

为80万元(800×10%),同时可加计扣除装修费用160万元(800×20%),与销售有关的税金为264万元(其中,营业税240万元、城市维护建设税16.8万元、教育费附加7.2万元),扣除项目金额合计为3304万元(2000+800+80+264+160),增值额为1496万元(4800-3304),增值率为45%(1496÷3304×100%),由此可计算出应缴土地增值税448.8万元(1496×30%)。

由此可见,第二种方案与第一种方案相比,可以少缴土地增值税152.2万元。

其实,房地产开发企业即便不从装修中直接获利,也可以通过少缴土地增值税而间接获利。因为商品房装修的成本费用的30%(开发费用10%、加计扣除20%)可以从土地增值税的增值额中扣除,而土地增值税的最低税率为30%,所以,可借此节省一笔可观的税费支出。

土地增值税实行的是超率累进税制,适用税率为30%~60%,增值率越高,其适用税率越高。另外,对销售的普通住房,增值率未超过20%的免征土地增值税。也许在增值额上仅是很小的一点出入,而适用了上一档次的税率或不能享受减免政策。在这种情况下,可以通过商品房的装修进行筹划:在增值率的临界点处,房地产开发企业可以通过装修合法降低增值率,从而达到节税的目的。○

## 持有至到期投资的简化核算方法

湖北孝感 毛波军

《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规定,持有至到期投资应当采用实际利率法,按摊余成本计量。笔者认为,会计准则规定的核算方法过于繁琐,持有至到期投资采用直线法进行会计核算明显优于实际利率法。

例:某公司属一般企业,20×0年1月1日,支付价款1000万元(含交易费用)从活跃市场上购入某公司发行的5年期债券,面值1250万元,票面年利率4.72%,按年支付利息,每年支付利息59万元,本金最后一次支付。不考虑所得税、减值损失等因素。

### 一、采用实际利率法核算

首先,计算实际利率 $R$ : $59 \times (1+R)^{-1} + 59 \times (1+R)^{-2} + 59 \times (1+R)^{-3} + 59 \times (1+R)^{-4} + (59+1250) \times (1+R)^{-5} = 1000$ 。解得: $R=10\%$ 。

然后,计算“投资收益”账户的调整数额,具体计算如右上表所示(金额单位:万元)。

账务处理如下:①20×0年1月1日,购入债券:借:持有至到期投资——成本1250;贷:银行存款1000,持有至到期投资——利息调整250。②20×0年12月31日,确认实际利息

年份	期初摊余成本(A)	投资收益(B=A×R)	应收利息(C)	利息调整(D=B-C)	期末摊余成本(E=A+B-C)
20×0年	1000	100	59	41	1041
20×1年	1041	104	59	45	1086
20×2年	1086	109	59	50	1136
20×3年	1136	113	59	54	1190
20×4年	1190	119	59	60	1250

收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整41;贷:银行存款59;贷:应收利息59。③20×1年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整45;贷:投资收益104。借:银行存款59;贷:应收利息59。④20×2年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整50;贷:投资收益109。借:银行存款59;贷:应收利息59。⑤20×3年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整54;贷:投资收益113。借:银行存款59;贷:应收利息59。⑥20×4年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整60;贷:投资收益119。借:银行存款59;贷:应收利息59。借:银行存款1250;贷:持有至到期投资——成本1250。

### 二、采用直线法核算

首先,计算利息调整。利息调整=每期应摊销的溢价或折价=溢价或折价÷年限=250÷5=50(万元)。

其次,计算投资收益。每期投资收益=应收利息±利息调整=59+50=109(万元)。

账务处理如下:①20×0年1月1日,购入债券:借:持有至到期投资——成本1250;贷:银行存款1000,持有至到期投资——利息调整250。②20×0年12月31日,确认利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整50;贷:投资收益109。借:银行存款59;贷:应收利息59。20×1年、20×2年、20×3年确认利息收入、收到票面利息的账务处理同上。③20×4年12月31日,确认利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整50;贷:投资收益109。借:银行存款59;贷:应收利息59。借:银行存款1250;贷:持有至到期投资——成本1250。

### 三、小结

持有至到期投资会计核算的关键是投资收益的确认。不论是采用实际利率法还是采用直线法,其确认的投资收益总额是相等的,不会因会计核算方法的不同而出现投资收益总额的偏差。实际利率法中实际利率 $R$ 需借助专用计算工具才能准确得出,计算“投资收益”账户的调整数额也需借助电子表格,否则很容易出错。采用直线法不需计算实际利率,期初摊余成本和期末摊余成本,计算过程简明、扼要。通过以上案例分析可以发现,持有至到期投资采用直线法进行会计核算明显优于实际利率法。○