

# 银行抵押贷款逾期处理抵押品 的相关会计核算

叶盈希

(中国矿业大学管理学院 江苏徐州 221116)

借款人以其或第三人的财产作为抵押向银行申请抵押贷款,若到期不能归还则转为逾期贷款。若逾期贷款超过了规定期限,在催收无效的情况下,银行应根据借款合同依法对抵押品进行处理。抵押品的处理主要分为两种方式:作价入账和出售。笔者认为,在上述两种途径处理逾期抵押贷款抵押品的过程中,现有的常用会计处理方法存在一些不合理之处。以下通过实例进行阐述。

## 一、抵押贷款转为逾期贷款的核算

借款人到期未能偿还抵押贷款本息,银行应将其贷款转为逾期贷款或关注贷款,并按规定计收罚息。

例1:生辉建筑公司2010年1月1日以现值200万元的固定资产进行了抵押贷款,期限1年,银行按照固定资产现值的50%发放贷款。若生辉建筑公司在2011年1月1日未能归还贷款本息,在2011年1月6日归还了100万元的抵押贷款本金,银行应如何处理?(银行抵押贷款的年利率为5%,逾期贷款日罚息为0.05%)

上例中,2011年1月1日,银行会计部门作如下分录:借:逾期贷款——生辉建筑公司100;贷:抵押贷款——生辉建筑公司100。

2011年1月6日,银行会计部门作如下分录:借:吸收存款——活期存款——生辉建筑公司100;贷:逾期贷款——生辉建筑公司100。

此时,逾期贷款利息应为表内利息与表外利息(罚息)之和,即: $100 \times 5\% + 100 \times 0.05\% \times 4 = 5.2$ (万元)。

借:应收利息5.2;贷:利息收入5.2。

若逾期贷款超过了规定期限仍未归还,商业银行有权处置贷款抵押品,并享有从所得价款收入中收回贷款本息,或以该抵押品折价充抵贷款本息的优先权。

## 二、将抵押品作价入账的核算

1. 根据历史成本原则按抵押贷款及应收利息之和作价入账。银行以损失抵押贷款本息为代价取得抵押资产。按照现行的有关规定,商业银行在将抵押品作价入账时,应按历史成本法进行会计处理,即将抵押品以贷款本金与应收利息之和入账。

承上例1:2011年1月1日,生辉建筑公司以固定资产作为抵押的贷款到期,但该公司因财务状况恶化,超过了银行规定期限(30天)仍无力偿还抵押贷款本息。银行应如何处理?

借:固定资产106.5;贷:逾期贷款——生辉建筑公司100, 应收利息6.5。

逾期贷款应收利息= $100 \times 5\% + 100 \times 0.05\% \times 30 = 6.5$ (万元)

借:应收利息6.5;贷:利息收入6.5。

2. 采用成本与市价孰低原则将抵押品作价入账。在商业银行实务操作中,抵押品的实际价值低于甚至远低于贷款损失额的情况并不罕见,此时按贷款本金与利息之和将抵押品入账,则资产会被高估,商业银行难以实现稳健经营。所以,可采用另一种方法——成本与市价孰低法。

笔者建议使用此法的具体原因如下:在抵押品评估价低于贷款本金与应收利息之和时,若按历史成本法,一般应将差额返还给借款人,但由于商业银行实际并未取得收入且已损失了抵押贷款本息,所以此种做法并不现实;在抵押品评估价高于贷款本金与应收利息之和时,若按评估价入账,则会虚增了资产的价值,将有损商业银行的稳健经营。所以,商业银行应先合理评估抵押品市价,再按成本与市价孰低原则将抵押品作价入账,这更符合实质重于形式原则。

在上例中,若抵押品评估价为150万元,则会计处理同上。若抵押品评估价为80万元,则做如下分录:借:固定资产80,贷款损失准备20,坏账准备6.5;贷:逾期贷款——生辉建筑公司100,应收利息6.5。利息收入的计量与确认同上。

## 三、出售抵押品的核算

1. 在贷款损失准备、坏账准备中分别核销未弥补的贷款本息。银行出售抵押品取得的净收入,应优先归还贷款本金。根据现行的方法,分情况采取以下账务处理方法。

(1)净收入大于贷款本息。根据《担保法》的规定,若拍卖所得净收入大于贷款本息之和,其差额归抵押人所有,应退还借款人或作为对借款人的负债处理。

承上例1:生辉建筑公司抵押贷款逾期未归还,银行按规定于30天后拍卖借款人的抵押品,拍卖所得净收入为130万元。银行应怎样处理?

会计分录如下:借:库存现金130;贷:逾期贷款——生辉建筑公司100,应收利息——应收抵押贷款利息6.5,其他应付款——生辉建筑公司23.5。

逾期贷款应收利息= $100 \times 5\% + 100 \times 0.05\% \times 30 = 6.5$ (万元)

借:应收利息6.5;贷:利息收入6.5。

(2)净收入高于贷款本金但低于贷款本息之和。抵押品拍

卖所得净收入高于贷款本金但不足以抵偿贷款本息之和时,现行的方法是以全额补偿贷款本金和部分应收利息后,不足部分通过坏账准备核销。

承上例 1:生辉建筑公司抵押贷款逾期未归还,银行按规定于 30 天后拍卖借款人的抵押品,拍卖所得净收入为 102 万元。则银行应作如下分录:借:库存现金(吸收存款)102,坏账准备 4.5;贷:逾期贷款——生辉建筑公司 100,应收利息——应收抵押贷款利息 6.5。

利息收入的计量与确认同上。

(3)净收入小于抵押贷款本金。抵押品拍卖所得净收入不足以抵偿贷款本金时,其贷款本金差额和应收利息由借款人继续偿还,如仍无法偿还,对于符合规定的小于贷款本金的部分,在“贷款损失准备”科目中核销,应收利息通过坏账准备核销。

承上例 1:生辉建筑公司抵押贷款逾期未归还,银行按规定拍卖借款人的抵押品,拍卖所得净收入为 95 万元。则银行应作如下会计分录:借:库存现金 95,贷款损失准备 5;贷:逾期贷款——生辉建筑公司 100。同时,借:坏账准备 6.5;贷:应收利息——应收抵押贷款利息 6.5。

利息收入的计量与确认同上。

2. 以贷款损失准备代替坏账准备来核销应收利息。在上述会计处理中,银行出售抵押品所得金额不能弥补贷款本金时,亏空金额在“贷款损失准备”科目中核销,所得金额不能弥补应收利息时,在“坏账准备”科目中核销。但笔者认为,此种方法存在不足之处。抵押贷款利息也应在贷款损失准备中核销,而不是通过坏账准备核销。原因有二:

其一,坏账准备的定义是预提的、用来抵销不能收回的账款、应收账款的备抵账户。通常,企业按期估计坏账损失列作当期费用,并计提坏账准备,待坏账实际发生时再转销估计的坏账准备。在此备抵法下,金融企业可以实现稳健经营,合理计量资产价值,并使收入更好地和费用配比。但由于抵押品的拍卖存在偶然性和不可计量性,抵押贷款应收利息与其他应收账款的坏账率难免有较大出入,如果仍按固定比例计提坏账损失,企业将高估收益或低估费用,这不符合谨慎性原则。

其二,银行设有资产减值的备抵账户“贷款损失准备”,在上述会计处理中,未弥补的贷款本金即在此科目中核销,银行在核算另一种贷款——信用贷款减值时,借:资产减值损失;贷:贷款损失准备。同时,按贷款的摊余成本和实际利率计算确定的利息收入,借:贷款损失准备;贷:利息收入。待收回减值贷款时,核销贷款损失准备并转回差额。借鉴信用贷款减值的处理方法,可以将抵押贷款的应收利息也在此科目中核销。出售抵押品所得小于贷款本息和的情况也可视为抵押贷款的减值,其应收利息应和未弥补贷款本金一起在贷款损失准备中核算。

所以笔者认为可以遵循国际惯例,取消现行的对应收利息计提坏账准备的处理方法,而将逾期贷款的应收利息转作表外核算,不能收回时在贷款损失准备中予以核销。

以抵押品拍卖所得净收入小于抵押贷款本金为例:

承上例 1:生辉建筑公司抵押贷款逾期未归还,银行按规定拍卖借款人的抵押品,拍卖所得净收入为 95 万元。则银行应作分录:借:库存现金 95,贷款损失准备 11.5;贷:逾期贷款——生辉建筑公司 100,应收利息——应收抵押贷款利息 6.5。

这种以贷款损失准备代替坏账准备来核销抵押贷款应收利息的方法,对商业银行的稳健经营较为有利,符合会计的稳健性和配比性原则。相比现有的核算法更为清晰明了,可使账务处理更加方便,也与其他信用贷款的处理方法相一致。

3. 使用过渡性账户确认利息收入。上述会计处理中,对于那些逾期的贷款,仍将其应收利息计入利息收入。但在商业银行实务操作中,抵押品出售所得不足以清偿贷款本息和的例子并不少见,在这种情况下,若直接将应收未收的利息确认为利息收入,实际上严重虚增了商业银行的账面利润,同样不符合谨慎性原则。

根据规定,应在取得收取利息的权利时而不是实际收取利息时确认收入,即要符合权责发生制原则而不是收付实现制原则。但实务操作表明,逾期贷款的收息率是很低的。若将应收利息确认为收入,直接纳入当期损益,会虚增商业银行的收入。

我国企业会计准则规定,利息收入应在同时满足下列条件时方可确认:①与交易相关的经济利益能够流入企业;②收入的金额能够可靠地计量。考虑到逾期贷款应收利息的实际收息率很低,为了维护会计准则体系的内在统一性,笔者认为不能将这部分应收利息确认为收入。同时,参照国际上许多国家的做法(若应收利息超过一定期限仍未收回,则不论该笔贷款到期与否,均应停止将其计入收入),也不应将应收利息确认为收入。在这种情况下,可以使用“待转利息收入”这个过渡性账户确认利息收入。

以抵押品拍卖所得净收入高于贷款本金但低于贷款本息之和为例:

承上例 1:生辉建筑公司抵押贷款逾期未归还,银行按规定于 30 天后拍卖借款人的抵押品,拍卖所得净收入为 102 万元。则银行应作分录:借:逾期贷款——生辉建筑公司 100;贷:抵押贷款——生辉建筑公司 100。借:应收利息 6.5;贷:待转利息收入 6.5。借:库存现金 102;贷:逾期贷款——生辉建筑公司 100,应收利息——应收抵押贷款利息 2。借:待转利息收入 6.5;贷:利息收入 2,应收利息 4.5。

由于使用了“待转利息收入”这个过渡性账户,“利息收入”账户可以相对准确地反映银行的实际收入,不虚增当期损益,这很好地体现了谨慎性原则。同时,这种以利息差额冲减当期损益的方法较为直观、明了、易于理解。相反,如果直接将应收利息转入“利息收入”账户,则当期收入被虚增,不符合谨慎性原则。

此外,根据国际会计准则的规定,逾期贷款的账务处理应设过渡性账户——待转利息收入来核算。因此,使用过渡性账户确认利息收入还有利于与国际会计准则的接轨,应得以推广应用。○