

# 售后经营租回业务会计与税务处理差异分析

国家税务总局扬州税务进修学院 李明

《企业会计准则第21号——租赁》第30条规定,承租人和出租人应当将售后租回交易认定为融资租赁或经营租赁;第32条规定,售后租回交易认定为经营租赁的,售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延,并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。但是,有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的,售价与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。

根据《企业会计准则解释第2号》的规定,售后租回交易认定为经营租赁的,应当分别以下情况处理:①有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的,售价与资产账面价值的差额应当计入当期损益;②售后租回交易如果不是按照公允价值达成的,售价低于公允价值的差额,应计入当期损益;但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时,有关损失应予以递延(递延收益),并按与确认租金费用相一致的方法在租赁期内进行分摊;如果售价大于公允价值,其大于公允价值的部分应计入递延收益,并在租赁期内分摊。

《企业所得税法实施条例》规定,企业根据生产经营活动的需要以经营租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出,按照租赁期限均匀扣除。因此,售后租回交易认定为经营租赁时,其会计与税务处理可能存在差异,下面结合案例进行分析。

例1:凯运房地产开发公司20×7年1月3日将开发的一套商品房出售给单位职工王强,价格为100万元(当时的市场价格),成本为80万元,同时签订了从20×7年1月开始生效的回租合同,租期为2年,每年租金为24000元。公司以经营租赁方式租回王强购买的商品房的目的是用于公司管理。

假设凯运房地产开发公司同日卖给另一客户相同地点、相同楼层、相同面积、相同朝向的价格也为100万元。则根据《企业会计准则第21号——租赁》及其应用指南的规定,其会计处理如下:

1. 凯运房地产开发公司20×7年1月3日出售商品房时:借:银行存款1000000元;贷:主营业务收入1000000元。同时,借:主营业务成本800000元;贷:开发产品800000元。

2. 凯运房地产开发公司每年支付租金时:借:管理费用24000元;贷:银行存款24000元。

由于售后租回业务在销售环节是按照公允价值计价的,交易具有商业实质,租回时也是按照市场价格租赁的,因此在此情况下实质与形式是统一的,因此凯运房地产开发公司对售后租回业务的会计核算是符合经济业务的本质的,会计与税务处理也没有差异。

例2:凯运房地产开发公司20×7年1月3日将开发的一套商品房出售给单位职工王强,价格为90万元(当时的市场价格为100万元),成本为80万元,同时签订了从20×7年1月开始生效的回租合同,租期为2年,每年租金为12000元。公司以经营租赁方式租回王强购买的商品房的目的是用于公司管理。

1. 按照《企业会计准则第21号——租赁》及其应用指南的规定,凯运房地产开发公司的会计处理如下:

(1)20×7年1月3日出售商品房时:借:银行存款900000元;贷:开发产品800000元,递延收益100000元。

(2)每年支付租金时:借:递延收益50000元;贷:银行存款12000元,管理费用38000元。

2. 根据《企业会计准则解释第2号》的规定,凯运房地产开发公司的会计处理如下:

(1)每年支付的租金符合当时的市场行情。

凯运房地产开发公司20×7年1月3日出售商品房时:借:银行存款900000元;贷:主营业务收入900000元。同时,借:主营业务成本800000元;贷:开发产品800000元。

凯运房地产开发公司每年支付租金时:借:管理费用12000元;贷:银行存款12000元。

在此种情况下,虽然出售商品房的价格低于当时的市场价格即公允价值,但是租赁价格符合市场行情,销售价格偏低与后来的租赁没有关系,因此还是应按照销售、资产租赁核算符合会计本质的,此情况下会计与税务处理没有差异。

(2)每年支付的租金低于当时的市场平均价格。

凯运房地产开发公司20×7年1月3日出售商品房时:借:银行存款900000元,递延收益100000元;贷:主营业务收入1000000元。同时,借:主营业务成本800000元;贷:开发产品800000元。

凯运房地产开发公司每年支付租金时:借:管理费用62000元;贷:银行存款12000元,递延收益50000元。

例2中,《企业会计准则解释第2号》与《企业会计准则第21号——租赁》的核算方法存在较大的差异,这是因为在此种情况下,出售商品房的价格低于当时的公允价值,需要通过将来租赁时的低于市场价格的租金进行补偿,低价出售与将来的低租金存在必然的联系,因此会计上需通盘考虑,将出售价格低于公允价值的部分作为递延损失,在将来支付租金时予以摊销。此情况下会计与税务处理存在较大的差异,在出售环节,会计上核算的利润为200000元,但是计入应纳税所得

# 会计信息透明度研究述评

湖南财经高等专科学校 陈继初

**【摘要】** 本文从会计信息透明度的概念、理论基础、衡量指标、影响因素、实证研究这五个方面对会计信息透明度理论研究的现状进行了评述,指出了现有研究的不足,并对会计信息透明度研究的趋势作了展望。

**【关键词】** 透明度 会计信息 信息披露 会计准则

从目前已有的文献看,最早提出会计信息透明度的是美国证券交易委员会(SEC)前主席利维特,他在1994年首先提出了会计信息透明度问题,并得到了世界各国学者的积极响应。相比而言,我国的会计信息透明度研究虽然滞后,但针对性比较强。近年来,我国上市公司财务报告舞弊问题一直是会计信息治理的重要议题,关于会计信息透明度的理论研究也迅速开展起来,并取得了一些研究成果。从国内外研究现状看,会计信息透明度研究的内容主要集中在会计信息透明度的涵义、理论基础、评价标准或衡量指标、影响因素等方面。本文主要从这几个方面对现有研究进行评述,并对今后的研究进行展望。

## 一、会计信息透明度的概念

### (一)国外观点对会计信息透明度的理解

1. SEC的观点。SEC在1996年4月11日发表了关于IASC“核心准则”的声明,在该声明中SEC提出了评价“核心准则”的三项要素,其中一项是“高质量”,而“高质量”又被具体解释为可比、透明和充分披露。在这之后,SEC多次公开重申高质量会计准则问题,并将透明度作为核心概念来使用。

2. 巴塞尔银行监管委员会的观点。正式给会计信息透明

度下定义的是巴塞尔银行监管委员会,该委员会于1998年9月在其发布的《增强银行透明度》的研究报告中,将透明度定义为:公开披露可靠及时的信息,有助于信息使用者准确评价银行的财务状况和业绩、风险活动及风险管理活动。而且他们还认为,披露本身并不必然导致透明度,为实现透明度必须提供及时、准确、相关和充分的定性及定量信息,这些披露要建立在完善的计量原则之上。透明会计信息的质量特征包括全面、相关、及时、可靠、可比和重大。由此可以看出,巴塞尔银行监管委员会对“会计信息透明度”这一概念强调的是两方面的内容:一是规范会计信息披露制度;二是提高所披露的会计信息的质量。

3. 普华永道会计师事务所的“不透明指数”。2001年1月,普华永道会计师事务所发布了一份旨在揭示会计信息不透明对资金成本和融资造成的负面影响的调查报告。这份报告创造了一种对会计信息不透明程度加以量化的分析模式,提出了“不透明指数”。普华永道会计师事务所在这份报告中将“不透明”定义为:在商业经济、财政金融、政府监督等领域缺乏清晰、准确、正式、易理解和普遍认可的惯例。尽管该调查报告没有直接对会计信息透明度进行界定,但与巴塞尔银行监管委

额的金额为100 000元,因此有100 000元的纳税调减额;在将来每年支付租金、摊销递延损失时,会计上核算的管理费用为62 000元,但是在计算应纳税所得额时允许扣除的租金为12 000元,因此每年都有50 000元的纳税调增额。

例3:凯运房地产开发公司20×7年1月3日将开发的一套商品房出售给单位职工王强,价格为110万元(当时的市场价格为100万元),成本为80万元,同时签订了从20×7年1月开始生效的回租合同,租期为2年,每年租金为70 000元。公司以经营租赁方式租回王强购买的商品房的目的是用于公司管理。

1. 按照《企业会计准则第21号——租赁》及其应用指南的规定,凯运房地产开发公司的会计处理如下:

(1)20×7年1月3日出售商品房时:借:银行存款1 100 000元;贷:开发产品800 000元,递延收益300 000元。

(2)每年支付租金时:借:递延收益150 000元;贷:银行

存款70 000元,管理费用80 000元。

2. 根据《企业会计准则解释第2号》的会计处理如下:

(1)凯运房地产开发公司20×7年1月3日出售商品房时:借:银行存款1 100 000元;贷:主营业务收入1 000 000元,递延收益100 000元。同时,借:主营业务成本800 000元;贷:开发产品800 000元。

(2)凯运房地产开发公司每年支付租金时:借:管理费用20 000元,递延收益50 000元;贷:银行存款70 000元。

例3中,《企业会计准则解释第2号》与《企业会计准则第21号——租赁》的核算方法存在较大差异。由于此种情况下,出售商品房的价格高于当时的公允价值,需要通过将来租赁时的高于市场价格的租金进行返还,因此高价出售与将来的高租金存在着必然的联系,因此会计上需通盘考虑,将出售时高于公允价值的部分作为递延收益,在将来支付租金时进行返还,这样才符合会计的本质。○