

# 房地产行业会计信息质量探析

曹 巍

(江西财经大学会计学院 江西·南昌 330000)

**摘 要** 房地产行业生产周期长、资金占用量大、分阶段销售、与政府的优惠协议多样、应对税收政策灵活多变等特点,使会计核算如收入确认、成本和费用的归集与分配、资产的确认、关联方交易等具有很大灵活性,因而导致房地产企业往往利用行业的特点在财务上做文章,影响会计信息质量。

**关键词** 房地产;会计核算;会计信息质量

## 一、收入确认对会计信息质量的影响

房地产行业商品生产周期长,耗资巨大,产品价值高,对资金的持续需求等特点决定了销售往往采用预售、分期收款等方式。我国采取预售的方式得到政策的许可,预售许可证和销售许可证,是很好的说明。取得预售许可证进行销售后,一般要经过签订预售合同并预收房款、签订正式销售合同、工程竣工验收合格并交付买方验收确认、收取房款、办理产权过户等环节。《企业会计准则——收入》中规定以风险和报酬的实质转移作为收入确认的标准,在理论上具有合理性,但实务上要求会计人员具有较高的职业判断能力。运用这一准则的核心问题在于应在哪一个环节确认收入,其分歧的焦点在商品所有权上的风险和报酬是否已转移。另外,根据收入与成本配比的原则,在确认收入的时候,是否有确定的成本呢?而地产行业的周期较长,何时确认收入,对于地产企业各年的会计信息的准确性有着至关重要的影响。

## 二、成本、费用的归集与分配对会计信息的影响

房地产企业成本归集与分配可以在不同业态(商业与住宅)之间的分配、自持物业与销售物业之间的分配、多层与高层之间的分配,甚至不同楼层之间的合理分配等。如在自持物业与销售物业之间分配土地成本,可选用建筑面积或占地面积法分配,以使销售物业的成本高,增值额低,应纳税所得额低等。不同单元、楼层之间的成本分配方法,也会影响到土地增值额和应纳税所得额的大小。对于大多数企业而言,核算对象差异小、各单元楼层的销售价格差异也小的情况下,大部分企业多层住宅的成本核算大都采取平均成本。而高层建筑因低楼层、高楼层、裙楼之间的建筑成本与售价都存在较大的差异,如果成本仍用平均单位成本,必然导致单价低的楼层出现亏损,而单价高的楼层要缴高额税费,进而对企业的利益影响甚大。因此企业必定选择更有利的归集与分配方法,这些分配方法的确定对成本会计信息的质量产生了不可忽略的影响。

## 三、往来款项对会计信息质量的影响

房地产开发企业资金占用量大,往往通过往来款项来协助调节收入和成本。如将成本费用挂预付款项,将本应结转收入的款项挂预收账款,且长年挂账。房地产企业的预售方式,在转让、销售不动产营业税缴纳税义务发生时间与房地产会计制度规定经营收入实现的规定存在差异,部分企业为达到少缴或不缴税款的目的,通常将预收的售房款长期挂“预收账款”科目或以单位之间的往来款的名义挂“应付账款”科目,而实际情况又大体分为两类:一是利用其所属的售楼中心,将日常售房收入,除部分上缴财务入账外,其他收入沉淀在售楼中心,隐匿收入;二

是采取委托其他单位销售房屋,将预售款或销售款长期挂在受托账户,再以往来的形式转回本公司使用。往来款项如此操作,对企业的会计信息质量影响也非常大。

## 四、税费对会计信息质量的影响

房地产企业主要有三大税种:营业税、土地增值税、所得税。其中土地增值税的影响最大,而且可筹划空间也大。土地增值税开发费用扣除基数的确定十分重要,对后续的所得税也有很大影响,取得土地使用权所支付的金额、开发成本规定计算的金额之和是允许扣除开发费用大小的决定性因素。只有开发成本是在项目建设过程中陆续支付,在这个过程中,利用权责发生制原则确认工程和成本及预付应付款项,能对各年的企业所得税和土地增值税产生影响,起到少缴或延缓缴纳的效果。另外,对总包、分包的工程款项的操作,也能起到调节税款的作用。

## 五、资产确认对会计信息质量的影响

企业会计准备要求应当定期或至少于年终清查企业相关资产,对于可变现净值低于账面价值的,应计提资产减值准备,其中就有在建工程减值准备。对于地产行业,在建工程的时间一般跨越一个会计年度,且资产金额巨大,本应在每年末进行资产减值准备测试。但是监管方与企业之间存在严重的信息不对称,在企业不清查,知而不报,不提供相关资料的情况下,相关部门很难认定,由此也为企业留下了调节利润的空间。因此,资产确认是否真实可靠,也对会计信息质量影响很大。

除此之外,在对外投资、房产或现金分红、关联方交易等方面均能进行操作,最大限度地进行税务筹划或增加企业利润。这些会计核算方法上的规范缺失,或者企业的有意规避,使房地产行业的会计信息质量令人担忧。仔细思考,房地产行业会计信息失真的原因很多,在宏观方面有政策不配套、法律制度不健全、相关制度不完善等一系列的客观因素,也存在微观上的会计基础工作薄弱、房地产行业管理制度不严密、会计人员业务能力和专业素质差和房地产行业内部对自身利益的追求等。因此,在利用房地产企业会计信息时,一定要对收入、成本、税费及资产等会计信息质量进行周密考核,以免失真的会计信息导致决策失误。

## 参考文献:

- [1]李晓艳.中小房地产企业会计核算应关注的问题[J].经济研究导刊,2011(21).
- [2]仲娜.上市公司利用新会计准备进行盈余管理实例研究[J].财会月刊,2008(13).