

探究新租赁准则下的建筑企业会计核算

■ 李 洁

(山西八建集团有限公司, 山西 太原, 030027)

随着宏观政策的调整, 建筑行业市场增速明显放缓, 高速周转、流动性泛滥可能会以肉眼可见的速度成为过去式。随着新租赁准则的实施, 各种租赁信息被纳入资产负债表, 尤其在会计的确认和计量上发生了显著的变化和结构性调整, 这进一步推动了我国会计准则与国际标准的接轨。然而, 新租赁准则也对企业会计核算产生了一定影响, 尤其是建筑企业, 在行业市场存量竞争的残酷现状下, 研究新租赁准则对建筑企业的影响, 可以提高企业会计核算在新租赁准则下的适应性, 使企业从容地在变局中开新局、危急中育先机。

一、新租赁准则的主要变化

当前, 新租赁准则内容的变化对承租人影响比较大, 简单来说有以下几点。第一, 对“租赁”的区分。原租赁准则将租赁分为融资租赁和经营租赁两种, 在相关会计核算时, 须区别对待, 而新租赁准则取消了这种分类, 将其统称为“租赁”, 并明确说明, 合同是衡量和评价租赁业务的主要依据。第二, 提出“使用权资产”的概念。旧租赁准则对租赁会计处理采用的是双重模型, 而新租赁准则通过引入“使用权资产”这一概念, 使得会计处理变得更加简单和快捷, 只需要一个使用权资产模型就能完全覆盖, 优化了会计处理业务流程和工序。第三, 变更信息的透明度。旧租赁准则中, 出租人因资产出租产生的收益等相关信息可以不必告知承租人, 而新租赁准则则对此做出了新的规定, 要求出租人必须将租赁收入及未折现租赁收款额等信息完全告知承租人, 使承租人“心知肚明”。第四, 选择权重估和租赁变更。新租赁标准进一步维护了承租人的权益, 在租赁期间, 发生重大变故时, 承租人无法应对或不知如何处理时, 可以允许承租人重新对房屋进行评估, 进而作出理智判断, 如是续租, 还是解除租赁合同等。

二、新租赁准则对建筑企业会计核算的影响

(一)对会计核算信息的影响

第一, 新租赁准则正式提出要明确区分租赁和服务, 二者边界分明, 不可混淆, 这就对建筑企业的会计人员提出了新要求。第二, 新租赁准则规定

租赁信息必须公开, 比如承租企业的债务状况、出租人的租赁收入等相关资金信息均需进行披露。此外, 在租赁过程中, 出租方和承租方的相关现金流均体现在现金流量表中。总的来说, 新租赁准则使建筑企业会计信息有了更高的透明度, 而这也很有可能使其质量有所下降。因为新准则的规定十分严格, 判定标准也更加复杂, 在这种情况下, 会计人员很难做到客观、标准, 那么就很难保证会计核算信息的准确性, 进而严重影响会计信息质量。

(二)对财务管理的影响

对企业来说, 财务报表能很好地反映企业的财务管理状况。新租赁准则的实施给建筑企业带来的所有变化几乎都体现在财务报表上。建筑企业的规模比较大、业务范围十分广泛, 其资金需求量自然也较大, 租赁对企业来说, 是一种短期内收效颇丰的融资方式, 然而, 大部分承租企业可能本身就身负巨额债务, 而在新租赁准则下, 这些信息必须体现在租赁企业的财务报表中, 且要公开披露。这就使企业会计核算人员的工作更加复杂, 并且由于财务指标的变更, 整个财务管理工作也受到一定程度的影响。比如, 新租赁准则提出的“使用权资产”和租赁费用的公开化, 更多地保障了承租方的权益, 资产负债表在某种程度上不得不由于租赁时的租金承诺而相应“膨胀”, 这在无形之中使企业表面资产增加, 那么资产周转率就会下降, 企业负债反而会减少, 所有者权益自然也会减少, 带来的最终后果就是产权比率上升。而且, 新旧租赁准则会有一个过渡磨合期, 有些财务数据可能无法有效衔接, 造成数据的可比性和参考性有待商榷, 这些都会影响企业的财务管理。另外, 新租赁准则使得租赁业务更加趋于资本化, 由于所有数据的透明化处理, 建筑企业就难以通过租赁节省购买成本, 迫使企业不得不继续寻求新的出路。

(三)对会计核算人员工作量的影响

新租赁准则的很多内容对会计核算工作提出了挑战。

首先, 公允价值判断折现率的确定及租赁相关业务的识别和拆分等, 使得原有的会计核算工作增

加了大量的租赁假设预估工作,而这些内容主要考验会计核算人员的个人判断能力和识别能力。

其次,新租赁准则对会计核算周期和核算内容的调整也更加严格,要求相关人员在每个报告期都必须对租赁业务进行重新评估和判断,及时发现影响租赁的异常情况和资产变动等事实,并将此类信息如实呈现在会计账面上,其中,包括租赁资产的计提折旧和减值损失,这些都要进行相应的会计核算处理。如此,会计核算人员的工作量就会相应增加。

最后,除了会计核算人员自身的工作量增加之外,对承租人来说,其会计核算方面的管理工作也比之前更为复杂,因为会计核算人员工作量加大会带来会计核算流程与制度的复杂化及管理成本的增加。另外,新租赁准则下的财务报表融入了更多的人为判断因素,因此,相关人员不能单凭报表上的数字作出科学判断,这无疑使财务报表的准确性与时效性受到影响,并增加了承租人的审计难度。

三、新租赁准则下建筑企业会计核算工作的应对策略

(一)合理规划租赁合同

按照新租赁准则的规定,自合同起始日,企业应当明确合同性质,确认其是否为租赁合同或者包含租赁内容,其核心就是合同是否存在一项已识别资产,以及企业是否具有控制已识别资产的使用权,这看似简单,实则需要相关业务部门提供大量信息来证实,并做详细核实,以加强合同管理。

首先,在签订合同之前,企业要搞清楚各类租赁合同分别适用于哪种租赁政策。这样企业就会掌握主动权,在签订合同时尽量避免各种不利因素,最大限度地维护企业利益。比如,在合同中,企业一定要明确出租方是否拥有资产的实质性替换权,还要争取在条件允许的情况下,尽量把租金成本支出较大的长期租赁改为更加节约成本的多个短期租赁,这样有利于保护企业资产。

其次,在合同签订之后,建筑企业还应该进一步将各类合同进行有效梳理,合理区分和科学对比,并做好记录,仔细研讨,这样会促进企业更快地适应新租赁准则。

(二)积极推动数字化工作平台的构建

新租赁准则为建筑企业提供了一种全新的经营思路,使建筑企业的各个相关部门建立起深度融合、智能、高效的数据服务平台,从而推动财务部门与其他相关部门的深度融合,并通过这种紧密合

作来应对新租赁准则带来的一系列变化。建立一个统一的跨部门数字化工作平台,可以使建筑企业的结构和工作流程更加扁平化,资源和信息的获取更加灵活、快速,从而使会计核算工作更加高效。另外,通过数字平台的构建,可以有效地进行基础业务的互联和财务数据的处理;通过大数据分析,可以让不同的部门进行实时的沟通,同时可以对数据进行精确分析,从而提高财会人员的决策效率,降低会计核算中的错误率。

(三)提升会计核算人员的综合素质

财会人员的正确判断与分析是企业进行会计核算、会计信息披露的关键。而就目前来看,新的租赁准则对出租人和承租人的专业化逐步都提出了更高的要求,而国内很多从事租赁企业的专业化程度不够,特别是会计核算人员的专业技术水平整体偏低,这已无法适应现行的新的租赁准则。因此,在新的租赁准则下,企业如果想积极快速转型,就需要提高会计核算人员的专业化能力。

在新的租赁准则下,不管是对租赁的认识理解,还是对租赁业务进行会计核算处理,都将给财会人员的判断力带来新的挑战。因此,建筑企业要积极响应新的租赁准则,定期开展有针对性的专业培训、举办专题讲座等,并积极组织员工学习、交流,通过这种方式来加强财会人员对新的租赁准则的认识,提高其对于新租赁准则的分析与预测能力,进而提升会计核算人员的综合职业素质和业务能力。

四、结语

对建筑企业而言,租赁作为一种重要的融资方式,在推动企业甚至是整个资本市场的发展上都起到了十分关键的作用。随着我国经济的快速发展,租赁业务越来越趋向复杂化,这就导致与其相对应的会计核算方法也面临着更多问题,原有的方式已经不能适应现代企业的需要。虽然新的租赁准则为我国建筑企业的租赁业务提供了新的思路,但新的租赁准则也在很多方面发生了变化,这对建筑企业会计核算来说也有一定的影响,因此,建筑企业应针对此种情况及时作出调整,只有这样,才能更好地运用新的租赁准则,实现企业新的发展和突破。

【作者简介】李洁(1989—),女,山西太原人,硕士研究生,中级会计师,山西八建集团有限公司,研究方向为财务管理。