

107年推動我國採用國際財務報導準則研討會

# 國際財務報導準則第16號 「租賃」

February 27, 2018

資誠聯合會計師事務所  
謝智政 會計師

**pwc**

# 課程大綱

1. IFRS 16重點介紹
2. 導入IFRS 16之實務因應建議
3. IFRS 16導入計畫參考範例說明

本件資料內容僅供課程內部討論使用，非屬於對相關議題表示之意見，亦不得援引作為任何權利或利益主張之基礎。此份資料未經編製者書面之同意，不得任意轉載或做其他目的之使用。若有任何事實、法令或是政策之變更，編製者保留修正本件資料之權利。



# 國際財務報導準則第16號 「租賃」

## IFRS 16重點介紹

# 1

- 1) 辨認租賃
- 2) 承租人會計
- 3) 合約修改
- 4) 出租人一轉租
- 5) 售後租回
- 6) 過渡規定

# IFRS 16 概述

## 承租人

適用日期



**108.1.1**  
(台灣與國際同步)

對幾乎所有租賃合約，採單一會計處理，  
認列使用權資產及租賃負債

- 豁免：
  - 短期租賃
  - 低價值資產租賃

對損益表的影響

- 對使用權資產認列折舊費用
- 對租賃負債利息費用

現金流量表之表達

- 租金部份之現金支付：籌資活動
- 利息部分之現金支付：依據企業之政策決定

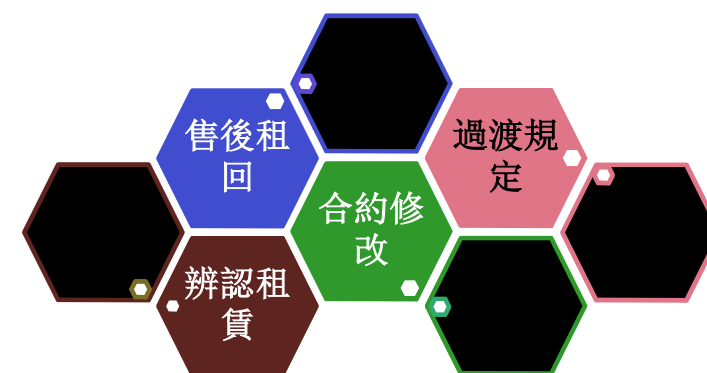
## 出租人

會計處理仍相同

- 按營業租賃及融資租賃兩種類型處理

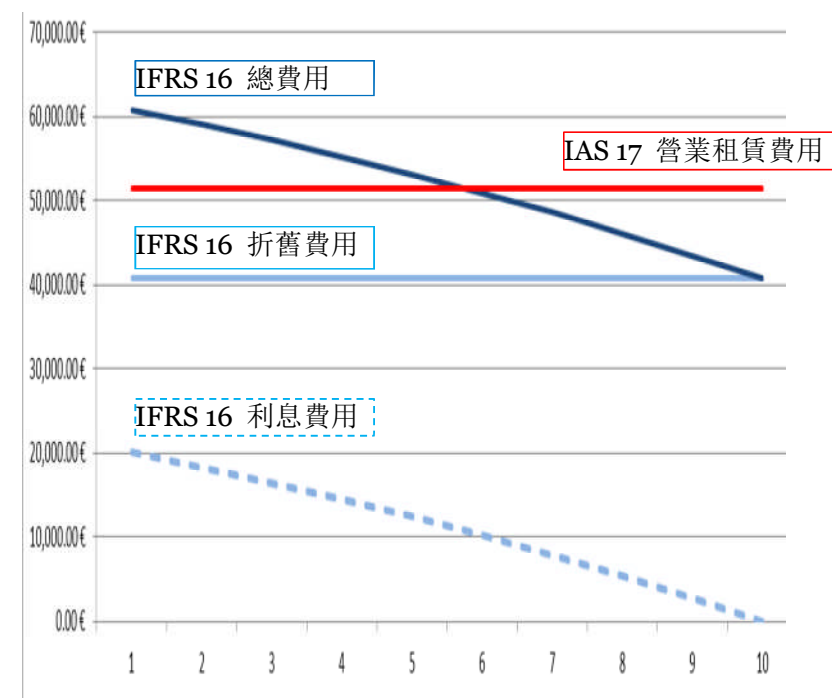
新增

- 轉租
- 揭露要求



## 對承租人之主要影響 損益表

	IAS 17		IFRS 16
	融資租賃	營業租賃	幾乎所有租賃
收入	X	X	X
營業成本（不包括折舊及攤銷）	---	單一租金費用	---
EBITDA			↑↑
折舊及攤銷	折舊	---	折舊
營業利益			↑
財務成本	利息	---	利息
稅前淨利			↔



## 租賃之定義

1

有一項已辨認資產(*identified asset*)



如果供應商有替換資產之實質性權利，則沒有已辨認資產

以及

2

合約轉讓了使用一項已辨認資產的控制權(*right to control the use*)



於使用期間有權透過使用該已辨認資產獲取其幾乎所有之經濟效益



於使用期間有權主導該已辨認資產之使用

供應商之保障性權利通常係界定客戶使用權之範圍，並不妨礙客戶具有主導資產使用之權利

• 已辨認資產係可

- ✓明確(explicitly)被指定，例如編有序號；或
- ✓隱含(implicitly)被指定

• 下列情況若同時符合，則替換資產之權利係具實質性：

a) 供應商有替換資產之實際能力，且

- ✓供應商有權替換/ 客戶無法防止供應商替換資產
- ✓替代資產係輕易可得或可於一段合理時間內獲得

b) 供應商將經由行使替換資產之權利獲取經濟效益

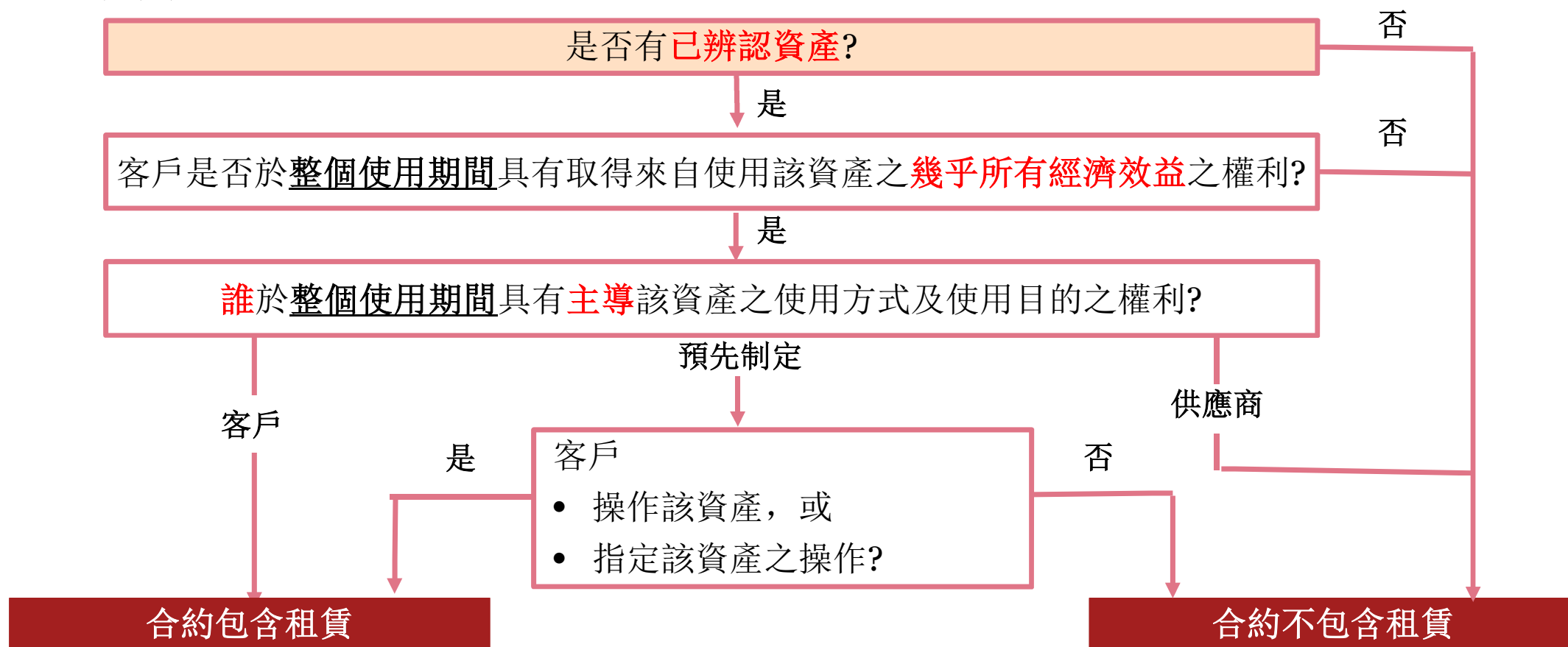
• 具主導該資產之使用方式及使用目的之權利；或

• 該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：

a) 客戶於整個使用期間具操作該資產之權利，且供應商並無改變該等操作指示之權利；或

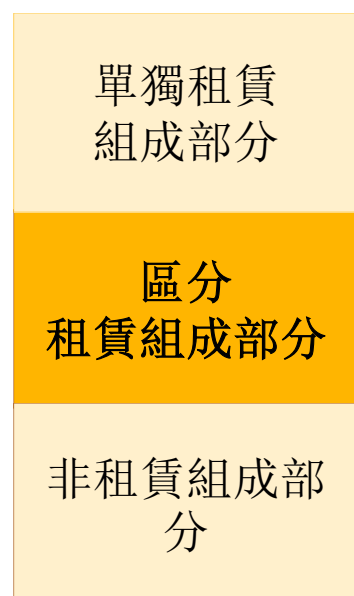
b) 客戶設計該資產（或該資產之特定部分）之方式已預先決定其在整個使用期間之使用方式及使用目的。

## 辨認租賃 流程圖



## 區分合約組成部分

企業應辨認每一項組成部分並分別進行會計處理



### 條件：

承租人可自該組成部分本身或  
連同其他輕易可得之資源獲益；  
且  
並非取決於合約中其他組成部  
分或與其高度相互關聯

### 分攤對價

#### 適用IFRS 16

##### 承租人：

依據相對單獨價格

##### 出租人：

依據IFRS 15.73-90按相對單  
獨售價

#### 適用其他適用準則

### 實務權宜 作法

承租人得依標的資產類別選擇不區分租賃組成部分與非租賃組成部分，以單一租賃組成部分處理。



## 租賃期間

租賃之不可取消期間

+

延長租賃之選擇權所涵蓋之期間

+

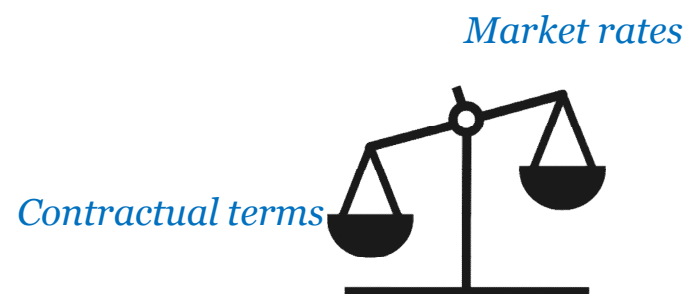
終止租賃之選擇權所涵蓋之期間

若 承租人可合理確定將行使該選擇權

若 承租人可合理確定將不行使該選擇權


評估“可合理確定(reasonably certain)” – 應考量行使/不行使選擇權對承租人產生經濟誘因之所有攸關事實與情況，例如：

- 與市場利率相比，選擇權期間之合約條款及條件
- 於合約期間進行(或預期進行)之重大租賃權益改良
- 與終止租賃有關之成本/簽訂新租賃合約之成本
- 標的資產對承租人營運之重要性
- 與行使選擇權有關之條件



## 租賃期間

重新評估租賃期間，當：



不以一項單獨租賃處理之**合約修改** (承租人)



可合理確定**選擇權**之行使或不行使

因為：

- 發生使承租人負有義務行使或禁止行使選擇權之事件；或
- 承租人未行使[行使]先前於決定租賃期間時所包含[未包含]之選擇權；或
- 在承租人所控制範圍內且影響可合理確定行使或不行使選擇權之重大事件或情況重大改變發生時。

## 認列與衡量之豁免

### 短期租賃

- 租賃期間不超過12個月；任何含有購買選擇權之租賃，非屬短期租賃。
- 會計政策選擇 (依標的資產之類別分別選擇)
- 僅適用於承租人
- 亦適用於企業合併 (被收購者為承租人)：  
自收購日後租賃期間不超過12個月



收購者得適用短期租賃之豁免

- 後續期間：



租賃修改



租賃期間變動



將該租賃視為一項新的租賃

## 認列與衡量之豁免

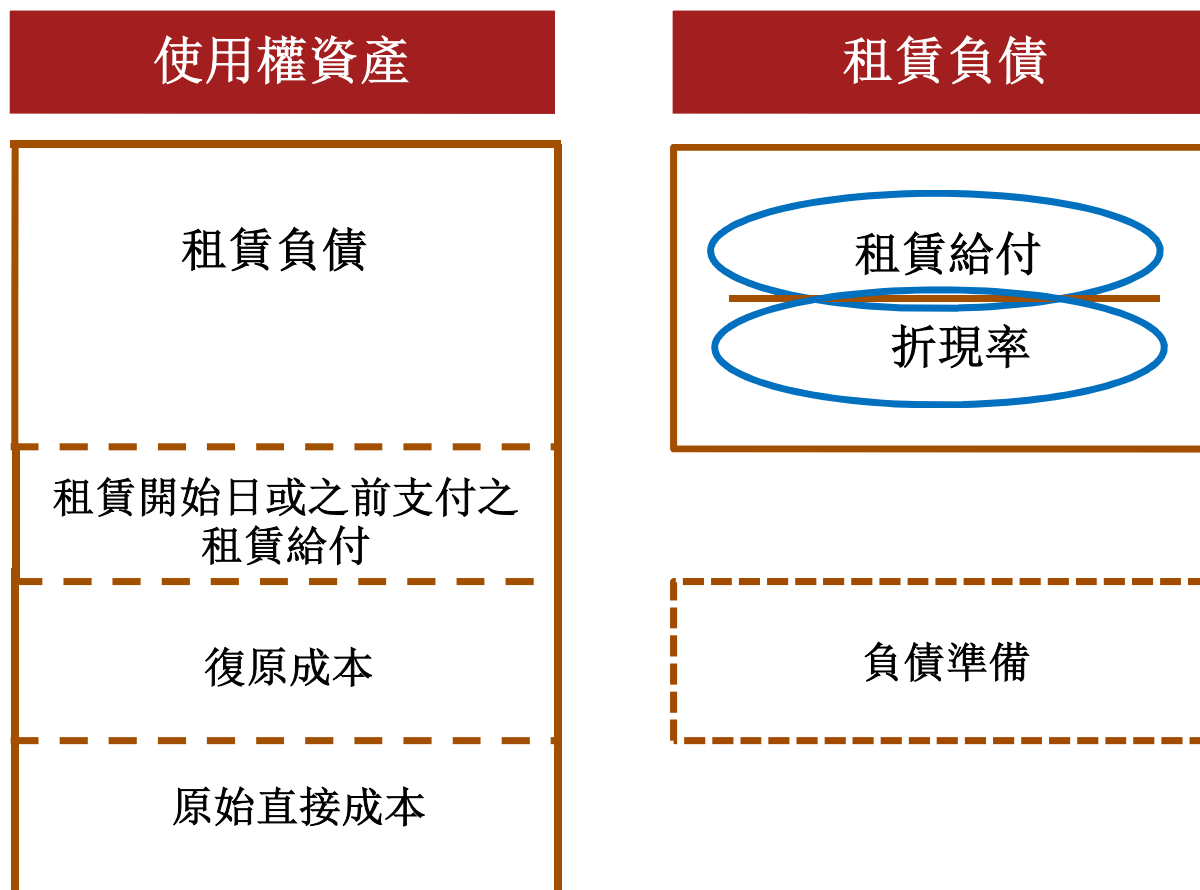
### 低價值標的資產之租賃

- 資產於全新時之價值不超過USD 5,000
- 會計政策選擇 (以個別租賃為基礎)
- 僅適用於承租人
- 亦適用企業合併中被收購者之合約

- 承租人可自該標的資產本身或連同承租人輕易可得之其他資源之使用獲益；且
- 標的資產並非高度取決於其他資產或與其高度相互關聯



## 承租人會計 原始衡量



## 承租人會計 原始衡量

租賃給付

固定給付

+

變動租賃給付

+

殘值保證

+

承購權之行使價格

+

終止之罰款

- 包括實質(***in-substance***)固定給付
- 減除可收取之任何租賃誘因
- 僅取決於指數/費率
- 原始衡量係採用開始日之指數/費率
- 承租人預期支付之金額

若 承租人可合理確定將行使該選擇權

若 租賃期間反映承租人將行使終止之選擇權

例如：僅於資產被證明於租賃期間係屬可營運，方支付該給付

例如：通貨膨脹/利率或市場租金費率

其他例如依據零售商店之銷售額而變動者**非為租賃負債之一部分**

## 承租人會計 原始衡量

折現率

租賃隱含利率

若該利率並非容易確定

租賃開始日承租人增額借款利率

承租人於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似擔保品與類似期間借入所需資金應支付之利率

會計政策選擇??

## 承租人會計 後續衡量

### 使用權資產

- 採成本模式
- 折舊 (通常按直線法)
- 依據IAS 36判定是否發生減損及執行減損測試
- 調整租賃負債之再衡量數

### 租賃負債

- 使用有效利息法衡量
- 兌換損益
- 再衡量以反映重評估、租賃修改或反映修正後實質固定租賃給付

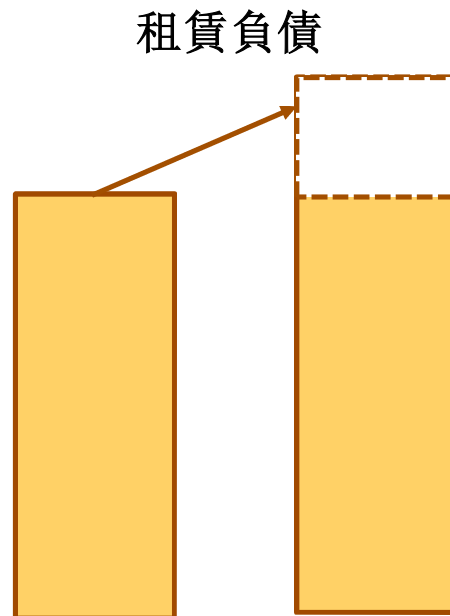
### 變動租賃給付 (並非取決於指數/費率)

- 發生之期間認列於損益



## 承租人會計 後續衡量

### 租賃負債重評估



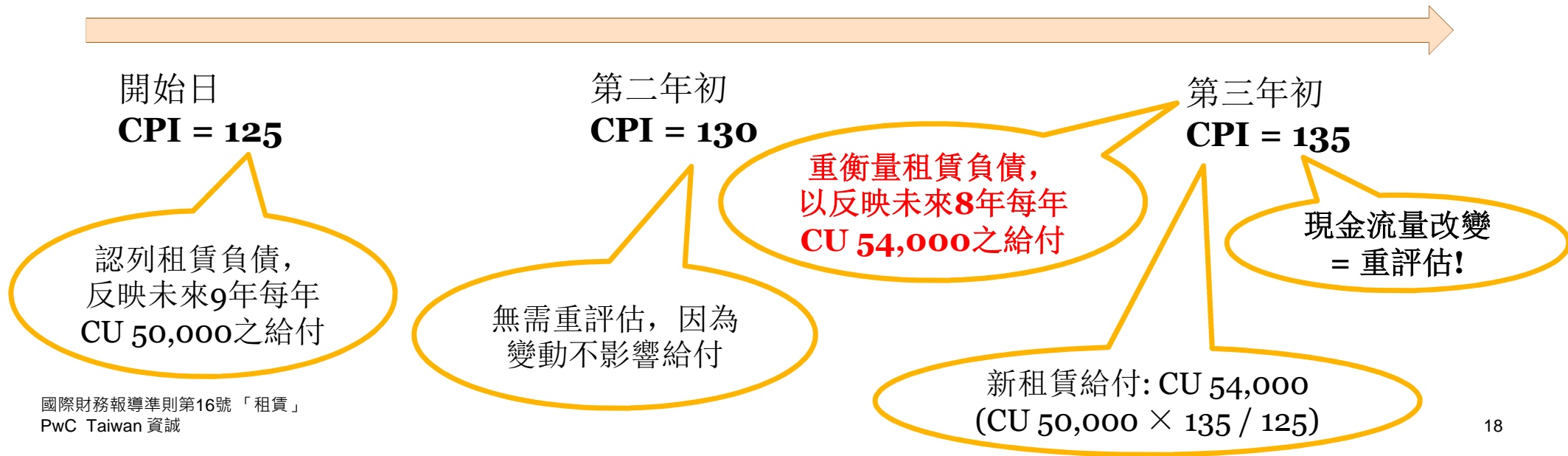
當下列任一情況發生應再衡量租賃負債：

- 按修改後折現率調整
  - ✓ 租賃期間改變
  - ✓ 可合理確定行使或不行使承購權
- 通常係按不變之折現率調整
  - ✓ 殘值保證下預期支付之金額變動
  - ✓ 用於計算變動租賃給付之指數/費率變動

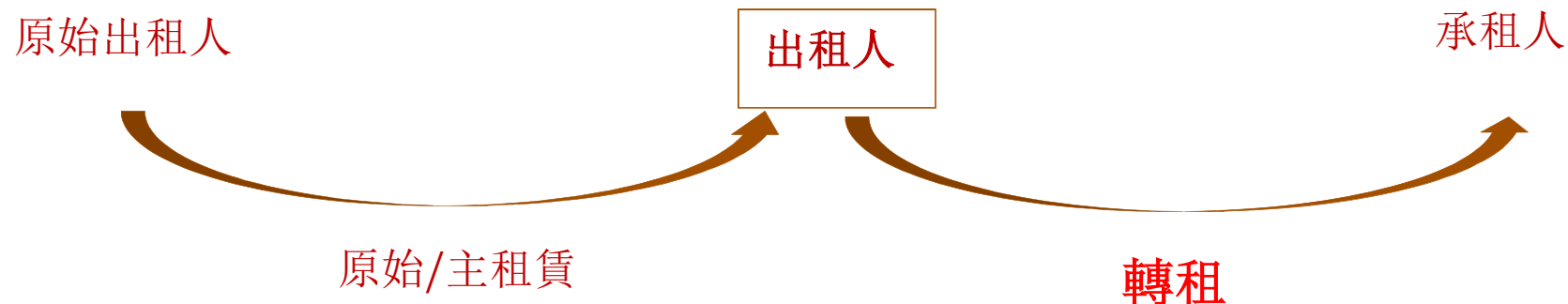
## 承租人會計 後續衡量

### 用於計算變動租賃給付之指數/費率變動

- 企業簽訂10年之租賃合約
- 每年租賃給付CU 50,000；年初支付
- 約定租賃給付每兩年予以調整，以反映消費者物價指數(CPI)；於開始日CPI=125



## 出租人會計 轉租

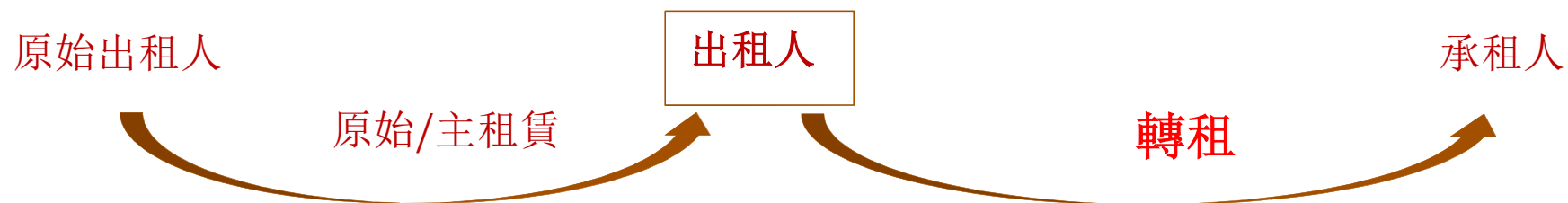


出租人對轉租進行分類時，應根據使用權資產評估

許多先前判斷為營業租賃之轉租，在IFRS 16下可能會分類為融資租賃  
(通常使用權資產的公允價值會低於標的資產的公允價值)

若原始租賃係短期租賃，轉租應分類為營業租賃

## 出租人會計 轉租



### 資產負債表

使用權資產	租賃負債
應收租賃款	

不允許互抵!

## 租賃修改 承租人

單獨租賃，若：



增加租賃之範圍

且

租賃增加之對價

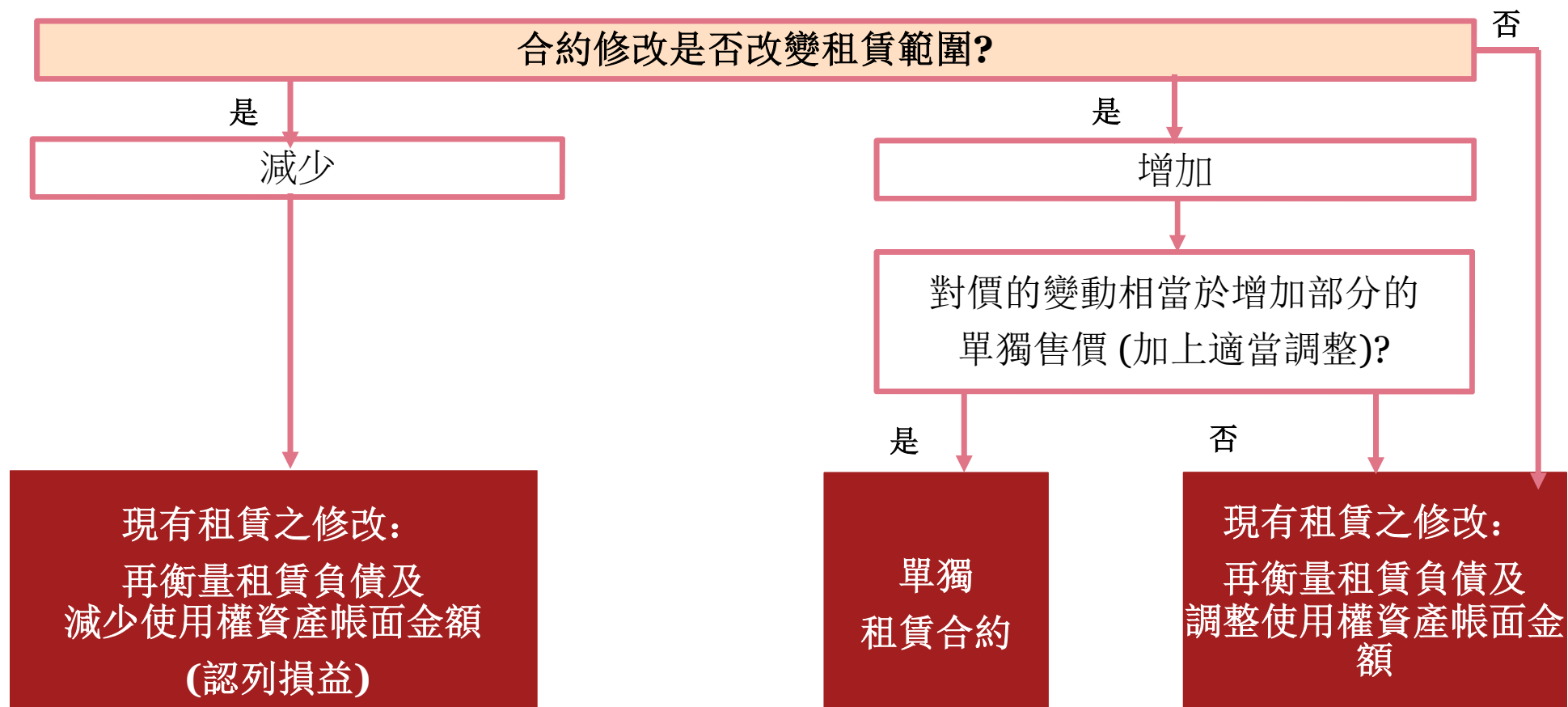
= 增加範圍之單獨價格 (加上適當調整)

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
  - 若減少租賃範圍
- 相應調整使用權資產
- 減少使用權資產以反映部分租賃終止

## 租賃修改 承租人



## 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

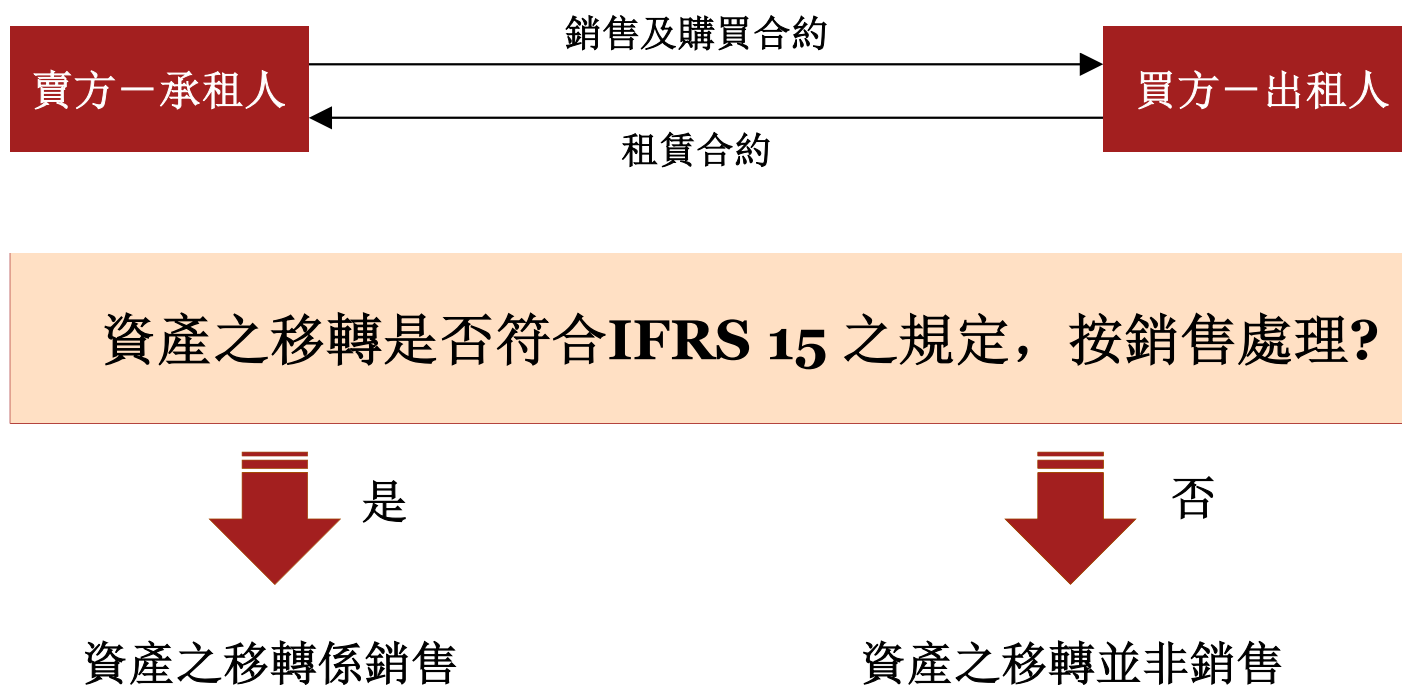
融資租賃



- 依IFRS 9之規定處理該修改→認列修改合約損益



## 售後租回交易



## 售後租回交易

- 若銷售價格低於資產公允價值：預付租賃給付
- 若銷售價格高於資產公允價值：額外融資

### 資產之移轉係銷售

#### 賣方－承租人：

- 使用權資產 = 按先前帳面金額之比例(與所保留之使用權有關)衡量
- 出售利益/損失 = 與已移轉之權利有關之利益或損失金額

#### 買方－出租人： 無明文規定

### 資產之移轉並非銷售

#### 賣方－承租人：

- 繼續認列已移轉之資產；所收取之現金 = 金融負債

#### 買方－出租人：

- 不得認列已移轉之資產；所支付之現金 = 金融資產

## 過渡規定

### 生效日

- **2019.1.1** 以後開始之年度報導期間
- 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

### 租賃之定義

- **實務權宜作法：無須重評估**（亦即該等合約係“祖父級(grandfathered)”合約）
- 若選擇此項實務權宜作法，應適用於**所有合約**

## 過渡規定

### 承租人

依IAS 8追溯適用

或

簡化方法

### 簡化方法

於初次適用日認列初次適用本準則之累積影響數，調整期初保留盈餘

不得重編比較資訊

## 過渡規定

### 簡化方法

#### 先前分類為營業租賃

- 租賃負債 =
  - 剩餘之租賃給付，按**初次適用日**承租人增額借款利率折現
- 使用權資產 =
  - 追溯計算至租賃開始日，但按**初次適用日**承租人增額借款利率折現（再計提折舊至初次適用日）；**或**
  - 租賃負債的金額
- 剩餘租賃期間不超過**12**個月之租賃無須適用

#### 先前分類為融資租賃

- 租賃負債 = 初次適用日前租賃負債之帳面金額
- 使用權資產 = 初次適用日前租賃資產之帳面金額

#### 額外揭露規定：

- 所適用之**增額借款利率之加權平均數**；
- **IAS 17**下營業租賃承諾折現值與所認列租賃負債之差異說明；
- 所採用之實務權宜作法。

## 過渡規定

### 出租人

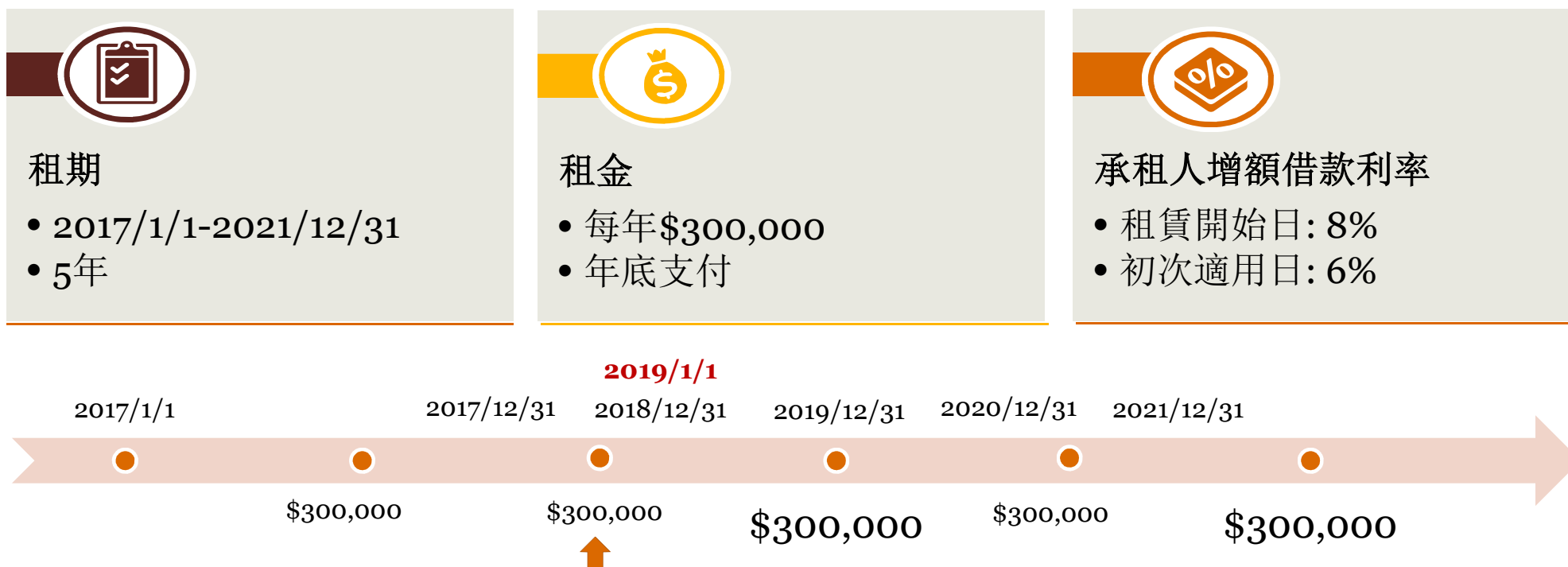
出租人通常無須作任何過渡調整

#### 中間出租人:重評估

- 於初次適用日仍持續且分類為營業租賃之轉租
- 先前分類為營業租賃但適用本準則時為融資租賃之轉租，視為於初次適用日簽訂之新融資租賃

## 過渡規定－釋例

初次適用日為 **2019/1/1**



## 過渡規定一釋例

初次適用日為 **2019/1/1**

借:使用權資產 758,225  
借:保留盈餘 43,679  
貸:租賃負債 801,904

簡化方法 1.  
使用權資產  
追溯計算至  
租賃開始日

1

	租賃負債	使用權資產	利息費用(6%)	折舊費用
2017/1/1		1,263,709		
2017/12/31		1,010,967		252,742
<b>2019/1/1</b> (2018/12/31)	<b>801,904</b>	<b>758,225</b>		252,742
2019/12/31	550,018	505,483	48,114	252,742
2020/12/31	283,019	252,741	33,001	252,742
2021/12/31	0	0	16,981	252,741

簡化方法 2.  
使用權資產 =  
租賃負債

2

	租賃負債	使用權資產	利息費用(6%)	折舊費用
<b>2019/1/1</b>	<b>801,904</b>	<b>801,904</b>		
2019/12/31	550,018	534,603	48,114	267,301
2020/12/31	283,019	267,302	33,001	267,301
2021/12/31	0	0	16,981	267,302



## 過渡規定－釋例

初次適用日為 **2019/1/1**

### 2018.1.1

借:使用權資產	958,250
借:保留盈餘	35,388
貸:租賃負債	993,638

### 2018年度

借:利息費用	95,825
借:折舊費用	239,563
借:租賃負債	204,175
貸:累計折舊	239,563
貸:現金	300,000

完全追溯

	租賃負債	使用權資產	利息費用(8%)	折舊費用
2017/1/1	1,197,813	1,197,813		
<b>2018/1/1</b> (2017/12/31)	<b>993,638</b>	<b>958,250</b>	<b>95,825</b>	<b>239,563</b>
<b>2019/1/1</b> (2018/12/31)	<b>773,129</b>	<b>718,687</b>	79,491	239,563
2019/12/31	534,979	479,124	<b>61,850</b>	<b>239,563</b>
2020/12/31	277,778	239,561	42,798	239,563
2021/12/31	0	0	22,222	239,561

### 2019.1.1

借:使用權資產	718,687
借:保留盈餘	54,442
貸:租賃負債	773,129

# 國際財務報導準則第16號 「租賃」

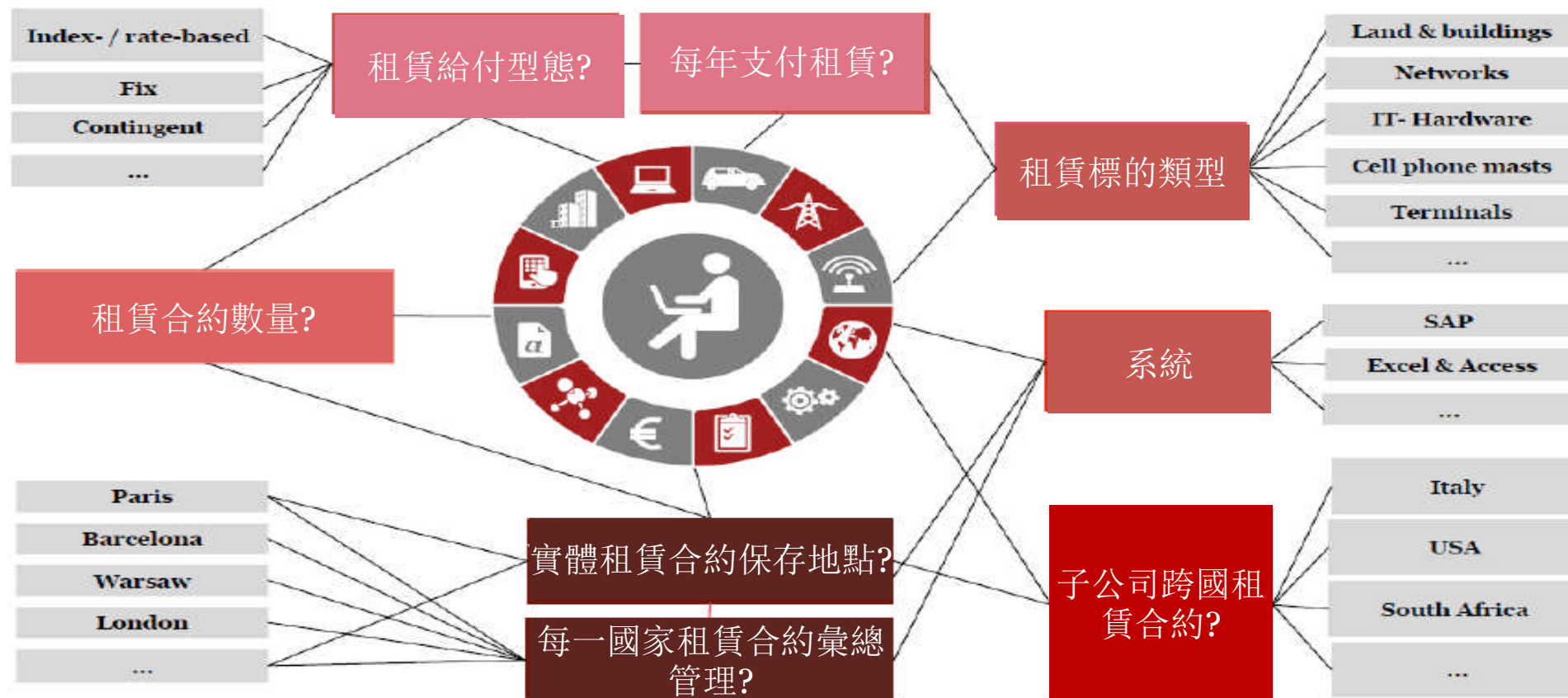
## 導入IFRS 16之實務因應建議

# 2

## 導入IFRS 16之實務因應建議



## 資料蒐集擷取之挑戰



## 資料蒐集擷取之挑戰

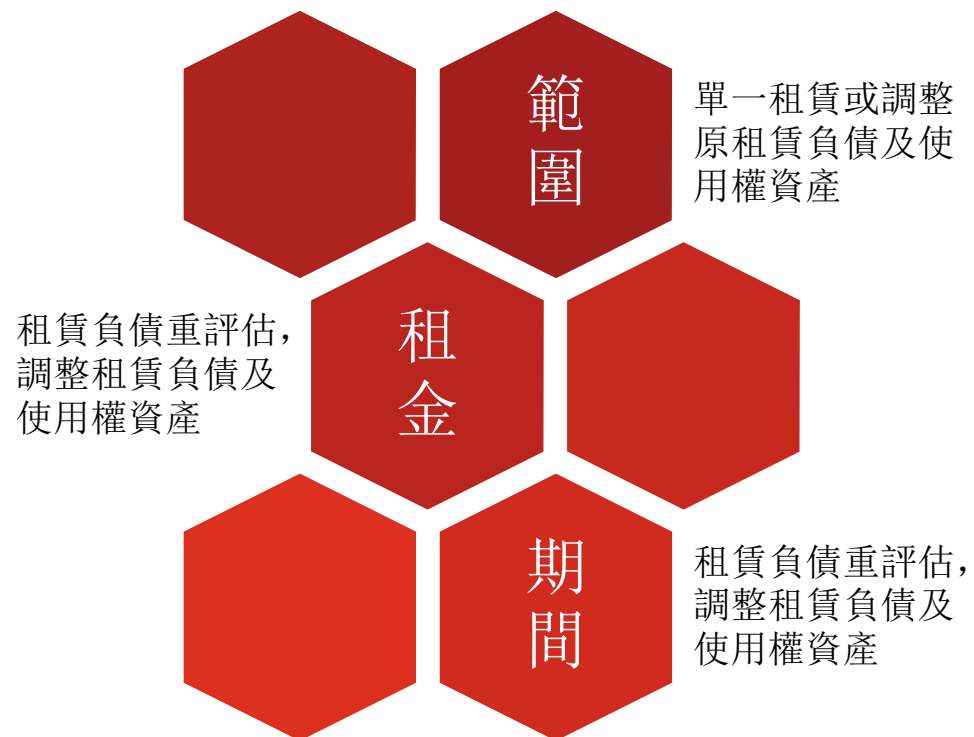
### 租賃負債現值的計算

基本計算公式 =  $\frac{\sum (\text{Lease Payment}^n)}{(1+i)^n}$

但為作正確的會計處理，需更多的資料

承購權		終止權	
• 合約是否包含承購權?	Yes/No	• 合約是否包含終止權?	Yes/No
• 依據合約條件有多少個可行使承購權的時點?	數量	• 誰擁有終止合約之權利?	承租人/出租人 /兩者皆可
• 第一個可行使承購權的日期	xx.xx.20xx	• 可行使終止的日期 ✓ 承租人 ✓ 出租人	xx.xx.20xx xx.xx.20xx
• 首日行使承購權的購買價格	\$xxx	• 是否有合約義務需補償終止所造成的損失?	Yes/No
• 首日是否可合理確認會行使承購權?	Yes/No	• 補償之金額為?	\$xxx

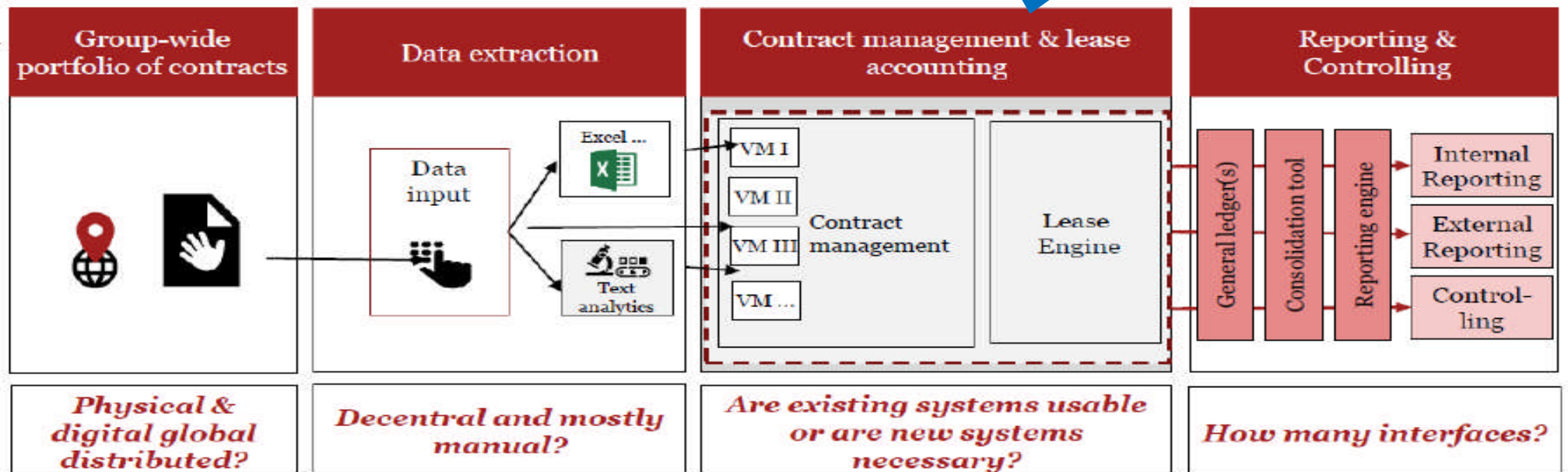
## 資訊分析整合 合約修改/折現率



使用修改生效日  
之折現率計算

確保新的流程及控制能正確地產出達 IFRS 16 要求的租賃資訊!

## 系統建置與內部控制



### 挑戰

- 完成及確認合約資料的輸入值
- 不同系統的連結
- 新系統的執行

### 挑戰

- 不同系統的整合
- 客制化的系統介面
- 整合資產帳務處理

### 挑戰

- 與內部控制管理一致
- 建立新的管理程序

# 國際財務報導準則第16號 「租賃」

## IFRS 16導入計畫參考範例說明

### 3

- 1) 計畫目的
- 2) 導入時程
- 3) 計畫時程
- 4) 小組架構及名單
- 5) 導入工作計畫



金管會日前督導證交所及櫃買中心分別函文各上市、上櫃、興櫃及公開發行公司，請各公司於**107年第1季（3月底前）完成IFRS16可能影響之初步評估**，經洽詢會計師後，**將初步評估結果（無論是否有影響）提報107年第1季（3月底前）董事會**

TAIWAN STOCK EXCHANGE

國際財務報導準則 IFRSs  
International Financial Reporting Standards

最新消息  
函知「IFRS16租賃導入計畫參考範例」

資訊中心

首頁 / 訊息中心 / 法規資訊

法規資訊

標題	日期
444函知「IFRS16租賃導入計畫參考範例」	107年01月02日
444106年11月17日修訂「金融業IFRSs會計項目及代碼」及「金融控股公司IFRSs會計項目及代碼」	106年11月17日
444106年9月27日公告修訂「一般行業IFRSs資產負債表及綜合損益表會計項目及代碼」與「一般行業IFRSs現金流量表及權益變動表項目及代碼」	106年09月27日
444金管會認可107年國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（106年7月14日金管證審字第1060025773號令）	106年07月14日

最新活動  
新聞發布  
法規資訊  
問答集  
相關網站

國際財務報導準則第16號「租賃」  
PwC Taiwan 資誠

函知「IFRS16 租賃導入計畫參考範例」

上市公司  
上市公司.rtf

上櫃公司及興櫃公司  
上櫃公司及興櫃公司.TIF

公開發行公司  
公發公司(股票代號第5541號以前).rtf  
公發公司(股票代號第5827號以後).TIF

附件一 IFRS16 租賃導入計畫參考範例  
附件-IFRS16導入計畫參考範例.docx

IFRS16「租賃」導入計畫疑義問答  
IFRS16「租賃」導入計畫疑義問答.dc

## IFRS16「租賃」導入計畫參考範例

### 一、計畫目的

- 為順利完成IFRS16之適用
- 若公司經初步評估有重大影響，且轉換之相關程序作業尚未完成，應儘速成立導入小組並訂定導入計畫

### 二、導入時程

- 選擇全面追溯者：107.1.1轉換日
- 選擇修正式追溯者：108.1.1首次適用日

### 導入計畫工作項目－初步

#### 2.辨認準則差異及評估會計政策

106Q4~107Q1  
初步評估

1.成立IFRS16導入小組

3.擬訂完整IFRS 16導入計畫及時程表

106Q4~107Q1  
初步評估

### 導入計畫工作項目－接續

4.完成租約辨認

5.完成資訊系統應做調整之評估

6.完成內部控制應做調整之評估

107Q2~Q3

7.完成資訊系統之調整

8.1編製IFRS16轉換日(107.1.1)資產負債表(選擇全面追溯者)

8.2完成IFRS16過渡影響數之試算及揭露(選擇修正式追溯者)

9.影響層面管理

10.租賃及合約策略

107 Q4

## IFRS16「租賃」導入計畫參考範例

### 一、計畫目的

- 為順利完成IFRS16之適用
- 若公司經初步評估有重大影響，且轉換之相關程序作業尚未完成，應儘速成立導入小組並訂定導入計畫

### 二、導入時程

- 選擇全面追溯者：107.1.1轉換日
- 選擇修正式追溯者：108.1.1首次適用日

### 初步評估

- 應以合併財務報表角度考量
- 審視財務面及非財務面
  - ✓財務面：並未強制要求公司須計算影響數，若公司欲計算影響數，原則以105年度財務報告為基礎，並考量106年至今新增之租賃合約情形予以適當調整；
  - ✓非財務面：建議公司可自資訊系統、導入人力、內部控制等方向進行分析，以綜合評估IFRS16之可能影響。
- 將初步評估結果(無論是否有影響)，並洽詢會計師後，提報107年第1季董事會。

## IFRS16「租賃」導入計畫參考範例 疑義問答（107.1.17）

洽詢會計師意見，會計師是否須出具正式書面意見？

- 會計師意見表達方式不拘，惟建議公司宜留存軌跡，並於董事會提案資料及議事錄中記載會計師對公司IFRS16可能影響之初步評估結果是否合理之意見、看法或相關建議。

若未及提報107年第1季董事會，應如何處理？

- 應於107年4月15日前向證交所及櫃買中心申報相關導入情形時，於備註說明預計提報董事會之時間，且俟董事會議召開後，補行申報該次董事會議事錄。

## IFRS16「租賃」導入計畫參考範例 疑義問答（107.1.17）

### IFRS16可能影響之初步評估是否須提報審計委員會？

- 此屬公司自治事項，由公司自行決定是否提報審計委員會。

### 公司將IFRS16可能影響之初步評估提報董事會時，應列報告案或討論案？

- 由公司自行決定列報告案或討論案。

## IFRS16「租賃」導入計畫參考範例

### 導入小組架構圖

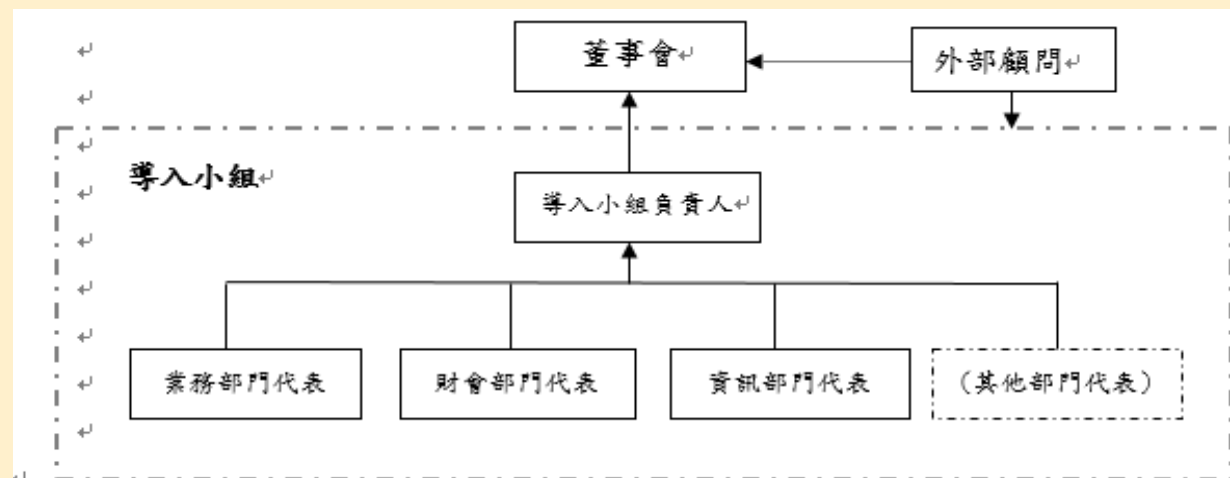
三、計畫時程

四、小組架構及名單

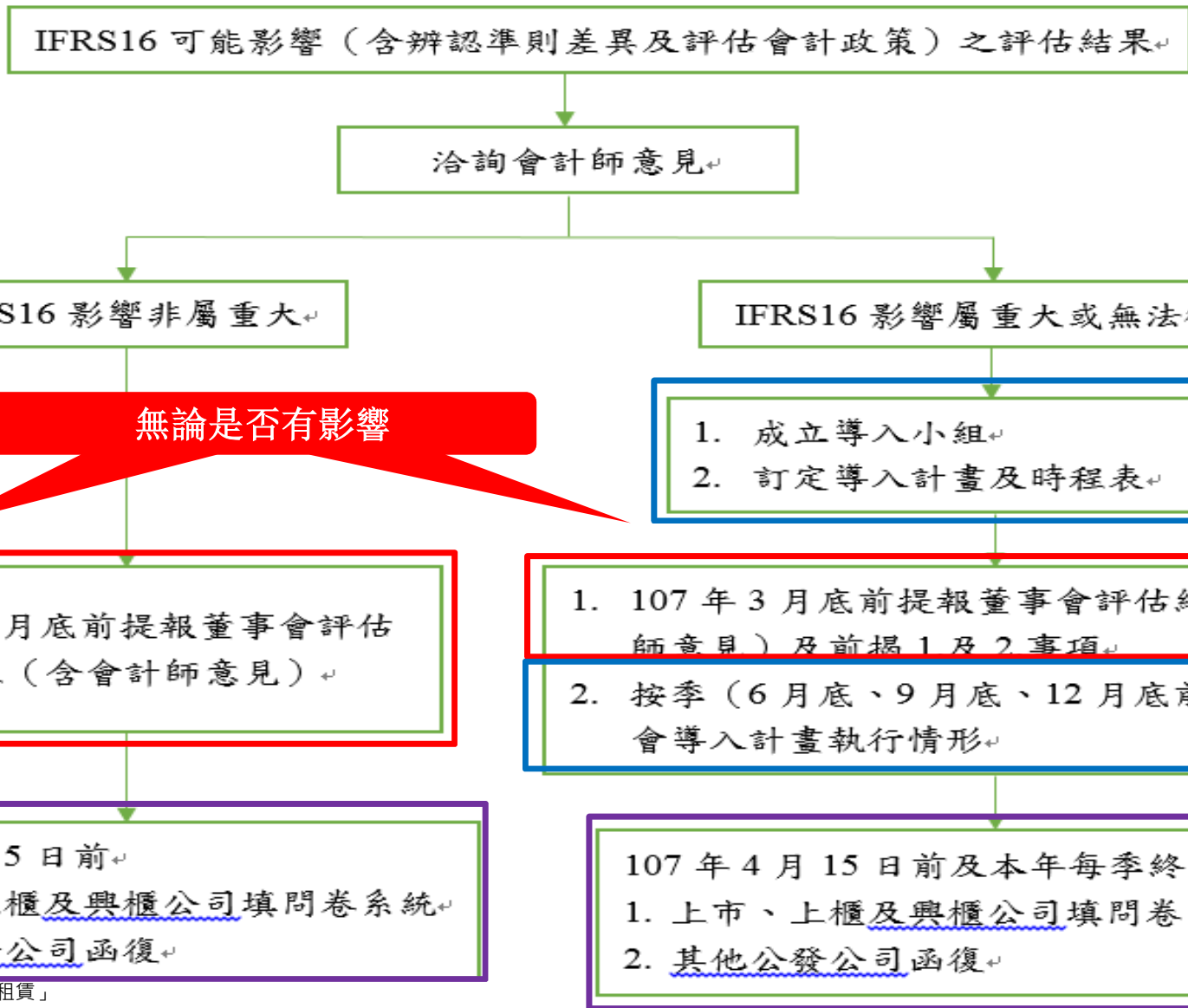
五、導入工作計畫

公司應依其組織結構、業務職掌及以往IFRSs推動經驗，指派特定高階主管擔任導入小組負責人，並自相關業務、財會、資訊等部門選派特定同仁擔任導入小組成員。

導入小組架構圖釋例如下



註：公司可依實際需求適度調整上述導入小組架構及參與成員，導入小組負責人應由督導財會部門以上之高階主管擔任，各工作項目之負責人員則宜由相關部室主管或相當職級者擔任。





## 資誠與您攜手並進 共創價值

This publication has been prepared for general guidance on matters of interest only, and does not constitute professional advice. You should not act upon the information contained in this publication without obtaining specific professional advice. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of the information contained in this publication, and, to the extent permitted by law, PricewaterhouseCoopers Taiwan, its members, employees and agents do not accept or assume any liability, responsibility or duty of care for any consequences of you or anyone else acting, or refraining to act, in reliance on the information contained in this publication or for any decision based on it.

© 2018 PricewaterhouseCoopers Taiwan. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to PricewaterhouseCoopers Taiwan which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.