

完善租赁准则的几点建议

华东政法大学 陈秧秧(博士)

《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“租赁准则”)在基本概念、分类标准、各类型租赁的会计处理原则以及信息披露等方面作了明显改进,并基本实现与国际会计惯例的趋同。然而,在以下几个方面,笔者认为仍值得商榷。

一、融资租赁下出租人未实现融资收益的确定

按照租赁准则的规定,出租人的未实现融资收益是指在租赁期开始日,最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额。然而,根据该定义得到的未实现融资收益金额,与根据租赁期开始日出租人确认长期应收债权、终止确认融资租赁资产的会计分录,由借贷平衡原理所确定的金额并不一定相等。现举例如下:

例:2001年12月28日,A公司与B公司签订租赁合同。租赁标的物为全新程控生产线,估计使用年限5年。租赁期开始日为2002年1月1日,租赁期为3年,每年年末A公司向B公司支付租金1000000元。租赁期开始日生产线公允价值为2600000元。合同约定利率为8%,出租人租赁内含利率为5.46%(出租人通过计算得到,假定承租人无法获悉)。A公司与B公司分别发生初始直接费用10000元和100000元。假定未担保余值为0。

根据上述条件,因不存在独立第三方的担保,出租人的最低租赁收款额等于承租人的最低租赁付款额,即:最低租赁收款额=最低租赁付款额=1000000×3=3000000(元)。未实现融资收益=(最低租赁收款额+初始直接费用+未担保余值)-(最低租赁收款额的现值+初始直接费用的现值+未担保余值的现值)=(3000000+100000+0)-[3000000×(P/A,3,5.46%)+100000+0]=3100000-2800000=300000(元)。

然而,按照租赁期开始日出租人确认长期应收债权(根据准则界定,该债权在金额上等于最低租赁收款额加上出租人的初始直接费用)、终止确认融资租赁资产的会计分录(借:长期应收款——应收融资租赁款3100000元;贷:融资租赁资产2600000元,银行存款100000元,未实现融资收益400000元),由借贷平衡原理得到的未实现融资收益却为400000元。

这就令人对未实现融资收益的界定产生怀疑。定义中第一个减项“最低租赁收款额的现值”与会计分录中终止确认融资租赁资产的公允价值是什么关系?对于出租人而言,在判断租赁类型时,计算最低租赁收款额现值的首选利率——租赁内含利率是可以根据内部资料计算得到的,即在租赁开始日,使最低租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人初始直接费用之和的折现率。本例中,

根据租赁内含利率折现的最低租赁收款额已然等于资产公允价值与初始直接费用之和。因此,计算未实现融资收益的第二个减项“初始直接费用的现值”(即初始直接费用)便出现了重复扣减,致使根据定义计算的未实现融资收益入账金额与根据会计分录得到的金额出现矛盾。租赁准则中确定未实现融资收益的公式可进一步分解如下:未实现融资收益=(最低租赁收款额+初始直接费用+未担保余值)-(最低租赁收款额的现值+初始直接费用的现值+未担保余值的现值)=(最低租赁收款额+初始直接费用+未担保余值)-[(租赁资产公允价值+初始直接费用)+初始直接费用的现值+未担保余值的现值]=(3000000+100000+0)-[(2600000+100000)+100000+0]=3100000-2800000=300000(元)。

因此,未实现融资收益的定义应修订为:在租赁期开始日,最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与租赁资产公允价值、出租人初始直接费用及未担保余值的现值之和的差额。在租赁期开始日,租赁资产公允价值与其账面价值之间存在差异的,则确认为当期损益。

二、出租人租赁投资净额的确定

租赁投资净额初始金额的确定对出租人在租赁期内分摊应确认的未实现融资收益至关重要。租赁准则规定,租赁投资净额是指融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额,即租赁资产的转出价值(公允价值)。那么,在涉及初始直接费用并将其资本化计入长期应收债权的情况下,租赁投资净额初始金额的确定是否应考虑初始直接费用,即是否通过长期应收债权(租赁准则界定为最低租赁收款额加上初始直接费用)及未担保余值之和扣减未实现融资收益后来确定租赁投资净额的初始金额?如果这一设想成立,租赁投资净额的初始金额将等于租赁资产的转出价值(公允价值)与出租人初始直接费用之和,在表述上将更接近于出租人对该项租赁业务的总投入。由于租赁准则并未给出充分的理由与明确的释例,因此在实务操作中出现了分歧。

目前高等院校的一些会计类教材相应作了修订,将最低租赁收款额(不含初始直接费用)减去未实现融资收益后的差额作为租赁投资净额的初始金额,出租人发生的初始直接费用通过长期应收款资本化后,在各租赁期间按当期实现的融资收益占未实现融资收益的比例进行分摊,抵减各期租赁收入。然而,2007年CPA考试辅导教材则将长期应收债权(最低租赁收款额+初始直接费用)扣减未实现融资收益后的余额作为租赁投资净额的初始金额,涵盖了租赁资产的账面价

关于投资性房地产核算的两个问题

重庆天健会计师事务所 刘绍军 厦门大学嘉庚学院 张黎一

一、“闲置”土地能否作为投资性房地产核算

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》的相关规定,投资性房地产的范围限定为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、已经出租的建筑物。持有并准备增值后转让的土地使用权,是指企业通过受让方式取得的、准备增值后转让的土地使用权。

事实上,将持有并准备增值后转让的土地使用权作为投资性房地产在我国存在一定的局限性。根据国土资源部2007年9月发布的《关于加大闲置土地处置力度的通知》,各地要严格按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第5号)和《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37号)有关闲置土地处置的规定,加快处置利用闲置土地。土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的百分之二十征收;依法可以无偿收回的,坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的,要在2007年年底以前完成清退。《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价,并再次强调“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用”,要求2008年6月底前各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。

然而,在实践中,各省市国土局因土地闲置而收回土地的情况仍然不多见,作为一种普遍现象,一些人认为在会计

价值和初始直接费用,并以租赁投资净额的余额和实际利率确定各期应确认的融资收益。显然,针对租赁准则的两种解读思路所确定的出租人当期租赁收入明显不同。当租赁业务对于出租人的经营活动具有重要性时,不同的操作方法将直接带来不同的经济后果。

三、售后租回形成经营租赁下售价与资产账面价值差额的摊销处理

租赁准则规定,售后租回交易下,不论是形成融资租赁还是形成经营租赁,售价与资产账面价值的差额均应以递延,不确认为出售当期的损益。在售后租回形成经营租赁的情况下,此类差额应在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊,作为租金费用的调整。租赁准则规定,经营租赁下各期支付的租金总额应在租赁期内按直线法(或其他更为系统合理的方法)分摊确认,即各期确认的租金费用并不必然

上将上述“闲置”土地作为投资性房地产核算是允许的。更重要的是,判断宗地是否属于“闲置”难度较大。闲置土地是指土地使用者依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。另外具有下列情形之一的,也可以认定为闲置土地:国有土地有偿使用合同或者土地行政管理部门建设用地批准书未规定动工开发建设日期,自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政管理部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的;已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一,或已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的。可见,宗地是否满足上述法规中“闲置土地”的条件,必须由权威机构——当地国土资源管理部门判断和界定。在国土局未明确表示土地“闲置”的情况下,对于暂时“闲置”的土地使用权在新会计准则下可以作为投资性房地产核算。

笔者认为,与国外的土地管理制度不同,我国土地所有权属于国家,企业拥有的只是土地使用权,如果在一定期限内不开发土地,国家有权收回其土地使用权。并且,在我国政治制度和基本国情的大原则下,这种对土地的调控是一项基本国策。透过国务院这几年来连续出台关于土地调控的政策可以看出,要像投资房产一样“持有待售”土地使用权是国家政策所不允许的,这是我国与国外存在重大差异的地方。所以,新会计准则规定,闲置的土地使用权不能够作为投资性房地产核算。一般来说,“准备增值后转让”与“闲置”两者的概念在我

等于各期实际支付的租金额(权责发生制与收付实现制之别)。因此,售后租回形成经营租赁时售价与资产账面价值的差额,按照与确认租金费用相一致的方式分摊与按照各期租金支付比例分摊应是不同的。因租赁准则未对此给出具体指南和释例,实务操作中又出现了与准则规定相背离的情形。以2007年CPA考试辅导教材为例,其中售后租回经营租赁时售价与资产账面价值的差额应在租赁期内按租金支付比例分摊。有的会计类教材在介绍会计处理基本原则时指明按与确认租金费用相一致的方法进行分摊,但在具体释例中,又简化为按租金支付比例摊销。

由于未实现售后租回损益的摊销额将调整各期租金费用,不同的摊销方法将直接影响出租人在各期实际承担的租金费用。这对企业判断售后租回业务的经济效益至关重要,建议租赁准则对此做出更为明确的界定。○