

# Influence of the New Income Standards on the Real Estate Industry

Jin Zhu

510102196810113169, Chengdu, Sichuan, 610000, China

## Abstract

In "Accounting Standards for Enterprises No. 14-Revenue", major changes have occurred in the recognition of revenues, leading to differences in the level of revenue recognition and tax payment. This paper focuses on the main contents of "Accounting Standards for Enterprises No. 14-Revenue", analyzes its impact, and puts forward some countermeasures.

## Keywords

new income standards; revenue recognition; taxation

## 新收入准则对房地产行业的影响

朱进

510102196810113169, 中国·四川成都 610000

## 摘要

《企业会计准则第14号—收入》中，在收入确认方面发生较大的改变，导致企业在收入确认和税收交纳层面出现了差异，本文围绕《企业会计准则第14号—收入》的主要内容，对其带来的影响进行分析，并提出应对措施。

## 关键词

新收入准则；收入确认；税收

## 1 引言

为了进一步与国际会计准则趋同，完善中国市场经济体制的全面改革，2017年7月19日，财政部发布了修正后的《企业会计准则第14号—收入》（以下简称：新收入准则），使得收入的确认从“风险和报酬的转移”转变为“控制权的转移”，确认标准的改变给各行各业带来了一场不小的震动。作为新收入准则中收入确认的“五步法”模型，把合同的签订和履约义务联系在一起，从而有助于指导企业根据实际业务类型，对外提供更加可靠、可比、透明的收入信息，同时也更好地为企业的经济决策提供依据，并且统一了收入核算的具体操作流程。下面，从新收入准则对于房地产行业的影响进行剖析<sup>[1]</sup>。

## 2 新收入准则的核心内容

新收入准则关于收入的确认和计量大致分为五步走（即五步法模型）：第一步，识别与客户订立的合同；第二步，

识别合同中的单项履约义务；第三步，确定交易价格；第四步，将交易价格分摊至各单项履约义务；第五步，行各单项履约义务时确认收入。

（1）收入的确认：新收入准则不再区分业务类型，采用统一的收入确认模式，以“控制权转移”为判断依据。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。企业只有在不再负有向客户转让商品的剩余义务，且已向客户收取的对价无需退回时，才能将已收取的对价确认为收入<sup>[2]</sup>。否则，应当将已收取的对价作为负债进行会计处理。没有商业实质的非货币性资产交换，不确认收入。

（2）收入的计量：将交易价格分摊到多个“履约义务”，企业应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。其中，履约义务，是指合同中企业向客户转让可明确区分商品的承诺；交易价格，是指企业因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（预期有权收取的对价金额，而不是实际

收到商品对价的金额,例如:附有销售退回条件的商品销售,实际收到商品对价金额中部分是会退还的,不应当作为预期有权收取的对价金额。)。合同标价并不一定代表交易价格,企业应当根据合同条款,并结合以往的习惯做法等确定交易价格。

作为房地产行业,签订的售房合同因为只是针对某个房号的商品,所以符合单项履约义务的确认,交易价格可以按照合同约定价格确定,如果存在附带销售,如售房的同时赠送车位等,即同一交易价格下存在两项或两项履约义务,我们就需要将交易价格在不同履约义务间进行分配。企业应当在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。

### 3 解析新准则对房地产企业的潜在影响

关于新准则对房地产行业的影响,主要从收入的确认和税收影响两个方面进行阐述。

#### 3.1 收入确认方面的影响

原收入准则按照“风险和报酬转移”的时点确认收入,新准则现统一为“控制权转移”后,因此给房地产行业对于收入的确认时点制造了难点<sup>[3]</sup>。

首先,如果按转移控制权时点确认,应该是客户已经获得了相关商品实物的所有权,对于房地产行业来说,取得所有权应该在商品房已经建成完工并交付且办理相关产权证后,但是取得产权证需要一系列的程序,并经过一段时间才能取得。也就是说按照准则的这条规定,应该在取得产权证时才能确认收入,但是按照土增税清算条件规定,商品房已经建成完工并交付达到85%以上时,即可办理土增税清算,那么按照某个时点确认与之就有点矛盾。

其次,如果按照某个时段来确认,必须满足以下3个条件之一:

- (1) 客户在履约的同时取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- (2) 客户能够控制企业履约过程中在建商品;
- (3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项;

对于房地产行业来说,客户并不一定能在交付全部房款

时即占有商品,所以不存在第一条和第二条规定。根据购房合同内容,因售出的商品房都是单一的房号且具有不可替代性,满足上述第3条规定,所以符合按某个时段内确认收入。

#### 3.2 税收方面的影响

##### (1) 对增值税的影响

按现行增值税法规定,在进行土增税清算前采用预缴方式,一般是根据合同约定的收款时间节点确认的金额或实际收款金额或开票金额为依据,按较低的比例进行预缴。因此,如果按照履约时段确认收入,则可能按全额提前交纳增值税,不能享受到预缴增值税带给企业的有利条件。同时,对于存在销售附带赠送,原收入准则中税法是按照视同销售来确认增值税的缴纳基础,而新收入准则按照分摊原则分别确定后,反而给企业带来了有利的一面,这样更能准确反映经济实质<sup>[4]</sup>。

##### (2) 对企业所得税的影响

按国税发(2009)31号文规定<sup>[5]</sup>,房地产企业在工程未完工的情况下,企业应纳税所得额可以按照预收款的一定比例计算毛利,再扣除税金、期间费用后的利润计算缴纳当期的企业所得税。如果采用时点法确认收入的情况下,可以参照国税发(2009)31号文规定,在未完工的情况下预交,完工且办理产权证后再进行清算缴纳,基本没有影响;如果采用时段法确认收入的情况下,由于会计收入、成本都是按合同履约进度的进行预计,所以按此计算的毛利(现行市场价行情)可能会高于文件规定的预计毛利,出现税法与会计差异,主要是时间差异,特别是对于其中销售佣金成本、退货的确定等。

所以对于房地产企业来说,按时段确认收入在所得税税收上对企业是不利的。

### 4 新收入准则实施的应对思路

新收入准则影响了企业的收入确认、计量和披露,特别是房地产企业,由于新准则所带来的潜在影响较广,实施工作的涉及面较宽,企业应当积极调动利用多方资源,从合同签订开始进行筹划,合理评估因新准则的实施给企业造成的诸多影响因素。企业财务部门作为主导部门,应联合包括法务、销售、市场营销和投资者关系等多个部门参与实施。

首先,加强与各业务部门合作,优化合同文本格式设计,主要从深入分析新收入准则的核心内容出发,评估此对企业

收入计量和信息披露的影响,并将新准则应用到各种合同样本中,并综合考虑此对于工作流程设计、开展实施、税费缴纳和内部管理控制的影响。

其次,更新企业内部工作流程的制定,根据评估成果制定出新的会计政策和工作流程,主要从财务核算和内部控制管理设计方面进行更新,优化会计核算与报告管理、税务管理、业务流程和内部控制修订等各项工作,使之与新收入准则同步,并做好相关预算。同时,做好税务筹划,精准把握现行政策对于企业经营的影响,减少企业税务风险,为经营决策提供合法合规的依据。

再次,在具体工作实施过程中,企业财务部一方面应及时与各利益相关者(如投资者、客户、债权人)进行沟通,统一各方思想,在确定企业预期收入金额、时间和报表列报时,企业管理层根据新收入准则和企业实施流进度,向企业治理层定期汇报最新信息,准确披露财务报表的信息。另一方面,财务部应与税务部门做好沟通协调工作,使会计处理即符合会计准则且又不违背税法规定,减少会税差异。

## 5 结语

通过对比新旧收入准则的差异,能够帮助推进企业尽快

适应新收入准则下其经营需要,制定与实施相应的应对方案,做好新准则实施前的准备工作,使修订前后的收入准则转换能够顺利过渡,进一步优化企业自身的管理水平,提高会计信息质量,并推动企业的可持续发展。

在企业未来的发展中,应该深度研究财税新政,减少新政颁布后对于企业的税收风险,企业应该更多的依赖财务人员的专业能力,所以财务人员应该不断加强学习,提高业务能力水平。

## 参考文献

- [1] 张映.新收入准则下房地产企业收入确认的思考[J].当代会计,2017(11):15-16.
- [2] 财政部.企业会计准则第14号——收入[S].财会[2017]22号.
- [3] 国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知(国税发[2006]187号);
- [4] 四川省地税局省国税局关于确定房地产开发经营业务计税毛利率的公告(2018年第3号).
- [5] 国税发(2009)31号文“国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知”、国税发[2009]91号《土地增值税清算规程》.