



cutting through complexity

IAS 17租賃、IAS 18收入 實務分享

李逢暉 執業會計師

民國100年11月24日



IAS 17租賃

租賃定義

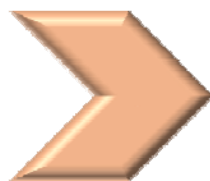
移轉資產使用權



收取報酬



簽定將資產之使用權於約定期間以約定金額轉讓之協議



收取一筆款項
或一系列款項

適用範圍

- 除以下項目外，**IAS17**適用於所有租賃之會計處理：

- 礦產、石油、天然氣及其他天然資源之開採或使用
- 諸如電影、視訊錄製、劇本、文稿、專利權和著作權等特定項目之使用許可協議。

- 但**IAS17**不宜做為以下情形之衡量基礎

- 承租人持有之投資性不動產(IAS 40 投資性不動產)
- 營業租賃下出租人提供之投資性不動產(IAS 40 投資性不動產)
- 資本租賃下承租人持有之生物資產(IAS 41 農產品)
- 營業租賃下出租人提供之生物資產(IAS 41 農產品)

租賃之分類

首要原則

經濟實質重於法律形式

關鍵問題

是否已將與租賃資產所有權相關的風險與報酬，幾乎所有由出租人移轉至承租人而定

分類時點

租賃開始日

與租賃資產所有權相關的風險與報酬

包括	不包括
<p>相關風險</p> <ul style="list-style-type: none">● 因閒置產能造成損失之可能性● 技術陳舊過時造成損失之可能性● 資產價值減損造成損失之可能性 <p>相關報酬</p> <ul style="list-style-type: none">● 因資產價值增值所產生之利益● 租期屆滿時殘值之變現	<p>不相關風險</p> <ul style="list-style-type: none">● 租賃生效前資產建造有關之風險● 建造工程之融資成本● 因使用租賃資產產生之服務成本

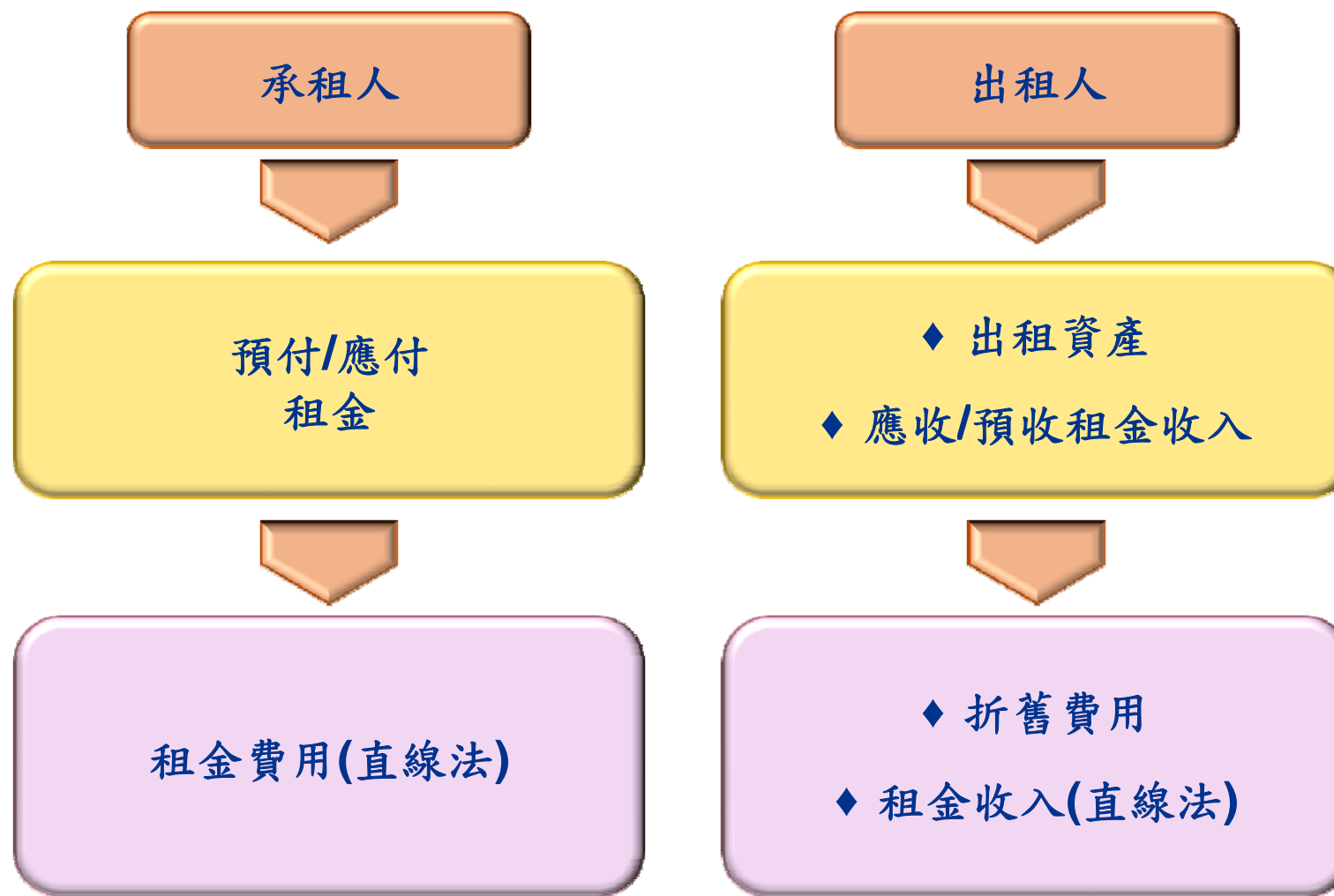


營業租賃

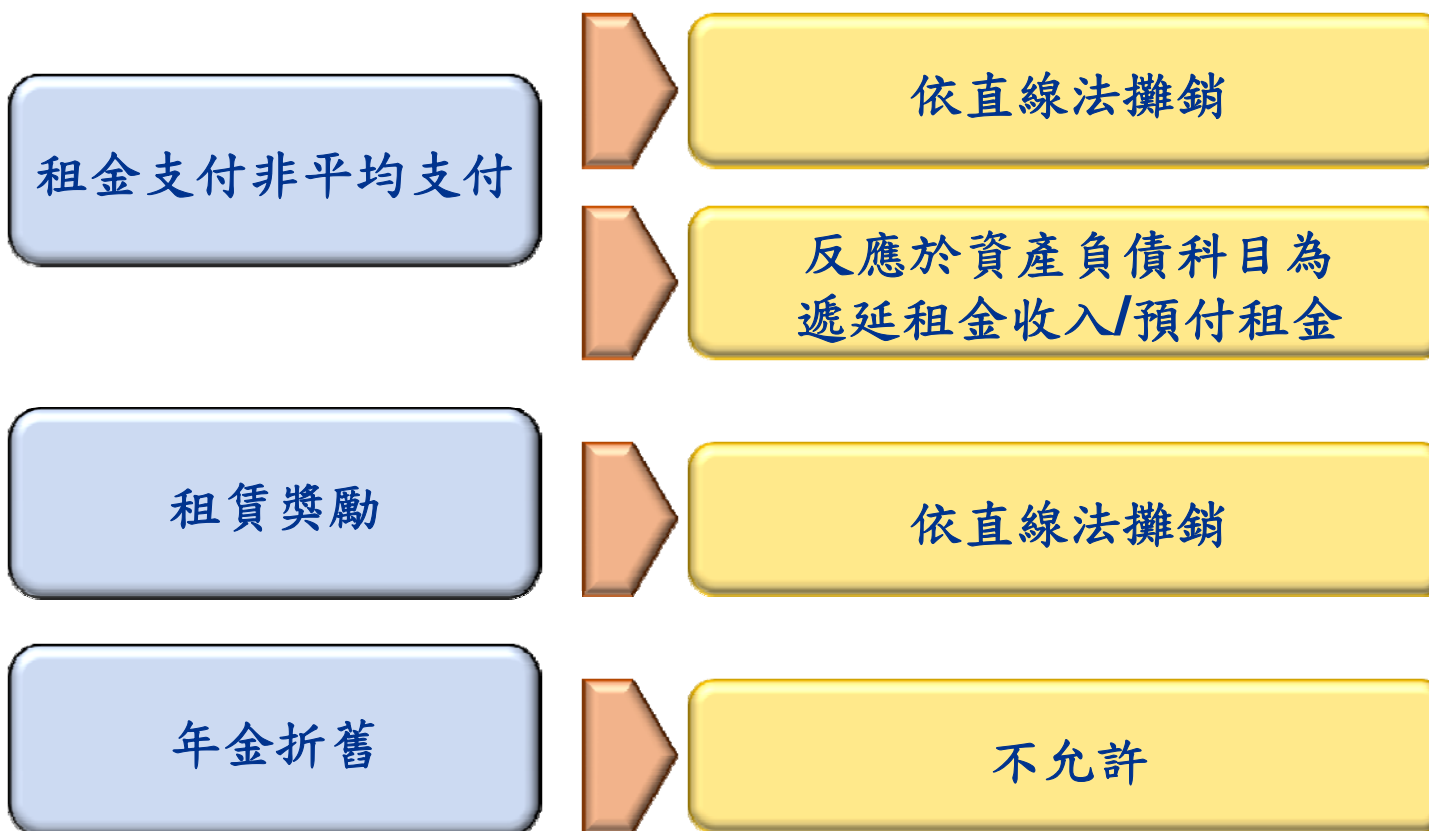
與租賃資產所有權相關的風險與報酬，
並未移轉至承租人



營業租賃會計處理



營業租賃注意事項



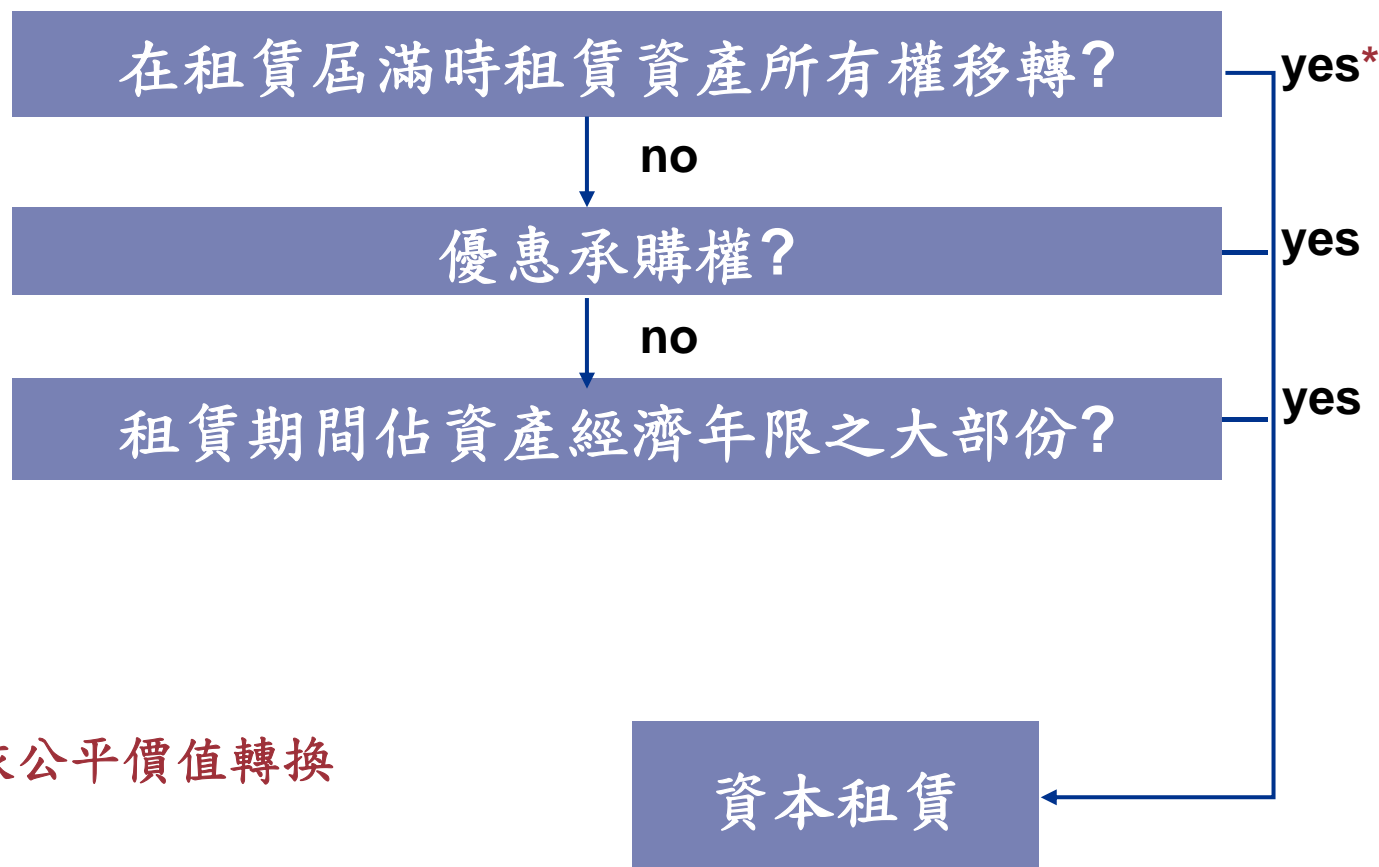
資本租賃

幾乎所有與租賃資產所有權相關的風險與報酬，
已移轉至承租人



¹ i.e. 除列租賃資產,但不需立刻認列利益或損失

判斷資本租賃的指標



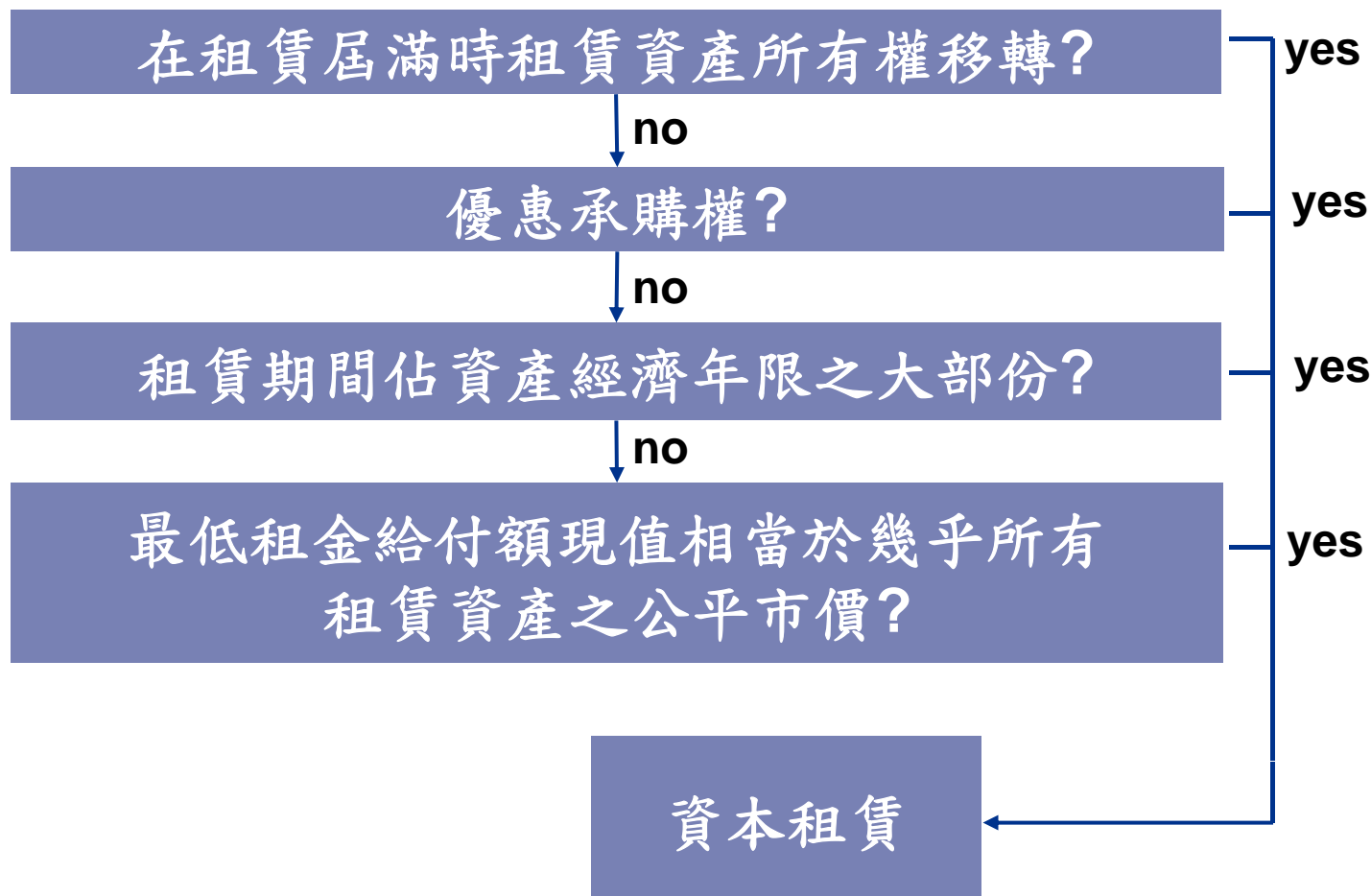
* 除非依公平價值轉換

經濟年限與使用年限

租賃期間佔資產經濟年限之大部份？



判斷資本租賃的指標(續)



最低租金給付額

包括	不包括
<ul style="list-style-type: none">● 不可取消之租金給付● 保證殘值● 承購權● 若能合理確認將被執行● 續約選擇權下之租金給付	<ul style="list-style-type: none">● 或有租金● 服務成本● 所得稅● 由出租人支付且可獲得補償之所得稅



不可取消之租金給付 與 續約選擇權

- 租賃期間包括合約約定不可取消之租期，以及當承租人有繼續租賃該項資產之選擇權時(在租賃開始日即可合理確信承租人將行使該項續租權之未來續租期間)
- 如何合理確信承租人將行使續租之選擇權
 - 確信程度之評估應以租賃開始日之事實與情況為基礎，而非以承租人之意圖而定

不可取消之租金給付 與 續約選擇權(續)

● 如何合理確信承租人將行使續租之選擇權(續)

— 用以評估確信程度之因素包括，例如：

- 續租期間的應付租賃款是否與屆時承租相似資產的預計市場行情相當
- 繼續使用該租賃資產對於承租人經營模式之重要性
- 承租人是否有能力回收因改良租賃資產所發生之成本
- 依KPMG之觀點，如確信承租人經濟上將被迫續約，則表示續約係可合理確信的
- 相反地，若承租人在續租期間可取得相較市場租金行情之適度折扣而獲取租賃利益，則承租人續約之可能性可能會增加，然而若欠缺其他因素，將很難證明續租可合理確信

保證殘值

承租人

- 在租賃期間結束時由承租人或其關係人保證之殘值
 - 承租人有殘值之風險
 - 最低租金給付額包括保證殘值

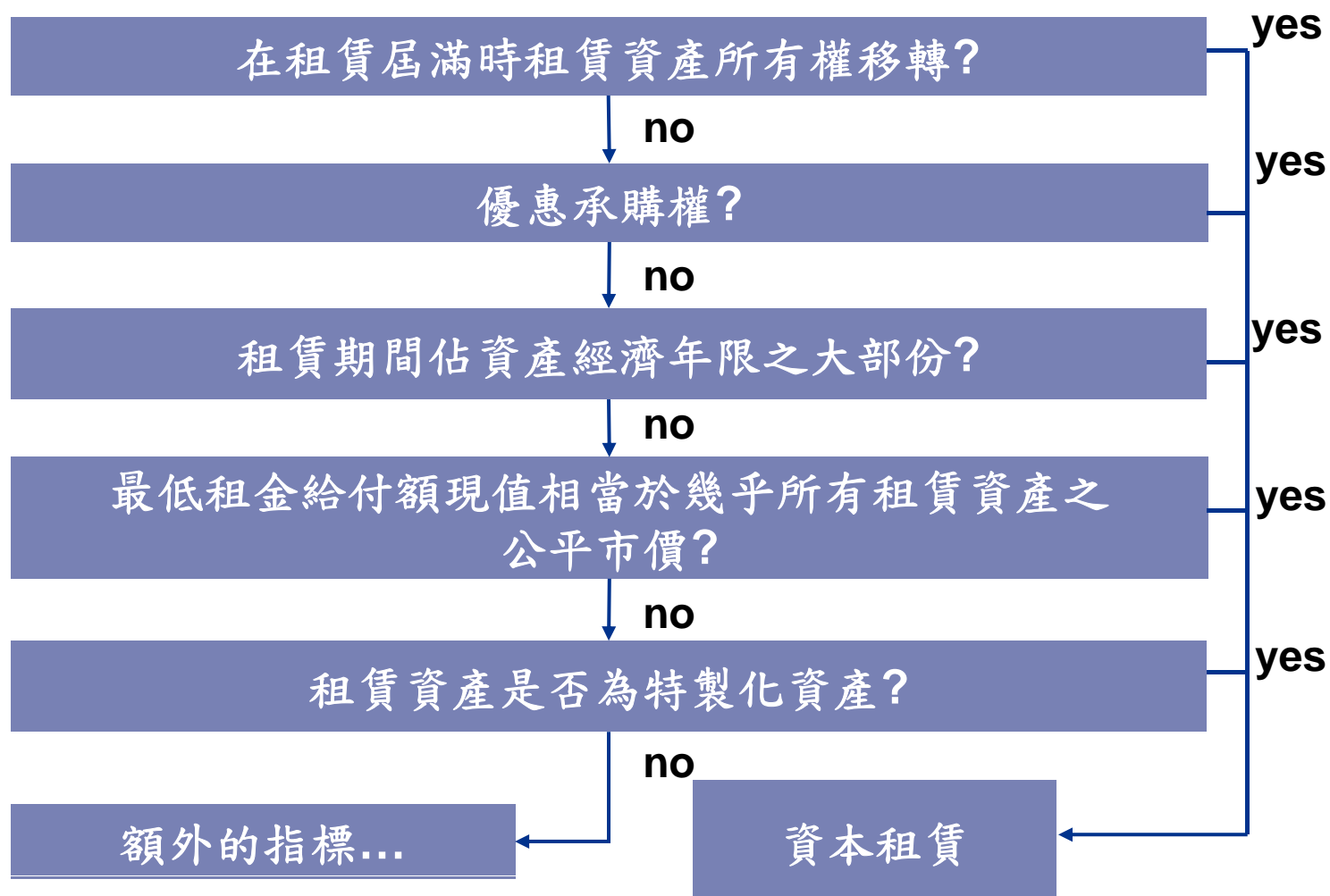
出租人

- 由承租人(或其關係人)或第三者所提供之保證殘值
 - 出租人沒有殘值之風險
 - 最低租金給付額包括保證殘值

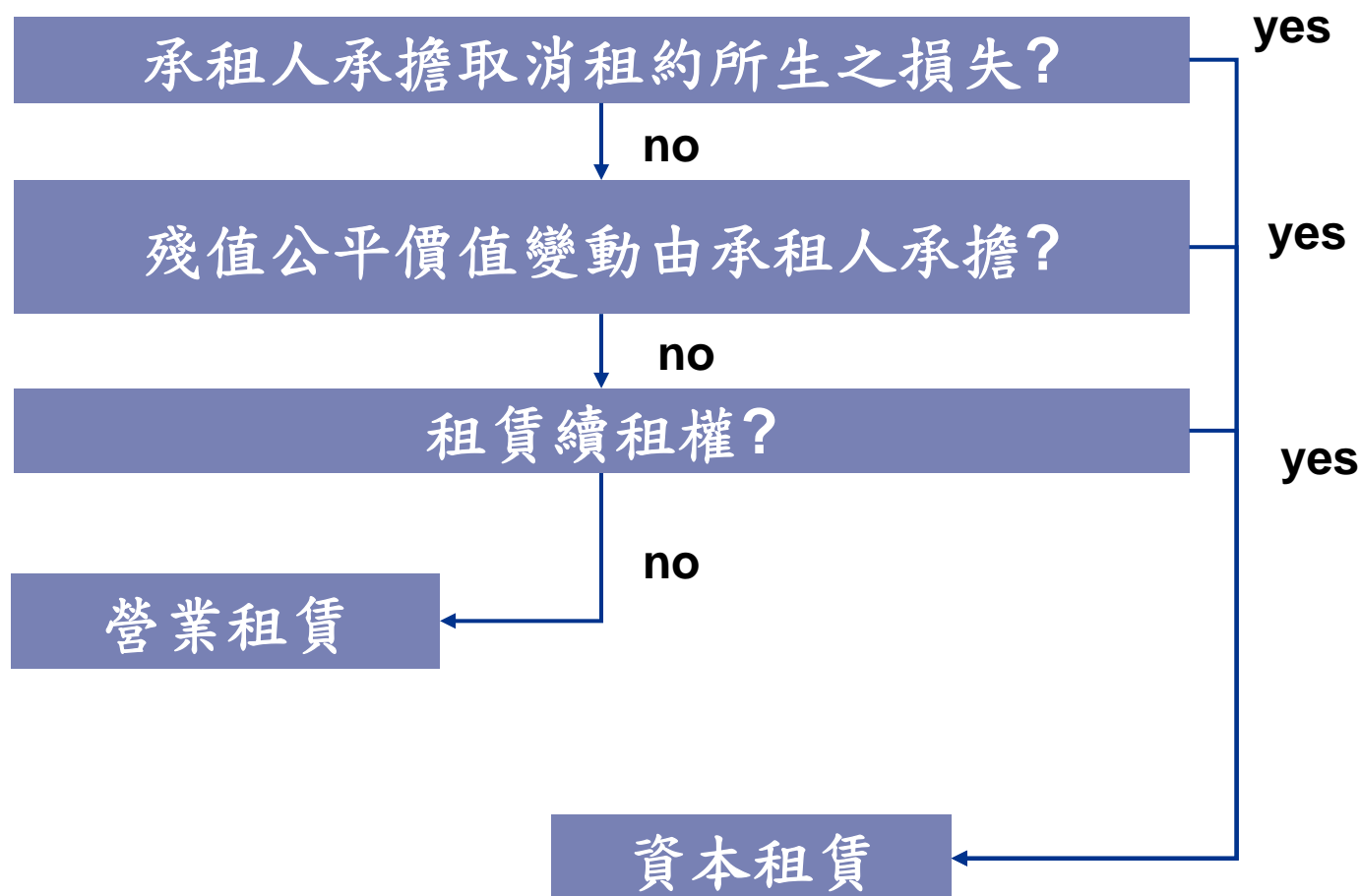
計算現值之折現率

出租人	承租人
<ul style="list-style-type: none">●出租人之隱含利率	<ul style="list-style-type: none">●出租人之隱含利率●若無法取得出租人之隱含利率，則應使用承租人之增額借款利率

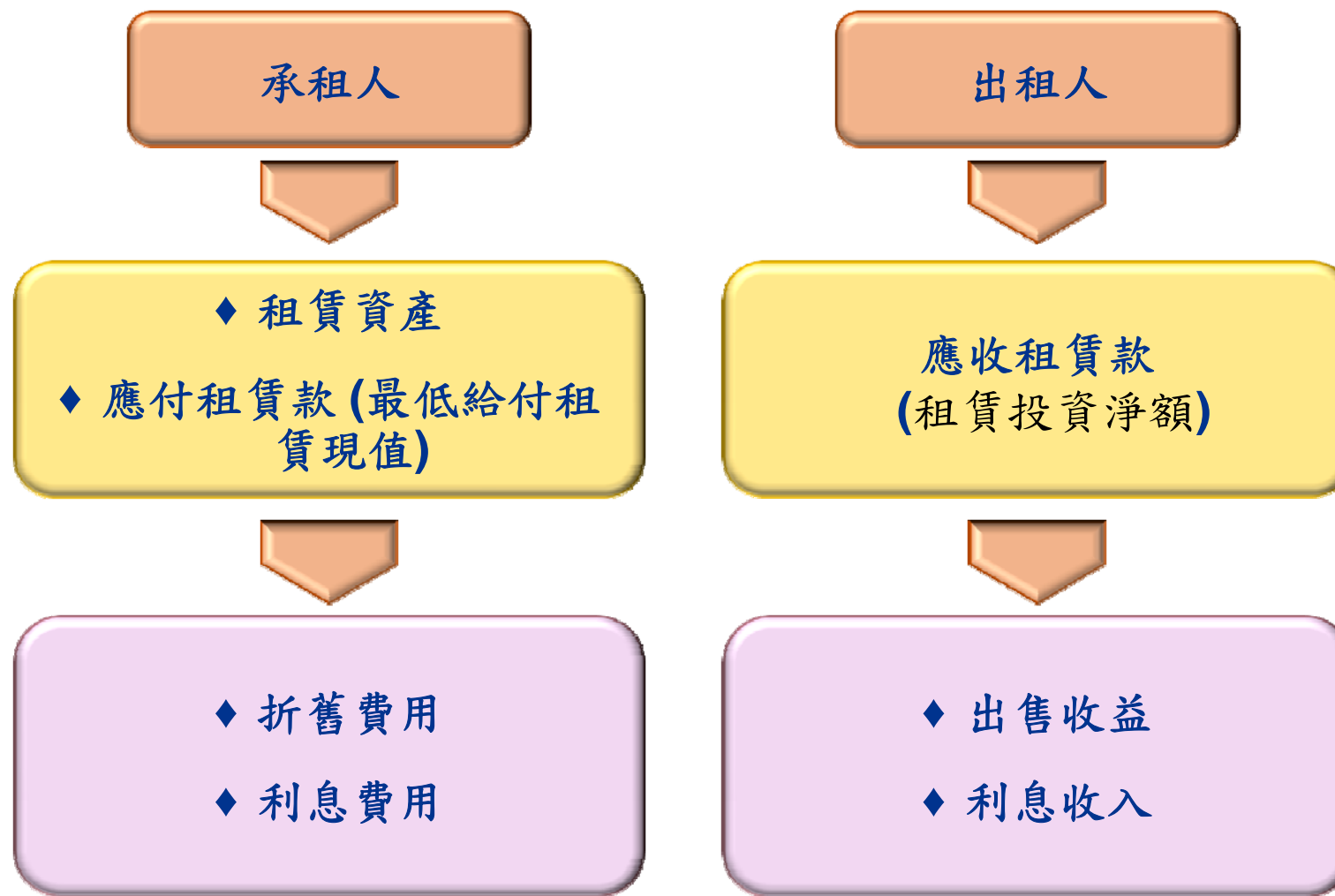
判斷資本租賃的指標(續)



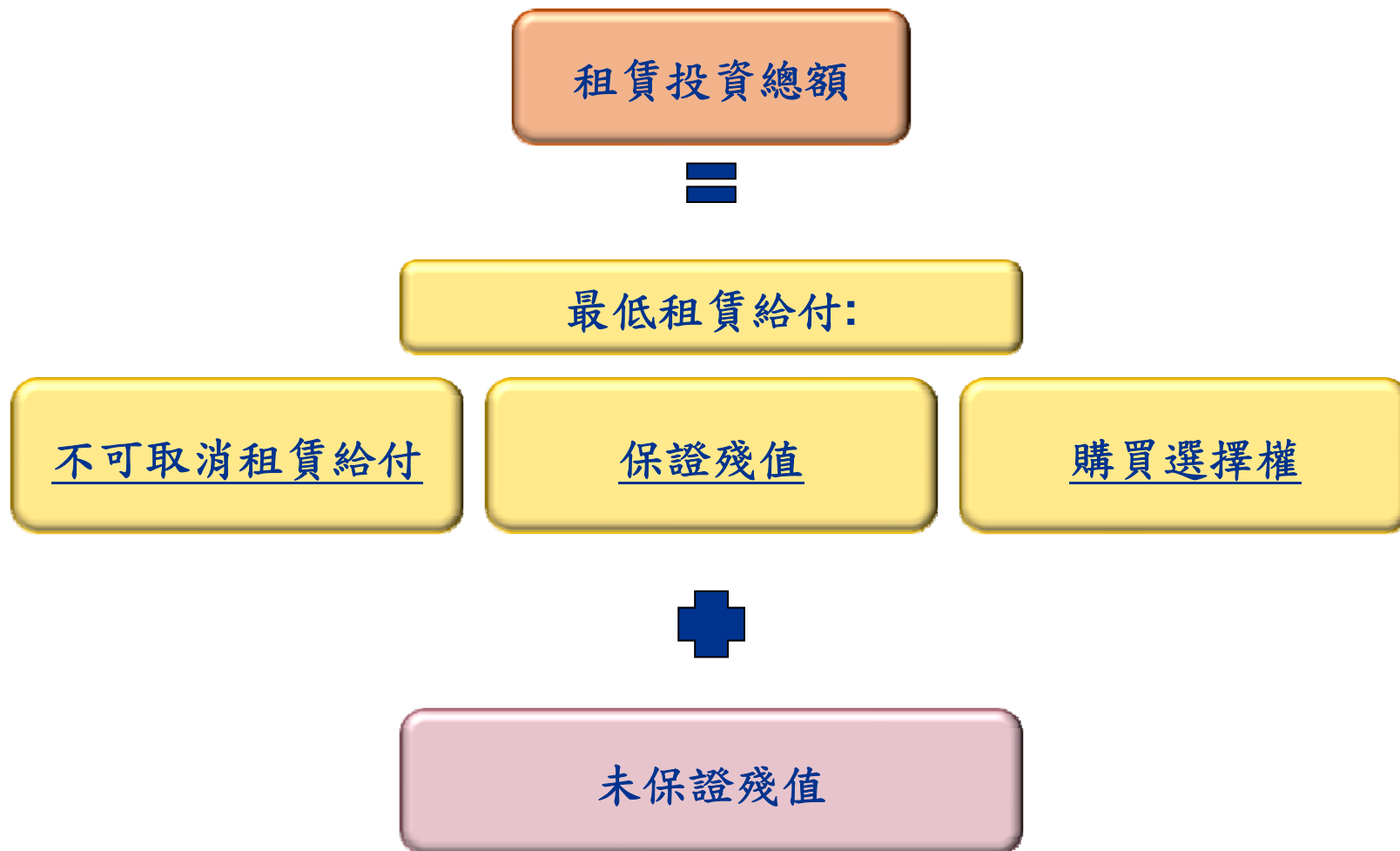
判斷資本租賃更多的指標



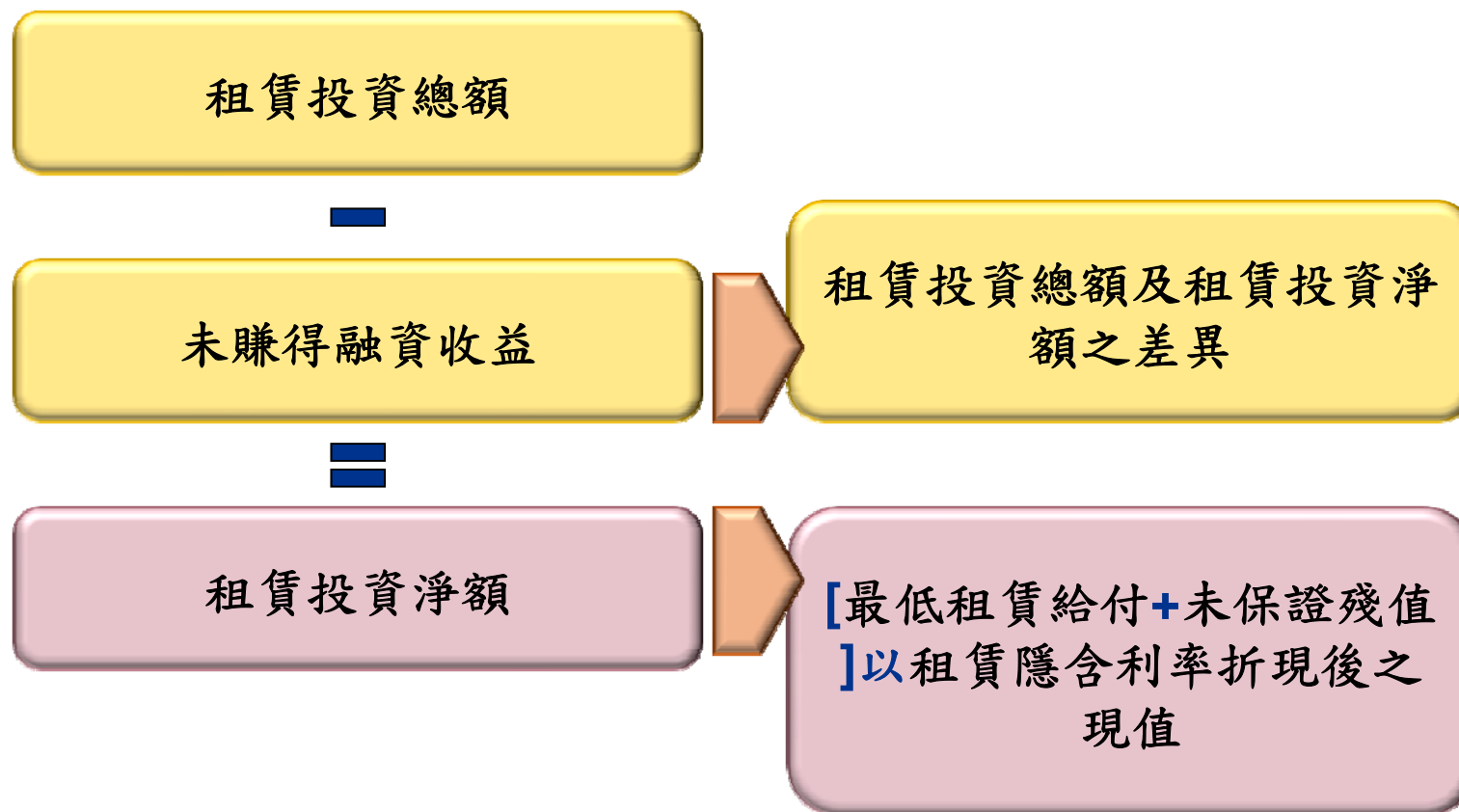
融資租賃會計處理



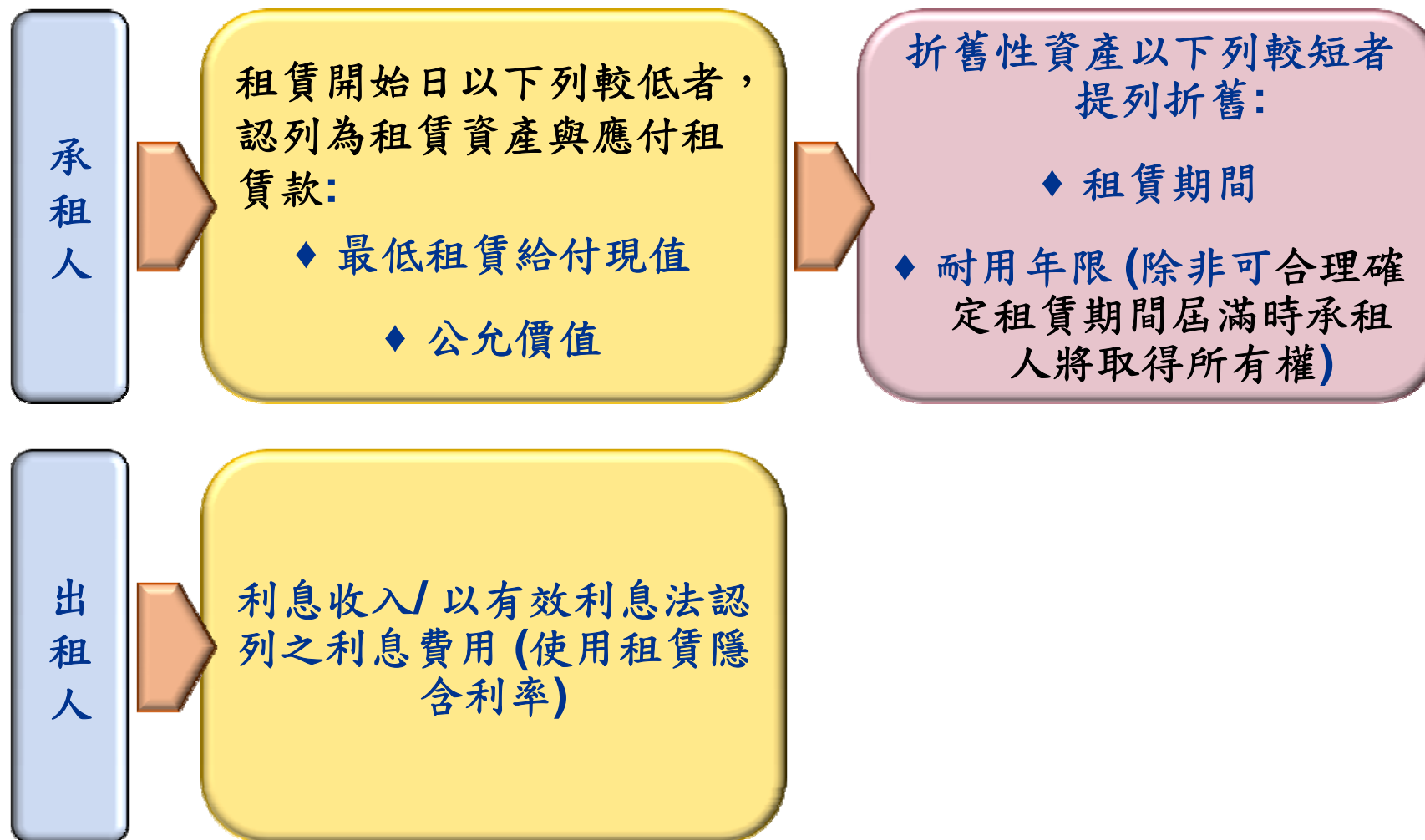
出租人：租賃投資總額



出租人：應收租賃款



融資租賃注意事項



製造商或經銷商出租人

於租賃開始日認列銷貨收入

依據銷貨收入政策認列

收入 = 為資產之公允價值
或出租人應收最低租賃給付按
市場利率計算之現值兩者孰低
者

認列銷貨成本

租賃資產之成本（如成本與帳
面金額不同時，則為帳面金額）
減除未保證殘值現值之金額

原始直接成本

直接可歸屬於協商及安排一項
租賃所產生之增額成本

不動產租賃之分類

土地建物應分開考量

土地租賃可能分類為融資租賃如
時值分險與報酬均移轉與承租人



最低租賃給付應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例分攤予土地及建築物

若租賃給付無法可靠分攤，則整體分類為融資租賃，除非此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃應分類為營業租賃

不動產租賃視為投資性不動產

符合投資性不動產
定義

&

承租人選擇以公允
價值衡量模式衡量

&

承租人選擇以投資
性不動產衡量營業
租賃利益

◆ 資產利益及原始負債以融資租賃認列及衡量

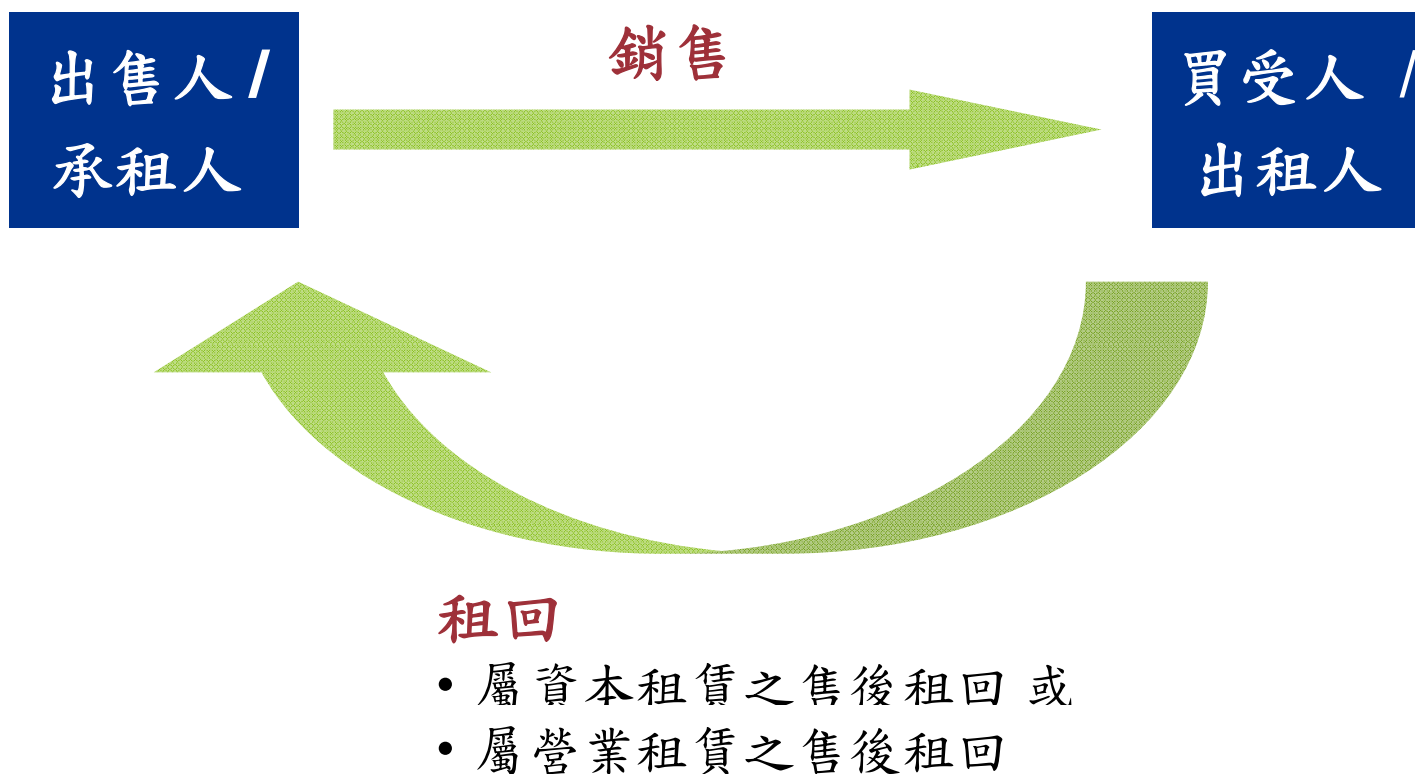
◆ 後續衡量以IAS40之公允價值模式衡量不動產；負債則以融資租賃義務衡量

◆ 承租人仍必須繼續以融資租賃處理該項租賃即使該項資產不再符合投資性不動產定義

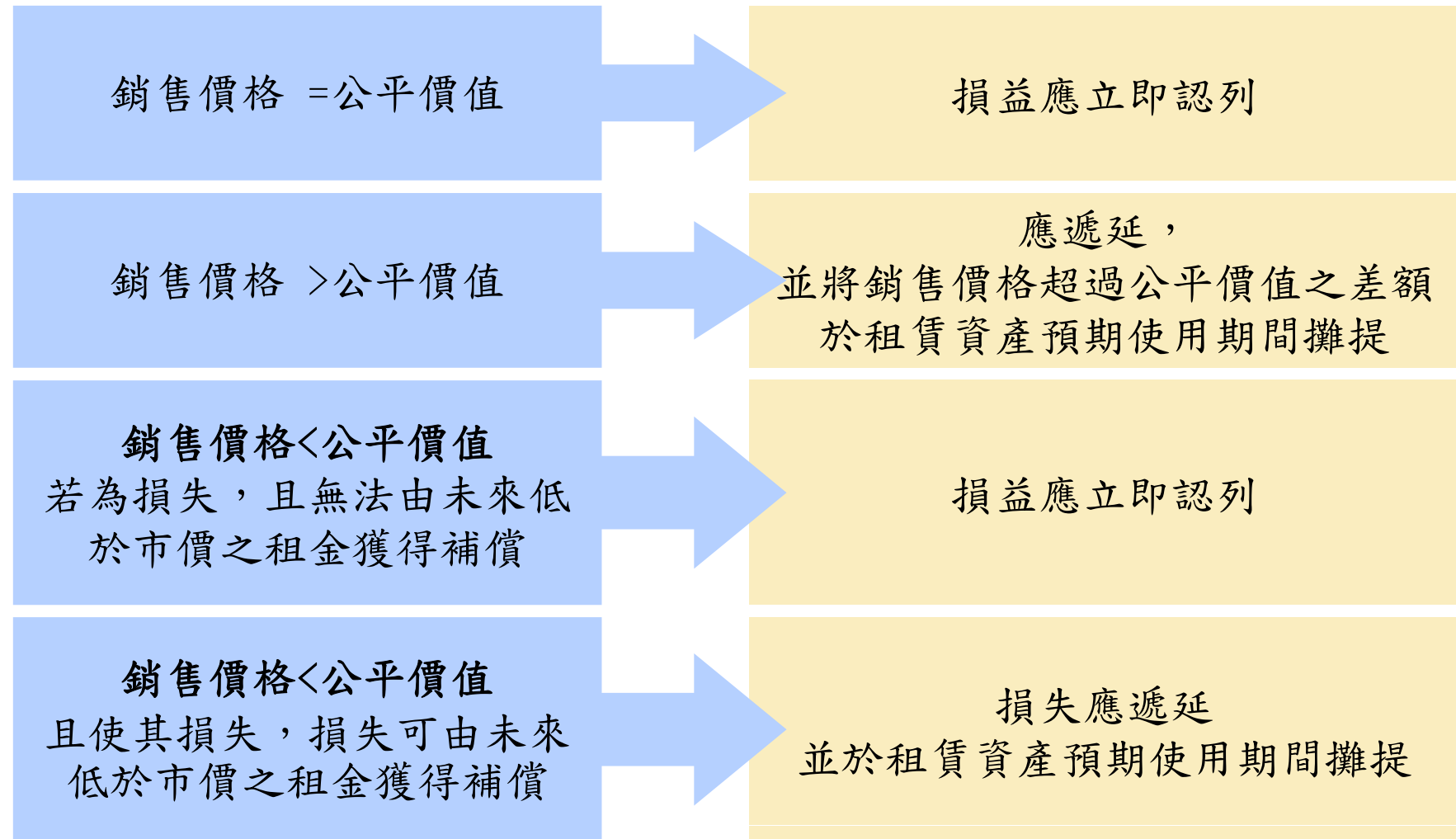
資產負債表影響彙總

	營業租賃	資本租賃
承租人	資產負債表外	租賃資產 應付租賃款 (最低租金給付額現值)
出租人	租賃資產	應收租賃款 (租賃總投資額之現值)

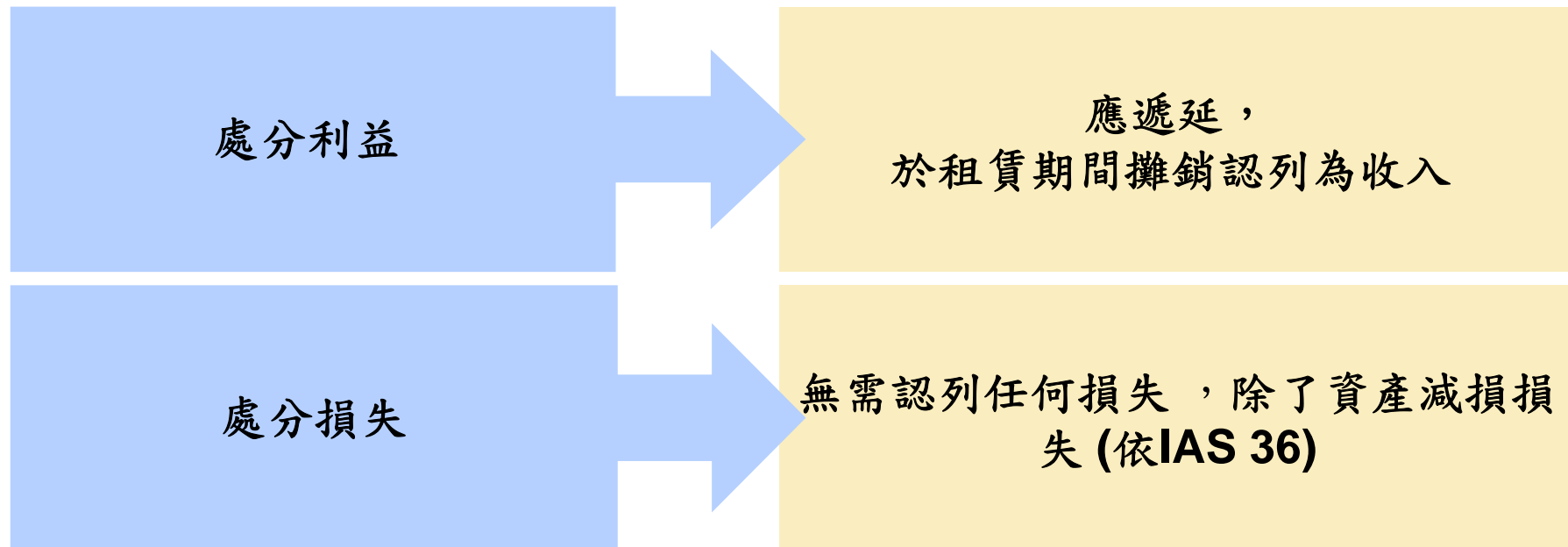
售後租回交易



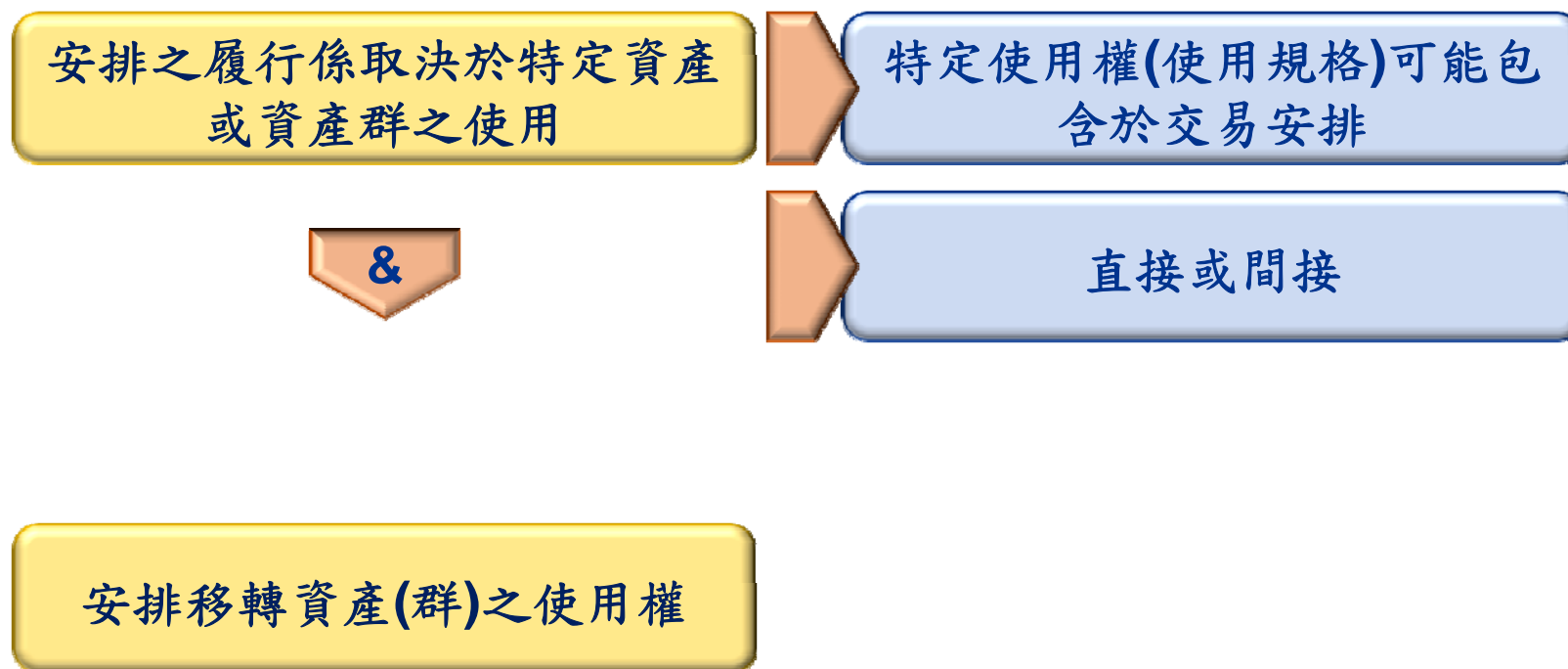
屬營業租賃之售後租回出售損益之認列



屬資本租賃之售後租回出售損益之認列



IFRIC 4 – 交易安排是否內含租賃



IFRIC 4－交易安排是否內含租賃（續）

安排之履行係取決於特定資產
或資產群之使用

&

安排移轉資產(群)之使用權

有能力或權利依其決定之方式操作或指揮其他人操作標的資產，當取得 > 非重大之產出數量時

有能力或權利控制對該標的資產之實體取用，當取得 > 非重大之產出數量時

極不可能其他一方或多方將取得 > 非重大之產出數量 且 買方為產出所支付之價格，既非固定合約價格，亦非現時市場價格

與ROC GAAP規定之差異比較

5.1 租賃 (IAS 17, IFRIC 4, SIC-15, SIC-27) 概要	5.1 租賃會計處理準則 (SFAS 2) 概要
<ul style="list-style-type: none"> ● 需就租約整體作評估，是否在租賃開始日就幾乎將所有租賃資產的風險及其所有權相關之報酬移轉與承租人，以決定是否屬資本租賃，並無絕對之量化條件。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 明確規定符合特定量化條件者屬資本租賃
<ul style="list-style-type: none"> ● 最低租金給付額現值之計算，折現率係依出租人之隱含利率，若承租人無法取得出租人之隱含利率，則應使用承租人之增額借款利率作為折現率。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最低租金給付額現值之計算，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，但出租人之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。

與ROC GAAP規定之差異比較(續)

5.1 租賃 (IAS 17, IFRIC 4, SIC-15, SIC-27) 概要	5.1 租賃會計處理準則 (SFAS 2) 概要
<ul style="list-style-type: none"> ● 承租人可能將營業租賃下所持有之財產權利分類為不動產投資。在此情況下，承租人將此租賃以資本租賃處理，並使用公平價值模式衡量該不動產投資。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不同於IFRS，ROC GAAP並未有明文規定
<ul style="list-style-type: none"> ● 資產售後租回利得之認列，取決於是否以公平價值出售該項資產，及該等租回契約被分類為營業租賃或資本租賃。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不同於IFRS，屬營業租賃之售後租回交易，其出售利益應按租賃資產預期租用期間攤銷。
<ul style="list-style-type: none"> ● 在法定形式上，以租賃方式呈現之系列關聯交易，應探究該等交易安排的經濟實質，以為會計處理，系列交易之本質可能非為租賃。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不同於IFRS，ROC GAAP並未有明文規定。

導入IAS 17注意事項

租賃分類

租金支出認列

折現率使用

售後租回損益認列

包含租賃安排/關聯交易

IAS 18收入認列

收入(Revenue)的定義 (IAS18.7)

- 企業正常營業活動過程所產生之收益
- 屬於企業應收經濟效益流入總額 (未減除成本與費用)
- 結果使業主權益增加

收入認列：收入類型

商品銷售



工程合約



提供勞務

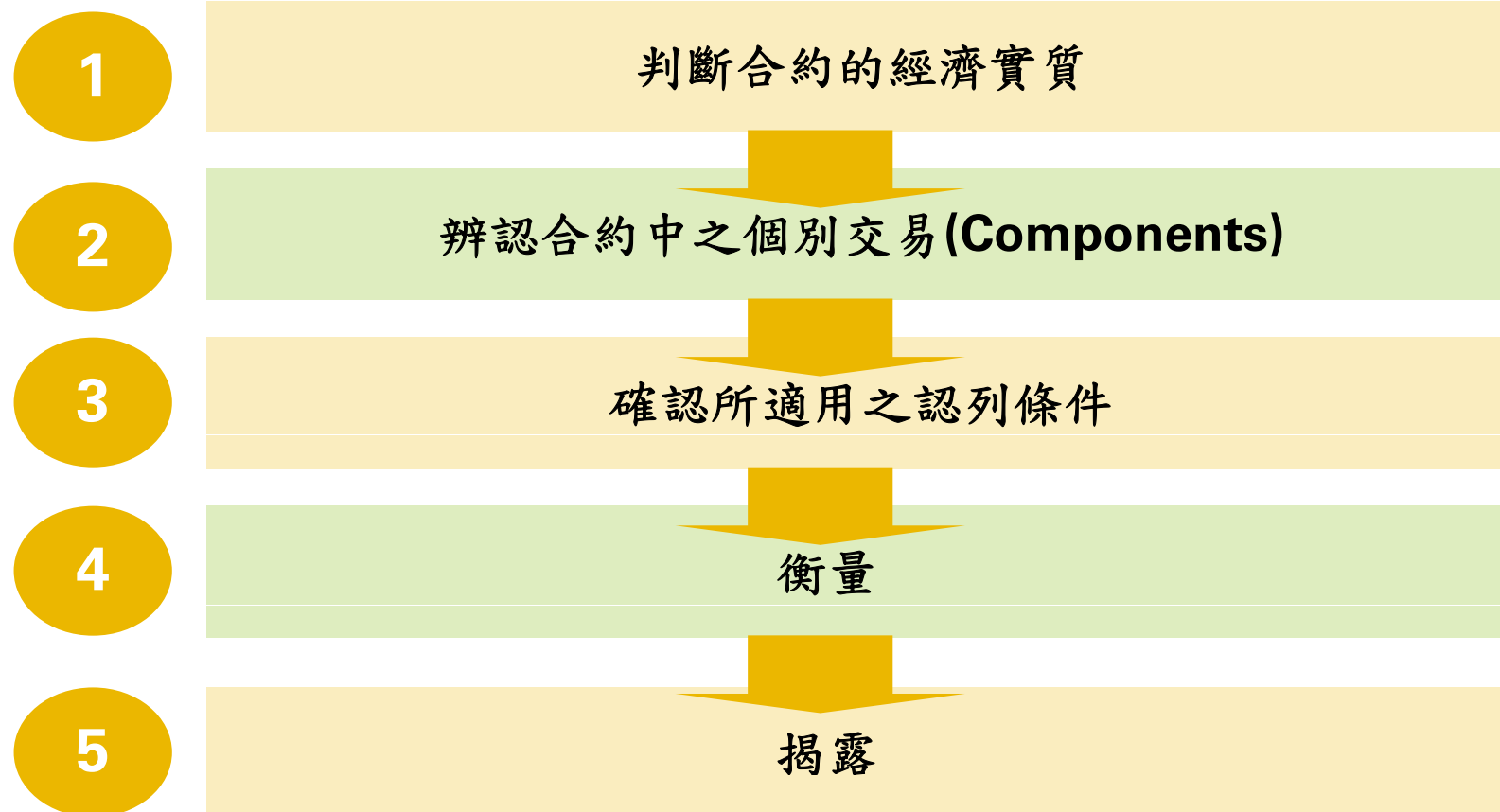


特定解釋函
(IFRICs)

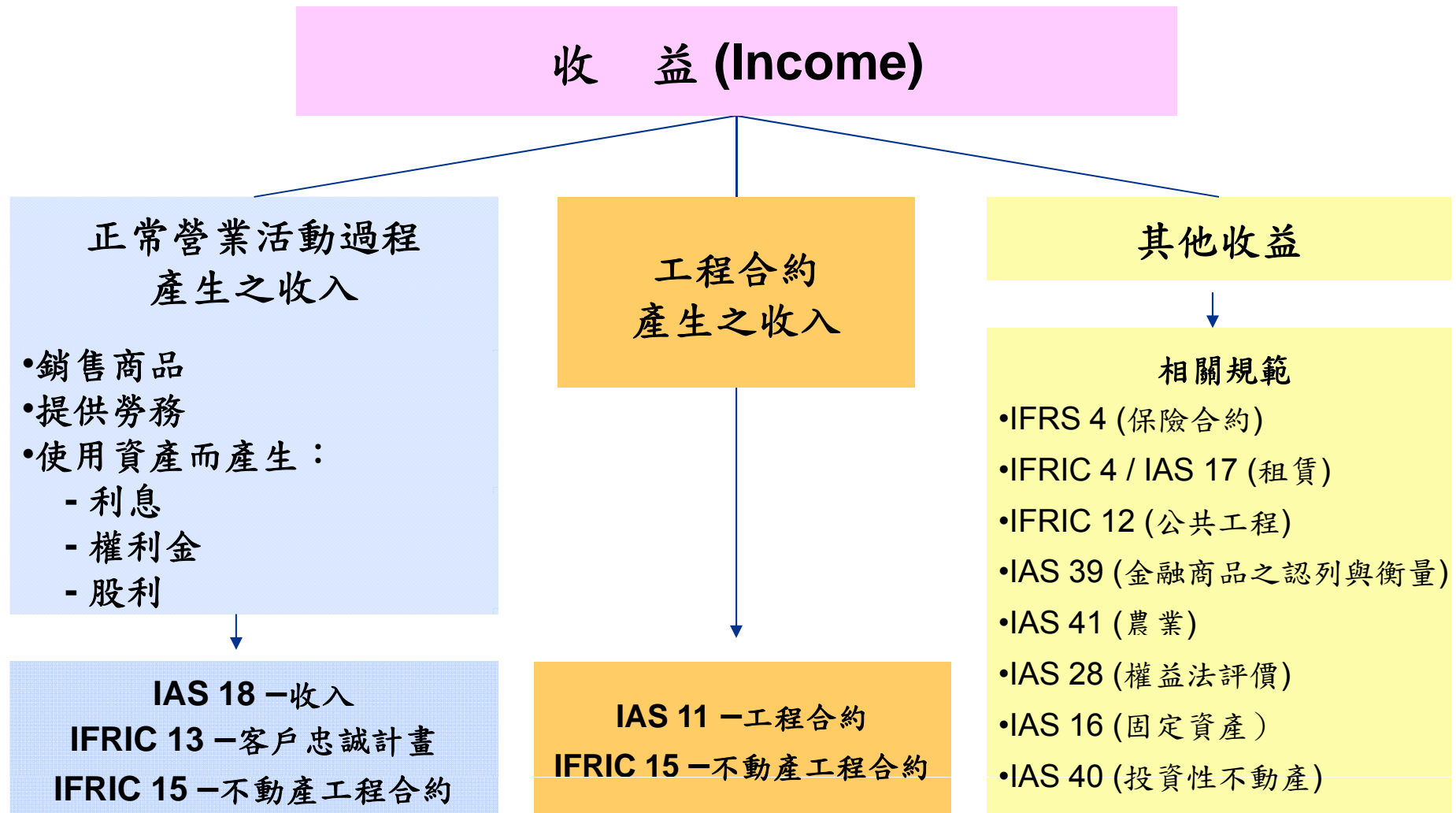


收入認列的分析步驟

交易經濟實質重於形式



收益的種類及相關準則或規範



收入認列：共同條件

與交易有關之
經濟效益很
有可能流向
企業



收入金額能可
靠衡量



與交易相關之已
發生及將發生之
成本能可靠衡量



商品銷售

企業對於已經出售之商品既不持續
參與管理，亦未維持有效控制

Bill and hold

寄 銷

安 裝

保 固

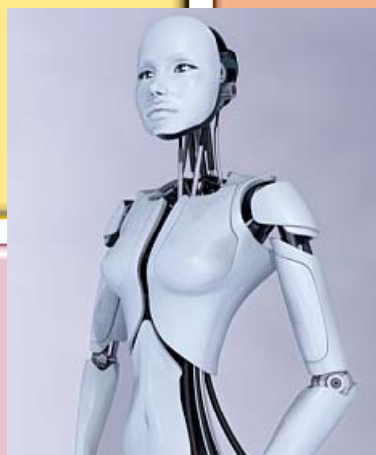
退 貨 權

企業已將商品所有權之重大風險及
報酬移轉予買方

Bill and hold：嚴格認列條件

很有可能完成交貨

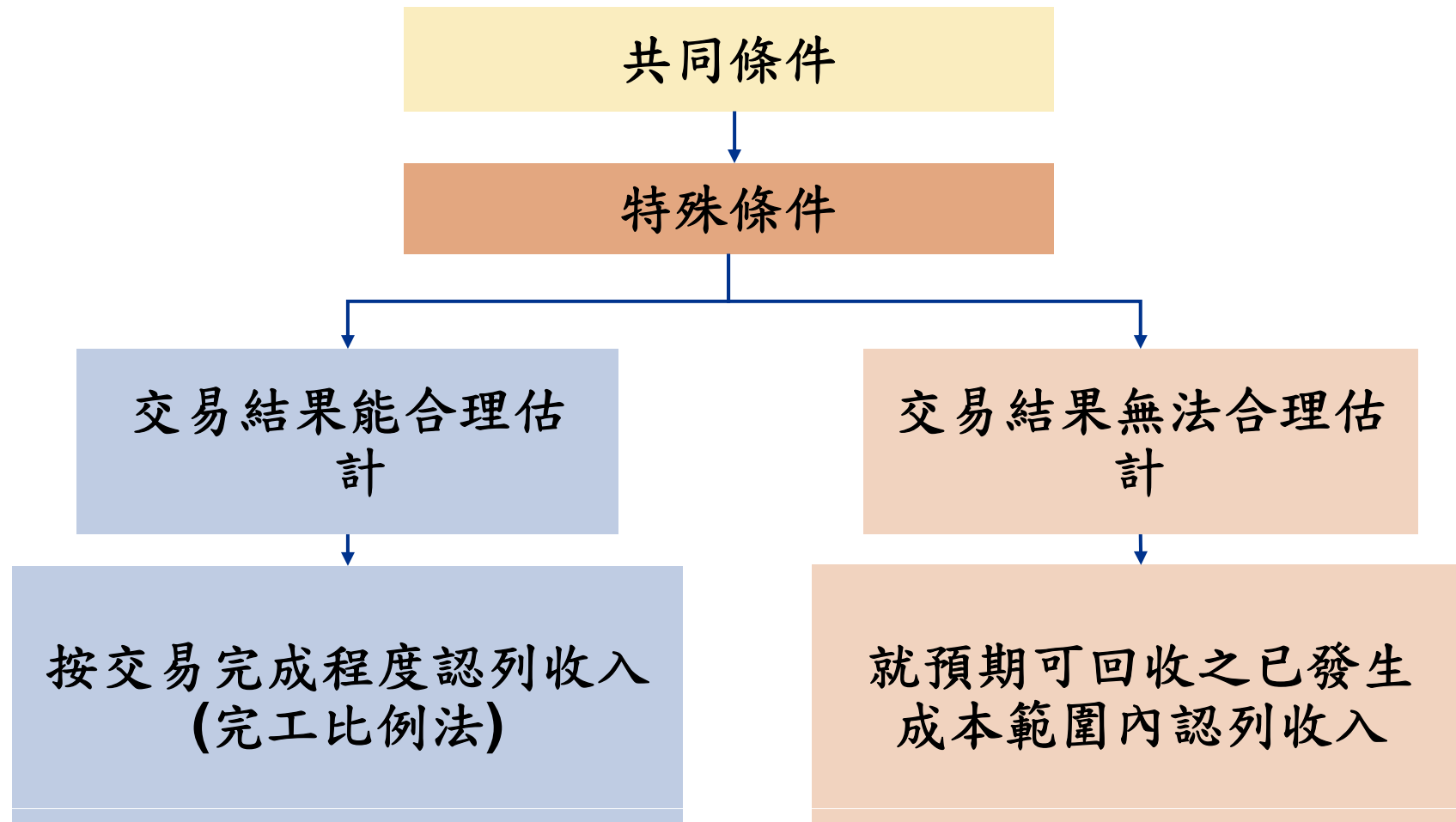
相關待運送貨物已持有、
已確認且已準備交付予買方



適用一般付款條件

買方具體地表達延遲送貨
的指示

收入認列原則－提供勞務



收入認列原則－其他

經濟效益流向企業



金額可靠衡量

- 利息

- － 依時間經過按利息法認列

- 權利金

- － 依相關合約之實質內容，按權責發生基礎認列

- 股利

- － 當股東有權收取股利時(一般為除息日)

權利授權合約可能本質為一銷售

- 依據 **IAS 18/Appendix 20**，同時符合下列條件之合約，其本質為一銷售，於權利移轉予受讓人時認列收入：
 - 將資產之權利讓與受讓人以取得固定酬金或不可返還的保證；
 - 合約不可取消；
 - 受讓人有得自由運用資產之權利；
 - 授權人無剩餘義務須履行

多項交付合約(multiple-deliverable) 的主要會計議題

- 一個合約包含多項交易，主要議題如下：
 - 交易內涵及實質不相同
 - 個別交易之收入認列時點或方式不同 (立即認列或遞延認列收入)
 - 合約總金額如何分配或區分至個別交易

多項交付合約 之分析與辨認

- 一個合約包含多項交易，舉例：
 - 軟體公司銷售軟體及導入、訓練、支援等顧問服務
 - 銷售貨物，同時銷售予客戶後續一段時間的產品維修服務
 - 銷售商品時，同時給予”回饋點數” (客戶忠誠計畫 / IFRIC 13)

多項交付合約 之分析與辨認(續)

● 多項交付合約之分析

- 尚未交付項目是否對客戶有獨立價值？是否有客觀之公平價值？
- 合約總價款是否因為有無包含另一項尚未交付項目而不同？
- 交付另一項目是否為由賣方規劃及定期性的實施？
- 交付另一項目若為修正原交付項目的瑕疵，該瑕疵是否於賣方移轉商品所有權時已存在？
- 交付另一項目是否為符合法令的規範？

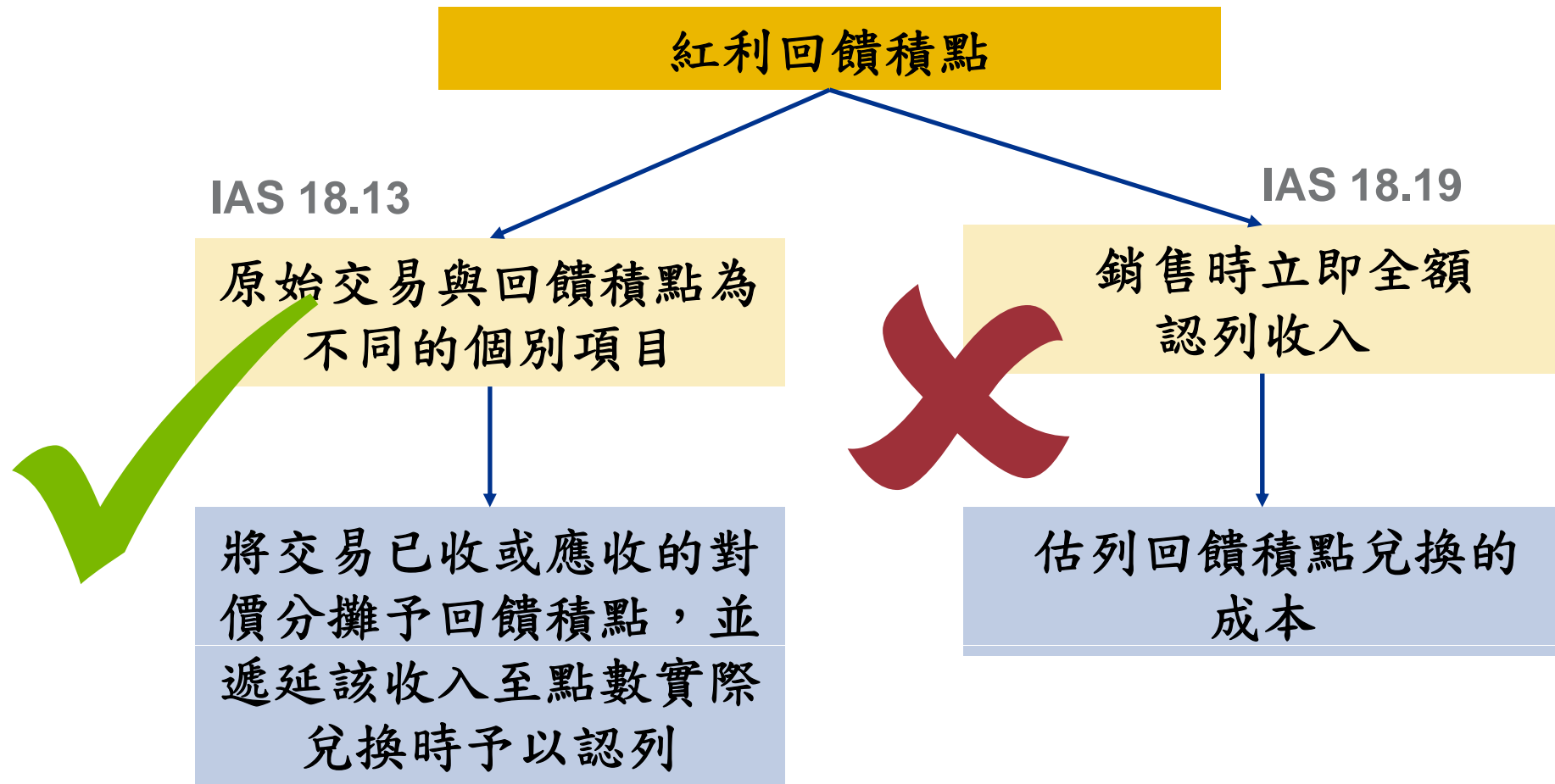
多項交付合約－軟體業收入認列

- **IFRS 無明確規範**
- 考量交易實質是否為單一合約，端視數個個別項目間是否有關聯而定(例如軟體銷售合約通常包括銷售軟體、續後服務或授權合約)
- 收入認列之一般原則適用於個別組成項目
 - － 銷售軟體產品：適用銷售商品原則
 - － 提供與軟體銷售有關之服務：服務收入予以遞延，並於服務提供時認列
 - － 開發客製化軟體：依完成開發程度認列收入
 - － 簽訂授權合約：依授權合約實質認列收入

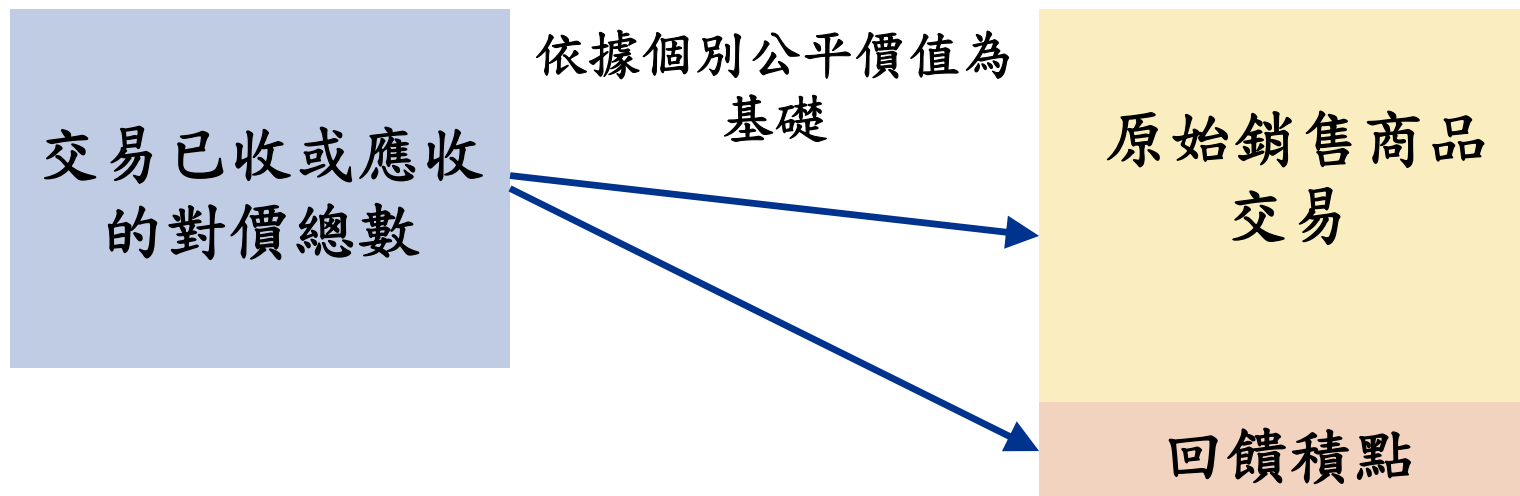
多項交付合約—IFRIC 13客戶忠誠計畫

- 許多企業會以提供忠誠計畫的方式吸引顧客購買其商品及勞務
- 當顧客依忠誠計畫購買商品或勞務(即銷售交易)時，可獲得及累積所謂的「點數」或「哩程數」，將來顧客得以此回饋點數兌換免費的商品或勞務，或取得折扣
- 常見行業包括：
 - 零售/連鎖店
 - 金融機構(信用卡)
 - 航空業
 - 百貨業
 - 電信業
 - 加油站

回饋積點屬於可分離辨認的個別項目



交易對價分攤的方式



● IFRIC 13：依據個別公平價值為基礎

- 遞延收入之金額係以給予點數可個別出售之價格(即公平價值)為基礎衡量
- 若公平價值非直接可觀察，則應予以估計，例如考量顧客在非依忠誠度計畫購買商品或勞務時之價格、點數之兌換率、兌換時點以及給予型態之限制等

回饋點數兌換時之會計處理

● 若由企業自行提供回饋

- 於回饋點數兌換及相關義務履行完成時，將分攤予回饋點數部分之對價認列為收入
- 此收入係以所兌換回回饋點數之數量占預估可能兌換回點數之數量的比例為基礎衡量
- 回饋點數部分之對價所遞延認列之收入金額，自銷貨交易一開始決定後，即使事後預期可能兌換回點數之數量有所修正亦不再變動，該部分之修正應以會計估計之方式進行推延調整

回饋點數兌換時之會計處理(續)

● 若由第三人提供回饋

- 由第三人提供回饋，則應評估企業是以自己名義收取相關對價或僅是代第三人收取，亦即企業究為受託人或委託人
- 若企業為受託人，則應依IAS 18第8段規定以淨額認列收入，並在第三人有權取得對價並負有義務提供相關商品或勞務之時點認列收入

客戶忠誠計畫是否為虧損性合約

● 預期發生損失

- 當預期履行因回饋產生義務所需支付之不可避免成本超過應收或已收對價之金額時，企業負有虧損性合約（onerous contract）
- 依IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets「準備、或有負債及或有資產」之規定認列相關負債

關聯交易(Linked transactions)

- 數個交易同時或連續發生，且一項交易為另一交易而發生
- 兩項交易密切相關
- 個別交易考量並無其商業意義
- 數個交易實質為單一協議，以達成整體商業效果



關聯交易

關聯交易(Linked transactions) 釋例

● 舉例：

- D公司將子公司出售予E公司，另外協議於未來5年按生產成本及必要支出為價格(不含利潤)出售產品予E公司
- 簽訂銷售商標權合約，與交易雙方另行簽訂之未來獨家供貨合約及認股選擇權合約(後者並無合約價格)

● 其他交易：

- 去料加工再購回成品
- 售後買回/售後租回交易
- 股權交易與產銷策略協議

特殊議題：委託人 VS 與受託人

- 受託人履行勞務以取得佣金或酬金為基礎之報酬
- 受託人認列收入
 - － 佣金
 - － 加計向委託人或其他人收取之其他款項
 - － 代委託人收取之款項不得認列為收入
- 委託人認列收入
 - － 就其向最終客戶收取之款項總額



區分委託人及受託人

與委託人與受託人議題相關之產業或交易

●可能受影響的產業：

- 百貨業中特約專櫃收入 (請參考 94.05.27 基秘字第138號函，國內雖已於94年解釋函中說明，但實務上可能仍存有差異)
- 旅行社 (KPMG Insight 4.2.30.40)
- 經營網站銷售他公司之產品 (KPMG Insight 4.2.30.70 及 91.10.29 基秘字第281號函)
- 手機公司提供其顧客透過手機購買商品的機會
- 代他人(包括子公司)採購商品之銷售
- 他公司提供原材料供其所指定產品之生產

與委託人與受託人議題相關之產業或交易(續)

- 若判斷為“Agent” (原採Principal處理)

- 營業收入可能大幅下降
- 債權人的觀感?是否影響貸款合約?
- 同業間處理比較

IFRIC 15 不動產工程合約

● IAS 11 第3段工程合約之定義

即不動產銷售合約之買方可依約在工程開始以前指定不動產結構設計之主要部分，或在工程實施過程中，要求就不動產之結構作重大修改，但買方是否執行其權利則在所不問

● 收入認列時點

- 符合定義之不動產工程協議係依工程之完工程度認列收入：
 - 該協議係屬符合IAS 11第3段工程合約定義者
 - 該協議係屬依IAS 18僅提供勞務之合約 (例如企業無須交付工程材料予買方時)
- 若不動產工程協議不符合上開定義，則屬IAS 18之適用範圍，於工程完工時或交付認列收入

不動產工程合約之收入認列原則

不動產銷售合約之買方是否可依約指定
不動產結構設計之主要部分或作重大修改？

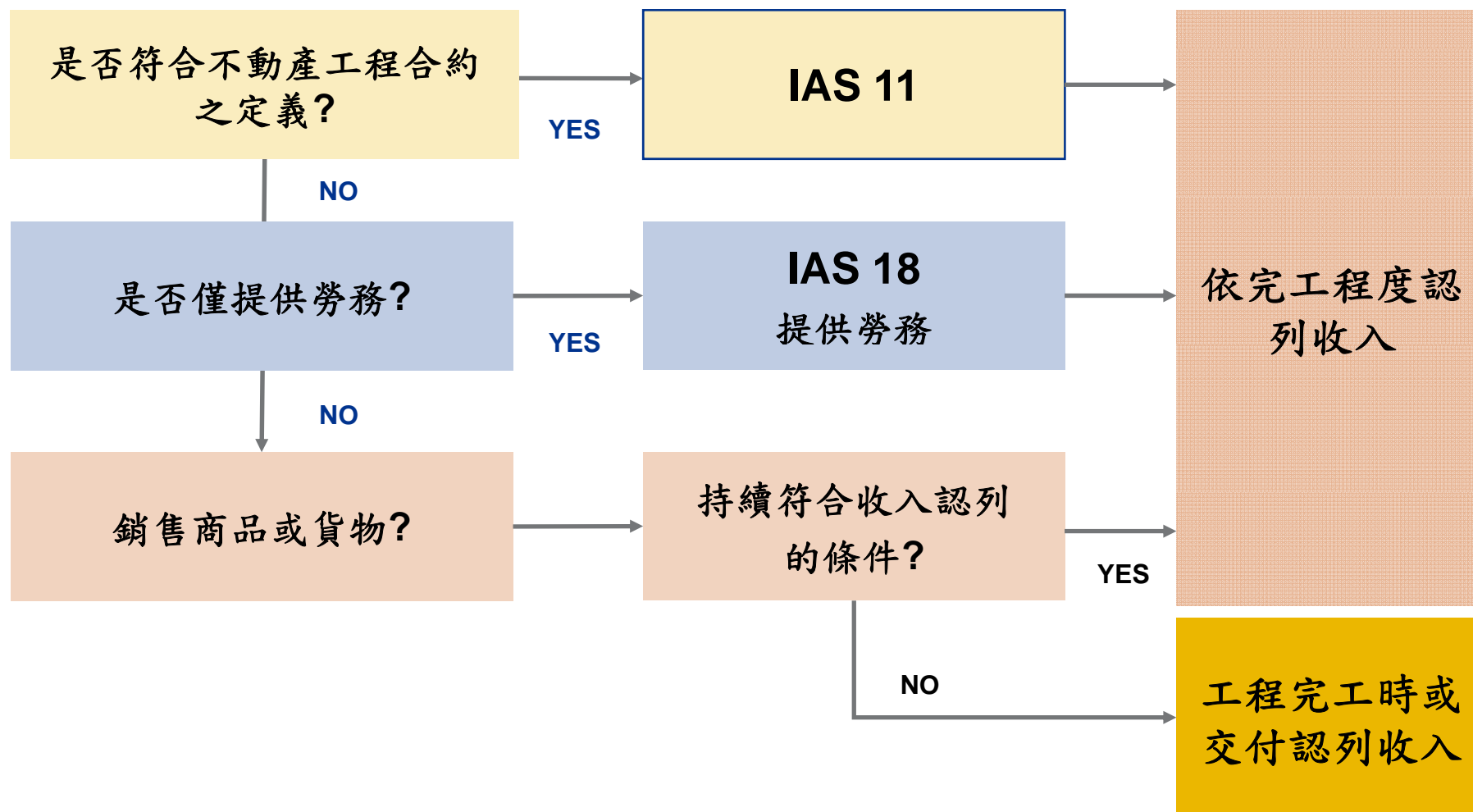
YES

IAS 11

NO

IAS 18

不動產工程合約之收入認列原則(續)



IAS18重要觀念及實務議題

重要觀念	實務議題
多項交付合約(multiple-deliverable transactions)	<ul style="list-style-type: none"> • 同時銷售貨物及後續維修服務 • 軟體業收入 • 客戶忠誠計畫
關聯交易 (Linked transactions)	<ul style="list-style-type: none"> • 售後買回/售後租回交易 • 去料加工再購回成品 • 股權交易與產銷策略聯盟
收入認列條件 - 商品顯著風險及報酬已移轉	<ul style="list-style-type: none"> • 交貨條件 • 重大義務的履行(例如安裝) • 寄銷或俟買方將該商品再出售時方能收款者 • 附有退貨權銷售 • 已開帳單延後交貨之銷售(Bill and hold sales) • 誘導客戶訂貨(延遲交付商品)
委託(Principal)與受託(Agent)	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶供應主要料件(存有各種不同型態) • 經營網站銷售他公司之產品 • 提供代他人(包括子公司)採購商品之銷售 • 百貨業中特約專櫃收入 • 旅行社
實質為銷售之其他交易型態	<ul style="list-style-type: none"> • 部分權利授權合約 • 部分不動產工程合約
其他	<ul style="list-style-type: none"> • 供應合約的前置成本(例如模具)

IAS 18與我國第32號公報之比較

- **GAAP Differences (只有兩項)**

- 顧客忠誠度計畫
- 附贈禮券之會計處理

- **思考：**

- GAAP Differences OR Practice Differences ?
- 實務議題及其符合IFRS的情形？
- Business Model之設計或是否有簡化、調整的必要？
- 何時消除Practice Differences ?
- 導入IFRS 時，評估影響的重大性

IAS 18與我國第32號公報之比較(續)

● 會計處理及稽核的挑戰：

- 對Business Model及交易實質的瞭解 (時點及程度)
- 相關交易資訊的取得 (權責劃分及溝通機制)
- 符合IFRS原則及精神的支持文件 (專業判斷的過程)
- 系統(包括參數)設定，交易拋轉、計算自動化的可能性及程度？

Q&A

Thank You

李逢暉 執業會計師

(886) 2 8101-6666 ext.04024

dannielee@kpmg.com.tw



©2011 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International Cooperative ("KPMG International").