

企业债务重组中以土地抵债业务的 会计与税务处理

黄金鑫

(江苏大学 江苏镇江 212013)

【摘要】目前,企业债务重组中普遍存在债务人以土地抵债的情况。本文首先论述了现行会计准则下以土地抵债业务发生时债务人和债权人的会计处理,然后通过案例分析了该项业务的税务处理。

【关键词】债务重组 抵债 会计处理 税务处理

债务重组,即债务人发生财务困难时债权人依据其与债务人达成的协议或法院裁定而作出让步的事项。其中,债务人发生财务困难是前提条件,债权人作出让步则是债务重组的必要条件。现行会计准则规定必须是债权人作出让步才可以定性为债务重组。债务重组主要包括以资产清偿债务、将债务转为资本、修改其他债务条件以及以上各种方式的组合这四种方式。在原合同未规定债务人以土地售价等额归还债务的情况下,如果债务人以其拥有的土地使用权抵债时符合以上几个条件,我们就认为发生了债务重组。以土地抵债,即以该企业拥有的土地使用权抵付欠款、借款、银行贷款等。

一、现行会计准则下以土地抵债业务的会计处理

(一)债务人的会计处理

1. 债务人以土地使用权清偿债务且该土地使用权作为无形资产核算。

债务人应当将重组债务的账面价值与转让土地使用权的公允价值之间的差额计入当期损益,将转让土地使用权的公允价值与其账面价值及转让时支付的税费之间的差额计入当期损益。会计分录如下:

借:应付账款(债务额),银行存款(如果有补价则为收到的补价),累计摊销(无形资产的累计摊销额),无形资产减值准备(已提取的无形资产减值额),营业外支出——无形资产转让损失(用以偿债的土地使用权的公允价值-土地使用权的账面价值-转让时发生的相关税费);贷:无形资产(土地使用权的账面余额),应交税费——应交营业税等(转让时发生的税费支出),营业外收入——无形资产转让收益(用以偿债的土地使用权的公允价值-土地使用权的账面价值-转让时发生的相关税费)、——债务重组收益[债务额+收到的补价(-支付的补价)-土地使用权的公允价值],银行存款(支付的补价)。

2. 债务人以土地使用权清偿债务且该土地使用权作为投资性房地产核算。

(1)如果债务人对投资性房地产以成本模式进行计量,则会计分录为:

借:应付账款(债务额),银行存款(如果有补价则为收到的补价),累计摊销(投资性房地产累计摊销额),投资性房地产减值准备(已提取的无形资产减值额),其他业务成本——投资性房地产转让损失(用以偿债的土地使用权的公允价值-土地使用权的账面价值-转让时发生的相关税费);贷:投资性房地产(土地使用权的账面余额),应交税费——应交营业税等(转让时发生的税费支出),其他业务收入——投资性房地产转让收益(用以偿债的土地使用权的公允价值-土地使用权的账面价值-转让时发生的相关税费),银行存款(支付的补价),营业外收入——债务重组收益[债务额+收到的补价(-支付的补价)-土地使用权的公允价值]。

(2)如果债务人对投资性房地产以公允价值模式进行计量,则会计分录为:

借:应付账款(债务额),银行存款(如果有补价则为收到的补价),投资性房地产——公允价值变动(若公允价值变动余额在贷方),其他业务成本——投资性房地产转让损失(用以偿债的土地使用权的公允价值-土地使用权的账面价值-转让时发生的相关税费);贷:投资性房地产——成本(土地使用权的账面余额),投资性房地产——公允价值变动(若公允价值变动余额在借方),应交税费——营业税等(转让土地使用权时发生的税费支出),其他业务收入——投资性房地产转让收益(用以偿债的土地使用权的公允价值-土地使用权的账面价值-转让时发生的相关税费),银行存款(支付的补价),营业外收入——债务重组收益[债务额+收到的补价(-支付的补价)-土地使用权的公允价值]。

同时,结转“公允价值变动损益”和“资本公积——其他资本公积”科目余额。即按该项投资性房地产的公允价值变动,借记或贷记“公允价值变动损益”科目,贷记或借记“其他业务收入”科目。按该项投资性房地产在转换日计入资本公积的金额,借记“资本公积——其他资本公积”科目,贷记“其他业务收入”科目。

(二)债权人的会计处理

债权人接受以土地使用权清偿债务的,债权人应当对受

让的土地使用权按其公允价值及取得时所支付的税费之和入账,重组债权的账面余额与受让的土地使用权的公允价值之间的差额在符合金融资产终止确认条件时计入当期损益;债权人对于债权计提坏账准备的,应当先将该差额冲减坏账准备,坏账准备不足以冲减的部分,记入“营业外支出”科目,多计提的坏账准备抵减当期资产减值损失。

1. 所得的土地使用权公允价值小于债权的账面价值,即坏账准备少提。

会计分录为:借:无形资产(土地使用权的公允价值+取得时支付的税费),银行存款(收到的补价),坏账准备(已计提的坏账准备),营业外支出——债务重组损失(债务重组损失额-已计提的坏账准备);贷:应收账款(账面余额),银行存款(支付的补价),应交税费(取得时支付的税费)。

2. 所得的土地使用权公允价值大于债权的账面价值但小于账面余额时,即坏账准备多提。

会计分录为:借:无形资产(土地使用权的公允价值+取得时支付的税费),银行存款(收到的补价),坏账准备(已计提的坏账准备);贷:应收账款(账面余额),银行存款(支付的补价),资产减值损失(已计提的坏账准备-债务重组损失额),应交税费(取得时支付的税费)。

若债权人将换入的土地使用权作为投资性房地产处理,则应该按照现行会计准则有关投资性房地产的规定进行会计处理。

二、以土地抵债业务的税务处理

在处理以土地抵债业务时,债务人主要面临该业务所涉及的营业税、城建税、教育费附加、土地增值税、印花税、企业所得税等;债权人主要面临印花税、契税、企业所得税等。现以实际案例进行分析:

例:甲、乙企业为非关联企业,2007年3月1日甲企业销售一批货物给乙企业,价税合计300000元,合同约定货到后付款。2007年3月10日乙公司收到货物,但直至2007年8月31日乙公司仍未支付货款。2007年9月1日,乙公司因资金周转发生困难无法偿还欠款。经双方协商进行债务重组,并签订了债务重组协议书。协议规定甲公司同意乙公司以其所拥有的位于某地级市市区的一块公允价值为240000元的土地及银行存款10000元偿还全部债务(假设乙公司的土地是自用土地,且甲公司也将取得的土地自用)。假设甲公司对该项债权已计提坏账准备3000元。乙公司换出土地使用权的账面余额为160000元,累计摊销30000元,已计提减值准备10000元。假设乙公司将土地使用权转让给甲公司,在办理相关法律交接手续时,除了向税务机关缴纳相关税费外,甲、乙公司均未发生任何其他费用,当地的契税税率为5%。相关的税务处理如下:

1. 营业税的处理。

按照《营业税暂行条例》的规定,乙公司应按照《营业税税目税率》所列“转让无形资产”税目,将以土地使用权公允价值抵偿的债务240000元作为计税依据,按照5%的税率计算缴纳营业税。应缴纳的营业税=240000×5%=12000(元)。

2. 城市维护建设税、教育费附加的处理。

按照《城市维护建设税暂行条例》的规定,乙公司应该缴纳城市维护建设税=12000×7%=840(元)。按照《国务院关于征收教育费附加的规定》,应缴纳的教育费附加=12000×3%=360(元)。

3. 土地增值税的处理。

按照《土地增值税暂行条例》的规定,乙公司以土地使用权抵债,土地使用权发生了转移,应该缴纳土地增值税。土地增值额=240000-160000=80000(元)。适用的增值税税率为30%,应缴纳的土地增值税=80000×30%=24000(元)。

4. 印花税的处理。

甲、乙公司签订债务重组协议时明确规定,乙公司将土地使用权按照公允价值240000元作价转让给甲公司抵偿债务。因此,按照《印花税暂行条例》的规定,甲、乙公司均应按照产权转移书据税目缴纳印花税,税率为5/10000。应缴纳的印花税=240000×5/10000=120(元)。

5. 契税的处理。

按照《契税暂行条例》的规定,转移土地使用权应该由甲公司缴纳契税。应缴纳的契税=240000×5%=12000(元)。

6. 企业所得税的处理。

国家税务总局2003年发布的《企业债务重组业务所得税处理办法》第四条规定,债务人(企业)以非现金资产清偿债务,除企业改组或者清算另有规定外,应当分解为按公允价值转让非现金资产、以与非现金资产公允价值相当的金额偿还债务两项经济业务进行所得税处理,债务人(企业)应当确认有关资产的转让所得(或损失),债权人(企业)取得的非现金资产应当按照该有关资产的公允价值(包括与转让资产有关的税费)确定其计税成本,据以计算可以在企业所得税前扣除的固定资产折旧费用、无形资产摊销费用或者结转商品销售成本等。第六条规定,债务重组业务中债权人对债务人的让步,包括以低于债务计税成本的现金、非现金资产偿还债务等,债务人应当将重组债务的计税成本与支付的现金金额或者非现金资产的公允价值(包括与转让非现金资产相关的税费)的差额,确认为债务重组所得,计入企业当期的应纳税所得额中;债权人应当将重组债权的计税成本与收到的现金或者非现金资产的公允价值之间的差额,确认为当期的债务重组损失,冲减应纳税所得额。

根据以上规定,甲公司的债务重组损失=重组债权的账面价值-收到土地使用权的公允价值-补价=300000-3000-240000-10000=47000(元)。甲公司重组债权的账面价值为297000元(300000-3000),大于换入土地的公允价值与支付的补价之和250000元(240000+10000),故按照《企业会计准则第12号——债务重组》之规定,应该将债务重组损失记入“营业外支出”科目。由于甲公司在进行账务处理时已经列入“营业外支出”科目并最终影响利润总额,因此不需要进行纳税调整,且甲公司应该以252120元(240000+12000+120)作为土地使用权的计税成本,据此计算可以在企业所得税前扣除的无形资产摊销费用。

企业财务竞争力的时空解析与指数评价研究

洪 荭 冯自钦 张友棠(博士生导师)

(武汉理工大学管理学院 武汉 430070)

【摘要】 本文在借鉴国内外已有研究成果的基础上,从财务竞争力的“时空”解析入手,系统地分析了财务竞争力的三维内涵,并建立了分析模型和评价体系。

【关键词】 财务竞争力 企业竞争力 指数评价

协同竞争是市场经济的基本法则和永恒主题,是企业发展的生命线。作为核心竞争力的有机组成部分,财务竞争力是一个既基础又广泛的概念,对它进行合理把握是企业开展协同竞争的根本要求。鉴于现有研究中财务竞争力的“时空观”缺乏完整性和系统性,本文立足于“先导”、“同步”和“滞后”的时序理念,从“财务战略环境”、“财务资源配置”和“财务利益协同”三个维度拓展财务竞争力的空间体系,并进行了财务竞争力的指数评价研究,以期后续研究者提供参考。

一、国内外研究现状及相关分析

1. 国外研究现状。国外对企业竞争力的定量评价研究得益于世界经济论坛(WEF)和瑞士洛桑国际管理发展学院(IMD)于1980年开创的国际竞争力评价方法。《财富》杂志从1955年开始,以上一年的营业额为基准指标对全美上市公司进行排名,并采用一些辅助指标,分别列出各项指标值较大的

前500家上市公司。《商业周刊》采用单指标和多指标方法对上市公司进行评价和排序。单指标排序是根据上市公司市值的大小进行排序。多指标排序是对纳入标准普尔500指数中的500家上市公司,根据8个指标的单个排序,从得分最大到最小以20%的步距划分为A、B、C、D、E五级,各公司的总得分是这8个指标的评分之和,然后按总得分排序。《福布斯》杂志综合了《财富》和《商业周刊》的评价方法,每年以被评价公司的营业额、利润、资产额和股票市值作为评价指标,并分别进行排名。

2. 国内研究现状。国内对企业竞争力的定量评价研究自20世纪90年代以来一直处于探索阶段,并取得了一定的成果。中国社会科学院工业经济研究所金碚等专家,从1995年开始进行“中国工业国际竞争力理论与方法”的实证研究,并从2003年起与中国经营报社一起对我国企业竞争力进行了

乙公司转让土地使用权的利得=土地使用权的公允价值-土地使用权的账面价值-支付的相关税费=240 000-(160 000-30 000-10 000)-(12 000+840+360+24 000+120)=82 680(元)。

乙公司债务重组利得=欠甲公司的债务额-土地使用权的公允价值-支付的补价=300 000-240 000-10 000=50 000(元)。按照《企业会计准则第12号——债务重组》之规定,应将债务重组利得记入“营业外收入”科目,由于乙公司进行账务处理时已经列入“营业外收入”科目并最终影响利润总额,因此不需要进行纳税调整。此外,《企业债务重组业务所得税处理办法》第八条规定,企业在债务重组业务中因以非现金资产抵债或因债权人的让步而确认的资产转让所得或债务重组所得,如果数额较大,一次性纳税确有困难的,经主管税务机关核准,可以在不超过5个纳税年度的期间内均匀计入各年度的应纳税所得额。

因此,如果乙公司当年应纳税所得额较大,在财务发生困难的情况下,可以向税务机关申请将债务重组利得在不超过5个纳税年度的期间内均匀计入各年度的应纳税所得额,经税务机关批准后可以相应调减债务重组当年的应纳税所

得额。

甲公司应该编制的会计分录为:

借:无形资产 252 120,银行存款 10 000,坏账准备 3 000,营业外支出——债务重组损失 47 000;贷:应收账款 300 000,应交税费——印花税 120、——应交契税 12 000。

乙公司应该编制的会计分录为:

借:应付账款 300 000,累计摊销 30 000,无形资产减值准备 10 000;贷:无形资产 160 000,应交税费——营业税 12 000、——城市维护建设税 840、——教育费附加 360、——印花税 120、——土地增值税 24 000,营业外收入——无形资产转让收益 82 680、——债务重组收益 50 000,银行存款 10 000。

主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则 2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 中国注册会计师协会编.税法.北京:经济科学出版社,2008
3. 秦茜.房地产开发企业以房抵债问题探究.财会研究,2009;3
4. 韩克勇.债务重组相关问题的思考.经济问题,2006;2