

# 投资性房地产后续计量模式选择探讨

黎明(教授) 袁媛

(重庆工学院 重庆 400050)

**【摘要】** 本文分析了投资性房地产后续计量模式对企业财务状况、经营成果、纳税调整等方面的影响,并提出选择后续计量模式应遵循的原则,最后针对不同持有目的的投资性房地产,探讨其后续计量模式的选择。

**【关键词】** 投资性房地产 后续计量 资本增值

所谓投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定,企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,但有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

## 一、投资性房地产后续计量模式选择对企业的影响

**1. 对财务状况的影响。**在成本模式下,因需要对投资性房地产计提折旧或摊销,甚至可能计提减值准备,使得资产账面价值减少。在公允价值模式下,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,而是以资产负债表日投资性房地产公允价值调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额,计入当期损益。资产负债表日投资性房地产公允价值的大小会直接影响资产负债表中资产和所有者权益的金额。

**2. 对经营成果的影响。**一是利润数额方面。在成本模式下,由于对投资性房地产计提折旧或摊销,使得费用增加,进而使当期利润减少。采用公允价值模式计量,投资性房地产不需要计提折旧和摊销而减少的成本支出,会增加当年的利润。又由于企业以评估的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益,在近年来房地产大幅增值的情况下,必然会使企业会计利润增加。二是利润波动幅度方面。在成本模式下,如果投资性房地产存在减值迹象,应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定进行减值测试,计提相应的减值准备。同时,准则中也规定:资产减值损失一经确认,在以后期间不得转回。这项规定在一定程度上减少了利润的波动。在公允价值模式下,会计利润可随公允价值的波动而变动,在公允价值波动较大的情况下,也会使利润产生较大的波动。

**3. 对纳税调整的影响。**当会计规定和税法存在差异时,税金的计算应遵循税法,对会计利润进行纳税调整。成本模式下,如果企业采用的折旧政策与税法一致,则不必进行纳税调整;若不一致,则只需对折旧额进行调整。而公允价值模式下,会计上在年末按投资性房地产的公允价值调整其账面价值,差额计入损益,不计提折旧或摊销。由于税法遵循的是收付实

现制,评估增值带来的公允价值变动损益不具备收付实现的特点,税法对这部分收益不征收所得税,其影响是在对投资性房地产计算所得税时仍按计提折旧或摊销处理。因此,这就需要按税法规定的折旧年限计算调整折旧额。同时,因将投资性房地产在资产负债表日的公允价值与账面价值的差额计入了当期损益,又需要对该项损益进行调整,随着投资性房地产在以后年度资产负债表日的公允价值的变动,纳税调整额也将发生相应变化。可见,采用公允价值模式计量,所得税纳税调整的工作量及复杂性均会增加。

## 二、投资性房地产后续计量模式选择应遵循的原则

**1. 有用性原则。**影响后续计量模式选择的理论要素主要是受托责任观和决策有用观这一对会计目标。在受托责任观下,成本模式以其提供会计信息的客观性、可验证性成为最可靠的计量模式。在决策有用观下,计量模式的选择要看能否满足会计信息使用者对会计信息的要求。无论哪个信息使用者所需要的会计信息,都是以高质量为前提的,即会计信息应能客观反映企业的实际情况,它应具有可靠性、充分性、相关性和可比性,从而在总体上体现为有用性。

**2. 可操作性原则。**投资性房地产若采用公允价值模式进行后续计量,则应当同时满足下列条件:一是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;二是企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

确认投资性房地产公允价值的关键是存在可参考的、公平的市场交易。用经济学的语言表达,公允价值可以被称为在信息对称的完美市场中形成的均衡价格,这种价格也被称为有效市场价格。在一个有效市场中,竞争性的参与者会最终使资产达到均衡价格,在这种价格下买家可以获得与该资产未来现金流量与风险相对应的回报。但是,市场完美和完全这一假设条件往往并不能得到满足。不是所有的投资性房地产都能活跃地交易,这就缺乏可行的市场价格,即没有现成的公允价值。当没有现成的公允价值时,就需要使用一定的估计方法来确定公允价值。常用的房地产估价方法有市场比较法、收益法和成本法,但每种估价方法都有一定的适用范围,且对投资

性房地产的公允价值做出科学合理的估计需具备专业的房地产评估能力。相对于成本模式而言,公允价值模式的实际操作难度更大。

**3. 配比原则。**配比原则有两层含义:一方面是收入与成本费用要保持时间上的配比,即某一期间的收入必须与成本费用相匹配;另一方面是要求进行配比的收入与成本费用之间应具有经济内容和性质上的必然因果联系。在成本模式下,由于对投资性房地产计提折旧会造成成本费用的增加,这就要求当期有收入与之相配比;而在公允价值模式下由于对投资性房地产不计提折旧,若有收入发生,则缺少与之相配比的成本费用,有悖于配比原则。因此,企业进行后续计量模式选择时应考虑到配比原则的要求。

**4. 成本效益原则。**企业在选择后续计量模式时应权衡提供会计信息的成本与效益。采用成本模式,要求投资性房地产在初始计量后采用折余成本(减去任何累计减值损失)予以计量,其具有客观性、可验证性、低成本的特点。采用公允价值模式,更注重信息的相关性,但公允价值的取得成本会更高。因此,企业在基本的会计信息质量得到保证的基础上,应选择便于理解和实施的计量模式,并尽可能地降低操作成本。在操作成本大致相等时,企业应优先选择能使所提供的会计信息更相关和更可靠的计量模式。

### 三、不同持有目的的投资性房地产后续计量模式的选择

投资性房地产具体内容包括: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、已出租的建筑物。从形态来看,投资性房地产包括房屋与建筑物、土地使用权;从持有目的来看,包括为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产的持有目的不同,其后续计量模式的选择也应有所不同。

**1. 为赚取租金而持有的投资性房地产的后续计量。**为赚取租金而持有的投资性房地产,应采用成本模式进行后续计量。

(1)采用成本模式进行后续计量能体现会计信息的有用性原则。为赚取租金而持有的投资性房地产,其持有目的主要是获取租金,并不是期望从市场价格变化中获利,其收益和风险相对较低。由于企业往往不需要随时获得其市场价格,对市场并不具有很强的依赖性,公允价值信息对使用者来说也不具有很强的决策相关性,而成本模式是按照为取得该投资性房地产而支付的现金或现金等价物的金额或其他对价的公允价值或者在适当时候按照特定要求进行初始确认时归属于该投资性房地产的金额减去任何累计减值损失予以计量,因而能使会计信息更加客观、可靠。

(2)采用成本模式进行后续计量符合配比原则。为赚取租金而持有的投资性房地产能不断带来租金收入,成本模式下,计提的折旧进入当期损益,使得当期收入有与之相配比的成本费用,符合配比原则。

(3)采用成本模式进行后续计量符合成本效益原则。一方面,采用成本模式计量能够保证会计信息的可靠性,另一方面,成本模式下不需要复杂的成本计量技术,数据的取得成本较低。

**2. 为资本增值而持有的投资性房地产的后续计量。**为资本增值而持有的投资性房地产,应采用公允价值模式进行后续计量。

(1)公允价值模式符合为资本增值而持有的投资性房地产的特性。为资本增值而持有的投资性房地产,其持有目的是在资本增值后出售以取得资本收益。从持有到最终出售,投资性房地产的市场价格会不断变化,会计信息必须对这一价值变动所蕴含的收益与风险加以反映。若采用成本模式计量,价值变动只有等交易结束时才能得以反映,这种滞后的会计信息必然严重缺乏相关性,对投资者来说只能是有害无益。而公允价值模式符合为资本增值而持有的投资性房地产的特性,更能够反映投资性房地产的市场价值和盈利能力。

(2)采用公允价值模式进行后续计量具有较强的可操作性。为资本增值而持有的投资性房地产大都具有较活跃的市场,若活跃市场上存在着与投资性房地产有相同或相近地理位置和资产状况以及有类似租赁合同的房地产,在确定投资性房地产的公允价值时,可以参照类似房地产的现行市场价格;若活跃市场上存在着与投资性房地产有不同地理位置和资产状况的房地产,在估计投资性房地产的公允价值时,可以参照不同地理位置和资产状况的房地产的现行市场价格;若近期房地产市场交易不活跃,但是房地产市场上存在着与投资性房地产同类或类似的其他房地产的最近交易价格,在估计投资性房地产的公允价值时,可以参照该最近交易价格。

(3)采用成本模式进行后续计量不符合配比原则。为资本增值而持有的投资性房地产在出售时才会取得收益,若采用成本模式进行后续计量,其折旧在当期得不到补偿,如果进入当期损益,就会造成不同会计期间的利润不均衡,并不符合配比原则。

**3. 赚取租金与资本增值兼有的投资性房地产的后续计量。**赚取租金与资本增值兼有的投资性房地产应采用公允价值模式进行后续计量。对于赚取租金与资本增值兼有的投资性房地产,企业持有目的方面是赚取租金收益,另一方面是在资本增值后出售以取得资本收益,因而企业也需要获得该投资性房地产的价值信息,以判断是继续持有还是出售。由于房地产的价值对市场的依赖程度很高,而只有公允价值模式考虑了市场因素,使资产负债表上的投资性房地产价值与实际价值一致,能为信息使用者提供更加相关的会计信息,便于其做出正确的决策。对赚取租金与资本增值兼有的投资性房地产而言,成本模式不能客观、公允地反映其价值,公允价值模式才是理想的后续计量模式,公允价值模式会使会计信息更具有相关性,提高了会计信息质量。

### 主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则 2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 财政部.企业会计准则——应用指南 2006.北京:中国财政经济出版社,2006
3. 胡燕,张磊.关于《投资性房地产》准则的思考.北京工商大学学报,2007;4