人估計預期租賃給付（可能包含取決於與非取決於某項指數或費率之變動給付）之提議提出觀念上及實務上之疑慮。為回應此回饋意見，國際會計準則理事會（IASB）決定不對售後租回所產生之租賃負債規範特定衡量規定。國際會計準則理事會（IASB）作出結論，小範圍修正以聚焦於其欲處理之主要事項（第 BC267ZA 段所述）係屬適當。第 102A 段因而規定賣方兼承租人以不認列與其所保留之使用權有關之利益或損失金額之方式，將與售後租回交易無關之租賃負債後續衡量之規定適用於售後租回所產生之租賃負債。但國際會計準則理事會（IASB）並未為此規範一特定方法。

BC267ZD 第 102A 段中之規定可能導致賣方兼承租人以與附錄 A 中「租賃給付」之定義不同之方式決定「租賃給付」或「修正後租賃給付」。國際會計準則理事會（IASB）曾考量新增規定，以規定賣方兼承租人就「租賃給付」之決定訂定可提供有關售後租回交易之有用資訊之會計政策。國際會計準則理事會（IASB）決定不如此作

並作出結論：國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」中之規定足以使賣方兼承租人須訂定與適用可產生攸關且可靠之資訊之會計政策。

BC267ZE 於制定該修正時，國際會計準則理事會（IASB）闡明滿足國際財務報導準則第 15 號中之規定作為出售處理之售後租回交易所產生之負債，係適用國際財務報導準則第 16 號之租賃負債。該售後租回交易產生使用權資產（如第 100 段(a)所明定）。賣方兼承租人就該使用權於租賃期間內對買方兼出租人作給付之義務因而係一租賃負債。再者，國際會計準則理事會（IASB）考量第 102A 段之規定與國際財務報導準則第 16 號中其他規定間之交互影響，且指出此並不妨礙賣方兼承租人依第 46 段(a)之規定，將任何有關租賃之部分或全面終止之利益或損失認列於損益中。於該情況下，賣方兼承租人於租賃修改前所持有之一部分或全部之使用權係已終止。因此，任何有關租賃之部分或全面終止之利益或損失非與所保留之使用權無關，而是與所終止之使用權有關。

BC267ZF 國際會計準則理事會（IASB）亦曾考量回應者建議達成理事會目的（第 BC267ZA 段所述）之替代方式：

- (a) 將改變現行售後租回規定之作法，以類似於對與售後租回交易無關之使用權資產及租賃負債之方式，原始衡量售後租回所產生之使用權資產及租賃負債。適用此作法，賣方兼承租人將就與其所保留之使用權有關之任何利益金額認列遞延利益。惟此作法將須重新考量國際財務報導準則第 16 號中之售後租回之規定。且如第 BC266 段所說明，於制定國際財務報導準則第 16 號時，國際會計準則理事會（IASB）之觀點為僅認列與已移轉予買方兼出租人之權利有關之利益或損失之金額適當地反映售後租回交易之經濟意涵，因從經濟之觀點，賣方兼承租人僅出售其對標的資產於租回結束日之價值之權益。國際會計準則理事會（IASB）認為，重新考量該等售後租回交易規定係屬不適當。
- (b) 將售後租回所產生之租賃負債拆分為兩項組成部分之作法—以類似於對與售後租回交易無關之租賃負債之方式衡量之組成部分，以及包含適用第 100 段(a)所認列之任何剩餘負債之組成部分。國際會計準則理事會（IASB）決議不允許亦不規定此種可能會導致賣方兼承租人認列利益高於售後租回交易之全部利益之作法。此外，將租賃負債拆分為可能以不同方式衡量之兩項組成部分，將衍生規定上之複雜性且使財務報表使用者困惑。特別是，認列於損益之金額可能被誤解為遞延利益之釋出或賣方兼承租人某些其他形式之收益。

...

過渡規定（第C2至C20E段）

...

售後租回中之租賃負債（第C20E段）

BC294A 國際會計準則理事會（IASB）決議規定賣方兼承租人依國際會計準則第8號之規定追溯適用此修正。國際會計準則理事會（IASB）預期追溯適用之效益超過預期成本，因：

- (a) 售後租回交易常涉及具有長經濟年限之不動產、廠房及建築物等高價值項目之出售。此等交易之會計處理可能對賣方兼承租人之財務狀況具有長期重大影響。因此賣方兼承租人對該等交易一致適用國際財務報導準則第16號對財務報表使用者係屬重要。
- (b) 該修正預期僅影響符合下列條件之售後租回交易所產生之租賃負債之後續衡量：
 - (i) 具有變動租賃給付；
 - (ii) 自國際財務報導準則第16號初次適用日（2019年1月1日，對多數賣方兼承租人而言）起發生；且
 - (iii) 賣方兼承租人之會計政策與此等修正中所明定之規定不同。
- (c) 該修正未規定賣方兼承租人估計預期租賃給付。賣方兼承租人可使用於開始日租賃負債之帳面金額—適用第100段(a)所決定—就「租賃給付」之決定（如第102A段所規定）訂定其會計政策。

反對意見

...

Nick Anderson 對「售後租回中之租賃負債」之反對意見

- DO1 Anderson 先生投票反對「售後租回中之租賃負債」之發布。
- DO2 Anderson 先生對售後租回交易會計處理偏好之作法為賣方兼承租人立即認列該交易之全部利益或損失—修正草案之某些回應者亦抱持此之觀點。Anderson 先生認為此會計作法將：
- (a) 較能反映該交易之經濟意涵。
 - (b) 對財務報表使用者較具透明度，相較於第 100 段(a)之規定，提供更可靠之基礎以預測未來現金流量；且
 - (c) 編製者之施行成本較低以及財務報表使用者將更容易了解。
- DO3 Anderson 先生了解其偏好之會計作法將使國際會計準則理事會（IASB）須重新考量國際財務報導準則第 16 號中售後租回之規定，當國際會計準則理事會（IASB）制定該修正時其否決此作法。惟 Anderson 先生擔心該修正將進一步嵌入該等售後租回規定。
- DO4 Anderson 先生將國際財務報導準則第 16 號對與賣方兼承租人所保留之使用權有關之利益或損失金額之處理視為經濟上約當於遞延處分利益。根據其經驗，財務報表使用者欲區分企業產生之處分利益及其他利潤。一般而言，相較於其他利潤，財務報表使用者對處分利益給予較低之評價。Anderson 先生擔心此等修正中所制定之後續衡量規定，將財務報表使用者視為處分利益者實際上嵌入於該租回中之租賃給付、利息及折舊費用間之交互影響。
- DO5 再者，雖然該修正草案旨在減少售後租回交易於原始認列後之潛在會計分歧，Anderson 先生擔心發布之修正包括一項會計政策選擇，儘管係於已界定範圍內。
- DO6 Anderson 先生認為國際財務報導準則第 16 號中之售後租回規定導致會計處理缺乏透明度。根據其觀點，財務報表使用者將無法追蹤其視為經濟上約當於售後租回期間內之遞延利益之影響。他擔心此透明度之缺乏將妨礙財務報表使用者預測賣方兼承租人之未來現金流量以及評估其長期前景。