房地产中介企业财务核算亟待规范

浙

江宁海

张悦

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,按照代收费用时,按照代收费用进行确认。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,按照代收费用进行确认;支付办证费用时,按照代收费用进行确认。目前税收征收办两进行确认。目前税收征收办本产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人账,如用餐饮发票、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。〇

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人账对企业财务报表、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。对利润表项目的影响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,由于资产评估增值人 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。