关于投资性房地产准则的税法思考

江苏省农业科学院会计中心　周　华　夏建波

【摘要】本文以《企业会计准则第3号——投资性房地产》为例，论述了投资性房地产会计准则对税收体系产生的影响以及对具体税种的影响，并将该准则与现行税法规定进行了详细对比，以期实现投资性房地产准则与相关税务处理规定的有效衔接和协作趋同。

【关键词】投资性房地产　影响　对比

一、实施新会计准则对税收体系产生的影响

1. *新会计准则区分投资性房地产与自用房地产的影响。*新会计准则规定，原来记入“固定资产”、“无形资产”、“库存商品”等科目的房地产，若是用于投资目的，现应记入“投资性房地产”科目，同时，记入“投资性房地产”科目的房地产不再单一地采用历史成本计量。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，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

目前，税法并未严格区分投资性房地产和自用房地产，也没有区别对待经营性房地产和非经营性房地产，但事实上不同性质的房地产其经济影响是不一样的，不加区分必然会影响税收征收的效果。早在多年前，理论界就有人建议对经营性房地产按高档税率，非经营性房地产按低档税率征税，但是迟迟没有推行，一个重要原因可能就是信息的不完全使分类存在较大困难。现在，新会计准则要求企业区分投资性房地产和自用房地产，这将为我国房地产税收的征收提供更详尽有用的信息，有利于房地产税制的改革。

2. *新会计准则引入公允价值模式的影响。*当采用公允价值模式计量投资性房地产时，对目前我国大部分与房产有关的税种没有多大影响，因为它们的计税依据并未受到影响。例如，城镇土地使用税和耕地占用税的计税依据是占用土地的面积，印花税的计税依据是合同金额，而契税的计税依据是成交价格或互换房地产的价格差额。另外，关于营业税的税收政策虽然比较复杂，但在一般企业转让土地使用权或销售不动产时，计税依据为取得的全部价款和价外费用。受影响的主要是房产税、土地增值税及所得税。

投资性房地产准则引入公允价值计量，为相关部门获得房地产价值提供了信息支持，这无疑为探讨物业税的具体税基提供了一条新思路，有助于物业税征收条件的成熟，为我国设计更为利学合理的物业税提供有利支持。

3. *新会计准则与税法的协调思路。*以税法为突破口，在坚持税法自身原则的基础上，寻求与新会计准则适当的协作。税法可以参照投资性房地产准则，对整个房产类税收进行综合调整或部分调整，以利于国家参与房产收益的分配，调节产权所有人的收入。如对不动产开征统一的物业税，相应取消有关收费，将房地产保有环节涉及到的几税合并为一税，以物业税的开征来完成对原有税种的替换；区分经营性房地产和投资性房地产，对房产税进行改革，分别适用不同的税率；开征由于公允价值变化而带来收益的土地增值税；专门对投资性房地产的公允价值计量产生的损益（非实际交易损益）的所得税进行规定，如不征收、延迟征收、全额征收等。

二、投资性房地产准则对具体税种的影响

1. *房产税。*现行房产税的计税依据是房产余值或房产的租金收入。前者是从价计征，后者是从租计征。对于从租计征的，新会计准则并没有影响税基。对于从价计征的，其计税依据是房产余值即房产原值减除一定比例后的剩余价值。房产原值是指纳税人按照会计制度的规定，在“固定资产”科目下记载的房屋原价。投资性房地产准则允许在后续计量时采用公允价值模式。在公允价值模式下，应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。新会计准则实施后，规定对于投资性房地产以公允价值为计税依据，取消按房产余值为计税依据的做法。这样，既有较强的科学性和实际操作性，也更符合房产税开征的初衷，有利于控制固定资产的投资规模，配合有关部门加强房产管理，提高房产的使用效益。现行房产税以房产余值或租金收入为计税依据，一方面，没有考虑房产增值的部分；另一方面，从价计征的税率为1.2%，而从租计征的税率为12%。这样，同一房产在未确定用途时，用不同计税方法计算出的应纳税额可能差别很大，而税法中对于转租等现象是否开征房产税又没有规定，这就给有些企业纳税筹划留下了空间。1994年实施新税制对房产税进行修订时曾考虑以房产评估值为计税依据，取消按房产余值和租金收入为计税依据的做法。十几年过去了，可能考虑到我国房地产估价制度尚未完善等方面的原因，这一思路一直未应用于实践。现在，新会计准则在投资性房地产的计量中引入了公允价值，这将为建立健全房地产估价制度提供强有力的支持，为完善房产税提供有利条件。

2. *土地增值税。*土地增值税是对转让国有土地使用权、

地上建筑物及其附着物取得的增值收益征税。投资性房地产准则要求采用公允价值模式进行后续计量时，要根据资产负债表日的公允价值调整投资性房地产的账面价值。那么，对于这部分调增了账面价值的投资性房地产，即账面上已经确认增值的房地产，是否应缴纳土地增值税呢？

土地增值税属于流转税，只在房地产的转让环节征收，考虑是否计征的重点就是要判断投资性房地产是否发生了产权、土地使用权的转移。虽然按照新会计准则的要求要在资产负债表日确认土地增值，但是产权并未发生改变，因此不需要缴纳土地增值税。但是也有人认为，土地的自然增值是种不劳而获，其带来的收益应该归社会所有。在这种逻辑下，土地发生增值就应征税，而不是考虑产权是否发生转移。况且，企业在资产负债表日必须确认和明确提供投资性房地产的增值信息，并不需要再另外考虑税收征收成本的问题。采用公允价值模式计量的投资性房地产每年都要调整账面价值，要确定这部分房地产增值的土地增值税应税金额将不存在技术上的困难。

3. *企业所得税*。投资性房地产准则发布前，会计制度只允许通过按期计提折旧的方式对房地产进行后续计量。投资性房地产准则规定，采用公允价值模式进行后续计量时，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。现行税法规定，按照税法规定的年限和折旧方法对房地产计提的折旧或进行摊销所产生的费用，可以在税前列支，计算应纳税所得额。采用公允价值模式，一方面，由于未计提折旧减少了当期的费用，而根据公允价值调整账面价值也会影响当期损益；另一方面，由于当期资产的账面价值改变，所以还会影响此后房地产在转换和处置时确认的损益，最终影响会计利润。这都加大了应纳税所得额和会计利润之间的差异。

投资性房地产准则在首次执行、后续计量及自用转换时，采用公允价值计量而计入当期损益的金额是否需要缴纳和抵扣企业所得税，目前税法尚未明确。如果税法对投资性房地产仍要求按照固定资产或者无形资产核算，则对于那些采用公允价值模式进行投资性房地产核算的企业，将在企业资产负债表中体现较大数额的递延所得税。

三、投资性房地产准则与现行税法规定的详细对比

1. *对投资性房地产性质的界定不同*。投资性房地产准则针对投资性房地产与一般固定资产、无形资产和存货不同的持有目的和性质，将其单独确认，规定了与有关资产不同的计量、核算和披露方法。《企业所得税暂行条例实施细则》规定，固定资产是指使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；无形资产是指纳税人长期使用但是没有实物形态的资产，包括专利权、商标权、著作权、土地使用权、非专利技术、商誉等。据此，税法将投资性房地产作为固定资产或无形资产处理。

2. *对投资性房地产初始成本的计量基本相同*。投资性房地产准则规定，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：外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。对于在建造投资性房地产过程中发生的利息支出，根据《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，如果符合“资产支出已经发生，借款费用已经发生和为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始”条件的，应当将借款费用资本化，计入投资性房地产的账面价值。

《企业所得税暂行条例实施细则》规定，自制、自建的固定资产，在竣工使用时按实际发生的成本计价；购入的固定资产，按购入价加上发生的包装费、运杂费、安装费以及缴纳的税金后的价值计价。对于发生的利息费用，《企业所得税税前扣除办法》（国税发[2000]84 号）规定，为购置、建造和生产固定资产而发生的借款，在有关资产购建期间发生的借款费用，应作为资本性支出计入有关资产的成本；有关资产交付使用后发生的借款费用，可在发生当期扣除。从事房地产开发业务的纳税人为开发房地产而借入资金所发生的借款费用，在房地产完工之前发生的，应计入有关房地产的开发成本。

3. *对投资性房地产账面价值的调整、折旧的计提或摊销处理不同*。投资性房地产准则规定，如果投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得（即投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，且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），应采用公允价值模式进行后续计量，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，在这种方式下，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。否则，采用成本模式，按实际发生的成本计量。

税法规定，对于投资性房地产，应按实际发生的成本计量，通常情况下，不得调整固定资产和无形资产的账面价值，除非符合《企业所得税税前扣除办法》（国税发[2000]84 号）规定的：国家统一规定的清产核资；将固定资产的一部分拆除；固定资产发生永久性损害，经主管税务机关审核，可调整至该固定资产可收回金额，并确认损失；根据实际价值调整原暂估价值或发现原计价有错误。

由此看出，在成本模式下，投资性房地产准则和税法的处理方法基本一致，但在公允价值模式下，两者存在明显的差异：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；而税法按实际成本确定投资性房地产的账面价值，不确认公允价值变化产生的所得，对投资性房地产计提折旧或摊销。

4. *对投资性房地产与其他资产相互转换的处理不同*。投资性房地产准则规定，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产的：在成本模式下，应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。在公允价值模式下，投资性房地产转换为自用房地产的，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账

金融资产在新旧会计、审计准则下的处理差异

上海　俞丽辉　黄　雯

一、新旧会计准则下金融资产的内容及会计处理

旧会计准则规范的投资内容包括短期投资、长期债权投资和长期股权投资。在新会计准则体系中，将旧准则中的短期投资和长期债权投资归入《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行规范，将短期投资改称为交易性金融资产和可供出售金融资产；将长期债权投资改称为持有至到期投资，并规定对于除合并、联营企业、合营企业以外的其他长期股权投资，并且有公开报价或公允价值可以计量的，在《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》中规范，采用公允价值计价，并将公允价值的变动计入当期损益。旧会计准则是按金融资产的内容对其进行划分的，新会计准则把金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产四大类，可以看出，这种分类是按金融资产的持有意图来分类的。具体可用表1列示。

表1

分　类	概　念	持有意图	初始计量		后续计量
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	交易性金融资产	近期出售，赚取差价	公允价值	交易费用计入当期损益	公允价值变动计入当期损益
	直接指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	基于风险管理、战略投资需要			
持有至到期投资	到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产	持有至到期		交易费用计入初始入账金额	摊余成本
贷款和应收款项	在活跃市场上没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产	贷款——金融机构发放 应收账款——销售商品或提供劳务形成			
可供出售金融资产	初始确认时即被指定或没有划分入其他类的资产	出　售			公允价值变动计入权益

在旧会计准则下，由于短期投资和长期债权投资在初始计量时都是按账面价值入账，其交易费用计入初始入账金额。因此不存在公允价值的变动会影响入账价值的情况，除了股息的计算，不存在与公允价值相关的后续计量。

通过上述分析可以看出，对于采用新会计准则的企业来说，由于采用了公允价值，对财务报表的影响较大，具体体现在下面几个方面：①如果企业利用闲置资金进行交易性金融资产投资，或投资远期合同、期货合同等不作为有效套期工具的衍生工具，这些被列为公允价值计量的金融工具，采用公允价值计量，公允价值变动计入当期损益，也就是说，其公允价值变动会直接增减资产负债表项目和利润表项目。②对于持有至到期投资这类债权类金融资产，新会计准则要求采用实际利率法摊销溢折价，而旧会计准则规定按平均年限法摊销，这也会对利润表项目产生影响。③新会计准则对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是不计提减值准备的，所以与旧会计准

面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为投资性房地产时，应当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。

税法规定，投资性房地产与其他资产的相互转换，一般情况下，应将实际成本作为其入账成本，不确认转换收益或损失，与投资性房地产准则中成本模式下的计价方式相同。但对于房地产开发企业将开发产品转为固定资产，根据国家税务总局《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2006]31号)的规定，应视同销售确认相应的所得，同时按视同销售价格确认投资性房地产的计税成本。

5. 对投资性房地产后续支出的处理存在差异。投资性房地产准则规定，与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，比如投资性房地产的改扩建成本、维修装修支出等计入投资性房地产的成本；不满足投资性房地产确认条件的，在发生时计入当期损益。

税法规定，原有固定资产改扩建支出应该按照固定资产原价，加上改扩建发生的支出，减去改扩建过程中发生的固定资产变价收入后的余额确定。对符合达到资产原值的20%、延长使用寿命两年、修理后被用于新的或不同的用途三个条件之一的修理支出视为固定资产改良支出，其他修理支出可在发生当期直接扣除。

两者虽表述略有不同，但对相关支出是否应予以资本化的结论基本一致。

主要参考文献

1. 杨志勇，张馨.公共经济学.北京：清华大学出版社，2005

2. 贺志东.新会计准则下企业税务会计操作实务.北京：电子工业出版社，2007