

调控背景下房地产企业土地增值税的节税安排

付春

(江西外语外贸职业学院 南昌 330029)

【摘要】 在国家加强房地产业调控、房企利润缩小的情况下,土地增值税的纳税筹划是当前房地产企业所面临的一个重要课题。本文结合实例计算纳税临界点,说明通过合理规划销售收入、开发成本、利息支出,可以起到节税作用。

【关键词】 土地增值税 临界点 节税安排

针对前几年城市房价过快上涨的态势,国务院出台了一系列调控措施,同时要求税务部门加强征收管理,对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。2010年5月25日国家税务总局发布的《关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发[2010]53号)要求提高预征率。除保障性住房外,东部地区省份预征率不得低于2%,中部和东北地区省份不得低于1.5%,西部地区省份不得低于1%。

2011年1月26日,国务院出台新“国八条”,拉开了第三轮楼市调控大幕。为配合调控,国家税务总局在2011年全国税务稽查工作要点中,把“房地产业、建筑安装业”排在税收专项检查第一位,尤其要对高档住宅项目重点进行土地增值税清算。这一安排可看作是在加息、限购政策之外,对房地产行业实行进一步调控的一个有力举措。

面对政府出台的一系列税收政策,房地产企业如何进行有效的土地增值税税收筹划,减轻纳税负担,增加盈利,是企业发展中要解决的重要课题。企业可以通过计算享受起征点税收优惠的销售收入、计算开发成本的利息支出的临界值,分别进行相应的节税安排。

一、一个案例带来的启示

某房地产公司2010年6月受让一宗土地使用权,支付土地出让金3 000万元,当月办妥土地使用证并支付相关税费。自2010年7月起至2012年6月,该公司使用受让土地开发建造普通住宅一幢,总面积100 000平方米,并拟出售。房地产开发成本9 000万元,利息支出1 200万元。

企业营销部门拟定了两个售房方案,方案一:销售价格为平均售价2 100元/平方米;方案二:销售价格为平均售价2 010元/平方米。

假设城建税税率为7%,产权转移书据印花税税率为0.05%,教育费附加征收率为3%,契税税率为3%,其他开发费用的扣除比例为10%,企业所得税税率为25%。

通过表1计算说明两种方案下该公司应纳土地增值税及净利润。根据《土地增值税暂行条例实施细则》第十一条规定,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额之和20%的,免征土地增值税。由于方案二的增值率为

19.48%,所以采用该方案不交土地增值税。方案二虽然降低了售价,但是由于不需要缴纳土地增值税,使得税前利润较方案一高,因此对房地产公司更为有利的是方案二,可以增加净利润220.43万元。

表1 单位:万元

计算过程	方案一	方案二	
①销售收入=土地面积×销售单价	21 000	20 100	
②取得土地使用权所支付的金额(含契税)	3 090	3 090	
③房地产开发成本	9 000	9 000	
④房地产开发费用=(②+③)×10%	1 209	1 209	
⑤税金	营业税=①×5%	1 050	1 005
	城建税及教育费附加=①×5%×(7%+3%)	105	100.5
	印花税=①×0.05%	10.5	10.05
⑥加计扣除(②+③)×20%	2 418	2 418	
⑦扣除项目金额合计=②+③+④+⑤+⑥ (注:⑤中印花税不包含在内)	16 872	16 822.5	
⑧增值额=①-⑦	4 128	3 277.5	
⑨增值率=⑧/⑦	24.47%	19.48%	
⑩土地增值税税率	30%	0	
⑪应纳土地增值税=⑧×⑩	1 238.4	0	
⑫税前利润=①-②-③-利息支出-⑤-⑪	5 306.1	5 694.45	
⑬所得税=⑫×25%	1 326.53	1 423.61	
⑭净利润=⑫-⑬	3 979.57	4 270.84	

二、销售收入的临界点测算及节税安排

例1:某市房地产企业销售精装修住宅,总售价为6 000万元(其中毛坯房售价为3 600万元,精装修收入为2 400万元),建造装饰成本为3 500万元(其中建造成本为2 500万元,装修成本为1 000万元)。

下面通过表2计算说明合并订立、分别订立销售合同时企业应缴纳的土地增值税及对企业净利润的影响。为简化计算,假定不考虑地价款、开发费用、印花税等。比较表2中两种方案,可以看出经过节税安排之后,企业净利润增加206.1万元(586.05+504.6-1 296.75)。

表 2 单位:万元

计算过程	合并订立合同	分别订立合同	
		毛坯房销售	精装修
①销售收入	6 000	3 600	2 400
②建造(装修)成本	3 500	2 500	1 000
③税金	营业税	300	3 600×5%=180 2 400×3%=72
	城建税及教育费附加	30	18 7.2
④加计扣除	700	500	
⑤扣除项目金额合计	4 530	3 198	
⑥增值额	1 470	402	无
⑦增值率	32.45%	12.57%	
⑧土地增值税率	30%	30%	
⑨应纳土地增值税	441	120.6	
⑩税前利润	1 729	781.4	672.8
⑪所得税	432.25	195.35	168.2
⑫净利润	1296.75	586.05	504.6

三、利息支出的临界点测算及节税安排

情形一,假定利息支出不能按转让房地产项目计算分摊或不能提供金融机构证明,房地产开发费用按该项目地价款和开发成本之和的10%直接扣除,此时无需测算利息支出临界点。

情形二,假定利息支出能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。

设利息支出为X,销售收入总额为C₁,取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本合计为C₂,则房地产开发费用为X+C₂×5%,营业税为C₁×5%,城建税为C₁×5%×7%,教育费附加为C₁×5%×3%,加计扣除为C₂×20%。

$$\text{扣除额} = C_2 + (X + C_2 \times 5\%) + C_1 \times 5\% + C_1 \times 5\% \times 7\% + C_1 \times 5\% \times 3\% + C_2 \times 20\% = X + 0.055C_1 + 1.25C_2$$

$$\text{增值额} = C_1 \times (X + 0.055C_1 + 1.25C_2) = 0.945C_1 - X - 1.25C_2$$

根据增值额/扣除额 ≤ 20%,则有(0.945C₁-X-1.25C₂)/(X+0.055C₁+1.25C₂) ≤ 20%,解得X ≥ 0.778C₁-1.25C₂

若企业必须缴纳土地增值税,利息支出的临界点为取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本合计数的5%,企业可据此增加利息支出的扣除金额,进行节税安排。

例2:某房地产企业销售住宅,取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本合计为1 200万元,假设利息支出分别为70、60、50万元。通过表 3 计算可以看出:实际发生的利息支出占取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本合计数的比例大于 5%时,提供金融机构证明对企业有利;反之,则不必提供金融机构证明。

表 3 单位:万元

计算结果	能够按项目分摊并提供金融机构证明	不能够按项目分摊或提供金融机构证明
允许扣除的开发费用	70+1 200×5%=130	1 200×10%=120
	60+1 200×5%=120	1 200×10%=120
	50+1 200×5%=110	1 200×10%=120

四、开发成本的临界点测算及节税安排

设房地产开发成本为X,销售收入总额为C₁,取得土地使用权所支付的金额为C₂,则房地产开发费用为(C₂+X)×10%,营业税为C₁×5%,城建税为C₁×5%×7%,教育费附加为C₁×5%×3%,加计扣除为(C₂+X)×20%。

$$\text{扣除额} = C_2 + X + (C_2 + X) \times 10\% + C_1 \times 5\% + C_1 \times 5\% \times 7\% + C_1 \times 5\% \times 3\% + (C_2 + X) \times 20\% = 1.3(C_2 + X) + 0.055C_1$$

$$\text{增值额} = C_1 - [1.3(C_2 + X) + 0.055C_1] = 0.945C_1 - 1.3(C_2 + X)$$

根据增值额/扣除额 ≤ 20%,则有[0.945C₁-1.3(C₂+X)]/[1.3(C₂+X)+0.055C₁] ≤ 20%,解得X ≥ 0.898C₁-C₂

由上式可知,若企业必须缴纳土地增值税,可通过加大开发成本的方式,增加扣除项目,进行节税安排。根据国家税务总局发布的《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),房地产开发企业销售已装修的房屋,其装修费用可以计入房地产开发成本。因此企业一方面可以通过改善住房环境、以高质低价来占领市场;另一方面,也能迎合消费者对装修商品房的需求。

例3:某市房地产企业销售住宅,房屋售价为1 200万元,建造成本为630万元。如果该企业将住宅进行简单装修,装修费用为300万元,则房屋建造成本增至930万元,房屋售价增至1 500万元。

以下通过表4计算说明装修前后企业应缴纳的土地增值税及对企业净利润的影响,为简化计算,假定不考虑地价款、开发费用、印花税等。

表 4 单位:万元

计算过程	装修前	装修后
①销售收入	1 200	1 500
②建造(装修)成本	630	930
③税金	营业税	60 75
	城建税及教育费附加	6 7.5
④加计扣除	126	186
⑤扣除项目金额合计	822	1 198.5
⑥增值额	378	301.5
⑦增值率	45.99%	25.16%
⑧土地增值税率	30%	30%
⑨应纳土地增值税	113.4	90.45
⑩税前利润	390.6	397.05
⑪所得税	97.65	99.26
⑫净利润	292.95	297.79

比较表4两种方案可以看出,企业先装修再出售住宅的决策是正确的,因为它具有节税作用。经过节税安排之后,企业净利润增加4.84万元(297.79-292.95)。

主要参考文献

1. 中国注册会计师协会. 税法. 北京: 经济科学出版社, 2012
2. 全国注册税务师执业资格考试教材. 税法 II. 北京: 中国税务出版社, 2012