

投资性房地产采用公允价值计量 调增的当期收益不应征税

李高波 李 静

(中国矿业大学<北京>管理学院 北京 100083 首都经济贸易大学城市学院 北京 100026)

【摘要】 房地产持续升温使得投资性房地产采用公允价值计量的企业,当期收益会有不同程度的增加。本文从税收原则、公允价值的取得、调增收益的经济后果等方面进行分析,认为调增的当期收益是不应该征税的。

【关键词】 投资性房地产 公允价值计量 税收

《企业会计准则第3号——投资性房地产》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的差额计入当期损益。根据这一规定,那么企业在首次采用公允价值计量后调增的当期收益是否需要征收所得税。笔者认为,从税法对收入确认强调收付实现制的角度看,对调增的留存收益不应当征税。具体理由如下:

一、从税收原则看

税法重视“税款支付能力原则”,即税款与企业的其他费用支出有所不同,税款支付必须全部是现金支出,因此,在考虑纳税能力的同时,应考虑税款的支付能力。换言之,国家在征税时,要考虑企业是否有足够的现金流入以支付税款,如若税款支付能力不足,那么这种税就不应该征。对于增加的当期收益,在没有对投资性房地产处置前是没有相应现金流入的,若对此进行征税,势必违背税法的“税款支付能力原则”。

二、从公允价值的确定看

我国新会计准则考虑到可操作性等方面的原因,借鉴了国际会计准则中确定公允价值的方法,列示了四种可供选择的方法:活跃市场存在着相同或相近地理位置、不同地理位置或不活跃市场存在类似的其他房地产最新交易价格的,均可参照类似房地产的现行市场价格,亦可以采用估计未来现金流量的现值法进行确定。2006年9月15日,美国财务会计准则委员会(FASB)就公允价值计量发布了一项新准则:《财务会计准则公告第157号——公允价值计量》(SFAS No.157),阐明了这样一个原则:公允价值应该基于市场参与者所采用的对资产或负债进行定价的各种假设之上。为了加深理解这一原则,SFAS No.157还构建了一个“公允价值层级”,将用于对上述假设的信息按优先次序进行排序。位于公允价值层级中最高优先地位的是活跃市场中的报价,位于最低优先地位的是不可观察的数据。

通过与FASB的比较可以看出,无论是我国所规定的关于公允价值的确定方法,还是FASB所构建的“公允价值层级”,

在本质上是一致的。也就是说,公允价值的取得,首选的是活跃的公开市场报价,而这种公开市场报价在目前条件下还难以取得,因为公允价值的取得往往要依赖于评估机构。鉴于我国房地产市场的不完全性和不成熟性,房地产企业要采用公允价值对投资性房地产进行后续计量,其公允价值的取得须通过资产评估机构,而我国目前具备地产评估资格的是以下三类人员:资产评估师、房地产评估师和土地估价师,他们分别由财政部、建设部和国土资源部归口管理。这种业务分割管理的局面不利于评估工作开展,并直接影响到所评估资产的“公允性”。此外,不同上市公司的类似投资性房地产,若采用有失“公允”的价值进行计量,会对调增的当期收益产生不同的影响,若对此进行征税,极易导致税负不公。

三、从经济后果看

1. 会透支未来税款,对企业发展不利。按公允价值进行后续计量,投资性房地产的增值会进入利润表,引起当期收益增加,而增加的收益并没有实际的现金流入,若对其进行征税,将透支未来税款,影响企业的当前收益,对企业发展不利。此外,拥有投资性房地产的上市公司如果采用公允价值模式,需要每年聘请独立的评估师对其投资性房地产进行价值评估,而评估需要评估费,这对企业是一笔不小的支出。因此,从成本效益原则考虑,企业极有可能放弃这种方法。

2. 可能会偏离财务报告的目标。按照新会计准则,财务报告的目标是向报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息,反映企业管理层受托责任的履行情况,以便财务报告使用者做出科学决策。对于拥有投资性房地产的企业来说,新会计准则规定,如果确有证据表明投资性房地产的公允价值能够可靠地获得,就应当采用公允价值予以计量。也就是说,如果公允价值能够可靠获得,那么企业对投资性房地产应按公允价值重新计量。这样处理会使得企业的投资性房地产的金额接近其实际价值,从而使会计信息更具有相关性,更有助于财务报告使用者做出科学决策。如果对因采用公允价值计量而增加的当期收益征税,那么拥有大量投资性房产、存在巨大重估溢价的企业可能会出于节税

我国股票期权的税收政策分析

郑丹华 涂云友

(成都职业技术学院 成都 610000 成都航空职业技术学院 成都 610021)

【摘要】 现行相关税收政策对股票期权所得性质的确认、税款的计算及征收管理等做出了明确规定,但尚缺乏个人税收优惠政策,公司股票期权支出的成本扣除办法等问题也未明确,本文拟对此作一探讨。

【关键词】 股票期权 税收政策 所得税

一、我国现行股票期权的税收政策

股票期权是目前应用最为广泛的一种股权激励机制,是公司对于高层管理者实行的一种长期激励机制,对激发高管人员的经营积极性、降低代理成本具有积极的意义。

股权分置改革以来,先后至少有150家上市公司相继公布和实施了股权激励计划。为适应企业薪酬制度改革,加强个人所得税征管,2005年3月财政部、国家税务总局发布了《关于个人股票期权所得征收个人所得税问题的通知》和2006年9月国家税务总局发布了《关于个人股票期权所得缴纳个人所得税有关问题的补充通知》,从股票期权所得性质的确定、应纳税款的计算、征收管理等方面对个人股票期权所得适用

的个人所得税政策予以明确。

按照新的税收政策,上市公司的员工在接受股票期权时,即在“授权日”,除有特别规定外,不用缴纳个人所得税。而在员工行权时,即实际购买股票时才根据购买股票的实际收益纳税。具体规定为员工(含高管人员)取得股票的实际购买价(授权价)低于购买日公平市场价的差额,按“工资、薪金所得”适用的规定计算缴纳个人所得税。计算公式为:股票期权形式的工资薪金应纳税所得额=(行权股票的每股市场价-员工取得该股票期权支付的每股授权价)×股票数量;应纳税额=(股票期权形式的工资薪金应纳税所得额/规定月份数×适用税率-速算扣除数)×规定月份数。

的考虑,仍然沿用原来的成本模式而放弃公允价值计量,这样将不利于企业对外提供如实反映投资性房地产价值的信息,违背财务报告目标。因此,从维护财务报告目标的角度看,在短期内对调增的当期收益征税是不合适的。

四、从国家税务机关看

国家税务机关设立某一税种征税,一般需满足如下原则:第一,税源充足稳定,税基不应该有较大的流动性,否则纳税人就会从税负高的地区向税负低的地区转移。第二,税基具有地方性和普遍性的特点,采用的税种应能筹集足够的收入以满足地方政府的需求,收入应稳定,可以预测,并有一定的弹性。第三,应便于管理,能满足闭合性的地方公共产品的需求,税收的大部分应具有不可转移性(即税收收入不应很容易转移给非居民个人),以免削弱地方税收与地方福利之间的关系。

由此可知,在条件不成熟或不符合征收原则的情况下,仓促征税,不能保证慎重稳妥。再说,由于新会计准则刚开始实施,对税收的影响未见明了。上交所、深交所于2006年12月29日分别发出关于做好上市公司2006年年度报告工作的通知,部署2006年年度报告披露工作,特别要求上市公司详细分析并披露执行新会计准则的影响,包括执行新会计准则后,公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况,由此可以间接估算对所得税的影响。但是,2006年因为还没有执行新会计准则,此次年报所

披露的影响也只是停留在形式上,还难以测算其对所得税的实质性影响。因此,对投资性房地产采用公允价值计量调增的当期收益征税会引起财政收入的大起大落。

综上所述,对投资性房地产采用公允价值进行后续计量调增的留存收益征税,违背了税款支付能力原则;公允价值难以取得而致使税负不公;在经济后果方面,透支未来税款,每年支付评估费用,对企业发展不利,并且会造成与财务报告的目标相偏离。此外,在不具备征税条件下,仓促征税会造成国家财政收入出现较大波动,因而是不应该征税的。

新会计准则已于今年1月1日起在上市公司执行,由于国家税务总局相关配套文件滞后发布,这种税负的影响将成为新会计准则体系执行主体制定会计政策、安排经济活动中的一个不确定变量。为了配合新会计准则的顺利实施,税法应对会计中新出现的一些业务及时加以规范,明确对投资性房地产调增的当期收益不征税,以鼓励企业在适当的条件下采用公允价值进行后续计量,提供有关投资性房地产真实价值的信息,满足投资者决策需要,促进市场繁荣。

主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 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