

山东泰安 王树玲 王鹏程

根据《事业单位会计制度》(以下简称《制度》)的规定,事业单位的对外投资是指事业单位通过各种方式向其他单位的投资,包括债券投资和其他投资。当事业单位购入各种债券时,应按实际支付的款项,借记“对外投资”科目,贷记“银行存款”等科目。同时,借记“事业基金——一般基金”科目,贷记“事业基金——投资基金”科目。事业单位转让债券以及债券到期兑付本息时,按实际收到的金额,借记“银行存款”科目,按实际成本,贷记“对外投资”科目,实收金额与账面金额的差额,借记或贷记“其他收入”科目。同时,调整事业基金的明细科目。

笔者认为以上规定有两点不妥:一是没有提及单位购入的长期债券若不是到期一次支付本息而是按年支付利息到期一次还本时应如何进行账务处理,而这种情况在现实经济生活中是十分常见的。二是事业单位进行债券投资应属于经营活动,经营活动收支业务核算应采用权责发生制,而《制度》规定将购买债券的收益(实收金额与账面金额的差额)在转让债券或债券到期时一次性记入“其他收入”科目,这就意味着如果债券的持有期限超过一年并且到期一次还本付息的话,那么若干年的利息所得就全部计入债券转让或还本付息当年的收入当中。这种处理方法明显采用的是收付实现制而不是权责发生制。

针对第一点不妥,笔者建议,凡事业单位购入的长期债券按年支付利息的,在每年收到利息时,借记“银行存款”科目,贷记“其他收入”科目。至于第二点不妥,对持有期限超过一年且到期一次还本付息的债券,事业单位应将利息收入分别计入持有债券期间各年的收入当中。为此,应设立“应收债券收益”科目,将每年应得的债券利息收入在年终结账之前借记该科目,贷记“其他收入”科目。待转让债券或债券到期兑付本息时,再按实际收到的金额,借记“银行存款”科目,按实际成本,贷记“对外投资”科目,按账面金额,贷记“应收债券收益”科目,按借贷双方的差额,借记或贷记“其他收入”科目。同时,调整事业基金的明细科目。以上建议仅适用于平价发行的债券。对于溢价或折价发行的债券,可以参照会计准则的有关规定进行处理。○

## 整体购买不动产降低契税的方法

武汉软件工程职业学院 熊彬

实践中单位和个人在购买房屋或承受土地使用权时,支付的价款中有时会包括与房屋相关的附属设备、独立于房屋之外的建筑物和构筑物的价值。购买人的习惯性做法是将所购买的房地产整体“打包”,也就是只有一个总成交价格。如此一来,税务机关也就理所当然地按照合同成交价格全额征收契税,这无疑加重了纳税人的税负。对此企业如何进行纳税筹划?

契税是对受让土地使用权和房屋所有权行为征收的一种税。其计税依据为土地使用权和房屋所有权的成交价格。所谓“房屋”是指有屋面和维护结构(有墙或两边有柱),能够遮风挡雨,可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施,包括:暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备;各种管线,如蒸汽、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线;电梯、升降机、过道、晒台等。

根据《财政部 国家税务总局关于房屋附属设施有关契税政策的批复》(财税[2004]126号)的规定:对于承受与房屋相关的附属设施(包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室)所有权或土地使用权的行为,应当按照契税法律法规的规定征收契税;对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的,不征收契税。由此可见,独立于房屋之外的建筑物、构筑物,如围墙、烟囱、水塔、变电塔、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、堤坝、蓄水池和囤仓等,不属于“房屋”范畴,相应支付的独立于房屋之外的建筑物、构筑物的价款,不属于契税的征税范围。

而所谓“土地”,应当是指土地使用权,土地上的附着物不属于“土地”范畴。所以,对支付土地上的附着物的价款也不属于契税的征税范围。

基于此,对于单位和个人支付的独立于房屋之外的建筑物、构筑物以及地面附着物的价款,应当从总成交价格中剥离。具体做法是:合同分开签订,即对于房屋、土地应单独签订一个合同,对于其他非房屋、土地应另外签订合同。销售发票也由转让方分别开具。在成交价格的确上,整体打包转让的,按照房屋、土地,以及独立于房屋之外的建筑物、构筑物和地面附着物分别评估,按房屋、土地评估价占总评估价格比例确定实际成交价格。如总成交价格为330万元,总评估价格为300万元,土地、房屋的评估价格为200万元,由此确定土地、房屋的实际成交价格=330×200÷300=220(万元)。假定契税税率为4%,则应缴纳契税=220×4%=8.8(万元),而如果按总成交价计算,则应缴纳契税=330×4%=13.2(万元)。两者相比,显然分开签订合同可以大大减轻税负。○