

论单独制定投资性房地产准则的必要合理性

李桂萍

(首都经济贸易大学 北京 100070)

《财会月刊》2011年第7期刊发了朱玉广同志的文章《我国需要单独制定投资性房地产准则吗》，随后第8期刊发了该作者的另一篇文章《对投资性房地产准则规定的不同看法》(分别简称“朱文一”和“朱文二”)。朱文一从出租房屋和土地使用权的非投资性、公允价值的计量以及持有以备增值的土地使用权的核算三个方面提出我国应取消投资性房地产准则；朱文二认为，投资性房地产的内涵界定、计量模式、费用化后续支出、处置以及转换差额处理的准则规定不科学。笔者对朱文的看法存有异议，现商榷如下：

一、我国设置投资性房地产准则的必要性

1. 特殊的国情决定了我国需要单独设置投资性房地产准则。进入21世纪，我国市场经济改革不断深入，住房改革全面展开，房地产业得到飞速发展，房地产价格大范围内长期高速增长，越来越多的企业将房地产作为一种重要的投资手段。十几年来，投资性房地产的市场价值不仅不会因计提折旧而低于初始投资成本，还高出了其初始投资成本而获得大幅的增值空间，这就使得按历史成本计量、期末计提折旧及资产减值准备的固定资产、无形资产核算方法已不适用于投资性房地产的核算。我国《企业会计准则第3号——投资性房地产》(CAS 3)就是为了解决这一现实问题而发布的。

2. CAS 3规范的内容是企业投资行为形成的房地产，而不是投资行为。朱文一依据投资活动的定义，提出出租房屋和土地的使用权属于经营活动，不属于投资活动，其账务处理与投资收益无关，进而否定CAS 3的相关规定。CAS 3规范的内容为赚取租金或资本增值或两者兼有而持有的房地产，即具有投资性质的房地产，房屋、土地使用权的出租不属于其规范的内容。CAS 3第5条规定，房屋、土地使用权的出租适用于《企业会计准则第21号——租赁》，因此，朱文以非准则规范的内容来否定CAS 3的理由不充分。

二、投资性房地产准则规定的合理性

1. 投资性房地产的内涵界定是否科学？

(1)从会计视角来看，把短期持有并准备增值后转让土地使用权的行为界定为投机而不是投资有意义吗？朱文二认为，短期持有并准备增值后转让土地使用权的行为是投机而不是投资。企业会计准则的目标是规范企业的会计确认、计量和报告行为，保证会计信息质量。界定短期持有并准备增值后转让土地使用权的行为是投机还是投资，这不是会计确认的内容，

从会计准则的角度来看，投资与投机并没有严格的区别，其会计处理相同。

朱文二分析得出，土地使用权转让价格的上涨是导致房价居高不下的重要因素之一，其中短期持有并准备增值后转让土地使用权的投机行为(炒地)是罪魁祸首，因而将短期持有并准备增值后转让土地使用权的行为从CAS 3界定的范围中清除。抑制房价高涨，监管企业的经营行为(如禁止炒房、炒地)不应该是会计准则规范的内容，因此朱文二仅因为短期持有并准备增值后转让土地使用权是炒地行为，便把它从投资性房地产的范围中剔除是不合理的。

朱文呼吁，还短期持有并准备增值后转让土地使用权的“投资”面目。既然，朱文二已经界定短期持有并准备增值后转让土地使用权的行为是投机了，又怎么能把它还原为“投资”的真面目呢？如果还原了“投资”的真面目，其会计处理又由哪号准则来规范呢？

(2)企业自行经营的房地产如旅馆、饭店等能否认定为投资性房地产？朱文二提出，用房地产自行经营开设的旅馆、饭店的主体与该房地产的对外出租的主体不同，并以此为由，认为CAS 3应将自行经营的房地产如旅馆、饭店等确认为投资性房地产。笔者认为，房地产是自行经营开设旅馆、饭店，或是用来对外出租，房地产的所有权没有发生改变，其经济主体是统一的，但其业务性质不同，用房地产开旅馆或饭店属于主体的经营行为，用房地产进行出租如同购买债券获取利息收入一样，属于投资行为，因此，CAS 3不能将企业自行经营的房地产如旅馆、饭店等认定为投资性房地产。

(3)转租的土地使用权、房产不应认定为投资性房地产。不能仅依据租赁合同中出租人是否限制承租人的转租行为来判断承租人对承租的房地产是否具有控制权。租期如果比较短(短于三年)，尽管合同没有限制转租行为，但由于房地产产权的期限是50年或70年，承租人对该房地产仅拥有3年的使用权，不具有控制权，更不具有该房地产的产权，CAS 3应用指南强调，用于出租的建筑物企业必须拥有产权，因而，承租人不能把转租房产作为自己的资产，更不能确认为投资性房地产。

转租房产是投机行为，不利于房地产租赁市场的健康发展。现在的房价暴涨，房租涨得也很厉害。房租上涨的原因是多方面的，转租行为也是重要的影响因素。对于转租这种投机

行为,相关部门应该制定相关规范予以禁止,如同禁止炒蒜、炒绿豆、炒猪肉等投机行为一样,不能在会计中将其确认为企业合法的收入。

2. 投资性房地产计量模式的规定是否科学?

(1)朱文二对投资性房地产计量模式的理解有误。朱文二认为,CAS 3 规定企业对所有的投资性房地产只能采用同一种计量模式,对于某一企业投资性房地产的计量选择成本或公允价值的“一刀切”的规定明显不合理。朱文二提出以上的观点,原因是CAS 3 理解有误。CAS 3 第 7 条规定,投资性房地产的初始计量应当采用成本计量模式,第 10 条提出了公允价值计量的两个条件,满足这两个条件的企业是否采用公允价值计量具有选择权,即企业可以根据其持有的意图等情况来确定用公允价值或成本模式来计量。因此,企业对所有投资性房地产采用同一种计量模式以及“一刀切”的准则规定的理解是错误的。

(2)公允价值应用条件不自相矛盾。美国财务会计准则委员会及国际会计准则理事会都提出了公允价值的三级估计:可观察的活跃市场中相同资产或负债的公开标价;可观察的活跃市场中的同类资产或负债的公开标价;由企业按不可观察、自行输入的变量如未来现金流量的折现值进行估计的价格。我国 CAS 3 采用公允价值后续计量投资性房地产的适用条件为:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;②企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息。

上述条件②是对条件①的进一步说明,两条件运用了公允价值的一、二级估计,排除了公允价值的三级估计的使用。朱文二认为条件②是多余的,这种观点是有待商榷的,因为投资性房地产所在地尽管存在活跃的交易市场,但如果没有同类或类似房地产的市场价格及其他信息(即条件②不存在),企业便可以利用三级估计来确定房地产的公允价值,这是 CAS 3 禁止的行为,因此,CAS 3 规定的公允价值应用条件不自相矛盾。

(3)公允价值计量模式不能取消,后续计量模式变更规定科学。如同企业证券投资获取股息、利息一样,企业投资房屋和土地使用权用于出租可以获得租金,因而,出租房屋和土地使用权属于投资行为。对于房地产的所有者而言,不管是出租还是出售,房地产的经营性质都发生了根本的改变(欲通过房地产获得经济利益),与房地产的自用存在根本性的差别,房地产的公允价值信息对于其所有者有很重要的价值,体现了会计信息的决策有用性。因为对于所有的投资者而言,我国当前房地产的公允价值比账面价值高出几倍,由于存在活跃市场(当前的房价尽管高,但是房管部门发布的二手房的交易量仍然可观),房地产一旦以公允价值挂牌出售,便能转化为真金白银,朱文一认为出租房地产的公允价值信息没有价值、误导所有者的观点是欠妥的,取消出租房地产公允价值计量模式的分析值得商榷。

另外,朱文一从承租人的角度来说明出租的房地产公允价值的“无价值性”也是不恰当的:承租人没有房地产的所有

权,承租人不关心房地产公允价值的高低是不可能的,因为房地产的公允价值直接决定着其支付房租的金额。因此,出租房地产的公允价值计量模式不能取消。

3. 投资性房地产的费用化后续支出、处置与转换差额的处理是否科学?

(1)投资性房地产的费用化后续支出与处置的处理规定是否科学?CAS 3 第 8 条规定,投资性房地产费用化的后续支出,在发生时计入当期损益,准则及其应用指南都没有规定该费用支出必须列入“其他业务支出”。投资性房地产的后续费用化支出在发生时记入“管理费用”,这是会计人员周知的。比如注册会计师全国统一考试辅导教材《会计》对投资性房地产日常维修支出的举例,就是通过“管理费用”来核算的。

进入 21 世纪,许多企业把主营业务、房地产的投资、金融资产的投资作为拉动企业利润增长的“三驾马车”,因此,投资性房地产的处置绝不是偶发事项,与固定资产的处置显著不同:固定资产通过“固定资产清理”科目核算其处置的成本、费用以及残值收入,最终通过“营业外支出(收入)”科目来核算固定资产处置的净损益。而房地产的投资属于企业营业活动的一部分(但不作为企业的主营业务),其处置自然通过“其他业务支出(收入)”科目来核算。朱文二提议采用“营业外支出(收入)”进行账务处理,该提议没有反映经济事项的实质,是不科学的。

(2)投资性房地产转换差额处理的规定是否科学?CAS 3 规定,企业将采用公允价值模式计量的投资性房地产转换成自用房地产时,公允价值与原账面价值的差额列入“公允价值变动损益”。朱文二认为上述规定不科学,建议列入“投资收益”,理由为该房地产用途的转换类似于长期股权投资的处置,应显现房地产的“投资性”。笔者认为,朱文二的认识存在偏差:投资性房地产的所有者没有发生改变,仅是房地产的用途发生改变(由出租改为自用),哪来的“投资收益”?自用房地产转换为公允价值计量的投资性房地产时,转换日公允价值大于账面价值的差额之所以列入“资本公积”而不列入“营业外收入”,原因是防止企业借此手段操纵利润,此规定也是 CAS 3 与国际会计准则第 40 号的核心差异所在。这一规定充分体现了我国利用公允价值计量模式的谨慎性,这正是 CAS 3 的科学所在。

三、结论

通过以上对朱玉广同志两篇文章的分析,我们不难看出,我国单独设置投资性房地产准则是必要的,准则规定是合理的。我们应对 CAS 3 持有一个科学的态度,不能简单地对其“抛弃”。

主要参考文献

1. 朱玉广.我国需要单独制定投资性房地产准则吗.财会月刊,2011;7
2. 朱玉广.对投资性房地产准则规定的不同看法.财会月刊,2011;8
3. 财政部.最新《企业会计准则》及其应用指南.北京:法律出版社,2007