

解釋公告第 15 號（2010 年版）翻譯草案

營業租賃：誘因

初審委員 淡江大學會計學系教授顏信輝

翻譯單位 安永聯合會計師事務所

徵 求 意 見 函

（請於 99 年 11 月 30 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 國 際 會 計 準 則 翻 譯 覆 審 專 案 委 員 會

解釋公告第 15 號

營業租賃：誘因

A 部分



解釋公告第 15 號

「營業租賃：誘因」

本版納入截至2009年12月31日發布之國際財務報導準則對本解釋所作之修正。

解釋公告第15號「營業租賃：誘因」係由會計解釋常務委員會制定並於1998年12月發布。

國際會計準則理事會（IASB）於 2001 年 4 月決議，依據舊章程所發布之所有準則及解釋於修正或撤銷前仍應適用。

其後，解釋公告第15號已被下列國際財務報導準則修正：

- 國際會計準則第17號「租賃」（2003年12月修訂）
- 國際會計準則第1號「財務報表之表達」（2007年9月修訂）。*

*生效日為 2009 年 1 月 1 日



解釋公告第 15 號「營業租賃：誘因」由第 3 至 6 段組成，解釋公告第 15 號隨附結論基礎及釋例。解釋公告之範圍及效力列示於「國際財務報導準則前言」之第 2 及 7 至 17 段。

下列隨附於解釋公告第 15 號之文件請見本版 B 部分：

- 結論基礎
- 釋例



解釋公告第 15 號

營業租賃：誘因

參照

- 國際會計準則第1號「財務報表之表達」（2007年修訂）
- 國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」
- 國際會計準則第17號「租賃」（2003年修訂）

議題

- 1 出租人於協商全新或更新之營業租賃時，可能提供承租人誘因以達成協議。此等誘因如：對承租人預支現金，以歸墊或負擔承租人之費用（諸如遷移成本、租賃改良及承租人先前租賃承諾之相關成本）。另一種提供誘因之方式為，可能同意於租賃期間初期免收租金或減少租金。
- 2 此議題為承租人及出租人之財務報表應如何認列營業租賃中所提供之誘因。

共識

- 3 無論誘因之性質或形式或付款之時間為何，全新或更新營業租賃合約之所有誘因，均應被認列為使用租賃資產協議淨對價之一部分。
- 4 除非另一系統之基礎足以表徵租賃資產效益減少之時間模式，否則出租人應將誘因之總成本，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減項。
- 5 除非另一系統之基礎足以表徵承租人使用租賃資產效益之時間模式，否則承租人應將誘因之總利益，於租賃期間內以直線法認列為租金費用之減項。
- 6 承租人所發生之成本（包含與先前租賃合約有關之成本，例如結束合約、遷移或租賃改良之成本，及誘因協議下實際歸墊部分之成本），應由承租人依據適當之會計準則處理。

共識之日期

1998年6月



財團法人
會計研究發展基金會
ACCOUNTING RESEARCH AND DEVELOPMENT FOUNDATION

生效日

本解釋對於1999年1月1日以後開始之租賃條款生效。

解釋公告第 15 號

營業租賃：誘因

B 部分



解釋公告第 15 號

營業租賃：誘因

所發布之隨附文件

本版納入截至 2009 年 12 月 31 日發布之國際財務報導準則對本解釋所作之修正。

解釋公告第 15 號之內容（不含隨附文件）已包含於本版之 A 部分。本解釋發布時之生效日為 1999 年 1 月 1 日，最新修正內容之生效日為 2009 年 1 月 1 日。本部分包括下列隨附文件：

結論基礎

釋例



解釋公告第 15 號「營業租賃：誘因」之結論基礎

本結論基礎附於解釋公告第 15 號，但非屬其一部分。

[原始文字已加標示以反映國際會計準則第 8 及 17 號於 2003 年之修訂以及國際會計準則第 1 號於 2007 年之修訂：新增之內容加註底線標示，刪除之內容則以刪除線標示]

- 7 「架構」第 35 段說明，資訊如欲忠實表述其所意圖表達之交易及事件，則會計處理與表達須依據其實質及經濟事實，而非僅依據法律形式。國際會計準則第 18 號第 ~~20 段(b)(ii)~~10 段(b)(ii) 亦規定，會計政策之適用應反映經濟實質。
- 8 「架構」第 22 段及國際會計準則第 1 號 ~~2527~~ 段規定，財務報表應以應計基礎會計編製。國際會計準則第 17 號第 ~~2533~~ 段及第 ~~4250~~ 段，分別說明承租人及出租人於營業租賃下所應認列應付及應收款項之基礎。
- 9 營業租賃安排之實質為，出租人及承租人以淨對價金額交換某特定期間之資產使用。出租人或承租人認列此淨對價之會計期間，不受協議形式或付款時間所影響。出租人支付予承租人之款項或代替承租人支付之款項，亦或出租人所提供之租金優惠，乃全新或更新租賃合約之誘因，故為營業租賃下淨應收款或應付款金額之不可分割部分。
- 10 在依據國際會計準則第 17 號第 ~~4452~~ 段之規定下，出租人為全新或更新營業租賃協議所發生之誘因成本，並不視為可能於發生之期間於損益表認列為費用增加租賃資產帳面金額之原始成本，並應以與租賃收入認列相同之基礎於租賃期間認列為費用。原始成本（諸如直接管理費用、廣告及顧問或法律費用）係由出租人為協商合約而產生，而營業租賃之誘因實質上則與租賃資產使用之對價有關。
- 11 承租人為其自身而發生之成本應依相關認列規定處理。例如，遷移成本應於發生當期認列為費用於損益中損益表。此等成本因與使用租賃資產之對價無關，故其會計處理不因是否透過誘因安排而獲得實際歸墊而有不同。

釋例

本釋例附於解釋公告第 15 號，但非屬其一部分。

解釋公告第 15 號之應用釋例

釋例1

企業同意與新出租人達成租賃協議。出租人同意代承租人支付遷移成本，以作為鼓勵承租人簽署租賃合約之誘因。承租人之搬遷費用為1,000，新租賃期間為10年，每年租金固定為2,000。

會計處理為：

承租人將遷移成本1,000於第一年認列為費用。淨對價\$19,000為租期10年之每年2,000租金，減去租賃誘因—遷移成本1,000。依據本解釋第4段及第5段規定，出租人及承租人均應使用單一攤銷方法，於10年之租賃期間內認列19,000之淨租賃對價。

釋例2

企業同意與新出租人達成租賃協議。出租人同意於租賃期間之最初三年不收租金，以作為鼓勵承租人簽署租賃合約之誘因。新租賃期間為20年，自第4年起至第20年之每年租金固定為5,000。

會計處理為：

淨對價85,000包含租期17年之每年租金5,000。依據本解釋第4及5段規定，出租人及承租人均應使用單一攤銷方法，於20年租賃期間內認列85,000之淨租賃對價。

