

探讨新会计准则下投资性房地产的确认与计量

田明玉

(张家口市凯博风房地产开发有限公司,河北 张家口 075000)

摘要:本文简要分析了新会计准则背景下确认与计量房产投资项目的必要性;新会计准则的使用意义、与原会计准则的差异表现;提出了投资房产在新会计准则领域中的会计确认计量方法:政策因素确认、计价方式选择、确定房产性质变更需求、在投资性房产准则中的应用建议,以此保障投资性房地产获得精准会计计量,提升房产性质确定的准确性,保障房地产领域中会计准则使用的顺畅性。

关键词:政策因素;计价方式;房产性质

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.30.045

1 引言

国内房地产行业获得了有序发展,引起众多企业将投资方向转移至房地产项目,以期获取较高的资金保值能力。然而,针对房产开展投资时,相比其他投资项目存在一定差异。原有的会计准则难以结合自身特殊性予以确定,计量工作无法显示投资项目的真实价值。为此,国内发布了全新的会计准则,以此优化原有的成本产出核算流程,以更为直观的视角,获取房产投资项目的产值。

2 新会计准则背景下确定与计量房产投资项目的必要性

2.1 新会计准则的使用意义

在最新会计准则颁布前夕,企业针对房产投资项目,开展的会计计量方式,等同于企业自身房产项目的计量形式。计量形式表现为:将房产投资项目,依据历史成本的类目,在企业固有/无形两个资产类别中完成统计,同时依据房产实际年限,对房产投资项目开展折价、摊销等工作。然而,国内房产行业具有较快的发展速度,在房产项目大幅度增值的环境下,此种计量形式难以有效直观展现房产投资项目的经济产值。

产生此类问题的原因在于:房产投资项目,其经济产值处于持续增长的趋势,比如折旧、摊销等因素,对房产投资项目产值不会产生影响,房产投资项目产值将会持续高于初始投资成本。在原有会计准则使用期间,房产投资计量报表存在不准确的情况,将会在一定程度上左右企业决策方向。为此,加强房产投资项目的计量与确认,较为关键^[1]。

2.2 与原会计准则的差异表现

针对房产投资项目,在开展会计计量工作时,新会计准则相比原有准则,具有严谨性。新会计准则成功融合了公允价值计算方式,为房产投资单位提供了更多计量方法。

(1)在企业开展房产投资项目的计量工作时,企业可在公允与成本两种计量方式中灵活选择。在原有会计准则中,企业仅能够运行成本计量方法。在初始计量层次中,新会计准则对此给予了更为严谨的限定,针对购买交易成本、各项税费、建造成本、自然损失等类目加以细分。

(2)在房产性质变更期间,原有的会计准则,在房产性质变更期间未允许损益形成。然而,新会计准则背景下:成本计量体系中,尚未形成产出损益项目;公允计量模式能够在房产性质变更期间,完成损益确定。

3 投资房产项目在新会计准则领域中的会计确认计量方法

3.1 政策因素确认

企业在确定计量形式时,应紧密结合国家政策方向,减少公允计量形式选择的随意性。相关管理人员应确定会计计量形式的适用性,保障计量模式应用的有效性。针对企业而言,使用更为精准的计量形式,有利于保障企业决策的正确性。在部分企业中,公允计量形式产生的业绩助益较小,将会提升工作任务量。为此,大型房地产投

资项目较为适宜使用公允计量形式。以纳税视角观之,企业应尽可能地选择流程简易的计量方法。以企业股权结构方面考量,应选择成本模式,减少市场影响。中小型企业房产投资项目选择计量形式时,应以公允计量为主,以此提升计量灵活性。

3.2 计价方式选择

(1)成本计价流程中,针对房产投资项目,完成了折旧、摊销等流程,尚未顺应房产项目的真实价值。然而,此类价值在税目中予以抵消,为股东预留了更多产值。公允计价形式,针对房产投资项目,开展了账面产出的计量,保障了企业利益产出,提升企业经营数据的浮动性^[2]。

(2)公允计量形式,较为适用在房产项目市场交易频繁的地段、同时能够保障公允产出准确性的房产投资项目。

(3)如若企业在使用新会计准则时,发现与原有会计准则使用获取的房产项目投资产出具有相似性,则应选择成本计价形式。

(4)如若企业投资的房产项目数量较大,应以公允计量形式为主。

(5)如若企业在经营期间,对现金流需求较大,应选择成本计价形式。

(6)如若企业管理人员,对房产投资项目价值产出寄予了较高期望,应选择公允计量形式。

(7)如图1所示,为成本计价形式,在房产投资项目合同中的使用范围。

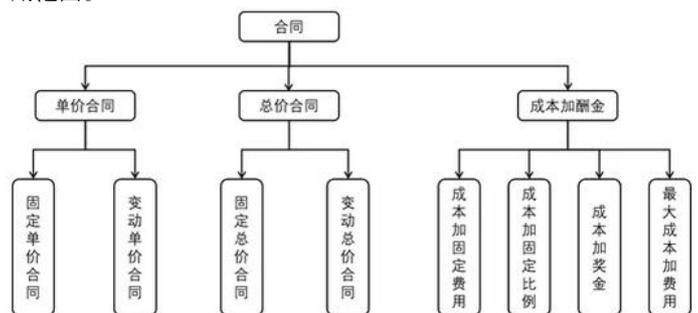


图1 成本计价方式的使用范围

3.3 确定房产性质变更需求

(1)确定房产项目性质变更的具体时间,如若使用企业自有房产项目、或者使用存货房产项目,将此类房产项目转化为投资性质的房产项目。在变更性质期间,应考量企业持有房产投资项目的真实意图、现金偿债适用性等因素。如若企业持有房产投资项目的真实意图在于:完成房产项目所有权转让,则不建议企业变更房产项目的性质。如若企业变更房产投资项目的目标不在于所有权变更,则可变更。究其原因在于:房产项目性质为自用、存货时,具有使用的灵活性,可用于变现、所有权变更、清偿债务等。如若房产项目性质变更为投资性时,将会降低能够获取的现金。

(2)如若企业将房产项目性质,由投资性变更其他,比如自用、存货等,可使用成本计价形式,不受变更时效限制。

(3)如若企业使用的计价形式为公允型,同时处于房产投资项目增值期间,则不建议针对房产投资项目实施性质变更。

(4)如若企业使用的计价形式为成本型,同时房产投资项目未处于增值状态,则可以完成房产投资项目实施性质变更。

3.4 在投资性房产准则中的应用建议

公允计量方法,在国际范围内具有计量通用性,同时能够真实反映房地产投资项目产值的计量方法。为此,相关上市单位应以公允计量方式为基础,适当调整投入产出比值,以期获取更高的经济收益^[9]。房地产投资项目应用新会计准则的其他建议,具体表现为:

(1)企业应执行运行流畅的会计监管机制,相关从业人员应采取责任划分形式,保障计量结果的真实性。

(2)企业应加强自身审计工作的运行效果,保障管理人员有效获取财务信息,减少公允计量形式的不法使用。

(3)国家相关单位,应科学开展资产评估的监督工作,针对信息造假问题开展有力惩罚,减少评估人员违规操作的可能性。

3.5 新会计准则其他确定与计量事项

3.5.1 房地产投资项目的确定

(1)闲置土地不具有增值价值,无法作为房产投资项目。

(2)预售房产项目以存货资源为核算类目,不作为房产投资项目。

(3)在租状态的办公楼,如若配置了保安、建筑维修等服务事项,可作为房产投资项目。

(4)在租状态的自有经营性房产,比如旅店、饭店等,以服务项为收入来源的,不确定其投资性质。

3.5.2 房地产投资项目初始计量

(1)房产投资项目的初期成本,组成元素表现为:购价、税费、其他支出等。

(2)自建房产投资项目产生的成本。

(3)其他形式获取的房产投资项目,在获取期间产生的成本。此项成本依据会计准则完成确定与计量。

(1)、(2)的房产投资项目,在新会计准则标准下,计量时将其产生的初期成本,计入在成本金额类目中,标记在房产投资项目科目体系中,“贷”项标记为具体项目名称,比如“银行存款”、“在建工程”等。

4 结束语

综上所述,在新会计准则背景下,多种计量方式达成共存模式,比如公允、成本等。在时间沉淀过程中,公允计量形式将会获得规模化发展,在国际范围内获得认同。房地产投资项目,企业应适时完成会计政策确定,提升公允计量使用的有效性,结合企业真实情况,选择具有适应性的计量方式,以期获取较高的经济产值,提升企业运作效率。

参考文献

[1]徐林玲.新会计准则对投资性房地产会计政策的影响分析[J].企业改革与管理,2019(20):152-153.

[2]应龙萍.新会计准则投资性房地产的会计分析[J].民营科技,2018(10):213.

[3]马佳佳.新会计准则对投资性房地产公司的作用研究[N].中国建材报,2017-06-27(003).

作者简介:田明玉(1989,12-),女,山西人,汉族,会计中级,学历:大学本科,主要从事房地产会计工作。