



谈房地产开发中的借款费用资本化

广东中山市万科房地产有限公司 葛 曦

房地产开发企业的资产负债率高是一个普遍的现象。由于房地产开发经营周期长、投资回收期长、资金投入相对集中,因此开发商比较热衷于利用债务资本筹集开发资金,通过运用财务杠杆达到投资效益最大化的目标。我国房地产行业的平均利润率高于社会平均利润率,“借鸡生蛋”的现象尤为突出,使得借款费用的会计处理问题受到人们的广泛关注。

一、房地产开发中发生的借款费用应该资本化

笔者认为,应将房地产商品列为资本性资产,并将房地产开发过程中发生的借款费用予以资本化。这是因为房地产商品虽然不是固定资产,但它的使用是针对特定对象的,与项目成本之间存在直接联系,根据历史成本原则和配比原则,借款费用属于房地产开发间接费用的范畴,并构成房地产项目成本的一部分。

房地产开发过程中发生的借款费用资本化处理的好处在于:

1.符合国际惯例。《国际会计准则第23号——借款费用》规定,直接归属于相关资产的购置、建造或生产的借款费用,应作为该项资产成本的一部分予以资本化。相关资产,是指须经过较长准备期才能达到可使用或可销售状态的资产。显然,房地产开发中的借款费用是符合该准则规定的资本化条件的。

美国《财务会计准则第34号——利息费用资本化》明确将房地产开发项目列入适合利息资本化的资产范围。

日本的会计准则在借款费用的处理上主要采取的是费用化原则,但房地产开发是惟一的例外。其准则规定,如果企业所借入的款项是专门为了房地产开发,则企业应将相应的借款利息予以资本化,计入资产的成本。

可见,国际会计准则、美国财务会计准则和日本的会计准则都认为房地产开发中发生的借款费用应予资本化。

2.消除我国借款费用会计处理的差异。我国《企业会计制度》规定,除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外,其他借款费用均应于发生当期确认为费用,直接计入当期财务费用。对房地产公司而言,由于所开发的房地产不属于固定资产而是存货,因此相关的借款费用应计入财务费用。

《股份有限公司会计制度附件三:房地产开发业务会计处理规定》(以下简称《附件三》)规定:公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品销售之前,计入开发成本或开发产品成本。据此,房地产上市公司对

借款费用的处理实际上也采取了资本化的处理原则。

《企业会计制度》除了中小企业和金融企业外都适用,《附件三》只适用于上市公司。目前,对于房地产开发中的借款费用,非上市的房地产开发公司按照《企业会计制度》的规定采取费用化的处理方法;上市的房地产开发公司大都按照《附件三》的规定,采取资本化的处理方法。《企业会计制度》和《附件三》都适用于上市公司,但是这两者规定的处理方法相互冲突,不利于公司选择适当的会计政策。

笔者认为,应在《企业会计准则——借款费用》中明确规定房地产开发中发生的借款费用在符合一定条件时采用资本化的处理方法。

二、房地产开发中借款费用资本化的开始时间

购入土地或土地使用权(以下统称土地)是房地产开发的第一步,而且获取土地的费用往往占开发项目成本的比重很大。尚未开发的土地是否纳入资本化的范围值得讨论。美国有关会计准则规定,没有进行开发的土地不纳入资本化的资产范围。如果为了特定用途而开发土地的工作正在进行,则取得土地的利息费用支出可资本化。可见,美国是将“开发土地的工作正在进行”作为资本化的必要条件之一。而其他大多数国家的会计准则在这个问题上未作明确规定。

我国《企业会计准则——借款费用》规定,同时具备以下三个条件时应将借款费用资本化:①资产支出已经发生;②借款费用已经发生;③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。这与国际会计准则和美国财务会计准则的有关规定是基本相同的。

根据以上原则,对尚未开发的土地所发生的借款费用的处理应具体分析:①如果该土地是用于特定房地产项目,则为获取该土地所发生的借款费用应予以资本化。因为,虽然在该土地上的建筑施工活动尚未进行,但获取该土地实际上也是房地产项目开发活动的重要环节之一。②如果该土地的用途尚不明确,如很多房地产公司购入土地仅仅是作为储备,则暂时不宜将发生的借款费用资本化。因为此时尚不满足“为实现资产预定用途所必需的购建活动或准备活动正在进行”的条件,只能暂作费用化处理。待土地用途明确后,再将借款费用资本化。

三、房地产开发中借款费用资本化的停止时间

关于借款费用资本化的停止时间,我国《企业会计准则——借款费用》规定:当所购建的固定资产达到预定可使用状态时,应停止其借款费用的资本化。《附件三》规定:公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发



合并会计报表时所得税的会计处理

国务院国有资产监督管理委员会 李福 中国机械设备进出口总公司 李太芳

《企业所得税暂行条例》规定:经批准实行合并缴纳企业所得税的集团母公司及其汇总纳税的成员企业实行“统一计算、分级管理、就地预交、集中清算”的汇总纳税办法。据此,集团母公司年终在成员企业年度企业所得税纳税申报表的基础上合并计算年度应纳税所得额,在合并会计报表上填列合并缴纳的所得税。

集团内部销售存货、固定资产等形成未实现内部销售利润,或者成员企业有盈有亏,合并计算所得税时盈亏相抵,均会造成集团合并所得税费用与集团合并缴纳所得税金额之间产生差异。《合并会计报表暂行规定》要求集团在编制合并会计报表时对上述所得税差异予以相应的会计处理,本文对此作以下探讨。

一、内部销售存货形成未实现内部销售利润时所得税的会计处理

集团内部销售存货,购买企业本期未实现对外销售而形成期末存货时,销售企业根据收入确认条件确认收入并计算利润及所得税费用。但该交易从集团整体来看相当于内部物资调拨,既不能增加收入,也不能实现利润,只有对外销售时才能确认为集团收入并计算利润。所以,母公司在合并计算集团应纳税所得额时,应将本期未实现内部销售利润作为应纳税时间性差异处理,采用纳税影响会计法将其递延。对上期内部购进的存货在本期对外销售的部分,母公司应按比例将上期递延的未实现内部销售利润对所得税的影响金额在本期期初转回。

因此,交易当期集团在编制合并会计报表时,应将母公司已递延而销售企业纳入所得税费用的未实现内部销售利润对集团所得税的影响金额予以抵销。在连续编制合并会计报表的情况下,应将母公司前期累积形成的未实现内部销

产品销售之前,计入开发成本或开发产品成本。将房地产开发产品销售作为借款费用资本化停止的时间,存在以下问题:

1.忽视了我国房地产开发、销售的实际情况。房地产开发项目销售与开发项目完工是两个不同的时间概念。根据我国目前的有关规定,对现售的房地产项目而言,在竣工之后至销售之前,还要经过一系列程序(如质量验收、面积测绘以及最关键的申报销售许可证等),因此房地产项目竣工并不意味着该项目能够马上销售。而预售的房地产项目又有所不同,销售往往始于项目开发前期的某一时间(在我国只要完成项目总投资的30%即可申请预售许可证),因此房地产开发产品销售开始之时远远早于房地产项目竣工之时。无论是

售利润涉及的所得税对本期期初未分配利润的影响金额予以抵销。

例1:子公司乙2003年向母公司甲销售A存货500万元,成本400万元,甲公司本期未对外销售,全部形成期末存货。假设集团当年合并利润为1600万元,除此之外无其他调整事项。2004年甲公司A存货的50%对外销售,2005年甲公司A存货的40%对外销售。假定集团所得税由母公司甲合并缴纳,所得税税率为33%。

内部销售存货形成未实现内部销售利润后有关所得税计算和抵销分录的编制:

1.2003年。(1)未实现内部销售利润对集团所得税的影响:乙公司应确认所得税费用及应交所得税33万元 $[(500-400) \times 33\%]$;甲公司应确认所得税费用528万元 $(1600 \times 33\%)$;集团合并计算所得税时甲公司确认应交所得税495万元 $\{[1600-(500-400)] \times 33\%$;未实现内部销售利润对集团所得税的影响金额33万元 $(528-495)$ 记入“递延税款”科目贷方。

甲公司编制所得税会计分录:借:所得税528万元;贷:应交税金——应交所得税495万元,递延税款33万元。乙公司编制所得税会计分录:借:所得税33万元;贷:应交税金——应交所得税33万元。

(2)集团编制合并会计报表抵销分录:借:递延税款33万元;贷:所得税33万元。

2.2004年。(1)未实现内部销售利润实现对集团所得税的影响:甲公司销售A存货50%,转回2003年递延的所得税16.5万元 $(33 \times 50\%)$ 。甲公司编制所得税会计分录:借:递延税款16.5万元;贷:应交税金——应交所得税16.5万元。

(2)在编制合并会计报表时,集团应将前期累积形成的未实现内部销售利润涉及的所得税对本期期初未分配利润的累

两者中的哪种情况,以房地产开发产品销售作为借款费用资本化的停止时间都是很不合理的。

2.销售方式不同的房地产项目在会计处理上不一致,有违实质重于形式原则和一贯性原则。如果以房地产开发产品销售作为借款费用资本化的停止时间,将使预售房地产项目的资本化期间大大短于现房销售的房地产项目资本化期间,使预售房地产项目承担的借款费用更多地被费用化,从而降低不同企业间会计信息的可比性。

因此,对于房地产开发中借款费用资本化的停止时间,应以《企业会计准则——借款费用》规定的“达到预定可使用状态”为标准。○