

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

投资性房地产准则研究

上传日期: 2008年1月10日 编辑: 现代经济编辑部 点击:317次

王小星

(海南证监局, 海南海口 570125)

摘要: 2006年财政部发布了39项企业会计准则, 建立起一套顺应国际趋同的中国企业会计准则体系。为有效应对新准则下证券市场会计监管的新挑战。本文比较了投资性房地产准则与现行规定之间及与国际准则的差异, 分析新准则执行过程中可能遇到的问题及其对证券市场会计监管的影响, 并提出相应的对策和建议。

关键词: 投资性房地产公允价值模式 会计监管

随着国民经济的发展和房地产业不断规范, 越来越多的企业出于投资目的持有各类房地产。由于投资性房地产其投资一般金额大、周期长、流动性较差, 具备高风险高收益并存的特性, 如果将其作为一般的固定资产看待, 往往不能反映其真实价值。鉴于此类持有性房地产价值巨大, 会对企业的信息造成巨大影响, 在财政部颁布的新准则体系中新增一项具体准则, 用以规范此类资产的确认、计量和相关信息的披露。本文将对我国的新准则与现行规定及国际会计准则进行比较, 并透过准则执行中可能遇到的问题, 分析准则对证券市场监管产生的影响, 提出监管建议。

一、新准则与现行规定及国际会计准则的比较

(一) 新准则与现行规定的比较

我国现行规定中, 未单独提出“投资性房地产”的概念, 对于赚取租金或者资本增值而持有的各类房地产核算, 分别由不同的准则、企业会计制度、有关补充规定进行规范。如, 对于企业出租土地使用权和出租固定资产的会计处理, 由《企业会计准则—无形资产》和《企业会计准则—租赁》作出规定; 对房地产开发企业出租自行开发房地产的会计处理, 由《关于执行<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答(四)》(财会〔2004〕3号, 以下简称“《解答四》”)进行规范。

新准则与现行规定的比较如下:

1、新准则明确了投资性房地产的定义及范围

与现行规定相比, 新准则明确了投资性房地产的定义及范围, “投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产”, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物, 不含自用房地产和作为存货的房地产。

2、新准则统一了投资性房地产的列示方式

现行规定将出租的固定资产和出租的土地使用权分别纳入固定资产和无形资产核算, 对于房地产企业意图出售而暂时出租的开发产品和以出租为目的的出租开发产品分别作为“存货”和“其他长期资产”列示。新准则将各项投资性房地产统一在“投资性房地产”科目下列示。

3、新准则准允在一定条件下使用公允价值模式进行后续计量

在确认和初始计量方面, 新准则与现行规定基本相同。在后续计量方面, 现行规定和新准则均以成本模式作为基准计量模式计提折旧或摊销以及计提减值准备。但新准则在运用成本模式进行后续计量的同时, 还引入公允价值模式, 规定当满足公允价值模式使用条件时, 企业既可以选择公允价值模式也可以选择成本模式, 而不满足条件时

企业只能选择成本模式。允许企业在一定条件下选用公允价值模式进行后续计量是新准则与现行规定差异较大的地方。

4、新准则规定了公允价值模式的具体计量方法

现行规定由于未引入公允价值模式，故不涉及公允价值模式的计量方法。新准则规定，企业“采用公允价值模式进行计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益”。

5、新准则关于转换的处理较现行规定复杂

现行规定要求各项资产均采用成本模式计量，所以关于投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产的处理方式并不复杂，仅涉及核算科目的转换，且金额保持不变。新准则结合不同的后续计量模式对转换的处理方法作出了不同的规定，采用成本模式计量的投资性房地产转换的处理与现行做法基本一致，但是在采用公允价值模式计量投资性房地产的情况下，当自用房地产或存货转换为投资性房地产时，应“按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益”；当投资性房地产转换为自用房地产时，应“以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益”。

6、新准则进一步加强信息披露的要求

信息披露方面，现行规定中仅由《解答四》对房地产开发企业出租开发产品的行为提出明确的披露要求，应“在会计报表附注中披露出租房地产的成本、租赁合同主要条款等内容”。新准则对运用不同模式进行计量的投资性房地产、发生转换的房地产、被处置的投资性房地产等均提出信息披露的具体要求。

（二）新准则与国际会计准则的比较

国际会计准则委员会2000年首次颁布《国际会计准则第40号——投资性房地产》。2004年，国际会计准则理事会对该准则的部分内容进行重新修订。从总体核心内容上看，新准则与国际会计准则的规定趋同。比如允许采用公允价值模式计量；运用公允价值模式后续计量时，以资产负债表日公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益；处置投资性房地产时以处置净收入和账面价值之间的差额计入当期损益等等。但是在具体规定上，新准则在某些方面不如国际会计准则规定得详尽，部分事项的处理方式还存在差异，具体比较如下：

1、在规范范围方面

国际会计准则规定，投资性房地产，指为赚取租金或为资本增值，或两者兼有而持有的房地产。含义与新准则基本一致，但国际会计准则指出，投资性房地产的示例包括尚未确定未来用途的土地，以及准备在一项或多项经营租赁下租出的空闲建筑物。而我国《投资性房地产》准则只对已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物进行规范。

两者在规范范围上存在明显差异，我国会计准则规范范围要小于国际会计准则。

2、在投资性房地产与其他资产相互转换方面

国际会计准则规定，对于将存货转换成按公允价值计量的投资性房地产，转换之日房地产的公允价值与原先的账面金额之间的任何差额均应在当期净损益中确认。而新准则规定转换当日公允价值小于原账面价值的，差额记入当期损益；转换当日公允价值大于原账面价值的，其差额记入所有者权益。从比较可见，国际会计准则对于存货转换为投资性房地产的增减值部分，采取了同一会计处理方式，而国内则区别对待，注重稳健性原则，体现出“只任损失，不认收益”的原则。

对于自用房地产转换为按公允价值计量的投资性房地产的，国际会计准则规定，按改变之日该项房地产的公允价值，对于产生的房地产账面金额的减少额，在当期净损益中进行确认，但如果重估盈余中包括了该项房地产的重估金额，则减少的金额应冲减重估盈余。对于产生的账面金额的增加额，增加额中相当于转回以前该项房地产的减值损失部分，应在当期净损益中确认。增加额的剩余部分应直接作为重估盈余贷记权益。从比较可以看出，国际会计准则充分考虑了前期会计处理的结果，对于以前年度对固定资产、无形资产计提的减值准备，允许在转换日在净损益中进行体现（收益），对于扣除原计提减值准备因素后的增值额才增加权益。而新会计准则则是“一

刀切”，不管以前是否计提有减值准备，增值额全部记入所有者权益，体现了新会计准则修改的一项主要目的，即“无形资产、固定资产等计提的减值准备不得转回”。

二、新准则执行中可能遇到的问题

新会计准则执行中可能遇到的问题主要包括：

（一）投资性房地产的界定

特殊行业如旅馆、酒吧、饭店、办公楼等企业持有的用于出租的房地产是否作为“投资性房地产”核算。

另外针对特殊业务：出租部分房地产情况下房地产性质的划分，如一部分自用，另一部分对外出租，如果出租部分能单独计量，则该项房地产是否需要分割核算；持有并准备增值后转让的土地使用权，在取得时用途作为增值后转让，但如果做好规划后自主开发和转让需要随市场情况调整，该项土地使用权是按存货还是按投资性房地产核算。

（二）公允价值的取得方式和渠道在操作上有难度

如果后续计量采用公允价值模式，企业在资产负债表日必须持续取得公允价值，除非该项房地产被处置或用途转换为自用。而目前房地产市场并不规范的前提下，公允价值的判断、取得方式和渠道都存在较大的难度。

（三）对公允价值的不同判断会导致企业财务信息数据的较大差异

企业确定公允价值的方法和依据的信息来源不同，判断结果及其可靠性可能将截然不同，如分别依据企业内部评估报告和依据独立价值评估报告，确定的公允价值金额可能将大为不同，从而导致财务数据反映的信息会存在较大差异。

（四）公允价值的不同确认周期将加重企业的操作成本

采用公允价值模式，企业在资产负债表日必须持续取得公允价值。公允价值的确认周期是每月、季度、半年还是一年没有给出明确的规定，公允价值确认周期较长会造成公允价值不准确，频繁地确认公允价值又会给企业操作带来困难，同时加重企业的操作成本。

（五）集团之间出租的房地产核算问题

集团内部出租的房地产，针对单个报表来看，属于投资性房地产，如果作为集团合并整体来看，又属于自用，这部分房地产在实务操作上如何核算还有待明确

（六）不同的房地产类型计量模式可能不同

新准则中明确对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更，但是没有提及是否所有的投资性房地产都必须采用同一种后续计量方法，如果企业有部分房地产不满足公允价值能持续可靠取得的条件，是否可以部分采用公允价值计量，部分采用成本模式计量，如果可以则在相关财务信息的比较和披露上会存在难度。

（七）与税法中相关核算的衔接问题

新准则针对投资性房地产与一般固定资产、无形资产和存货不同的持有目的和性质，将其单独确认，规定了与有关资产不同的计量、核算和披露方法。企业如果采用公允价值模式计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。而税法将投资性房地产作为固定资产或无形资产处理，相应地计提折旧或进行摊销。

新准则实施后与税法的衔接过程中可能会面临下列问题：

1、如果公司采用公允价值计量，涉及纳税调整的金额会较大，可能导致资产负债表上出现较大的递延税款数额相关的差异。

2、公司采用公允价值计量时，对投资性房地产的增值部分所形成的企业利润，造成企业税赋增加，但此部分增值并不是企业实际经营所带来的收益，按现行税法规定要交纳所得税是否合理。

3、企业投资性房地产，在成本模式下，计提的折旧可以税前列支。而采用公允价值计

量，不再计提折旧，造成利润上升，增加了企业税赋，但这部分增加的收益同样没有现金流入，在纳税时是否可以作为纳税调整递减值列示。

4、出租类房地产物业如果依据房产余值计缴房产税，需要按房地产物业原值的一定比例缴纳房地产税。在实行新会计准则后，如果采用公允价值核算，在计税基数上是采用账面成本还是公允价值来纳税对公司会有很大的影响。

（八）核算模式对现金流量和分红政策的影响

如果投资行房地产采用公允价值核算，在投资性房地产升值的情况下给公司带来的收益对公司利润的影响程度会较大，但这部分收益不会带来任何现金的流入。在制定分红政策时，如果上述收益参与分红会导致公司现金流的下降，如果不参与分红，又会导致公司分红比例的下降。

三、新准则对证券市场监管的影响及对策

新会计准则的亮点之一是引入公允价值计量模式，如何判断公允价值的确认方法是否恰当，公允价值的确定是否合理，将成为投资性房地产后续计量是否合理的关键。而如何规范评估市场，防止上市公司利用公允价值进行利润操纵，则是新会计准则带来的监管难题。对此，笔者建议如下：

1、 强化信息披露

由于公允价值的获取存在一定的专业性，并且涉及公司及会计师等专业人员的判断，监管部门不可能进行直接干预，因此，监管部门应当从提高信息披露质量的立场出发，强化公司在公允价值模式计量下的信息披露，如要求采用公允价值模式的公司不仅在年报中披露投资性房地产的相关情况，而且以单独公告的方式披露较年报中更加详细的信息，包括投资性房地产的明细、地理位置、初始成本等，帮助报表使用者获得充分必要的信息，同时让市场能够对公司披露的信息进行监督。

同时，从监管角度出发，建议要求公司在采用公允价值模式计量时，由董事会对是否符合相关条件以及采用公允价值模式的合理性作出承诺或者发表意见。

2、将公允价值变动损益作为“非经常性损益”

由于房地产市场是一个具有较高风险的行业，在公司采用公允价值模式下，公司的财务状况、经营成果受到宏观政策、市场波动、投资资金、消费者心理等等诸多因素的影响可能产生较大幅度的波动。虽然公允价值模式能够比较真实的反映公司的财务状况，但是可能会使报表使用者无法正确理解或者难以理解公司的正常生产经营成果，甚至产生误导。因此，建议监管部门将公允价值变动损益作为非经常性损益，使各项剔除非经常性损益后的指标能够更加直观的反映公司的正常生产经营成果，以防止公司利用公允价值的可操纵性进行利润调节。同时，在公司实施再融资及股权激励计划、交易所对公司股票交易进行特别处理等事项中以剔除非经常性损益前后的指标较低者作为参考，这将对监管工作产生有利影响。

新企业会计准则体系的建立，强化了为投资者和社会公众提供决策有用会计信息的新理念，实现了与国际惯例的趋同，首次构建了比较完整的有机统一体系，实现了我国企业会计准则建设新的跨越和突破。同时新会计准则的颁布也带来了企业财务管理、会计核算与企业经营者的新挑战。为保证新准则的顺利实施，必须事先做好相关政策的配套工作，包括首次执行中的衔接、与其他相关税收、工商管理、行业规定的协调、特殊行业特殊业务的相关指引等，以迎接众多变动因素所带来的在业务步骤、企业系统和人员方面的挑战。

参考文献

[1]企业会计准则，经济科学出版社，2006

[2]国际会计准则，2003

版权所有：《现代经济》编辑部
E-MAIL:mej@vip.sohu.com 电话：0898---68928581 传真：0898---68919810
地址：海口市龙昆北路24号龙园别墅D1栋 邮编：570105