

非转让型合作建房的会计处理

骆剑华

(重庆电子工程职业学院财经学院, 重庆 401331)

【摘要】 对非转让合作建房这类特殊业务, 现行会计准则没有明确提出会计处理规范。王震(2014)在《非转让型合作建房的涉税争议》一文中从税务角度对此进行分析, 认为该业务属“融资租赁”性质。本文以该文中案例为基础, 经适当调整, 尝试从投资及运营管理角度分析该类业务经济实质, 并提出其会计处理方式。

【关键词】 联合投资; 分配率; 收回投资; 递延收益

一、案例介绍

某国有企业(简称“出地方”)2010年4月将其拥有一块划拨地与某房地产开发公司(简称“出资方”)合作开发一公寓。已签订合作建房合同, 约定由房地产开发公司负责该项目全部开发过程, 该公寓投资总额5 000万元。

合同约定: 公寓2012年5月竣工验收后, 由房地产公司缴纳200万元契税, 获得该房屋产权。预计该公寓使用年限20年, 净残值为0, 以直线法折旧。公寓建好后, 第1~5年租金收益全归房地产公司, 第6~10年租金实行分成, 房地产公司为60%, 出地方为40%, 第10年租期届满, 房地产公司将公寓以1 000万元价格转让给出地方。

2012年6月, 房地产公司将该公寓出租给一快捷酒店, 签订10年期合同, 约定每年租金1 000万元。合同签订当期一次性支付前3年租金3 000万元, 房地产公司已通过银行收讫。其余各期租金按年收取。不考虑相关税费。

二、案例分析: 非转让型合作建房的经济实质

本案例非转让合作建房属于出地方与出资方联合投资开发房地产业务。根据我国房地产相关法规规定, 土地使用权与房屋所有权可分离, 因此, 本案例合作开发的房地产, 土地使用权属于出地方, 房屋所有权属于出资方。对开发完成的房地产, 根据其投资方式和金额划分归属。

双方联合投资开发房地产, 以获得投资回报为目标

收回投资本金、获取投资收益, 表现为分享所开发房地产协议期经营收益。这里涉及如何分配该收益问题, 根据《公司法》等规定, 投资双方应根据其投资方式、金额等标准进行分配。对本案例而言, 在房地产协议经营期, 出地方以其土地使用权份额、出资方以其开发投资房屋份额为标准来分配该投资项目经营收益, 协议期满后出资方将房屋有偿转让给出地方。为此, 在房地产协议经营期, 出地方通过部分让渡其使用权的收益权, 以在协议期满购买出资方房屋所有权。因此笔者认为, 本案例业务经

济实质为非货币性资产交换。在协议期满实现非货币性交换的远期交易, 其不同于一般即期交易的非货币性资产交换。同理, 出资方亦可理解为: 以其开发房屋市价为出资额, 协议期间, 按其出资份额分享该项目经营收益, 协议期满, 将房屋所有权转让给出地方, 视为处理该项投资业务, 退出该联合投资项目。

三、分期收益分配率确定方法——估值技术

如本文前述, 非转让型合作建房属出地方与出资方联合投资业务, 在协议经营期, 房地产总收益应包含土地使用权收益和房屋所有权收益两部分。同时, 我国房地产市场交易较活跃, 交易案例易于搜集, 因此, 笔者以为, 对开发房地产价值的拆分方法, 可比照房地产评估中“剩余估值技术”来确定。

具体步骤为: ①以市场法确定房地产每期净收益(A_0); ②根据市场法确定房屋价值, 为了简化, 需作年金化处理(V_B); ③运用市场法确定房屋资本化率(R_B)、土地资本化率(R_L); ④采用剩余价值技术确定土地使用权价值(V_L), 即 $V_L = (A_0 - V_B \times R_B) \div R_L$; ⑤根据②和④计算合作建房双方房地产收益额分配比率, 即②÷④。

四、非转让型合作建房的会计处理思路

1. 出地方的会计处理。出地方以土地使用权出资时, 由于其为划拨用地, 因此不需进行会计处理。房地产开发完成后, 双方签订远期合约, 约定经营收益分享计划, 出地方按其出资额享有该投资项目协议期收益权。案例中, 该房地产协议期经营性质为经营性出租。出地方让渡土地使用权、出资方让渡房屋使用权, 两类权属收益构成该房地产项目总收益。协议经营期初, 出地方按其其在协议经营期应分享收益总额计入“长期应收款”, 由于其投资是分期收回, 所以笔者以为应通过“递延收益”账户核算出地方在协议期分期确认应分享的经营收益。协议经营期间, 出地方根据其出资额分期确认应享有房地产收益,

该收益可视为分期回收土地使用权投资额(不考虑时间价值因素,在协议期内按直线法确定每期回收额)、获得投资收益,其中,收回本金部分记入“其他业务收入”科目,超额部分记入“投资收益”科目。根据协议,协议期满出地方以其尚未收回投资额(即“长期应收款”余额)权益、货币资金等与出资方房屋进行对价交换,以实现期权性质的非货币性资产交换,并取得房屋所有权,记入“固定资产——房屋”科目(以房屋公允价值即市价入账),同时转销“长期应收款”账户余额,因本案例属投资业务,故该分录借贷差额应记入“投资收益”科目。

2. 出资方的会计处理。如前所述,出资方将房地产开发完成后,拥有建造房屋的所有权,按照投资协议约定,以房屋公允价值为出资额参与该房地产投资项目收益的分配。由于该项目采取经营性出租方式运营,因此出资方所开发房屋属于投资性房地产,协议经营期初,将其开发成本等转入“投资性房地产——房屋”。协议经营期间,一方面,该房屋按照直线法计提折旧(折旧期为其整个使用年限),另一方面,不考虑资金时间价值因素,采用直线法分期确认其投资回收额,各期按其出资比例所分享投资收益额与投资回收额之间的差额,作为出资方参与该房地产投资项目所获投资收益(利润)。协议期满时,出资方将房屋所有权转让给出地方,属于对其投资业务的处置,由此产生净损益为投资损益,记入“投资收益”科目。

五、关于案例的会计处理解析

结合上述估值技术要求,本文对案例补充如下信息:经年金资本化估值技术处理,测算该房地产每年净收益为600万元,市场法确定该房屋价值为6000万元,房屋资本化率8%,土地资本化率6%。协议期满时,该房屋转让市场价为1500万元。

1. 出地方会计处理。

(1)确定土地使用权价值及收益分配率。根据 $A_0=600$, $N_B=6000$, $R_B=8\%$, $R_L=6\%$,确定 $V_L=(A_0-V_B \times R_B) \div R_L=(600-6000 \times 8\%) \div 6\%=2000$ (万元),即出地方以价值2000万元土地使用权与房地产公司联合投资开发房地产。开发完成后,双方按其出资额分享协议期房地产收益,该分配率为 $2000 \div 6000=1/3$ 。因此协议期间,出地方每年确认分享收益 $=1000 \times 1/3=250$ (万元);不考虑资金时间价值,协议期按直线法确认每年投资回收额 $=2000 \div 10=200$ (万元)。

(2)会计处理。协议期初:会计分录:借:长期应收款2500(250×10);贷:递延收益2500。

协议期第1~5年:按权责发生制要求,每年会计分录:借:递延收益250;贷:其他业务收入200,投资收益50。

协议期第6~10年:每年实际收取租金 $=1000 \times 40\%=400$ 万元。按权责发生制要求,每年会计分录:借:银行存款400;贷:长期应收款400。借:递延收益250;贷:其他业

务收入200,投资收益50。

协议期满:长期应收款余额 $=2500-400 \times 5=500$ (万元);房屋市场价值为1500万元,会计分录:借:固定资产房屋1500;贷:长期应收款500,银行存款1000。

从整个协议期看,如不考虑时间价值,出地方累计实现投资收益 $=50 \times 10=500$ (万元),即以价值2000万元土地使用权投资,获得2500万元收益,实现投资收益500万元;协议到期时,出地方以其尚未回收收益权500万元和1000万元货币资金,换取出资方房屋,取得完全产权。

2. 出资方会计处理。合作开发房地产完成后,房屋所有权归属出资方,出资方根据其投资份额,每年应确认经营收益 $=1000 \times 3/4=750$ (万元),协议期共确认7500万元(750×10)。

(1)协议期初。根据协议约定,其会计分录:借:投资性房地产——房屋5200;贷:在建工程5000,银行存款200。借:长期应收款7500;贷:递延收益7500。

(2)协议期间。第1~5年:出资方每年获取租金1000万元,每年收回投资额 $6000 \div 10=600$ (万元)。每年会计分录:借:预收账款(或银行存款)1000;贷:长期应收款1000。借:递延收益750;贷:其他业务收入600,投资收益150(折旧分录略,后同)。

第6~10年:出资方每年获取租金 $1000 \times 60\%=600$ (万元)。第6~9年,每年会计分录:借:银行存款600;贷:长期应收款600。借:递延收益750;贷:其他业务收入600,投资收益150。第10年会计分录:借:银行存款600;贷:长期应收款100(7500-1000×5-600×4),投资收益500。借:递延收益750;贷:其他业务收入600,投资收益150。

协议期满:出资方转让房屋,视为处置该投资业务。投资性房地产余值 $=5200-5200 \div 20 \times 10=2500$ (万元),会计分录:借:投资性房地产累计折旧2600,银行存款1000,投资收益1600;贷:投资性房地产——房屋5200。

整个投资过程,如不考虑时间价值,出资方累计实现投资收益 $=150 \times 10+500=2000$ (万元),即出资方投资6000万元(以开发房屋出资),获得8000万元经营收益,实现2000万元投资收益,协议期满转让房屋时损失1600万元,因此投资全过程实现投资收益 $=2000-1600=400$ (万元)(会计上);但从财务上看,出资方实际投入开发资金为5200万元,其实际投资利润 $=(6000-5200)+400=1200$ (万元),投资回报率 $=1200 \div 5200=23.08\%$ 。

主要参考文献

王震.非转让型合作建房的涉税争议[J].财会月刊,2014(14).

中国注册会计师协会.会计[M].北京:经济科学出版社,2014.

祝平衡等.房地产评估理论与实务[M].大连:大连理工大学出版社,2013.