



特殊的租赁形式

——售后租回交易浅谈

□ 郭华平

目前,售后租回交易已成为很多企业研究的对象,本文拟分析售后租回交易的基本特征和本质,并探讨售后租回交易的基本动因。

一、售后租回交易的本质特征:资产价值的离散

售后租回是一种集销售和融资为一体的特殊形式,是企业筹集资金的新型方法,通常指企业将现有的资产出售给其他企业后,又随即租回的融资方式。它是目前西方发达国家常用的筹资方式之一。在售后租回交易中,承租人与出租人都具有双重身份,进行双重交易,形成资产价值和使用价值的离散现象,具体表现在以下几个方面:

1、交易业务的双重性。售后租回交易双方具有业务上的双重身份,因而业务处理上具有重叠性。其一,资产销售方同时又是承租人,一方面企业通过销售业务实现资产销售,取得销售收入,另一方面又作为承租方向对方租入资产用于生产过程,从而实现资产价值和交换价值,具有经济业务的双重身份。其二,资产购买者同时又是出租方,企业通过购买对方单位的资产取得资产所有权,同时又作为出租方转移资产使用权,取得资产使用权转让收入,实现资产的使用价值的再循环,具有业务上的双重性,是融资产销售和资产租赁为一体的特殊交易行为。

2、资产价值转移与实物转移相分离。在售后租回的交易过程中,出售方对资产所有权转让并不要求资产实物发生转移,因而出售方(承租方)在售后租回交易过程中可以不间断地使用资产。作为购买方即出租方,则只是取得资产的所有权,取得商品所有权上的风险与报酬,并没有在实质上掌握资产的实物,因而形成实物转移与价值转移的分离。

3、资产形态发生转换。售后租回交易是承租人在不改变其对租赁物占用和使用的前提下,将固定资产及类似资产向流动资产转换的过程,从而增强了长期资产价值的流动性,促进了本不活跃的长期资金发生流动,提高了全部资金的使用效率。这样,一方面解决了企业流动资金困难的问题,另一方面盘活了固定资产,有效地利用现有资产,加速资金再循环,产生资本扩张效应。

4、资产转让收益的非实时性。《企业会计准则——租赁》规定:卖主(即承租人)不得将售后租回损益确认为当期损益,而应于递延,分期计入各期损益。一般认为,资产转让收益应计入当期损益,而在售后租回交易中,资产的售价与资产的租金是相互联系的,因此,资产的转让损益在以后各会计期间予以摊销,而不作为当期损益考虑。这样做的目的是为了以防承租人利用这种交易达到人为操纵利润的目的,同时避免承租人由于租赁业务产生各期损益的波动。

二、售后租回交易的直接动因:融资

售后租回交易形式上是一种租赁业务,实质上是一种融资手段。这种融资手段并不是纯粹意义上的融资租赁,从内容上讲,可以是一项融资租赁,也可以是一项经营租赁。由于租赁付款与售价通常是相互关联的,所以形成一揽子谈判方式,但究其本质仍是融资。

售后租回交易作为一种融资租赁形式很容易被人们接受。因为融资租赁的主要目的在于融资,企业通过分期付款的方式取得资产,在租赁期满时可以取得资产所有权。国际会计准则规定,如果租回是一项融资租赁,这种交易是出租人提供资金给承租人并以资产作为担保的一种方式。企业通过出售资产取得现款达到融资的目的,同时又通过租赁取得该项资产的使用权,所以不影响企业正常的生产经营活动,因此融资租赁方式被西方发达国家企业经常采用。售后租回交易又是解决企业流动资金不足的重要方式,企业能达到融资的目的,增加流动资金的比例。

作为一种经营租赁方式,售后租回交易的首要目的仍是融资,企业通过出售资产达到融资的目的,同时又通过租赁方式取得资产使用权,即不改变连续使用的状况。这里,与融资租赁不同的是,企业对资产的租赁期一般比较短,出售资产的损益在预计的资产使用期限内摊销。作为融资手段,一般直接表现在出售环节,租赁环节是融资环节的延续,是售后租回交易一揽子交易形式的组成部分。

三、售后租回交易的间接动因:纳税上的财务利益

如果说融资是售后租回交易的直接动因,那么获取纳税上的财务利益则是售后租回交易的间接动因,也是承租人最关心的问题。纳税上的财务利益取决于销售资产损益的多少、销售损益递延期的长短及递延损益摊销的方法。

售后租回交易从本质上讲是一种融资行为,因此资产销售业务是租赁业务的衍生行为,销售资产发生的损益也不能作为当期损益予以确认,应在以后会计期间递延,在未来的租赁期内予以确认。由于销售资产的当期不能确认收益,会计收益比实际收益低,降低了税赋计价基础,所以,税收相应减少,即使资产转让收益在以后会计期内递延会增加后期收益金额,总体上对企业来说还是有利的,相应增加了企业的财务利益。另一方面,如果资产转让收益为负数即销售资产形成损失,按谨慎性原则的要求,企业应将此项损失计入当期损益,减少企业利润,相应减少税收,从而也取得纳税上的财务利益。

售后租回交易可以取得纳税上的财务利益还表现为如果承租人出售并租回的是土地,则可从中得到纳税上的财务收益。因为在售后租回交易中如果是资本性租赁,租赁资产的折旧与资本性租赁折旧一样,将来实现的售后租回损益在租赁期间摊销。如果出售并租回的是土地使用权,其土地使用权成本以及租赁利息费用仍可以按一定方法摊销计入当期损益。众所周知,购入土地使用权通常是不能计提折旧的,不会增加这部分费用成本,而通常售后租回交易可以名正言顺地进行成本摊销,增加企业的费用成本,减少收益,相应减少税收,从而取得纳税上的财务利益。

四、售后租回交易必不可少的环节:充分披露

售后租回交易是租赁业务中的特殊交易,因此应予以

特别披露。对于售后租回交易的披露,不同国家、地区的会计准则要求不同。美国、英国、中国台湾及香港的会计准则均未对售后租回交易披露作出明确规定。只有国际会计准则认为:出租人和承租人的披露要求同样适用于售后租回交易;同时,《国际会计准则第8号——当期净损益、重大差错和会计政策变更》中的单独披露标准也适合于售后租回交易;在对有关重大租赁业务作出具体安排的说明中规定,应当披露售后租回协议或条款内的特殊与非惯常规定。

就一般业务而言,售后租回交易业务涉及到企业几个方面的会计资料披露,首先,出售资产涉及企业资产所有权的转让业务,企业资产转让影响到资产负债表和损益表的相关信息;其次,租回业务涉及到企业代管资产和租赁费支付的问题,因此应充分揭示。同时,作为租赁的特殊形式,售后租回交易直接影响到企业的财务状况和经营业绩,为了客观、真实地反映承租人和出租人的经济利益,保护投资人的合法权益,对售后租回交易应作专门的披露。我国《企业会计准则——租赁》规定:承租人应当对融资租赁未确认融资费用的余额、分摊未确认融资费用所采用的方法以及重大经营租赁作出披露;出租人对融资租赁未实现融资收益的余额、分摊未实现融资收益所采用的方法以及资产账面价值进行充分揭示,同时对售后租回合同中的特殊条款作出专门披露。

(作者单位:江西财经大学会计学院)

责任编辑 周文荣

·建议·

应重视对资产负债表日后事项的会计处理

□ 姚福艳

按照《企业会计准则——资产负债表日后事项》的规定,对企业资产负债表日后发生的事项,应区别情况对财务报告进行必要的调整或提供附注予以说明。但在实际工作中,无论是会计人员编制会计报表,还是注册会计师出具审计报告,都存在忽视或不正确对待资产负债表日后事项的现象,这在一定程度上影响了财务报告的质量。为了更好地对外披露会计信息,笔者建议特别应注意以下两点:

首先,应正确认识事项的性质并予以规范和披露。对资产负债表日后发生的调整事项,应当如同资产负债表所属期间发生的事项一样,作出相关账务处理,并对资产负债表日已编制的会计报表作相应的调整。对资产

负债表日后发生的非调整事项,则应当在会计报表附注中说明事项的内容,及其对财务状况、经营成果的影响。

其次,在进行事项调整时,应遵循以下原则。第一,调整事项必须是客观存在的事实,而不能凭会计人员主观推测作出调整;第二,调整时必须注意对应关系;第三,调整报表只能作为正式报表的补充资料,不得破坏原有的会计核算体系和报表体系;第四,在现行会计制度下,不得因为调整事项的发生而影响向有关部门上交各种款项。

(作者单位:中南财经政法大学)

责任编辑 温彦君