

对于房地产中介企业具体的会计及税务处理问题,目前适用的会计政策法规并未给出明确规定,因此实务中存在许多问题。

1. 办证费用的归属问题。房地产中介公司在帮助客户办理二手房买卖、租赁、过户等业务时,需要代客户向办证中心或房地产交易中心缴纳相关的办证费用。目前,对于办证费用有两种会计处理方法:①收到办证费用时,按照收入进行确认;支付办证费用时,按照成本进行确认。②收到办证费用时,按照代收费用进行确认;支付办证费用时,按照代付费用进行确认。目前税收征收办法主要有查账征收和核定征收两种。查账征收是根据企业申报

的收入减去相关的成本费用算出利润后,再根据利润多少乘以相应的税率,算出应纳税金。核定征收就是不考虑成本费用,税务机关直接用收入乘以一个固定比率(根据行业不同),得出的数额就作为利润,然后再用利润乘以相应税率。对于采用查账征收办法的企业,这两种会计处理方法对企业的应纳税所得额没有影响;而对于采用核定征收办法的企业,第二种会计处理方法对企业比较有利,因为企业收取的办证费用没有计入收入,相对减少了企业的应纳税所得额,可以不缴纳相关的营业税、附加税费及所得税。笔者认为,第一种会计处理方法更符合会计要素的定义和配比性原则。

2. 中介收入核算存在的问题。目前,多数房地产中介企业选择以现金方式进行款项结算,从而获得账外收入。房地产中介企业的客户90%以上是个人,他们不需要正规的发票,这就为房地产中介企业偷逃营业税、附加税费及所得税提供了便利。

3. 成本费用核算存在的问题。受到客观和主观因素的影响,房地产中介企业实际发生的经营成本中包含一些无法取得合规凭证的支出,如租用民房作为营业场所等。因与自然人发生经济往来而使房地产中介企业无法依据合规凭证将有关支出进行账务核算,若到税务部门开具发票,又使企业额外增添了一笔税款支出。相比之下,企业更愿意另立名目将该笔支出入账,如用餐发票、差旅费发票等代替房租费。

基于此,笔者建议:相关部门出台像《保险中介公司会计核算办法》之类的法规制度,对房地产中介企业的会计核算做出明确的规定;要求房地产中介企业在办理房地产经营代理、二手房买卖、租赁等业务时,必须在相关部门备案登记;加大宣传力度,让更多的客户有纳税人意识,索要发票,从根源上遏制房地产中介企业的舞弊行为。○

资产评估增值入账的财务影响

广东省国有资产监督管理委员会 童海

近来,个别咨询公司通过对上市公司拥有的土地房屋建筑物等资产进行重新评估来评价上市公司价值,认为如果这些资产增值就会提升上市公司市场价值,从而鼓动投资者对这些公司进行投资,以获取收益。笔者认为,资产评估增值并不必然导致上市公司价值升高,相反有时还会对公司价值产生负面影响。以下就资产评估增值入账对企业财务报表、纳税和盈利指标的影响进行分析。

一、资产评估增值入账对财务报表的影响

1. 对资产负债表的影响。企业资产评估增值入账后,根据我国会计制度,资产评估增值调增资本公积。因此,企业该项资产账面价值增加,而负债不变,原股东所有者权益账面数增加。

2. 对利润表的影响。对利润表项目的影涉及当期和以后各期,一般来说,资产评估增值不会导致收入项目的增加,但会导致各期费用的增加,从而减少公司相应各期的营业利润。营业利润减少程度视该资产评估的耗费方式和资产税务处理的规定而定。如果是存货增值,则随着存货耗用而进入当期产品生产成本或者进入管理费用、销售费用,影响时间比较短;如果是房屋建筑物等长期资产,按照规定应该作为固定资产使用,并在寿命期内计提折旧,则评估后各期应计提折旧就会高于资产评估之前应计提折旧,两者的差额在固定资产寿命期间内,将减少企业当期及以后各期的营业利润。

3. 对现金流量表的影响。一方面,由于资产评估增值入账和耗费均在企业内部进行,不会影响企业的现金净流量。另一方面,由于资产评估、工商税务变更等需要缴纳一定费用,以后各期还要缴纳一定印花税、房产税等,导致当期和以后各期现金流出增加。最终导致企业利润现金保障倍数降低,从而降低了企业会计利润的质量。

二、资产评估增值入账对纳税的影响

1. 所得税不变。企业所得税仍按该资产的原计税基础和计税期间照章纳税,不因会计利润的减少而减少应纳税款。

2. 印花税增加。一次性缴纳印花税包括资产评估合同需要按照资产评估标的金额并按照比例一次性缴纳印花税,增值额越大,税越多。特别是对原来注册资本比较小的公司来说,确实是一笔很大的支出。比如某一物资企业原来注册资本较低,为了达到争取物流企业的优惠政策,就将其所拥有的停车场、仓库用地等资产评估后入账,部分转增资本,结果导致公司印花税大幅度增加。

3. 房产税增加。房屋建筑物的房产税必须以房产原值或评估值为基础按一定比例缴纳,企业土地房屋建筑物评估增值后,缴纳的房产税等相应增加。每年必须支付的现金净流出也降低了企业的营业利润。

三、资产评估增值入账对企业盈利指标的影响

企业主要的盈利指标有净资产收益率和总资产收益率。资产评估增值入账后与入账前相比,在其他条件相同的情况下:①净资产收益率等于净利润除以企业净资产,资产评估增值入账后,企业的净资产增加,净利润减少,因此净资产收益率降低。②总资产收益率等于净利润除以企业总资产,资产评估增值入账后,企业的总资产增加,净利润减少,因此总资产收益率降低。股份制企业和上市公司则表现为每股净资产增加,每股收益下降,企业的市盈率下降,市净率上升,市场对该股价值低估。

另外,《公司法》规定,企业分配的必须是企业实现的可分配利润,特殊情况下才能将资本公积用于分配。因此,企业会计利润减少,将使得可向股东分配的利润减少,股东想通过长期持有公司股份以获取分红的愿望将会降低,他们会更加倾向于出售公司股票,这就增加了上市公司股票的投机性。而多数非上市公司股东在资产评估增值入账后的选择往往是将其股权出售或者将增值资产作为投资、抵押等,而不会选择长期持有该项资产或者该公司股权。○

现金流量表编制之我见

湖北少年儿童出版社 李国跃

目前我国编制现金流量表的方法有两种:①工作底稿法;②T型账户法。采用第一种方法经常会漏编调整分录,很难在勾稽关系上达到平衡。第二种方法只适合现金流量项目不多的单位,不具有普遍适用性。笔者在多年的工作中总结出来一种编制现金流量表的新方法,此方法分三步:

第一,将损益表各项目的本年发生数,过人到现金流量表经营活动产生的现金流量相对应项目中,此时经营活动产生的现金流量等于净利润,与现金流量表补充资料中的净利润一致。

第二,以现金流量表补充资料中的净利润为起算点,调整不涉及现金的收入、费用、营业外收支以及相关项目的增减变动,据此计算出经营活动产生的现金流量。同时在现金流量表经营活动产生的现金流量相对应项目中进行等额调整。调整项目有:①计提的坏账准备或转销的坏账;②固定资产折旧;③无形资产摊销;④长期待摊费用摊销;⑤处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益);⑥固定资产报废

损失;⑦财务费用;⑧投资损失(减收益);⑨递延税款贷项(减借项);⑩存货的减少(减增加);⑪经营性应收项目的减少(减增加,包括应收账款、预付账款、其他应收款);⑫经营性应付项目的增加(减减少,包括预收账款、应付账款、未缴税金、其他未交款、其他应付款、应付工资、应付福利费)。

第三,在现金流量表经营活动产生的现金流量相对应项目中,把不属于本项目中的支出和无现金流出的调到其他相应的项目中去。此项工作要求编表人员对本单位的业务非常熟悉。以出版社为例,调整项目有:⑬增值税净增加额(减减少,包括增值税销项税、增值税进项税、增值税进项税额转出);⑭企业管理费——税金;⑮企业管理费——工资;⑯企业管理费——福利费;⑰销售费用——工资;⑱销售费用——样书赠阅;⑲营业外支出——图书报废损失;⑳营业外支出——图书捐赠;㉑编辑经费——工资。说明:⑭项在第二步已计入“支付的其他与经营活动有关的现金”,但作为税金应计入“支付的各项税费”。同理,⑮⑯⑰⑱项在第二步已计入“支付的其他与经营活动有关的现金”,但作为工资性支出应计入“支付给职工以及为职工支付的现金”。⑲⑳㉑项则属于无现金流出的项目,不应计入“支付的其他与经营活动有关的现金”。此三项作为存货的减少在第二步已计入“购买商品、接受劳务支付的现金”的减少方,在此应加上。

通过以上三步的调整,可以得出现金流量表中经营活动产生的现金流量各项目的公式:①销售商品、提供劳务收到的现金=销售收入+应收账款的减少数(减增加)+预收账款的增加数+增值税销项税额;②收到的税费返还=补贴收入;③收到的其他与经营活动有关的现金=其他业务收入+营业外收入;④购买商品、接受劳务支付的现金=销售成本-存货的减少(加增加)+预付账款的增加数-应付账款的增加数+增值税进项税额-增值税进项税额转出+增值税已缴税款+销售费用(样书赠阅)+营业外支出-图书报废损失+营业外支出(图书捐赠)-编辑经费(工资);⑤支付给职工以及为职工支付的现金=企业管理费(工资)+企业管理费(福利费)+销售费用(工资)+编辑经费(工资)-应付工资的增加-应付福利费的增加;⑥支付的各项税费=销售税金+所得税-递延税款贷项(加借项)+未缴税金的减少+其他未交款的减少+企业管理费(税金);⑦支付的其他与经营活动有关的现金=销售费用+管理费用+营业外支出+其他业务支出-计提的坏账准备或转销的坏账-固定资产折旧-无形资产摊销-长期待摊费用摊销-处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(加收益)-固定资产报废损失-其他应收款的减少(加增加)-其他应付款的增加-企业管理费(税金)-企业管理费(工资)-企业管理费(福利费)-销售费用(工资)-销售费用(样书赠阅)-营业外支出(图书报废损失)-营业外支出(图书捐赠)。

由于各单位的具体情况不尽相同,因此第三步的调整项目有多有少,但要把握两个原则:其一是把不属于本项目的现金流出剔除,同时在其他相应项目中加上。其二是把属于本项目支出但没有现金流出的剔除,同时在其他相应项目中加上,以保持报表勾稽关系的绝对平衡。○