营业务形成一种租赁关系，表现为经营租赁和融资租赁。因此，按照《企业会计准则第21号——租赁》的规定，首先确认这种销售方式是产品销售还是租赁经营，是融资租赁还是经营租赁，然后再判断是否确认收入，或是采取收益递延，是租金费用的递延还是折旧费用的递延。在销售形式服务于企业财务现金流或调节现金流需要的营销战术，以及企业纳税筹划前提下，采取递延方式必然是首选。即将售后租回的售价与资产账面价值之间的差额予以递延，作为折旧或租金费用的调整。会计分录如下：①铺面销售收到款项后，借：银行存款；贷：开发产品，递延收益——未实现售后租回损益（融资租赁）。②确认融资租赁资产当月应分摊的未实现售后租回损益，借：递延收益——未实现售后租回损益；贷：制造费用。

2. 作为预收账款处理。考虑到税收征管的需要，开发商一般仅就预收款项开出发票，年末结转至销售收入并结转必要的成本，以应对税务机关的清查，而将大量的销售款作为其他应付款或递延收益处理。会计分录如下：①收到销售款项时，借：银行存款；贷：预收账款，其他应付款。②每年的利润（租金）返还时，借：其他应付款；贷：银行存款。③期末结转收入和成本，借：预收账款；贷：主营业务收入（全部款项-其他应付款）。

二、房地产售后租回业务的会计识别及其处理

第一种形式销售的房地产商品，其所有权、收益的风险等均已转移给了业主，业主在“享受”较低收益的情况下，将经营的风险转移给了物业管理公司，开发商也失去了对该资产的实际控制权，完全应该作为销售收入的实现加以确认。但是开发商往往出于避税等方面的考虑，冠以售后租回的名义进行销售，滥用《企业会计准则第14号——收入》和《企业会计准则第21号——租赁》的规定，对销售收益以递延的形式进行处理。

第二种形式类似于房地产信托（REITs）。这种销售方式的实质是：开发商利用房地产市场的非公开性、非透明性的特征，利用自己在市场上的优势地位，诱导并强迫业主将物业购买后，又由开发商转租给物业管理公司，开发商既从销售物业上获利，又从租赁物业上获益，在房屋买卖和租赁两个环节，其在所有权上的风险和收益已让渡于物业管理公司和业主。至于开发商的居间担保责任，虽然有可能形成一种或有负债，但这种负债只相当于融资费用，通过或有损失进行处理，其风险是完全可控的、可转移的。因此，在会计处理上应作为两项业务来对待，即销售业务和租赁业务。

第三种形式从表面上看较为复杂，实质上开发商从来都不会自己经营房地产业务，否则，其就蜕化为REITs公司。目前，大多数开发商的做法是上述第二种形式的变种，即自己成立物业管理公司，大多数情况下是自己的下属物业管理公司。自己开发，自己的物业管理公司经营，只是在经营方式上现代化了，将自己管理的物业信托化、市场化和局部证券化，以满足房地产市场金融化的需要。因此，第三种形式同样是房屋买卖和租赁两项业务范畴，在会计处理上应作为两项业务来对待，即销售业务和物业租赁经营管理业务。○

成本模式下投资性房地产处置新议

辽宁鞍山广播电视学校　彭广林　赵　亮

《企业会计制度》不要求单独核算投资性房地产，将相关的资产作为固定资产或无形资产核算。企业会计准则将投资性房地产单独作为一项资产核算和反映。笔者认为，企业会计准则的做法只是基于重要性原则在会计科目名称（形式）上的改变，在成本计量模式下实务处理方面不应有质的区别。从此理念出发，笔者对《企业会计准则讲解》中关于成本模式计量的投资性房地产处置的实务处理提出商榷意见。

《企业会计准则讲解》规定：处置采用成本模式计量的投资性房地产时，应当按实际收到的金额，借记“银行存款”等科目，贷记“其他业务收入”科目；按该项投资性房地产的账面价值，借记“其他业务成本”科目，按其账面余额，贷记“投资性房地产”科目；按照已计提的折旧或摊销，借记“投资性房地产累计折旧（摊销）”科目；原已计提减值准备的，借记“投资性房地产减值准备”科目。由此可见，《企业会计准则讲解》将投资性房地产的处置作为销售处理，在会计上作为收入加以确认。然而，投资性房地产毕竟不是企业的流动资产，它属于长期资产的范畴。因此笔者建议，对投资性房地产的处置应区分三种情况：对于房产的处置作为清理处理，对于地产的处置作为利得或损失处理，对于房地产的出租作为其他业务收入处理。也就是说，对于投资性房地产的处置应比照固定资产和无形资产处理。

一、房产处置

例1：甲公司将其出租的一栋写字楼确认为投资性房地产，采用成本模式计量。租赁期届满后，甲公司将该栋写字楼出售给乙公司，合同价格为3亿元。乙公司已用银行存款付清。出售时，该栋写字楼的成本为28 000万元，已计提折旧3 000万元。

《企业会计准则讲解》对甲公司的账务处理如下：借：银行存款30 000万元；贷：其他业务收入30 000万元。借：其他业务成本25 000万元，投资性房地产累计折旧（摊销）3 000万元；贷：投资性房地产——写字楼28 000万元。

笔者建议，增加“投资性房地产清理”科目，核算方法比照“固定资产清理”科目，对上述处理做如下调整：借：投资性房地产清理25 000万元，投资性房地产累计折旧（摊销）3 000万元；贷：投资性房地产——写字楼28 000万元。②取得清理收入，借：银行存款30 000万元；贷：投资性房地产清理30 000万元。借：投资性房地产清理5 000万元；贷：营业外收入——处置投资性房地产净收益5 000万元。

二、地产处置

例2:甲企业为了满足市场需求,扩大再生产,将生产车间从市中心搬迁到郊区。20×6年3月,管理层决定,将原厂区陈旧厂房拆除平整后持有以备增值后转让。土地使用权的账面余额为3 000万元,已计提摊销900万元,剩余使用年限为40年,按照直线法摊销,不考虑残值。20×9年3月,甲企业将原厂区出售,取得转让收入4 000万元。假设不考虑相关税费。

《企业会计准则讲解》对甲企业的账务处理如下:①转换日,借:投资性房地产——土地使用权3 000万元,累计摊销900万元;贷:无形资产——土地使用权3 000万元,投资性房地产累计折旧(摊销)900万元。②计提摊销(假设按年),借:其他业务成本52.5万元;贷:投资性房地产累计折旧(摊销)52.5万元。③出售时,借:银行存款4 000万元;贷:其他业务收入4 000万元。借:其他业务成本2 842.5万元,投资性房地产累计折旧(摊销)157.5万元;贷:投资性房地产——土地使用权3 000万元。

笔者认为,地产持有期间的摊销额应计入当期损益,《企业会计准则讲解》将持有期间的摊销额列入其他业务成本的做法不妥,因为没有与其相对应的收入配比。如果持有期间将土地使用权出租,租金可作为其他业务收入加以确认,出租期间的摊销额列入其他业务成本。如果将土地使用权出售,应将土地使用权的账面价值加上相关税费与取得价款之间的差额列入营业外收入或营业外支出。现对上述处理做如下调整:①计提摊销额,借:管理费用52.5万元;贷:投资性房地产累计折旧(摊销)52.5万元。②出售时,借:银行存款4 000万元,投资性房地产累计折旧(摊销)157.5万元;贷:投资性房地产——土地使用权3 000万元,营业外收入——处置投资性房地产利得1 157.5万元。○

谈租金支付方式对融资租赁双方损益的影响

华侨大学工商管理学院　李　双

一、后付租金方式对融资租赁双方损益的影响

例:A公司20×6年1月1日从B公司租入一台设备,该设备账面价值与公允价值相同,为3 459 100元。租赁合同规定每年末支付租金一次,租金为1 000 000元,分四年付清,该设备使用年限为6年,估计其余值为200 000元,期末B公司收回该设备。

首先计算租赁内含利率R,即:1 000 000×(P/A,R,4)+200 000×(P/S,R,4)=3 459 100,可求得:R=8%。由于损益影响是相互的,只要考虑了一方的损益就能推出对方的影响,因而只考虑出租方B公司的损益。B公司按照实际利率法摊销未实现融资收益,每年摊销额见表1:

表1　未实现融资收益表　单位:元

年　份	租　金	确认租赁收入(8%)	租赁投资净额减少额	租赁投资净额
20×6年1月1日				3 459 100
20×6年12月31日	1 000 000	276 728	723 272	2 735 828
20×7年12月31日	1 000 000	218 866.24	781 133.76	1 954 694.24
20×8年12月31日	1 000 000	156 375.54	843 624.46	1 111 069.78
20×9年12月31日	1 000 000	88 930.22	911 069.78	200 000
合　计		740 900	3 259 100	

通过表1可以看出,B公司租赁期期内每年都会收到利息,租赁收入从第一年最大值起逐年递减,投资成本的回收额却是逐年递增。承租方A公司每年也要支付利息,财务费用也是从第一年最大值起逐年递减,而归还的本金则是逐年递增的。

二、预付租金方式对融资租赁双方损益的影响

在预付租金方式下,需要重新计算租赁内含利率R,即:1 000 000×(P/A,R,3)+1 000 000+200 000×(P/S,R,4)=3 459 100,可求得:R=13.58%。同样只考虑出租方B公司的损益。B公司按照实际利率法摊销未实现融资收益,每年摊销额见表2:

表2　未实现融资收益表　单位:元

年　份	租　金	确认租赁收入(7.63%)	租赁投资净额减少额	租赁投资净额
20×6年1月1日				3 459 100
20×6年12月31日	1 000 000	0	1 000 000	2 459 100
20×7年12月31日	1 000 000	333 945.78	666 054.22	1 793 045.78
20×8年12月31日	1 000 000	243 495.62	756 504.38	1 036 541.40
20×9年12月31日	1 000 000	163 458.60	836 541.40	200 000
合　计		740 900	3 259 100	

通过表2可以看出,由于在预付租金方式下租赁期第一期支付的租金不含利息,只需减少长期应付款,不必确认当期融资费用,因而对于B公司来说第一年不确认租赁收入,租赁收入从第二年最大值起逐年递减,而投资成本的回收额在第一年达到最大,从第二年最小值开始逐年递增。A公司第一年也不确认财务费用,财务费用从第二年最大值起逐年递减,而归还的本金在第一年达到最大,从第二年最小值开始逐年递增。

通过对上述两表的分析可以看出,无论是哪种租金支付方式,融资租赁双方总的租赁收入与财务费用是不变的。但是在预付租金方式下,由于在第一年不需确认利息,因而利息分配不够均衡,其有可能成为融资租赁双方调节利润的工具。承租人可以通过预付租金形式提高第一年的利润,但是要在年初支付租金也会给企业的现金流造成不利影响;而对于出租方来说,虽然首年不能确认租赁收入,但是在年初就能收回一部分本金,也有利于企业现金的周转。○