

新收入准则对房地产企业的影响

王绪林

江西理工大学

摘要：随着经济不断发展，社会不断进步。我国一方面为了适应经济社会发展需要，另一方面为了与国际上步调一致，制定了会计新收入准则，本文主要分为三个部分，第一个部分是对新收入准则进行简单介绍，第二个部分是介绍实施新收入准则会给对房地产行业带来哪些影响，第三个部分是提出一些策略，旨在推动房地产企业平稳、可持续的发展。

关键词：新收入准则；房地产企业

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2023.08.093

引言

通过对财政部新发布的收入准则的学习可知，新收入准则的确认计量、特定交易处理、适用范围等都与之前的准则存在很大差别。实施新收入准则会对许多行业造成影响。本文选取房地产企业作为研究对象是因为房地产企业不仅对我国经济发展贡献较大，而且它牵扯行业较多，水电气、家电和装修等行业都会受房地产企业的影响。本文着重分析实施新收入准则会对房地产企业带来哪些影响，结合房地产企业发展现状，提出一些利于房地产企业以后发展的策略。

一、新收入准则概述

（一）制定新收入准则原因

一是随着我国开放程度不断加大，我国与外国经济贸易往来越发频繁，旧收入准则与国际收入准则差异较大，而新收入准则更为规范、标准，采用新收入准则后，企业所提供的财务报告可信度大大提高，质量也有较大的提升，能够更好的适应国际发展需要；二是我国经济发展越来越好，以前的旧收入准则在一定程度上已经无法满足当前经济发展需要，采用旧收入准则时，所提供的财务报告会出现与实际不符的状况，这不仅会降低财务报告质量，不利于财务报告使用者根据财务报告作出正确的决策，而且也不利于企业内部进行纵向对比，以及企业之间进行横向比较。这在一定程度上也促使了我国新收入准则的出台。

（二）收入新准则的主要组成部分

新收入准则将收入确认标准统一为五步法模型（StepActModel）。识别与客户签订的合同是第一步，该合同是指交易双方或者多方签订的，不仅包括书面合同，还包括口头约定以及在正常业务过程中其他形式的具有法律约束力的协议。对于具有相同经济实质的多个合同，符合相关要求的合同应进行合并记录。对合同中所包含的单项履约义务进行辨别是第二步，该履约义务指的是供给货物的合同承诺，然而在一份合同中，一个承诺不一定对应一个履约义务，交易商应该明确合同中所包含的多个承诺是否能够清晰的划分，以确定合同中

履约义务的数量。确定交易价格是第三步，该交易价格指的是公司能够从取得商品的一方获得的价格，到可变对价和融资部分等情况是确定交易价格时应该重点关注的因素。将交易价格分摊到各单项履约义务中是第四步，如果一个合同中包含了多项履约义务，企业应根据单个履约义务销售价格的比例将交易价格分配给每个履约义务。需要注意的是，如果无法获取单个销售价格的数据，可以采用成本加成法、市场修正法、剩余价值法等来进行估计。履行各单项履约义务时确认收入是第五步，履行履约义务是指将货物的控制权转移给货物接收人，货物控制权是在某个时点内转移还是在某个时段内转移需要进行区分。

二、新收入准则对房地产企业的影响

（一）对收入确认和计量的影响

通过对新收入准则的学习可知：收入确认时点已经由“风险报酬转移”变成“控制权转移”，需要关注的是，“控制权转移”有两种不同情况需要进行区分，即某时点的履约义务与某时段的履约义务，这使得房地产企业确认收入由交房时确认转变为采用估值法在时段内进行确认。房地产企业所得税的处理也会受到该规定的影响，在旧收入准则，房地产企业得出具体时间差主要是根据损益表进行收入与支出的核算，而新收入准则进行核算主要需要依据资产负债表，企业缴纳企业所得税需要依据调整会计计税基础和税法计税基础之间的差异。这种计税基础的转变会使得房地产企业发生巨额资金的变动，房地产企业在进行纳税筹划时需要考虑收入时点确认的变化，这意味着房地产企业执行新收入准则不会阻碍其今后的发展。

新收入准则规定房地产企业主要依据合同中的商品交易价格来进行收入确认，并将附有质量保证条款的销售、附有销售退回条款的销售、向客户预收销售商品或提供服务的款项以及售后回购等影响因素考虑在内，全面准确的反映房地产企业资产负债状况，能够规避企业将大量资金注入到一个项目，而该项目因不符合条件而不能确认收入所导致的资金大幅波动的风险。

此外，新收入准则也更新了对多项履约交易合同的处理方式，梳理了各项履约交易条款所存在的关系，对各方权利和义务进行明确划分，通过合同价格和完工履约进度百分比对未一次性完成的履约合同进行收入核算。

（二）对制定合同的影响

新收入准则对房地产企业的销售合同要求较为严格。销售合同、租赁合同和建造采购合同是房地产企业中较为常见的三类合同，新收入准则要求这三类合同做出一些调整。比如，房地产企业的销售合同需要对双方权利和义务进行明确，对房款、首付款、付款时间、违约后果等都有明确规定，这能使销售合同商业实质效力更强。为了提高销量，在销售过程中，房地产企业采用了多种多样的销售方式，有购买房屋赠送车位的，还有购买顶层房屋打折出售阁楼的，这些情形都要求房地产企业合理“分拆”合同，商品的定价主要通过市场交易价格来估计，或者采用余值法、成本加成法等方法估量其价值，为后续进行收入确认提供便利。此外，新收入准则将“履约时间”这一概念增加了进来，这使得房地产企业进行收入确认是依据在某时点内履行还是某时段内履行必须按照商品房的实质转让来进行区分，这会对房地产企业项目开发和销售产生较大的影响。现房销售和期房销售是房地产企业两种主要销售方式，现房销售满足时间点履约要求，期房销售满足时段内履约要求，并根据房产工程完工进度百分比来进行收入确认，因此房地产企业需要据此对收入确认要求进行重新明确，对企业会计核算方法进行调整。

（三）对企业财务指标的影响

企业的经营发展能力主要是通过对相关财务指标进行计算来估计的，要想衡量企业偿债能力，需要将企业资产负债率和流动比率计算出来，要想衡量企业营运能力，需要将企业存货周转率计算出来，要想衡量企业盈利能力，需要将净资产收益率计算出来。在新收入准则中，期房销售主要是在一段时间内进行收入确认，所以在企业履约的资产负债表日，由于收入准则产生改变以及履约进度向前推进，“合同负债”由“预收账款”科目慢慢转到“收入”科目中，这能减少企业部分流动负债，同时，对企业资产负债率和流动比率产生影响。此外，新收入准则的实施，使得资产负债表里部分“存货”被转移到“合同资产”中，这会导致存货金额降低，提高存货周转率。与此同时，以前采用旧收入准则时，房地产企业在项目完工后才能进行收入确认，而新准则规定房地产企业能够在一段时间内内按要求逐步确认收入，这使得部分收入能够提前得到确认，其利润随着履约义务的推进能够慢慢得以确认，其成本也得到相应结转。所以，在资产负债表日，新收入准则下利润金

额高于旧收入准则利润金额，从而增加公司净资产收益率。

（四）对企业财务报表项目的影响

通过查阅上市公司已发布的财务报表可知，执行新准则对房地产企业期初余额的调整分为两个方面，分别是重分类和重新计量。重分类调整主要针对的是“合同资产”与“合同负债”两个新项目，需要重点关注两个方面，一是部分上期列入“预收账款”的科目重分类后列入“合同负债”，相关税款计入“其他流动负债”中；二是建造合同有关的已完工未结算部分由“存货”重分类到“合同资产”中。重新计量主要与支付给第三方的销售佣金有关，在旧准则中，这些佣金主要列入“销售费用”项目中，但是新准则规定，这些佣金是合同成本的一部分，应该将其资本化，并根据流动性将其列入“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目中，在未来进行收入确认时对其进行摊销，所以，期初时，应对“期初留存收益”和“递延税项负债”等项目进行调整。还需注意的是，新准则实施后，财务报表附注中披露的信息更加详细，披露了以前不会披露的信息，比如：公司具体的会计政策、对定期报表有重大影响的估计以及与房地产销售合同有关的时间和项目等。相比于旧收入准则，这些信息更为详细具体。

（五）对会计信息质量的影响

在执行新准则时，公司使用时段法进行收入确认的项目，期房收入将在年底根据履约进度进行确认，这使得收入和费用能够提前得到确认，可以使公司每年收入更为平衡，使公司实际支出与会计账簿记录相匹配。新准则实施后，会计信息可比性并没有得到明显提升，仍然有许多需要完善的地方。旧准则执行期间，对实际应用情景与建造合同规定的应用情景区分不够明确，会导致房产公司不能确定一些活动应采用哪种准则，针对同一类型的收入，不同企业所采用会计方法不同，这不利于企业之间进行比较。实施新收入准则后，收入确认方法也还没有做到完全统一。公司确认收入仍有两种方法可供选择，由于企业确认的情景业务不一样，所以确认的时间依然无法统一，容易导致各企业横向可比性不足。此外，修订该准则相关条款，会对收入确认和计量方式产生影响，不利于企业进行纵向对比。

三、新收入准则下房地产企业的发展策略

（一）提高人员能力

不同房产企业由于自身特殊性，经营管理方式、收入确认方式等会存在差异，新收入准则实施后，房产企业收入确认方式的变化需要进行重点关注。房产企业的财务人员一方面需要关注国家宏观政策，了解国家财政部下发的一些收入政策，同时，积极学习收入方面的法律法条，提高自身工作能力。另一方面，也应积极参加

相关财务讲座，多与其他房产公司财务工作人员交流，提高自身业务能力，更好的服务于任职公司。其他部门人员也应重视此项工作，积极学习财务方面的知识，可以通过参加公司组织的培训或者自己在网络上查阅相关财务视频，在关键时候配合财务人员做好工作。公司内部也要完善相关制度，加强内部管理，促进部门之间团结协作，确保各个部门沟通流畅，提高公司竞争和发展能力。

（二）加强合同管理

销售合同中的条款规定了房产企业与客户之间各自的权利和义务，白纸黑字的合同能够很大程度上避免后期房产企业与客户之间出现问题。财务人员要参考合同条款来进行收入确认，合同条款对财务人员来说非常重要，所以房产企业要重视合同的签订以及管理工作，督促合同中涉及的相关部门加强协作。房产企业各部门合作的好，利于企业财务人员后期收入确认工作的开展，能够加强财务数据的真实性和可靠性。所以，合同中所涉及的相关部门要及时沟通协调，促进工作的开展。此外，法务部门需要重点关注合同的规范性，提前对合同进行审核，对商品房的相关条件进行优化处理，完善合同内容。

（三）完善信息披露

财务报表披露的信息，是财务报表使用者了解企业经营管理、收益水平等的重要途径，所以对于财务报表使用者来说，财务报表越详细越好。通过查阅以前企业执行旧收入准则的财务报表可知，以前财务报表对收入确认的内容披露较少，甚至不会披露，只在附注中加入准则的原文，财务报告使用者只能通过附注来了解企业收入确认的相关信息。新收入准则实施后，这种情况得到很大的改善，企业财报中关于收入确认方面的信息得到完善，有利于财报使用者做出正确的判断。为了更好的处理信息披露相关工作，房产企业要提前熟知准则中已有但是财务上没有的信息，在报表披露前做好准备工作，帮助企业更快掌握财务中暂时缺乏的信息，拿出针对性的解决方法，以便于更好的应对新收入准则带来的信息披露内容变化。

（四）完善业务流程

在新收入准则下，房产企业要更为熟悉公司整体的业务流程，根据新收入准则的相关要求对企业经营业务流程进行调整，避免因为主观因素而产生的财务问题。一方面，财务人员要持续更新本企业的相关数据，将与经营业务有关的会计信息进行汇总，然后录入系统，保障系统中数据能够实时更新，这不仅方便会计人员后续开展工作，而且企业经营也有最新的数据信息来支撑。因此房地产企业要重视系统升级工作，保障它能及时识别重大资金的进入，还可以对单独售价的合同条约制订

相对应的价格评估流程，后面能够在系统中呈现。另一方面，财务流程和内部控制条例需要房产公司来规范，并以相应的要求比例来进行收入确认，合同中所涉及的销售、法务等部门都要纳入财务流程中，便于财务人员详细地了解合同信息。最后，房产公司可以建立新的指标体系来评估合同中哪些内容能被算作履约义务。

（五）提升企业税务管理水平

执行新收入准则后，因收入确认方法规定发生了变化，房产企业的增值税、所得税等发生了变化。收入确认时间提前导致税额变高，这会提高房产企业在纳税环节的透明度，因此，对企业税务规划水平要求也变高了。要提高企业税务管理水平，一是要强化意识，增强对企业税负以及纳税过程的了解，重视税负管理工作。二是要强化税基管理，收入是企业所得税、增值税和土地增值税的计税依据，要做出科学的收入计划，恰当分解税额，降低税负，减轻企业压力。最后，为了提高财务人员进行税收筹划积极性，可以将税收筹划与财务人员工作业绩挂钩，对减轻税负工作表现好的财务人员进行适当的奖励。

（六）即时反馈新收入准则在应用中存在的问题

实施新收入准则对企业来讲，总体来说是利好的，能够使企业确认收入更为准确，提高企业会计信息质量，也能使房地产企业更加适应当前经济发展需要，与国际收入准则接轨，但不可否认的是，政策变化也可能导致企业出现一些问题。但是不要因为新收入准则应用出现问题就对其产生怀疑，要知道新收入准则实施时间不长，企业应用时还不太熟练，出现问题都属于正常现象，企业要做的就是及时将问题反馈给主管部门，使主管部门成立指导小组对企业进行专业指导。此外，企业也应将应用新收入准则时出现的问题进行汇总，便于主管部门对同类问题进行集中答疑，或者出台针对性的解释指引。主管部门的支持能够使企业更快的适应新收入准则，后期应用起来也会更加熟练，不容易再出现问题。

参考文献

- [1] 刘炜. 新收入准则在房地产开发企业中的运用探讨[J]. 会计之友, 2019, (12): 144-147.
- [2] 徐晴. 新收入准则对房地产企业的影响分析——基于保利发展的案例研究[J]. 会计师, 2022, (06): 111-112.
- [3] 陈剑. 新收入准则对房地产公司的影响及对策探析[J]. 当代会计, 2021, (24): 142-144.
- [4] 黄慧洁. 新收入准则对房地产企业的影响分析[J]. 会计师, 2020, (06): 66-67.
- [5] 冯喆. 新收入准则对房地产企业的影响[J]. 会计师, 2020, (04): 64-65.