109年度企業會計準則公報宣導會

COVID-19之會計影響

租賃

主講人：洪嘉謙 副總經理

資誠聯合會計師事務所

主辦單位：經濟部 執行單位：財團法人會計研究發展基金會 ACCOUNTING RESEARCH AND DEVELOPMENT FOUNDATION

EAS20適用範圍

- EAS20係訂定租賃之會計處理準則(EAS20.1)
- EAS20不適用於下列情況：
  - ✓ 礦產、石油、天然氣與類似非再生資源之探勘或使用之租賃
  - ✓ 影片、錄影、劇本、手稿、專利權及著作權之授權協議
  - ✓ 承租人持有之投資性不動產之衡量，以及出租人在營業租賃下提供之投資性不動產之衡量
  - ✓ 承租人在融資租賃下持有之生物資產之衡量，以及出租人在營業租賃下提供之生物資產之衡量
  - ✓ 虧損性之營業租賃。

  (EAS20.3)

用語定義

租賃	係指出租人將特定資產之使用權於約定期間轉讓予承租人，以收取一筆款項或一系列款項之協議
融資租賃	係指移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬之租賃
營業租賃	係指融資租賃以外之租賃
租賃開始日	係指租賃協議日或雙方對租賃主要條款承諾日二者較早之日。在該日： 1.將租賃分類為營業租賃或融資租賃 2.如係融資租賃，決定租賃期間開始日所應認列之金額
租賃期間開始日	係指承租人有權執行租賃資產使用權之日期。該日即因租賃所產生之資產、負債、收益或費損原始認列之日

(EAS20.4)

租賃之分類

所有的租賃應按「交易實質」區分為以下兩類：

- 融資租賃：
  - 移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人
- 營業租賃：
  - 未移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人
  - 所有不屬於融資租賃條件的租賃

(EAS20.5)

租賃之分類

租賃分類為融資租賃或營業租賃係取決於交易實質而非合約形式。有下列情形之一時，通常分類為融資租賃：

1. 租賃期間屆滿時，資產所有權移轉予承租人。

2. 承租人有權選擇購買該租賃資產，且能以明顯低於選擇權行使日該資產公允價值之價格購買，致使在租賃開始日，即可合理確定此選擇權將被行使。

3. 租賃期間涵蓋租賃資產經濟年限之主要部分。

4. 租賃開始日，最低租賃給付現值達該租賃資產幾乎所有之公允價值。

5. 該租賃資產因具相當之特殊性，以致於僅有承租人無須重大修改即可使用。

(EAS20.6)

租賃之分類

有下列情形之一時，亦可能分類為融資租賃：

1. 如承租人得取消租賃，但出租人因租約解除所產生之損失須由承租人負擔。

2. 殘值之公允價值波動所產生之利益或損失由承租人負擔。例如，以租賃結束時，租賃資產出售之大部分價款作為租金回饋金。

3. 承租人有能力以明顯低於市場行情之租金續租。

(EAS20.7)

租賃開始日 VS 租賃期間開始日

租賃開始日（inception of the lease)	租賃期間開始（commencement of the lease term）
主要租賃條件確定日	承租人開始有權使用租賃資產
• 決定租賃分類 • 確定入帳金額	• 入帳日

原始直接成本

原始直接成本：係指直接可歸屬於協商及安排一項租賃所產生之增額成本。但不包括出租人為製造商或經銷商者，其所產生之成本。

EAS規定(EAS20.4、10、24)	ROC GAAP 規定/ 實務之運用
出租人融資租賃：於計算租質隱含利率時，考量原始直接成本。 出租人營業租賃：原始直接成本應計入租賃資產之帳面金額，並採用與認列租賃收益相同之基礎，於租賃期間認列為費用。 承租人融資租賃：所有租賃原始直接成本，應作為已認列資產成本之增加數。	未明確規定。

租賃隱含利率：係指在租賃開始日，使租賃投資總額(應收最低租賃給付+未保證殘值)現值等於租賃資產公允價值及出租人原始直接成本二者合計金額之折現率。

最低租賃給付現值

最低租賃給付：係指承租人於租賃期間內，被要求或可能被要求支付之款項，加上保證殘值或合理確定將被行使優惠承購權之價格。但不包括或有租金、服務成本及由出租人支付且可獲得歸墊之稅金。

EAS規定(EAS20.4,11)	ROC GAAP 規定/ 實務之運用
對出租人而言， 第三人保證殘值計入最低租賃給付。 計算最低租賃給付現值時，應以出租人租賃隱含利率為折現率。但若租賃隱含利率無法確定時，應採用承租人增額借款利率。	第三人保證殘值是否計入最低租賃給付未明確規定。 計算最低租賃給付現值時，以租賃開始日財政部公布之非金融業最高借款利率與出租人之隱含利率之較低者為準。但隱含利率無法知悉或推知者，以非金融業最高借款利率為準。

最低租賃給付現值

應涵蓋項目？	承租人	出租人
合約約定之每期固定租金	✓	✓
合約約定之或有租金	x	x
優惠承購價格	✓	✓
保證殘值－由承租人及其關係人擔保者	✓	✓
保證殘值－由獨立第三人擔保者	x	✓

承租人-融資租賃

- 在租賃期間開始日，承租人應以租賃開始日所決定之租賃資產公允價值或最低租賃給付現值二者較低者，將融資租賃之使用權利與義務認列為資產與負債。(EAS20.20)
- 承租人之租賃原始直接成本，應作為已認列資產成本之增加數。

借：租賃資產　　XXX

貸：　　應付租賃款　　XXX

- 應付租賃款不得為租賃資產之減項。應付租賃款應分為流動及非流動。

(EAS20.12)

- 後續衡量：
  - 租賃資產：適用EAS8或EAS18之規定。折舊年限：

  租賃期間屆滿時，承租人將取得所有權，則為資產耐用年限；否則，為租賃期間與耐用年限二者較短之期間。

  - 應付租賃款：融資費用按有效利息法分攤於租賃期間。差異不大時亦得採用直線法。

出租人-融資租賃

- 出租人應於資產負債表中認列融資租賃下所持有之資產，並以<u>租賃投資淨額</u>之金額表達為應收款(應收租賃款)。(EAS20.16)
- 應收租賃款：
  - ✓ 應收最低租賃給付+歸屬於出租人之未保證殘值
  - ✓ 按租賃隱含利率折現

借：	應收租賃款	XXX	
貸：	出租資產		XXX
貸：	融資租賃之未賺得融資收益		XXX

- 後續衡量：
  - 應收租賃款：融資收入按有效利息法分攤於租賃期間。差異不大時亦得採用直線法。
  - 如估計未保證殘值已經減少，應調整剩餘租賃期間內之收益分攤，並立即認列應計金額之減少數。(EAS20.17)

出租人為製造商或經銷商

- 出租人為製造商或經銷商時，其採融資租賃出租之資產，將產生下列二類收益：
  1. 按正常售價（已扣除數量折扣或商業折扣）賣斷租賃資產所能產生之損益。
  2. 租賃期間之融資收益。

銷貨收入：資產公允價值與出租人應收最低租賃給付按市場利率計算之現值，二者較低者。

銷售成本：為租賃資產之成本（如成本與帳面金額不同時，則為帳面金額）減去未保證殘值現值之金額。

營業租賃

承租人-營業租賃

承租人不論係以何基礎支付租金，應將租賃給付總額（不包括保險及維護等服務成本）按直線法於租賃期間內認列為費用。但另一種有系統之基礎更能代表資產使用者效益之時間型態，或租賃給付之增加僅係對出租人預期通貨膨脹成本增加之補償者，不在此限。(EAS20.15)

出租人-營業租賃

出租人不論以何種基礎收取租金，應將租賃收益總額（不包括保險及維護等服務成本）按直線法於租賃期間內認列為收益。但另一種有系統之基礎更能代表資產使用效益遞減之時間型態，或租賃給付之增加僅係對出租人預期通貨膨脹成本增加之補償者，不在此限。(EAS20.22)

售後租回

售後租回交易涉及銷售一項資產並再租回該項資產。租賃給付與售價因係整體協商，通常相互關聯。

<u>營業租賃</u>

1.資產公允價值低於資產帳面價值，立即認列(減損)損失

2.(1)若售價係公允價值，立即認列出售損益。

(2)若售價高於公允價值超過部份，應於資產預期使用期間攤銷

(3)若售價低於公允價值，立即認列出售損益。但若損失將由低於市場價格之未來租賃給付獲得補償，則應將其遞延並按租賃給付比例於資產預期使用期間攤銷

<u>融資租賃</u>

→出售損益應遞延，於資產預期使用期間攤銷

售後租回之會計處理

A公司擁有房屋的所有權。A公司出售該房屋給B銀行，並且將其租回，為期36個月，期滿租賃物交還B銀行，A公司並無擔保任何殘值價值。關於房屋及租賃的主要事實如下：

房屋帳面金額	$20,000
房屋的出售價格（等於出租時公允價值）	$100,000
該房屋的經濟耐用年限	10年
租期為3年，第1 – 36個月的租金總額	$28,000
最低租金給付額的現值	$20,000

公司第一年帳上應認列的出售損益為何？

A. 不認列任何出售利益

B. 60,000

C. 20,000

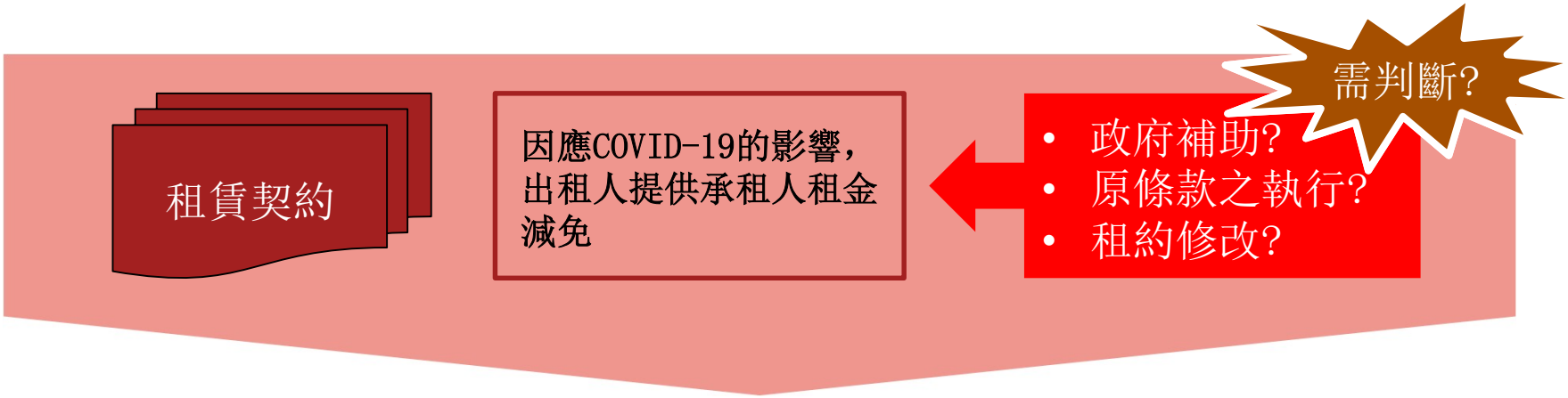
D. 80,000

售後租回之會計處理

答: D 若租回屬於營業租賃，且承租人（出售人）未刻意調整出售價格去補貼未來租金，則相關出售損益可立即認列。

依照題目條件，各期租金給付現值並未達租賃資產公允價值之重大比率，且承租人並未承擔租賃物殘值風險，評估此租回交易應歸類為營業租賃，且出售交易是合理的（等於出售時之公允價值）。因此，該出售交易應視為處分，並且應認列任何因該交易所產生之利得$80,000（$100,000-$20,000）。

租賃修改



租賃修改：
非屬租賃原始合約條款及條件一部分之<u>租賃範圍</u>或<u>租賃對價</u>之變動

- 租賃範圍：企業應考量是否增加或減少轉讓予承租人之使用權。例如，標的資產的增加或減少，或租賃期間之延長或縮短。
- 租賃對價：企業應考量承租人租賃給付是否增加或減少之整體影響。
- 因原租賃合約中所約定(或政府管制行動要求等)，當發生不可抗力事件之影響時，造成租賃對價之改變非屬租賃修改。➔(負的)變動租金給付

租賃修改-承租人

單獨租賃，若：

➡ 增加租賃之範圍 *及* 租賃增加之對價

= 增加範圍之單獨價格（加上適當調整）

其他：

調整現有租賃

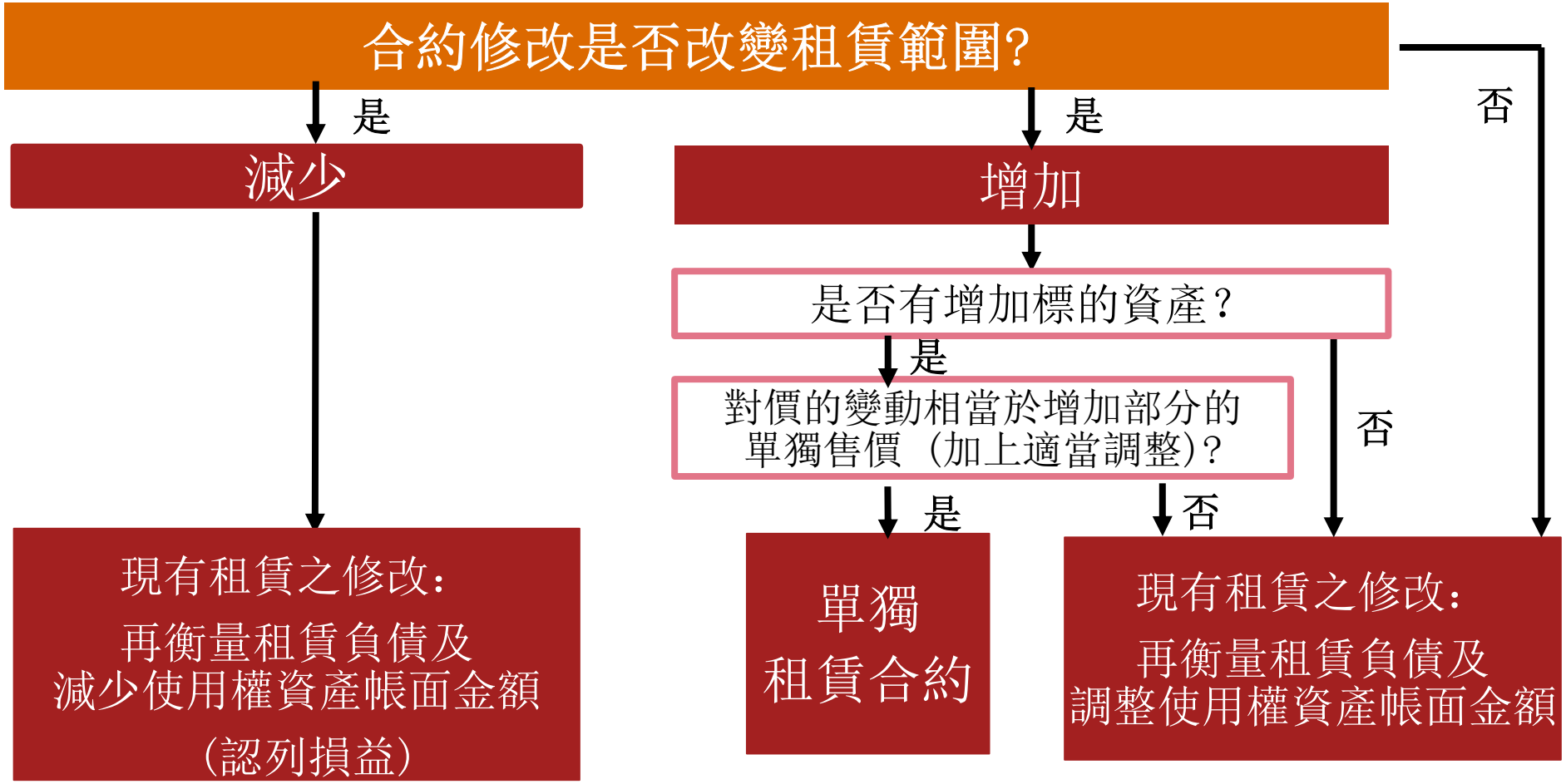
- 使用修改生效日之折現率再衡量租賃負債
- 若增加租賃範圍
- 若對價改變

} 相應調整使用權資產

- 若減少租賃範圍

} 減少使用權資產以反映部分租賃終止

租賃修改-承租人



使用修改生效日之折現率再衡量租賃負債

租賃修改-承租人

增加租賃範圍並非單獨租賃

會計問題:

- 承租人簽訂一8年期之租賃合約，承租2,000坪之辦公室，每年租金給付為$100,000，年底支付，開始日之承租人增額借款利率為6%。
- 於第六年初，承租人與出租人同意修改原始租賃：自第六年初起，額外承租同建築物其他樓層之1,500坪辦公室，對共計3,500坪之租金給付為每年$150,000。於第六年初，承租人增額借款利率為7%。由於增加之租賃給付（每年$50,000）與增加範圍1,500坪之對價不相當，故承租人不將額外1,500坪之範圍增加以單獨租賃處理。
- 現有租約修改前之租賃負債帳面金額為$267,301。

租賃修改-承租人

回答:

- 於修改生效日（第六年初），承租人基於下列各項再衡量租賃負債:
  1) 三年之剩餘租賃期間
  2) 每年給付$150,000
  3) 承租人增額借款利率為7%

  修改後之租賃負債為$393,647。

- 租賃修改生效日（第六年初），承租人認列差額調整使用權資產，分錄如下:

使用權資產	126,346	
租賃負債		126,346

(393,647-267,301=126,346)

租賃修改-承租人

租賃範圍減少

會計問題:

- 承租人簽訂一10年期之租賃合約，承租5,000坪之辦公室，每年租金給付為$50,000，年底支付，開始日之承租人增額借款利率為6%。
- 於第六年初，承租人與出租人同意修改原始租賃：自第六年初起，減少承租2,500坪，每年租賃給付改為$30,000。於第六年初，承租人增額借款利率為5%。
- 現有租賃修改前之使用權資產帳面價值$184,002，修改前之租賃負債為$210,618。

租賃修改-承租人

回答:

- 於修改生效日（第六年初），承租人基於下列各項再衡量租賃負債:

(1)五年之剩餘租賃期間(2)每年給付$30,000(3)承租人增額借款利率為5%。➔修改後之租賃負債為$129,884。

- 第一步：先認列使用權資產及租賃負債減少50%(2500坪/5000坪)

租賃負債	105,309	($210,618X50%)
使用權資產	92,001	($184,002X50%)
利益	13,308	

- 第二步：反映租賃所支付對價之變動及修正後折現率

使用權資產	24,575	
租賃負債	24,575	

(129,884-105,309=24,575)

租賃修改-承租人

增加租賃範圍並非單獨租賃，而租賃修改日與租賃修改開始日不同

會計問題:

- 承租人簽訂一10年期之租賃合約，承租10,000坪之辦公室，每年租金給付為$100,000，年底支付，開始日之承租人增額借款利率為6%。
- 於第六年初，承租人與出租人同意修改原始租賃為：自第七年起至第十年，額外承租同建築物其他樓層之10,000坪辦公室，總共20,000坪之租金給付為每年$150,000。
- 由於增加之租賃給付（每年$50,000）與增加範圍10,000坪之對價不相當，因此承租人不將額外之租賃以單獨租賃處理。

租賃修改-承租人

回答:

- 修改後之租賃組成區分為兩部分:
  (1)現有租賃10,000坪，剩餘期間5年;
  (2)一年後開始，額外租賃10,000坪，剩餘期間4年。
- 修改後之租賃給付總額為$700,000（第6年為$100,000+第7~10年為$150,000x4年）。
- 承租人將租賃給付$700,000基於剩餘期間相對分攤予兩個租賃組成部分之結果為:
  - 現有租賃 $388,889（$700,000÷9x5）
  - 額外之租賃$311,111（$700,000÷9x4）。

租賃修改-承租人

回答:

- 於租賃修改生效日（第六年初），承租人基於下列各項再衡量現有租賃：
  - (a) 五年之剩餘租賃期間
  - (b) 每年給付$77,778（$388,889÷5）
  - (c) 承租人於租賃修改生效日之增額借款利率為7%
- 現有租賃修改前之租賃負債帳面價值$421,236，修改後之租賃負債為$318,904。租賃修改生效日（第六年初），承租人認列差額調整使用權資產，分錄如下：

租賃負債	102,332	
使用權資產		102,332

- 於第六年底，承租人支付租金$100,000，分別為屬於現有租賃之租金(含本金及利息)$77,778及屬於額外租賃之預付租金$22,222

租賃修改-承租人

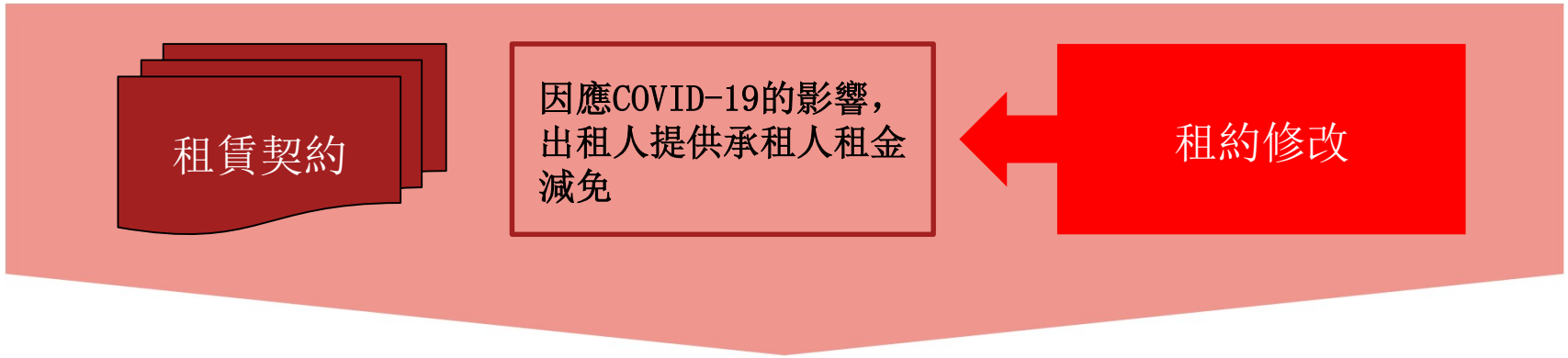
回答:

- 於額外租賃組成部分之開始日（第七年初），承租人基於下列各項計算出額外租賃負債為$244,632：
  (a) 四年之剩餘租賃期間
  (b) 每年給付$72,222（[$311,111-預付租金$22,222]÷4)
  (c) 承租人於租賃修改生效日（第六年初）之增額借款利率為7%
- 於第七年初，承租人認列額外租賃之租賃負債及使用權資產，分錄如下：

使用權資產	266,854	
預付租金		22,222
租賃負債		244,632

- 於第七年至第十年，承租人每年之固定給付$150,000係分別屬現有租賃之租金$77,778及屬於額外租賃之部分之租金$72,222。

租賃-租金減讓



- 實務權宜作法：「承租人」得選擇不依據IFRS 16規定判斷是否為租賃修改，並提供將此變動視為非屬租賃修改的會計處理
- 該實務權宜作法僅適用於與COVID-19疫情直接有關之租金減讓，且應同時符合以下條件：
  - ✓ 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
  - ✓ 租賃給付之任何減少僅影響原於2021年6月30以前到期之給付；且
  - ✓ 該租約之其他條款及條件並無實質變動

租賃-租金減讓

出租人是否適用?

出租人「不」適用此 IFRS 16 修正。出租人應依原 IFRS 16 或其他相關準則(例如 IFRS 9和 IFRS 15)之規定作會計處理。

若租賃給付受減免之期間超出2021年6月30日，則應如何適用此實務權宜作法?

- 若租賃給付之減少係於2021年6月30日之後，則該租金減讓「整體不適用」此實務權益作法［IFRS 16.BC205D(b)］；亦即，該租賃減讓不得選擇此權宜作法。整體應按 IFRS 16原規定，作租賃修改處理。
  - 應以**每一合約為單位**評估是否符合權宜作法之條件，不可分段進行會計處理（不可將2021年6月30日前之減讓適用實務權宜做法，而2021年6月30日之後之減讓作租賃修改）。

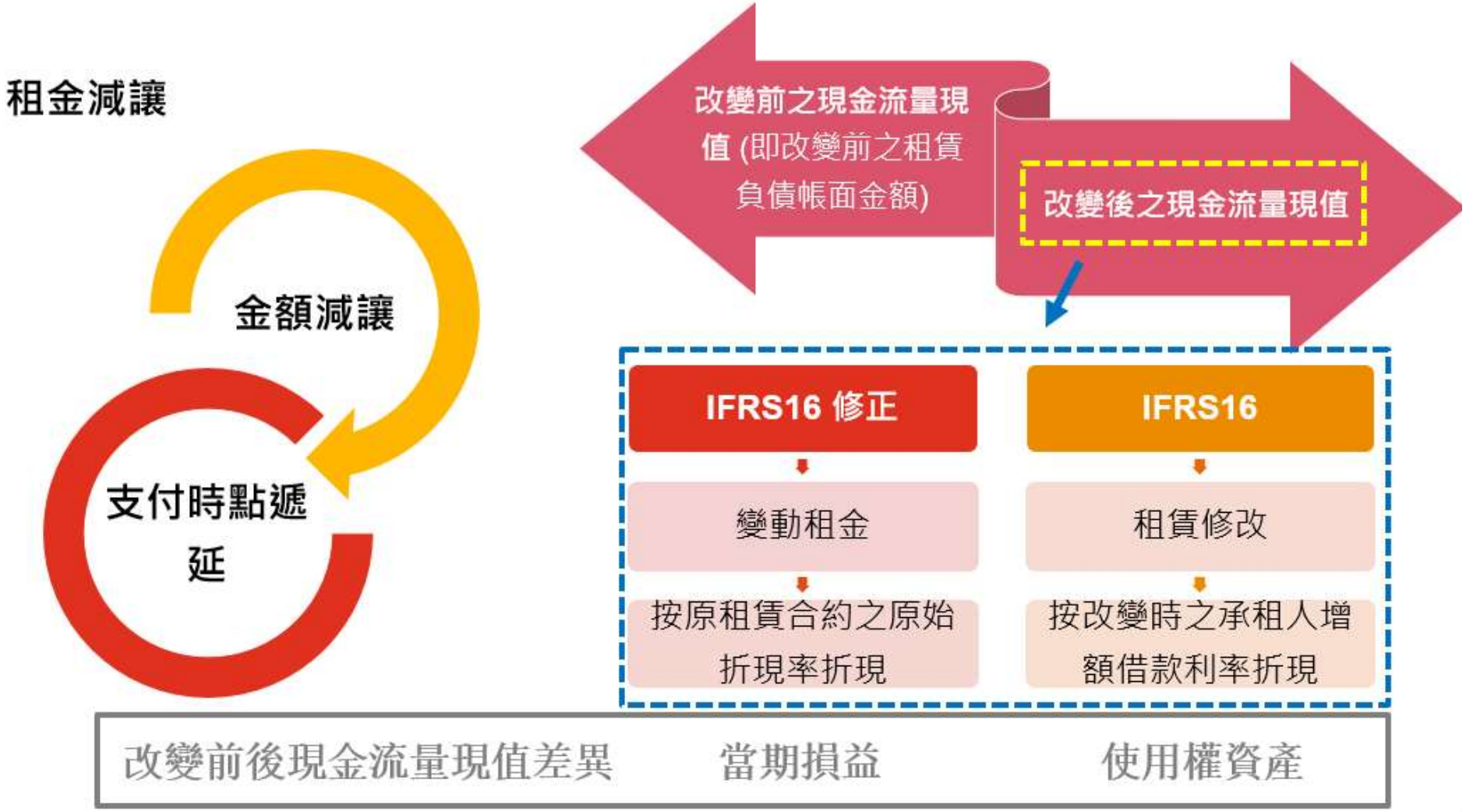
租賃-租金減讓

承租人可否按個別合約選擇是否適用實務權宜作法?

不可。

- 根據IFRS 16.BC205C，選擇適用該實務權宜作法之承租人，應依IFRS 16.2之規定，對所有具類似特性並處於類似情況下之租賃合約一致適用該實務權宜作法。
- 因此，所有符合租金減讓權宜作法之合約，應一致選擇是否採用權宜作法。

租賃-租金減讓


租金減讓
金額減讓
支付時點遞延
改變前之現金流量現值 (即改變前之租賃負債帳面金額)
改變後之現金流量現值
IFRS16 修正
變動租金
按原租賃合約之原始折現率折現
IFRS16
租賃修改
按改變時之承租人增額借款利率折現
改變前後現金流量現值差異
當期損益
使用權資產

租賃-租金減讓

變動租金：於啟動該等給付之事件或情況發生期間認列（IFRS16.38）

租金減讓「未」綁定其他條件

承租人應於達成租金減讓協議時，將調降之總租金按原折現率折現以進行租賃負債之再衡量，並重新計算各期之利息費用，並將再衡量所產生之差額一次認列於損益。（惟若折現效果影響不重大，實務得選擇不折現處理。）

租金減讓綁定其他條件

若承租人符合其他條件，應於租金減讓之期間將減免之租金逐期認列為損益。

企業可選擇於將上述之損益表達於「變動租金費用減項」、「使用權資產折舊費用減項」、「其他收益」或「其他收入」，並予以揭露說明。

租賃-租金減讓

承租人支付時點遞延

承租人應於達成租金支付時點遞延協議時，將支付時點變動後之租賃給付按原折現率折現以進行租賃負債之再衡量，並重新計算各期之利息費用，並將再衡量所產生之差額認列於損益。(惟若折現效果影響不重大，實務處理得選擇不進行租賃負債之再衡量且不重新計算利息費用)

企業可選擇於將上述之損益表達於「變動租金費用減項」、「使用權資產折舊費用減項」、「其他收益」或「其他收入」 並予以揭露說明。

租賃-租金減讓

釋例

IFRS問答集「貳、公報及會計處理」第72項次

	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3
原合約	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
約定無條件 金額減讓	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100
遞延支付	0	0	200	200	100	100	100	100	100	100

BV=950

PV=780

租賃負債減少170

惟若折現效果影響不重大，實務得選擇不折現處理。

當期損益170，得表達為租金費用減項、使用權資產折舊費用減項、其他收益或其他收入，**惟於財務報告附註揭露說明**。

PV=930

租賃負債減少20

惟若折現效果影響不重大，實務得選擇不折現處理。

當期損益 20，得表達為租金費用減項、使用權資產折舊費用減項、其他收益或其他收入，**惟於財務報告附註揭露說明**。

租賃-租金減讓

IFRS問答集「貳、公報及會計處理」第73項次

企業承租經濟部工業區土地或國有不動產，因適用紓困措施而減收之租金，應依IFRS 16或IAS 20處理?

- **應適用IFRS 16。**
  - 與政府之交易，不適用IAS 20「政府補助之會計與政府輔助之揭露」。
  - 所述情況之租金減讓係與Covid-19直接相關，且符合IFRS 16之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」實務權宜作法適用條件，**企業得選擇採用 IFRS 16修正之權宜作法**。
    - 惟出租人（政府）**若要求承租人須履行特定條件方可取得租金減讓**（如約定減收地租應落實於使用人），承租人亦應適用IFRS16第38段之規定，將不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付**於啟動該等給付之事件或情況發生之期間認列於損益**。因此，於政府要求承租人須履行特定條件方可取得租金減讓之情況下，承租人尚未取得無條件之減租權利，故應於啟動時（即履行特定義務後），將租金減讓之影響認列相關損益並相對調整租賃負債。

租賃-租金減讓

適用短期租賃或低價值資產租賃之認列豁免之承租人

採用短期租賃或低價值租賃簡化做法之承租人亦可比照以變動租賃給付處理所收到之租金減讓。惟承租人並未認列租賃負債，故應於租金減讓之期間將減免之租金逐期認列為租金費用之減項。

租賃-租金減讓

金管會已於109.7.3發布問答集，允許企業得選擇提前於 109 年 1 月 1 日適用，並於 109 年度各季財務報告揭露提前採用此修正內容之事實。

適用日

- 2020.6.1以後開始之年度報導期間適用，得提前適用。
- 首次適用本修正之年度，應認列初次適用本修正之累積影響數，以作為初次適用日之保留盈餘期初餘額之調整。

於2020.1.1，COVID-19疫情尚未擴散，推定該日不會有影響數

2020.1.1 年度報導期間開始日

已發布2020第一季核閱報告 2020.3.31

2020.6.30

發生租金減免事實，並已按租約修改處理
- 不選擇適用此權宜作法
- 選擇適用此權宜作法

追溯重編
- **2020第二季~第四季財報**：揭露對於2020第一季之影響數
- **2021第一季財報**：前期比較資訊應以追溯重編後之金額列示

租賃-租金減讓

依IFRS 16.60A規定，承租人應揭露：
1)採用此實務權宜作法之事實及 2)採用此權宜作法所認列之損益金額
此外，IAS 7規定應揭露來自籌資活動之負債之變動，適用此權宜作法應考量揭露為對租賃負債非現金之變動。

附註三、(一)
國際財務報導準則第16號修正「新型冠狀病毒肺炎相關之租金減讓 」

- 此修正提供一實務權宜作法，承租人在符合下列所有條件下之租金減讓，得選擇不評估其是否係租賃修改，將該租金減讓導致之任何租賃給付變動在減讓期間按變動租賃給付處理：
  1. 租賃給付之變動導致租賃之修改後對價與變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
  2. 租賃給付之任何減少僅影響原於民國110年6月30日以前到期之給付；且
  3. 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。
- 本集團採用此實務權宜作法，追溯調整民國109年第一季之其他利益及損失$xxx。

附註六、(X)租賃交易_承租人

- 本集團採用「新型冠狀病毒肺炎相關之租金減讓」之實務權宜作法，於民國Y年度認列租金減讓所產生之租賃給付變動之損益為$xxx。

租賃-租金減讓

- 本問答集之實務權宜作法僅適用作為新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)大流行之直接結果而發生之租金減讓，且僅於符合下列所有條件時始得選擇適用：
  - ✓ 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
  - ✓ 租賃給付之任何減少僅影響原於民國110年6月30以前到期之給付；且
  - ✓ 該租約之其他條款及條件並無實質變動

租賃-租金減讓

營業租賃之承租人

承租人應於實際享有租金減讓之租賃期間，以減讓後之租金金額認列租金費用。

融資租賃之承租人

若該租金減讓並未綁定其他條件，承租人應於出租人同意給予租金減讓時，將減讓後之租金按原折現率折現，立即減少該租賃產生之負債，並將相應之影響認列於損益，惟若折現效果影響不重大時，承租人亦得選擇不折現處理。

租賃修改-出租人

營業租賃之修改

- 按一項新租賃處理
- 預付/應付租賃給付 = 新租賃之租賃給付之一部分

融資租賃之修改

基於修改內容區分為:

- 以一項單獨租賃處理；或
- 調整現有租賃

租賃修改-出租人

單獨租賃，若：

➡ 增加租賃之範圍 *及* 租賃增加之對價
= 增加範圍之單獨價格 (加上適當調整)

其他：

調整現有租賃

若於成立日修改已生效，該租賃分類為：

營業租賃 ➡
- 自修改生效日起，視為一項新租賃
- 標的資產之帳面金額
  = 原租賃之投資淨額

融資租賃 ➡
- 依EAS15之規定處理該修改

租賃修改-出租人

情境一

出租人因COVID-19疫情影響，評估可能無法回收未來的部分租金給付

營業租賃：

- 應收租金及因平準化所認列之應收款項應按EAS15認列信用損失。
- 即使租金收回具不確定性，出租人能得認列租金收入。

融資租賃：

- 應收租賃款應按EAS15 評估信用損失。
- 出租人預期承租人仍會支付足額之租金給付，但會延期支付，在延期期間，出租人未收取利息補償，對於出租人而言，仍有時間價值之信用損失。

租賃修改-出租人

情境二

出租人係依據原租賃合約中所約定，當受適用法律或不可抗力影響時，出租人應減少特定月份的租金（即給予承租人免租期），承租人於免租期期間將無須支付租賃給付，給予免租期並不延長租賃期間。

由於此租金減免係根據現有合約條款所執行，因此並非租賃修改，而係(負的)變動租賃給付，應於啟動該等給付之事件或情況發生之期間認列。

營業租賃：

- 出租人於免租期期間將無可認列之租賃收入（收入為零）。

融資租賃：

- 出租人隨時間經過按月除列應收融資租賃款，並將相對之損失認列於損益表。

租賃修改-出租人

情境三

原租賃合約並無相關減免租金之規定，而出租人因COVID-19主動豁免特定期間的租賃給付，直接減免承租人的租金。
由於此租金減免並未改變租賃範圍，但改變了租賃給付金額，此係租賃修改。

營業租賃：

- 自修改生效日起將修改按新租賃處理，與原始租賃有關之所有租賃給付，作為新租賃之租賃給付之一部分。即重新衡量租賃給付總額，再依直線基礎或其他有系統之基礎於剩餘期間認列損失。

融資租賃：

- 以EAS15處理此修改，判斷是否需除列應收融資租賃款，並將相對之損失認列於損益表。

揭露-承租人融資租賃

承租人對融資租賃應揭露下列資訊：

1. 各類資產於報導期間結束日之淨帳面金額。

2. 報導期間結束日之未來最低租賃給付總額及其現值，分別按下列各期間揭露：

(1) 不超過一年。

(2) 超過一年但不超過五年。

(3) 超過五年。

3. 承租人重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。

4. 企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」、第十六號「投資性不動產」、第十七號「生物資產」、第十八號「無形資產」及第十九號「資產減損」有關資產之揭露規定。

揭露-承租人營業租賃

承租人對營業租賃應揭露下列資訊：

1. 報導期間結束日之不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額，分別按下列各期間揭露：

(1) 不超過一年。

(2) 超過一年但不超過五年。

(3) 超過五年。

2. 當期認列為費用之租賃給付。

3. 承租人重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。

揭露-出租人融資租賃

出租人對融資租賃應揭露下列資訊：

1. 報導期間結束日租賃投資總額及應收之最低租賃給付現值，分別按下列各期間揭露：

(1) 不超過一年。

(2) 超過一年但不超過五年。

(3) 超過五年。

2. 未賺得融資收益。

3. 屬於出租人利益之未保證殘值。

4. 應收最低租賃給付之備抵壞帳。

5. 認列為當期收益之或有租金。

6. 出租人重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。

揭露-出租人營業租賃

出租人對營業租賃應揭露下列資訊：

1. 報導期間結束日之不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額，分別按下列各期間揭露：

(1) 不超過一年。

(2) 超過一年但不超過五年。

(3) 超過五年。

2. 認列為收益之或有租金總額。

3. 出租人重大租賃協議之一般說明。例如，或有租金相關資訊、續租或購買之選擇權、租金調整條款、轉租及租賃協議附加之限制。

4. 企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」、第十六號「投資性不動產」、第十七號「生物資產」、第十八號「無形資產」及第十九號「資產減損」有關資產之揭露規定。

謝謝聆聽!