

# 对我国投资性房地产会计准则的若干认识

山东阳光金源置业有限责任公司 祝清吉

**【摘要】**2007年1月起新会计准则正式实施。就投资性房地产而言,我国新会计准则与会计制度之间,以及我国新会计准则与国际会计准则之间均存在一些差异。本文分析了这些差异并就新会计准则下房地产企业的会计政策选择问题进行了深入探讨。

**【关键词】**投资性房地产 新会计准则 差异 政策选择

## 一、我国新会计准则与国际会计准则的差异比较

2000年3月在圣保罗召开的国际会计准则理事会正式通过了《国际会计准则第40号——投资性房地产》(以下简称IAS40),并于2001年1月1日起开始施行。我国发布的新会计准则与IAS40在对投资性房地产的初始计量、转换、处置等方面基本一致,但也存在一些差异,主要体现在以下四个方面:

1. 投资性房地产涵盖范围方面的差异。国际会计准则中投资性房地产涉及的土地是指土地所有权,而我国由于土地属于公有制性质,因此我国新会计准则中的土地是指土地使用权。国际会计准则将融资租入的房地产和以经营租赁方式租入后转租的房地产均纳入投资性房地产的范围,我国新会计准则未将其纳入,而是作为租赁准则的内容。

2. 后续计量模式选择方面的差异。我国投资性房地产准则第九条规定,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,但本准则第十条规定的除外。第十条规定,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。可见,我国新会计准则更倾向于采用成本法计量。而IAS40虽没有规定成本模式和公允价值模式的优先顺序,但第二十五条指出,《国际会计准则第8号——当期净损益、重大差错和会计政策变更》规定,只有在企业财务报表中对事项或交易能够进行更恰当的列报的情况下,才能自愿变更会计政策。从公允价值模式变更为成本模式不大可能导致更恰当的列报。因此不难看出,国际会计准则不太赞成将公允价值模式改为采用成本模式,而对于将成本模式改为采用公允价值模式则没有表明倾向性意见。

3. 公允价值确定方面的差异。我国引入公允价值模式是参照国际会计准则制定的,但考虑到我国目前房地产的公允价值评价机制尚不完善,因此公允价值口径的应用必须满足一定的条件,而非全部采用此口径计量,从这个角度看,这是与国际会计准则的趋同而非照搬。IAS40对于公允价值的确定方面,是鼓励但不要求企业根据独立评估师的评估结果确定投资性房地产的公允价值。

4. 信息披露要求方面的差异。国际会计准则对投资性房地产的披露要求比我国新会计准则更详细,其差别主要有两个方面:第一,规定了收益表(利润表)中有关金额的披露,包括与投资性房地产有关的租金收益、当期修理维护费用等。第二,在成本模式下,也要求披露投资性房地产的公允价值,而我国新会计准则却没有这些要求。

## 二、我国新会计准则与会计制度相关规定的差异比较

1. 后续计量方法方面的差异。会计制度对列入“固定资产”或“无形资产”科目的具有投资性质的房地产采用成本模式计价,按期计提折旧或摊销,会计期末以扣除折旧、摊销及资产减值准备后的金额作为账面价值。在此模式下,固定资产或无形资产的账面净值随折旧和摊销而不断减少,无法体现投资性房地产的增值部分,无法客观反映资产的实际价值。

新会计准则在成本法的基础上,引入了公允价值模式,并对其适用条件进行了限制,只有在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情况下,才能采用公允价值模式。采用公允价值模式计量的投资性房地产,不计提折旧、摊销或计提减值准备,以会计期末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的差额,计入当期损益。在此模式下,投资性房地产的价值能够客观体现,不再受初始成本的约束,资产的增值能体现在财务报表上,从而有利于企业为相关信息使用者提供更客观、真实的资产信息。

2. 后续支出处理方面的差异。会计制度规定,如果后续支出使可能流入企业的未来经济利益超过了原先的估计,应将此后续支出计入固定资产的账面价值。增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额,除此以外的后续支出计入当期费用。新会计准则规定,如果后续支出使可能流入企业的未来经济利益超过了原先的估计,视为改良,计入投资性房地产的账面价值。反之,计入当期费用。

## 三、新会计准则下房地产企业的会计政策选择

新会计准则下,房地产企业尤其是那些拥有大量投资性房地产的企业,如何正确、科学地选择相应的会计政策已成为众多房地产企业管理层以及财务管理者必须关注并加以重视的问题。具体而言,可从以下方面选择相应的对策。

1. 合理选择成本计价与公允价值计价。采用公允价值对投资性房地产计价是目前国际上比较通行的做法,这样使得公司的资产增值信息更透明,有利于公司在资本市场获得正确的定价,也有利于公司再融资,获得资本市场的种种便利。从这个角度看,公允价值计价可以帮助企业更好地借助资本市场的力量来获得发展。但是,会计核算方法的改变,只是让公司的隐性价值显性化,并没有改变公司的真实价值。因为决定公司价值的应该是企业的核心盈利能力和真实的资产价值,而非账面利润与账面价值。成本法下,虽然要计提折旧或按期摊销,减少了企业的账面盈利,但却可以起到抵税的效果,减少了企业的现金支出,从而将价值保留在了公司内,维护了股东利益。因此,投资性房地产会计准则下是选择成本计价还是公允价值计价值得房地产企业探讨。

(1)根据房地产企业的类型选择相应的计价方式。

第一,主要经营普通居民住宅的企业。投资性房地产会计准则主要是针对那些拥有大量投资性房地产的公司而制定的,对主要经营普通居民住宅的企业来说,除部分投资性土地储备外,作为存货的房地产远远大于投资性房地产,因而受投资性房地产会计准则的影响较小。投资性房地产会计准则第十六条规定,自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入所有者权益。根据此规定,这种类型的开发公司在选择公允价值计价时,一方面,如果转换当日的公允价值小于原账面价值,其差额计入当期损益(实为损失),降低了公司的净利润,反而将成本计价模式下隐性亏损变成了显性。另一方面,如果转换当日的公允价值大于原账面价值,其差额计入所有者权益,在当期盈利能力不变的情况下,反而降低了公司的净资产收益率,选择公允价值计价方式对这类公司无明显益处。

第二,拥有大量投资性房地产的公司。投资性房地产会计准则第七条明确规定,企业取得的投资性房地产应当按照取得时的成本进行初始计量。但第十条规定,在同时满足以下几个条件的情况下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,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;②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。第十一条规定,采用公允价值模式计量的,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,应当以资产负债表日投资性房地产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。由此可见,即使对那些拥有大量投资性房地产的公司来说,在取得投资性房地产时也应当以成本计价,只有在后续计量满足一定的条件时才可采用公允价值计价。

(2)根据管理层对企业价值的判断标准选择相应的计价方式。如果管理层侧重对利润的考核,以利润最大化作为企业价值最大化的评判标准,那么对那些拥有大量投资性房地产

的公司而言,在所持物业持续升值的情况下会考虑将成本计价改为公允价值计价。因为这样会形成公允价值与原账面价值之间的正差,增加当期利润。但是在当今社会,越来越多的人不仅关注公司的盈利状况,还关注公司良好的现金流量状况。如果管理层侧重对现金流量的考核,那么采用公允价值计价就不会带来好处。相反,由于利润总额的增加,企业缴纳的所得税会增加,总收入不变,纳税增加,意味着现金支出增加,公司账面的价值不能变成实际利润,企业反而要付出大量的现金,这样企业就不会选择公允价值计价。

2. 正确选择自用房地产或存货转换为投资性房地产的时机。

(1)依据企业的持有目的进行选择。如果一家公司自用房地产或存货客观上已存在巨额重估盈余,那么是否应将自用房地产或存货转换为投资性房地产呢?这往往取决于企业持有的目的。如果说企业持有是为了近期转让,并且比较容易实现转让,那么好的选择是继续作为自用房地产或存货。因为这样丝毫不影响它们按照公允价值转让,获得巨额账面利润,并获得现金流量。而选择转换为投资性房地产的结果是,绝大部分的重估盈余在采用公允价值模式进行初始计量的同时确认为股东权益,而不能确认为账面利润。为此,只有在不打算近期转让的情况下,公司才会选择将重估盈余巨大的自用房地产或存货转换为投资性房地产。

(2)依据企业的现金偿债能力进行选择。如果一家公司面临两种选择,将房地产作为存货以供未来销售,或将其作为投资性房地产供出租或增值后转让,则需要考虑当前的负债状况及偿债能力。考虑到两者在现金流量上的区别,作为存货时,可能在一定时期内全部或大部分变现,由此获得的现金流量可以用于清偿债务。作为投资性房地产时,因出租获得的现金流量颇为有限,由此获得的现金流量难以用于清偿债务。因此,高负债公司通常不宜选择将金额巨大的自用房地产或存货转换为投资性房地产。

3. 科学选择投资性房地产转换为其他资产的时机。当企业选择以成本计价模式对投资性房地产进行计价时,无论何时将投资性房地产转换为其他资产均不会产生转换损益。但当企业选择以公允价值计价模式对投资性房地产进行计价时,不同的时机选择会产生不同的结果。当企业所持有的投资性房地产在活跃的房地产交易市场上的价格处于上升趋势时,企业应继续将其作为投资性房地产。一方面,由于市场价值的不断提升,租金的价格可以相应地提高,从而获得较高的租金回报。另一方面,待市场价格到达一个相对高点时再将其转换为其他资产,从而获得一个更高的转换收益,增加转换当期的利润。反之,当市场价格处于下降趋势时则应选择尽快转换为其他资产,从而回避转换损失。

#### 主要参考文献

1. 于晓镭,徐兴恩. 新企业会计准则实务指南与讲解.北京:机械工业出版社,2006

2. 曾文兰. 浅析新会计准则对房地产行业的影响与对策. 商场现代化,2007;1