新会计准则实施对房地产企业的影响

王怀栋　钱蒙姣

(江苏技术师范学院　江苏常州　213001)

【摘要】新会计准则对房地产企业进行了较为具体、全面的规范,带来正负两方面的影响:有利于增加房地产企业的资产账面价值,提高利润总额,扩大融资范围,但在一定程度上会导致房地产企业费用支出增加,引起现金不足,并且加大管理难度。

【关键词】房地产企业　公允价值　影响

一、新会计准则的主要变化

1. 计量基础发生变化。新会计准则中,公允价值成为会计计量的基础之一。公允价值的运用,能更准确地反映企业的资产规模和盈利水平。

2. 存货管理出台新规定。与旧会计准则相比,存货管理主要有两大变化:一是存货的借款费用在一定条件下可以资本化,资本化范围不再仅限于固定资产,还包括需要相当长时间才能达到可销售状态的存货、投资性房地产等;二是取消了存货计量的"后进先出法"。

3. 投资性房地产的引入。旧会计准则并不划分"投资性房地产",而新会计准则中,为赚取租金或资本增值,或两者皆有而持有的房地产,转入"投资性房地产"进行核算,并且如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,采用公允价值计量模式。

4. 债务重组核算采用新政策。旧会计准则规定,由于债权人让步而导致债务人豁免或者少还债的负债计入资本公积。而新会计准则规定,以非现金资产清偿债务的,债务人应当将重组债务的账面价值与转让的非现金资产价值之间的差额计入当期损益,转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额,计入当期损益。

5. 无形资产范围重新划分。旧会计准则中,无形资产分为可辨认无形资产和不可辨认无形资产。不可辨认的无形资产是指商誉,在企业合并中产生。新会计准则中不再区分无形资产可否辨认,将企业在研究开发过程中的费用区别对待:对于在研究阶段发生的支出进行费用化处理,对于在开发阶段发生的费用允许予以资本化。

6. 所得税核算使用新方法。旧会计准则要求企业以应付税款法核算所得税,新会计准则要求采用资产负债表债务法核算所得税。新会计准则采用的核算方法注重时间性差异,可直接得出递延所得税资产、递延所得税负债余额,能直接反映其对未来的影响,可处理所有的暂时性差异。

二、新会计准则实施对房地产企业的正面效应

1. 有利于增加房地产企业资产账面价值。借款费用资本化范围扩大增加了房地产企业的资产账面价值。根据《企业会计准则第17号——借款费用》的规定,借款费用确认的基本原则是:企业发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,应当予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。与旧会计准则相比,新会计准则对于需要经过相当长时间的生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的投资性房地产,其所占用的借款资金的相应借款费用也可以予以资本化。此外,予以资本化的借款费用,不再限于专门借款产生,一般借款如被用于购建或者生产符合资本化条件资产的,也应当予以资本化。

对于房地产企业来说,尤其是拥有大量投资性房地产的企业来说,这无疑是一件好事情。因为投资性房地产达到预定可使用或可销售状态之前所发生的借款费用,计入投资性房地产企业资产的账面价值。

2. 有利于提高房地产企业利润总额。

(1)债务重组利得提高了房地产企业利润总额。债务重组,是指在债务人发生财务困难的情况下,债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁定做出让步的事项。在债务重组中,企业以现金清偿债务的,债务人应当将重组债务的账面价值与支付的现金之间的差额确认为债务重组利得;由于新会计准则引入了公允价值,所以企业以非现金资产清偿债务的,债务人应当将重组债务的账面价值与转让的非现金资产的公允价值之间的差额确认为债务重组利得。而旧会计准则中,债务人重组债务的账面价值与支付的资产之间的差额计入资本公积,不计入当期损益。可以看出,将因债权人让步而导致债务人豁免或者少偿还的负债计入资本公积的做法,改为将债务重组收益计入营业外收入,这使得一些无力清偿债务的房地产开发企业一旦获得债务豁免,其重组年度利润总额将大幅上升。

(2)非货币性资产交换损益提高了房地产企业利润总额。非货币性资产交换是一种非经常性的特殊交易行为,交易双方通常以存货、固定资产、无形资产和长期股权投资等非货币

性资产进行交换。新会计准则中,不再以换出资产的账面价值与相关税费之和作为换入资产的账面价值，而以公允价值和相关税费之和作为换入资产的入账价值，由于换入资产的公允价值与换出资产账面价值的差额可以计入当期损益，这将提高房地产企业的利润总额。

(3)所得税核算采用新方法提高了房地产企业利润总额。《企业会计准则第 18 号——所得税》规定,禁止采用应付税款法核算所得税,要求采用资产负债表债务法核算所得税费用。该方法是以资产负债表为基础确认和计量递延所得税资产和递延所得税负债。所得税的计算,关键在于确定资产、负债的计税基础。资产的计税基础,是指企业在收回资产账面价值的过程中，计算应纳税所得额时按照税法规定可以自应税经济利益中抵扣的金额，即某一项资产在未来期间计税时按照税法规定可以税前扣除的金额。若一项资产的账面价值小于其计税基础，则该项资产与未来期间产生的经济利益流入低于按照税法规定允许税前扣除的金额，于是具备可抵减未来期间应纳税所得额的因素，减少未来期间以应交所得税的方式流出企业的经济利益,此时,应确认为递延所得税资产。在实务中,绝大多数企业均存在可抵减暂时性差异。

3. *有利于扩大房地产企业的融资范围*。公允价值与投资性房地产的引入扩大了房地产企业的融资范围。资产规模是影响企业融资能力的关键因素,引入公允价值计量模式后,对经济实质有了更好的反映，使得原先以成本模式计价的投资性房地产更贴近市场价值。原先的账面价值经过调整后,企业的资产规模将会扩大，银行等金融机构对企业的借贷规模也会随之上升,有助于企业提升融资能力,更好地借助资本市场的力量来获得发展。

三、新会计准则实施对房地产企业的负面效应

1. *容易引起房地产企业现金不足*。在现今社会,人们不仅关注企业的盈利状况,更加关注企业良好的现金流状况,尤其在以现金为主的房地产企业。如果房地产企业以公允价值计量投资性房地产，使得被重估的投资性房地产更贴近市场价值,但没有形成实质性的现金流入。新会计准则并没有对其价值重估带来的当期损益税收安排做出明确解释，如果按照现行的评估增值会计处理方式，虽然净资产增加的一部分只是形成递延税款,不影响当期应计税款,但由于不再对投资性房地产计提折旧或进行摊销,使得企业利润提前实现,就要缴纳相应的所得税,反而导致房地产企业的现金流出。

2. *增加房地产企业成本费用*。新会计准则强调,如果公允价值可以取得就应当以公允价值作为投资性房地产的入账价值。但是,由于我国经济环境的约束,金融工具市场化程度不高、交易行为不规范,加上会计人员主观判断方面的因素,使公允价值的准确获取成为新会计准则实施的重大挑战。首先,公允价值计量属性是动态计量属性,运用公允价值计量就意味着每一个会计期间都要进行重新计量，除了需要专门的评估计量人员准确地确定公允价值，还需要会计人员对账务处理进行全面调整，这就会增加资产评估成本和账务处理成本。其次,公允价值的运用对大多数会计人员来说也是相当陌生的,要掌握新会计准则的有关具体运用,培训必不可少,培训费用也将是一笔不小的花费。要运用公允价值计量属性提高财务信息的相关性和可靠性,必定会增加成本费用。

3. *加大房地产企业管理难度*。新会计准则的颁布,企业会计管理人员由遵循制度变成了遵循准则，行政性指令淡化了,但对会计管理人员自我约束的要求强化了。新会计准则与旧会计准则相比,呈现出简单与复杂并存、灵活性与原则性并存的状态,准则本身简化、灵活了,但确认、判断复杂了,要做到合理、准确极不容易,灵活性加大了会计管理人员的工作难度,使他们的工作受到一定影响。

四、房地产企业的应对措施

1. *调整资金结构,扩大资金来源*。针对新会计准则的出台导致房地产企业现金不足的问题，房地产企业必须调整资金结构,扩大资金来源。对房地产企业来说,不能忽视的一点就是实现资金来源渠道的多元化,而不能过分依赖银行贷款。

2. *加强企业成本控制,提高企业经济效益*。如前面所提到的，新会计准则的出台，必然会增加房地产企业的费用支出,从而房地产企业要实现利润最大化,必须加强成本控制。首先,要建立完善的成本控制机构。各房地产企业应成立专门的成本控制部门,这样有利于信息沟通,保持信息流畅,提高成本管理的工作效率。其次,明确成本控制工作流程,建立成本控制体系。在前期规划阶段,加强规划的科学性、系统性,确定市场定位;在施工图设计阶段,实行限额设计,加强图纸的审核制度;在招投标阶段,规范招标行为,加强合同管理;在施工阶段,重视过程监控,实行变更审核;在结算阶段,加强竣工结算审核。再次,提高管理人员的素质,切实做好成本控制。最后,加强企业全员成本控制体系的建设。

3. *加强培训,提高人员素质*。随着新会计准则的颁布,我国的会计规范得到了进一步完善，但同时给房地产企业管理人员的工作带来了新的挑战。一些具有敏锐眼光的房地产企业财务管理人员，深深感受到新会计准则必然会对财务管理人员的职业判断和综合技术操作能力提出更高要求。这就要求各房地产企业及早进行人员培训，使财务人员和经营管理人员充分掌握新旧会计准则的区别所在。管理人员是否正确传达了新会计准则的精神，财务人员是否领会了新会计准则的内容、要点和精髓,是否能在新阶段做好新旧会计准则的衔接工作,对房地产企业来说尤为重要。对于上市房地产企业来说,新会计准则的施行要求披露以前从未披露的有关信息,企业应当做好充分的准备工作。

主要参考文献

1. 刘睿洁. 基于投资性房地产业务分析新会计准则的收益核算特点.财会月刊(会计),2007;4

2. 杨乐,徐芳.对新会计准则采用资产负债观的思考.财会月刊(综合),2007;3

3. 李美丹. 房地产投资与房价的相关分析——基于房地产泡沫的分析.房地产市场,2007;3

4. 费伦苏.试析新会计准则的革新.中国农业会计,2006;9