



# 售后租回交易会计处理探析

江苏南通 冯志平

售后租回交易是指卖主(承租人)将资产出售后,又将该项资产从买主(出租人)处租回,习惯上称之为“回租”。根据《企业会计准则——租赁》(以下简称《准则》)的规定,售后租回交易可分为融资租赁和经营租赁。在此,笔者主要讨论承租人在这两种租赁方式下的会计处理。

## (一)

对于售后租回融资租赁业务,在形式上企业一方面完成了销售业务,另一方面又完成了融资租赁业务,根据《准则》的规定,会计核算时一方面结转所售资产账面价值,另一方面根据确认融资租入资产的入账价值的方法对租入资产加以确认并入账。为了避免将售后租回损益一次确认为出售当期的损益而可能会导致的对各期利润的操纵,《准则》规定,企业出售资产的损益应分期摊销,而不应确认为出售当期的损益。但实质上,企业对该项资产未作移动,对资产实际成本未作任何追加或减少,企业只是进行了一项筹资活动。如对该资产的账面价值进行调整,不仅影响资产价值,而且会影响到以后各期的折旧费用,并最终影响到产品成本及其他费用的确定,这不符合实际成本计价原则,也无法避免某些企业利用这类业务对资产价值作任意调整。

对于售后租回经营租赁业务,承租人转移了该项资产的所有权,同时通过租赁业务继续享有该项资产的使用权,但与租赁资产有关的风险和报酬实质上已转移给出租人,承租人不承担租赁资产的主要风险。而经营租赁的租赁期一般比较短,不超过租赁资产尚可使用年限的75%,因此该租赁对承租人来讲,已完成了全部资产的销售,租赁只让其获得与该项资产相关的小部分报酬,该报酬只与将要支付的租金相当,小于甚至远远小于整个资产的价值。

《准则》对于资产转让损益一概不予确认,笔者认为不妥。《准则》的这一规定虽然是为了防止承租人利用售后租回交易操纵利润,但对于售后租回经营租赁业务来讲,操纵利润的空间有限。这是因为,资产售价的高低会直接影响到出租人取得资产成本的高低,而高成本不可能通过较短的租赁期来得到补偿,低成本却会损害到承租人销售该资产应获得的利益。《准则》还规定,承租人应将销售收入与资产账面价值的差额递延,并在租赁期内按照租金支付比例分摊,作为对租金费用的调整。这样处理一方面会减少当期的销售收入并减少当期应确认的收益,另一方面还人为地将应在销售期确认的收益递延到了以后的租赁期,严重歪曲了各期的相关费用。如果所售资产价值比较大、租赁期比较短、租金额比较小,则相关费用甚至会出现负数,从而与事实严重不符。

## (二)

对于如何解决以上问题,笔者略表己见。

对于售后租回融资租赁业务,其质是承租人的一项筹资借款活动,形式上所有权的转移并不能改变其抵押借款的实质,由此造成的支出的增加应全部调节使用资金各期的财务费用。因此,对于售后租回资产,在租赁开始日,为反映其所有权的变化,根据企业资产原来的账面原值,借记“固定资产——融资租入固定资产”科目,贷记“固定资产——生产用(或非经营用)固定资产”科目。以后各期仍根据原来预定的使用年限、折旧方法计提折旧。这样既可保持资产账面价值的稳定性,又不会存在对未来各期成本费用人为调节的问题。

对于承租人从售后租回交易中获得的销售收入,实际上是承租人向出租人借入的一笔资金,以后各期必须通过租金的形式偿还,同时租金还包括资金的利息。会计核算时,可根据获得的资金额借记“银行存款”科目,根据租赁协议中约定的最低租赁付款额贷记“长期应付款——应付融资租赁款”科目,两者之间的差额记入“未确认融资费用”科目。实际偿还租金时,借记“长期应付款——应付融资租赁款”科目,贷记“银行存款”科目,同时根据租金支付比例或其他方法在租赁期内分摊未确认融资费用,正常情况下应借记“财务费用”科目,贷记“未确认融资费用”科目。

租赁期满,承租人若按原约定行使优先购买权,应支付金额已包含在最低租赁付款额之内,则借记“长期应付款——应付融资租赁款”科目,贷记“银行存款”科目。同时,因其拥有售后租回资产所有权,应仍按其账面原值转账,借记“固定资产——生产用(或非经营用)固定资产”科目,贷记“固定资产——融资租入固定资产”科目。

租赁期满,若将该资产返还给出租人,承租人可在此时确认资产销售,一方面,将固定资产转入清理账户,借记“固定资产清理”、“累计折旧”科目,贷记“固定资产——融资租入固定资产”科目(已提足折旧继续使用的固定资产,则借记“累计折旧”科目,贷记“固定资产——融资租入固定资产”科目)。另一方面,确认销售损益,若未来最低租赁付款额中不存在第三方担保余值,则直接根据清理账户的余额,借记“固定资产清理”科目,贷记“营业外收入——处置固定资产净收益”科目。若未来最低租赁付款额中存在第三方担保余值,则借记“长期应付款——应付融资租赁款”科目,贷记“固定资产清理”科目,再根据清理账户的余额确认损益,借记“固定资产清理”科目,贷记“营业外收入——处置固定资产净收益”科目,或者借记“营业外支出——处置固定资产净损失”科目,贷记“固定资产清



# 税收筹划之我见

重庆师范大学 李红梅 重庆金汇会计师事务所 李娟

税收筹划是纳税人在不违背税法规定和税收立法宗旨的情况下所进行的纳税策划,其目的在于节约税收支出、降低税负。

## 一、增值税的筹划

增值税是对在我国境内销售货物或提供加工、修理修配劳务以及进口货物的单位和个人取得的增值额征收的一种税。增值税有三档税率:17%、13%、0%,分别适用于不同的货物。如果企业用低税率的原材料生产高税率的产品,就会多交税金。例如,方便面适用的税率为17%,而生产方便面的主要原料面粉适用的税率为13%,假设购进117元(含税)的面粉,生产了117元(含税)的方便面,不考虑其他因素,购进面粉的不含税成本为103.5元(117÷1.13),进项税额为13.5元(117-103.5),而销售方便面的不含税收入为100元(117÷1.17),销项税额为17元(117-100),企业由此应交税金为3.5元(17-13.5),企业的毛利为-3.5元(100-103.5)。由此可以看出,因适用的税率不同,低税率购进、高税率售出的企业就会多交税金,而多交的这部分税金转嫁到了企业生产成本中。同理,如果企业是高税率购进原材料而低税率销售产成品,则会享受到税收优惠,降低生产成本。如果企业要利用增值税的税率差异来达到节税的目的,可作以下税收筹划:

案例一:某食用油加工企业,主要从事色拉油加工业务,原材料和产成品均适用13%的增值税税率,本无税率差异,但是如果将散装成品油加上包装,情况就不一样了。假设.....理”科目。

对售后租回经营租赁业务,因为资产转让损益确实已实现,因此应予以确认。如为转让损失,依据稳健性原则,全部作为当期的“营业外支出——处置固定资产净损失”处理。如果是转让收益,为避免利用收入和租金操纵租赁期内各期利润,只能确认其中一部分,其他部分应递延到以后各期,作为各期租金费用的调整,其金额可按以下方法确定:先计算租金占销售收入的比例,再用该比例乘以资产转让收益总额得出应予以递延的金额,记入“递延收益——未实现售后租回损益”科目的贷方,资产转让收益总额减去应予递延的金额则为应确认的收益额,记入“营业外收入——处置固定资产净收益”。

以上处理中,以租金占销售收入的比例计算予以递延的资产转让收益额,可有效防止在租赁期内抬高资产转让收入的同时抬高租金,从而不会影响租赁开始日资产转让的收益和以后各期的租金费用。☒

毛油的购进含税价为9元/公斤,暂不考虑增值因素,散装成品油的售价也为9元/公斤,无税率差异,进项税额和销项税额相抵,不用交税。现将每5公斤散装成品油加一个包装,包装包括油瓶、商标、纸箱等,预计需5元/桶,在不考虑其他增值因素的情况下,每5公斤桶装油售价为50元(9×5+5)。桶装油仍属于食用植物油的征税范围,适用13%的税率,则5公斤桶装油不含税收入为44.25元(50÷1.13),销项税额为5.75元(50-44.25);购进成本为44.1元(45÷1.13+5÷1.17),进项税额为5.9元(50-44.1)。企业应交税金为-0.15元(5.75-5.9),销售毛利为0.15元(44.25-44.1),5公斤桶装油含税售价和进价均为50元,但是由于桶装油的包装物适用17%的税率,而桶装油适用13%的税率,存在税率差异,会使企业利润增加并少交税。



## 二、营业税及土地增值税的筹划

营业税是对我国境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产的单位和个人所取得的营业额征收的一种流转税,但对于用无形资产和不动产投资入股、参与接受投资方的利润分配并共同承担投资风险的行为,不征收营业税。同样,土地增值税是对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权而取得增值收入的单位和个人征收的一种税。但在以房地产进行投资、联营的情况下,如果投资、联营的一方以土地作价入股进行投资或作为联营条件的,暂免征收土地增值税。利用该规定,房地产开发企业可作如下税收筹划:

案例二:某开发商以500万元取得一块土地,原计划用这块地修成住宅小区,但由于后续资金不足,决定卖掉。根据中介机构评估,现在该土地能卖1 000万元,但同时需交营业税50万元(1 000×5%)、土地增值税175万元[(1 000-500)×40%-500×5%],各项应交税费总额为225万元,企业销售此块土地的实际利润为275万元(1 000-500-225)(不考虑其他因素)。如果换一种思路,将土地作价1 000万元以投资形式与购地方联合开发,不但可以不用交纳225万元的营业税和土地增值税,还可以享受开发成果。当然,投资行为比出售行为风险要大一些,资金回收期也 longer。

除了投资行为外,对企业的并购行为也可以通过税收筹划达到节税的目的。根据《国家税务总局关于转让企业产权不征收营业税问题的批复》(国税函[2002]165号)和《国家税务总局