

解釋公告第 27 號（2010 年版）翻譯草案

評估法律形式為租賃之交易實質

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 12 月 20 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 27 號
評估法律形式為租賃之交易實質

A 部分



解釋公告第 27 號

評估法律形式為租賃之交易實質

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 27 號「評估法律形式為租賃之交易實質」係由會計解釋常務委員會制定並於 2001 年 12 月發布。

其後，解釋公告第 27 號已被國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」（2003 年 12 月發布）修正。

國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」（2007 年 9 月修訂）*修正所有國際財務報導準則中所使用之專用術語，包括解釋公告第 27 號。

*生效日為 2009 年 1 月 1 日



解釋公告第 27 號「評估法律形式為租賃之交易實質」由第 3 至 11 段組成。解釋公告第 27 號隨附結論基礎及施行指引。解釋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 27 號之文件請見本版 B 部分：

- 結論基礎

- 施行指引

A 連結交易

B 一項安排之實質

解釋公告第 27 號

評估法律形式為租賃之交易實質

參照

- 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11號「建造合約」
- 國際會計準則第17號「租賃」（2003年修訂）
- 國際會計準則第18號「收入」
- 國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」
- 國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」（2003年修訂）
- 國際財務報導準則第4號「保險合約」

議題

- 1 企業可能與非關係人（投資者）進行法律形式為租賃之單一交易或一系列交易（一項安排）。例如，企業可能將資產出租予投資者，再自投資者租回該同一資產，或法律上出售資產並再租回該同一資產。每一項安排之形式及其條款與條件可能存有重大差異。就出租並再租回之例而言，此安排可能為使投資者獲取所得稅優惠而設計，而該優惠再以手續費方式與企業分享，而非轉讓使用資產之權利。
- 2 當與投資者間之一項安排涉及租賃之法律形式時，相關議題為：
 - (a) 如何確定一系列之各交易間是否具有相關性，而應以單一交易進行會計處理；
 - (b) 該安排是否符合國際會計準則第 17 號之租賃定義，如不符合，則：
 - (i) 是否存有單獨之投資帳戶及租金給付義務以表徵企業之資產及負債（例如，考量附錄 A 第 A2(a)段所述之釋例）；
 - (ii) 企業對該安排所產生之其他義務應如何處理；及



(iii) 企業對可能自投資者收取之手續費應如何處理。

共識

- 3 當須將所有交易視為一體始能瞭解其整體經濟效果時，法律形式上與租賃合約有關之一系列交易係相互連結，並應以單一交易進行會計處理。例如，當一系列之各交易緊密關聯、以單一交易進行協商，且同時或連續發生時，即屬此種情形。（隨附指引之 A 部分提供本解釋公告之應用釋例）
- 4 會計處理應反映安排之實質。安排之所有層面及相關內容，均應予以評估以決定其實質，評估時應就其經濟效果之相關層面及內容給予權重。
- 5 當一項安排之實質包含一段協議期間內移轉資產之使用權時，應適用國際會計準則第 17 號規定。下列每一個別指標可能顯示一項安排實質上並未涉及國際會計準則第 17 號租賃（隨附指引之 B 部分提供此解釋公告之應用釋例）：
 - (a) 企業保有附屬於標的資產所有權之所有風險及報酬，並享有與該安排前實質相同之使用權；
 - (b) 作出該安排之主要理由為取得特定稅賦結果，而非移轉資產之使用權；
 - (c) 附加選擇權之條款使得該選擇權幾乎一定會被行使（例如，某一賣權於可行使時，其可行使價格係充分地高於預期公允價值）。
- 6 於決定單獨之投資帳戶及租金給付義務實質上是否代表企業之資產及負債，應使用「架構」第 49 至 64 段之定義及說明。將下列指標合併來看，顯示單獨之投資帳戶及租金給付義務，實質上並不符合資產及負債之定義，且企業不得予以認列：
 - (a) 企業無法基於自身目標之追求而控制該投資帳戶，且並無給付租金之義務。例如，為了保護投資人，預付款項被置於單獨之投資帳戶中，且該帳戶可能僅能用以支付投資人，而投資人同意租金支付義務係來自投資帳戶內之資金，且企業沒有能力阻止投資帳戶之資金流向投資人；
 - (b) 企業僅有極小之風險，須歸墊自投資人收取之所有手續費並可能須給付額外金額，或於手續費尚未收到時，僅有極小之風險須基於其他義務（例如保證）給付額外金額。例如，當安排之條款規定預付款項須投資於無風險資產，該無風險資產預期可產生足夠現金流量以滿足租金給付義務，即存有極小之給付風險；及
 - (c) 於該安排下，除安排開始日之原始現金流量外，唯一預期之現金流量為提取自僅以原始現金流量設立之單獨投資帳戶之租賃給付。



- 7 一項安排之其他義務（包括提供之任何保證及因提早解約而發生之義務），應基於合約之條款，依國際會計準則第 37 號、國際會計準則第 39 號、及國際財務報導準則第 4 號進行會計處理。
- 8 於決定何時將企業可能收取之手續費認列為收入時，應就每一安排之相關事實及情況應用國際會計準則第 18 號第 20 段所列出之條件。須予考量之因素諸如，為賺取手續費是否需以重大未來績效義務方式持續參與、是否保留風險、任何保證安排條款及歸還手續費之風險。下列每一個別指標顯示手續費如於該安排之初收取，則於收取時即將全部手續費認列為收益並非適當：
- (a) 對所收取之手續費而言，執行或限制某些重要活動之義務，係其已賺得之條件，因此執行法律上具約束力之協議，並非該協議所要求之最重要行動；
 - (b) 針對使用標的資產所加諸之限制，對企業使用（例如耗用、出售或質押）該資產之能力具有限制或重大變更之實質效果；
 - (c) 歸墊任何手續費金額及支付額外金額之可能性並非極小，此情況發生之釋例如下：
 - (i) 標的資產並非企業營運時所需之專門性資產，且企業因此有可能給付金額以提早終止合約；
 - (ii) 根據安排之條款，企業必須（或具有某些或全部之裁量權）投資某預付金額於資產中，該資產具有非屬不重大之風險（例如匯率風險、利率風險或信用風險）。在此情況下，投資價值不足以支付租金給付義務之風險並非微乎其微，且企業因而有可能須額外給付金額。
- 9 手續費應依據其經濟實質及性質表達於綜合損益表。

揭露

- 10 對於交易實質未涉及國際會計準則第 17 號租賃之安排，於決定有助瞭解該安排及相關會計處理所需之適當揭露時，應考量其所有層面。企業應於安排存在之每一期間揭露下列事項：
- (a) 該安排之說明，包括：
 - (i) 標的資產及使用該資產之任何限制；
 - (ii) 安排之期限及其他重要條款；
 - (iii) 互有連結之各交易，包括任何選擇權；及

- (b) 所收取手續費之會計處理、當期認列為收益之金額及包含該收益之綜合損益表單行項目。

11 對本解釋公告第 10 段所規定之揭露事項，應就每一安排單獨提供或就每一安排類別彙總揭露。所稱類別係指資產性質相似之安排群組（例如發電廠）。

共識之日期

2000 年 2 月

生效日

本解釋於 2001 年 12 月 31 日開始生效。會計政策之變動應依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之規定處理。

解釋公告第 27 號

評估法律形式為租賃之交易實質

B 部分



解釋公告第 27 號

評估法律形式為租賃之交易實質

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 27 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 2001 年 12 月 31 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

施行指引

A 連結交易

B 一項安排之實質



解釋公告第 27 號

評估法律形式為租賃之交易實質之結論基礎

本結論基礎附於解釋公告第 27 號，但非屬其一部分。

[原始文字已加標示以反映於 2003 年修訂之國際會計準則第 39 號以及後續發布之國際財務報導準則第 4 號：新增之內容加註底線標示，刪除之內容則以刪除線標示]

- 12 國際會計準則第 11 號「建造合約」第 9 段規定，當合約群組係以單一套裝進行協商，該等合約間因彼此緊密相關，以致實質上為達成整體利潤之單一方案之一環，且該等合約係同時或連續執行時，應將此合約群組視為單一合約處理。在此情況下，法律形式為租賃之一系列交易係彼此連結，應以單一交易進行會計處理，因為如未將該一系列交易以整體考量，將無法瞭解整體經濟效益。
- 13 當某協議針對所收取之給付而賦予承租人於同意之期間內使用某一特定資產之權利時，此協議應依國際會計準則第 17 號規定以租賃處理。「架構」第 35 段指出，為使資訊能忠實表達所發生之交易，交易須依其實質及經濟事實（而非僅依其法律形式）進行會計處理並表達。
- 14 當企業並未控制將被使用於滿足應付給付義務之資產，且無支付租賃給付之義務時，因未符合資產及債務之定義，企業不應認列資產及租金給付義務。此與企業控制相關資產、有義務支付租金，且之後須將資產移轉予第三者（包括信託）之情況不同。在此情況下，該資產之移轉（有時稱之為「實質清償」）缺乏法律豁免，本身並未解除企業之主要義務。金融資產及金融負債（或其一部份）唯有於符合國際會計準則第 39 號第 35 至 65 段、國際會計準則第 39 號第 15 至 37、39 至 42 段、AG36 至 AG52 段及 AG57 至 AG63 段規定情況下，方應予除列。
- 15 除處理認列負債準備之一般性規定外，~~國際會計準則第 37 號國際會計準則第 39 號若合約將重大保險風險移轉予發行者，國際財務報導準則第 4 號針對債務人如未能於截止日償還債務，將予以給付之財務保證或類似工具，提出認列及衡量之相關指引。國際會計準則第 37 號同時提供何時須揭露或有負債之指引。財務保證合約如係因應某一變數（有時稱之為「標的」項目）之變動而提供給付，則應依國際會計準則第 39 號規定處理。~~
- 16 國際會計準則第 18 號係規範收入之會計處理。「架構」第 75 段指出，利得與收入之性質並無不同。因此，國際會計準則第 18 號之規定應類推適用。隨附於國際會計準則第 18 號之釋例 14(c)指出，於執行比任何其他行動遠為重要之行動時所賺得之手續費，應於此重要行動完成時認列為收益。該釋例亦指出，須對重要行動完成時賺得之手續費及與有關未來績效或所保留風險之手續費加以區分。

解釋公告第 27 號之施行指引

本指引附於解釋公告第 27 號，但非屬其一部分。

A 連結交易

A1 本解釋規定須考量法律形式為租賃之一系列交易是否具有連結，以確認此等交易是否須以單一交易進行會計處理。

A2 須視為整體，而以單一交易進行會計處理之明顯釋例包括：

- (a) 企業出租某項資產予投資人（主租賃），並將該相同資產以較短之期間租回（次租賃）。於次租賃期間結束日時，企業根據買權有權將投資人之權利買回。企業若未行使其買權，投資人將有權收取投資於主租賃下之最低報酬—投資人可能將該標的資產賣回企業，或要求企業針對投資人對主租賃之投資提供報酬。

此安排之主要目的在於替投資人達成租稅優惠，而將該優惠以手續費方式分享予企業，並非真正移轉某項資產之使用權。根據主租賃，投資人支付手續費並預付租金給付義務。此協議要求須將預付金額投資於無風險資產，轉入非企業所控制之外部信託業者所管理之單獨投資帳戶，作為完成具法律約束力之安排的要求。手續費則保留於企業。

次租賃給付義務將於次租賃期間，以自單獨之投資帳戶所提取之等額資金給付。企業對次租賃給付義務提供保證，且將須於單獨投資帳戶資金不足時履行前述保證。企業（而非投資人）於特定情況下，有權提前終止次租賃（例如，當地或國際稅法有所更動，使得投資人喪失部分或全部之租稅利益，或企業決定處分（如重置、出售或耗用完畢）該標的資產），但須將合約終止價值給付予投資人。企業如選擇提前解約，則須自單獨投資帳戶提取資金以給付終止價值，且若該單獨帳戶剩餘資金不足支付其終止價值時，企業須支付該差額。標的資產係指企業營運所須之專門性資產。

- (b) 企業將資產出租予另一企業，租賃期間為該資產之全部經濟年限，並以與原始租賃相同之條件將該資產租回。出租人及承租人法律上有權將積欠對方之款項互抵，並意圖以淨額基礎交割。

- (c) 某企業（A 企業）將某項資產出租予另一企業（B 企業），並自融資人處取得不具追索權之借款（以租賃合約下租金及資產進行質押）。A 企業將租賃之資產及借款出售予受託人，並將該相同資產租回，A 企業亦同時同意於租賃期間結束時，以原出售價格將資產買回。融資人同意解除 A 企業關於借款之主要法律責任，A 企業針對該不具追索權之借款提供保證，若 B 企業未能給付原始租賃下之租金時，A 企業將予以給付。B 企業之信用評比為

AAA，且前述兩項租賃合約之租金相同。A 企業擁有將上述兩項租賃合約租金相抵之法律權利，並意圖將租賃合約下之權利與義務以淨額基礎交割。

- (d) 某企業（A 企業）於法律上將資產出售予另一企業（B 企業），並將該資產租回。B 企業有義務於租賃期間結束時將該資產賣回 A 企業，而售價須於同時考量 B 企業所收取之租金，能提供其每年比倫敦銀行同業拆進利率高兩個百分比報酬之整體實質效果之購買價格。

B 安排之實質

- B1 此解釋公告規定須考量一項安排之實質，以決定是否包括於同意期間內移轉資產之使用權。
- B2 基於下列原因，A 部分所述每一釋例之安排，實質上並未涉及國際會計準則第 17 號下之租賃：
- (a) 第 A2(a)段所述釋例中，該安排主要係基於創造交易雙方共享之稅務優惠而設計。即使主租賃及次租賃之期間有所不同，交易雙方於次租賃期間結束時所擁有之選擇權，係設計使投資人於主租賃期間中僅承受非重大之資產風險。該安排之實質為企業針對協議之執行收取手續費，並保留附屬於標的資產所有權之風險與報酬。
 - (b) 第 A2(b)段所述釋例中，每一租賃之條款、條件及租賃期間均相同。因此，附屬於標的資產所有權之風險及報酬與該安排執行前係相同的。此外，積欠金額係彼此互抵，因此並未保留信用風險。安排之實質為並無任何交易發生。
 - (c) 第 A2(c)段所述釋例中，A 企業保留附屬於標的資產所有權之風險及報酬，且由於保證而須給付金額之風險僅微乎其微（因信用評比為 AAA）。該安排之實質係 A 企業借入現金，而以標的資產為抵押。
 - (d) 第 A2(d)段所述釋例中，附屬於 A 企業持有標的資產之風險及報酬並無實質改變。該安排之實質係 A 企業以標的資產為抵押借入現金，且部分借款於租賃期間分期償付，部份則於租賃期間結束時一次清償。選擇權條款排除了銷售之認列。通常，在售後租回交易中，於租賃期間內僅有銷售者保留附屬於持有標的資產之風險及報酬。