

烂尾楼处置方案的财务决策

张春喜

(河南四方会计师事务所 河南安阳 455000)

【摘要】 处理烂尾楼的基本方式是出售工程项目或转让公司股权,由于税收的影响,不同处置方式下买卖双方的股东收益和现金流不同,为双方的选择提供了不同可能。

【关键词】 处置烂尾楼 股东净收益 净现金流

一、烂尾楼的投资价值与财务风险

在我国法律、法规、规章中是找不到烂尾楼的定义的。一般认为,烂尾楼是指已开工建设,但因资金、技术、规划等原因已停建缓建达较长期限(笔者认为确定为3年比较适宜)的房地产建设项目。

由于开发烂尾楼可省却政府及其主管部门进行立项报备、土地协调、设计规划、申请审批等环节,因而其建设周期较短,如果操作恰当,具有较高的投资价值。具体而言,一是不可再生的土地资源越来越少,地价逐年攀升,以前通过协议出让或邀标出让较现在招拍挂方式取得的土地使用权成本大大降低,低成本意味着高收益;二是此类楼盘大都处于黄金地段,

土地的升值潜力巨大,地理位置优势明显,可作为建设写字楼、酒店式公寓的理想地段选择;三是原开发商在前期投入了大量的时间、精力、资金等资源,继续建设时可缩短建设周期,提前竣工,及时收回现金流;四是与原开发商在谈判中占有有利地位,原开发商不让步赔得更多,损失更大,投资方往往能用极低的价格购得项目。

站在企业(股东)价值最大化的角度,在投资烂尾楼时,必须采取有效措施积极应对以下财务风险:一是未偿付且未在会计报告体系反映的负债,包括但不限于土地出让金等政府收费;营业税金及附加、土地增值税、印花税、土地使用税、耕地占用税、企业所得税等税金;欠付施工单位、供货单位、设计

二、合并报表会计处理及现金流量表编制

从合并报表的角度看,因为不产生交易,在方法一下,已计入损益的金额应调整至期初未分配利润,同时相应计提盈余公积,且以后年度不存在期初调整事项;在方法二下,因不涉及损益的调整,因此在合并报表中无需处理。

现金流量表处理略。

三、所得税处理探讨

在方法一下,母公司吸收合并全资子公司视同清算,根据《财政部、国家税务总局关于企业清算业务企业所得税处理若干问题的通知》(财税[2009]60号)第五条第(二)款规定,被清算企业的股东分得的剩余资产的金额,其中相当于被清算企业累计未分配利润和累计盈余公积中按该股东所占股份比例计算的部分,应确认为股息所得;剩余资产减除股息所得后的余额,超过或低于股东投资成本的部分,应确认为股东的投资转让所得或损失。在吸收合并日,母公司应重估吸收合并全资子公司的资产和负债的公允价值以确定计税基础,全资子公司视同所得税清算处理。若经重估后的股权公允价值大于或小于母公司应享有全资子公司留存收益,超出或减少的部分应视同投资转让所得或损失处理。

在方法二下,根据《财政部、国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》(财税[2009]59号)中特殊重组的规定,母公司视为无需支付对价的合并,子公司不

确认为清算。吸收合并日,母公司无需重估全资子公司的资产和负债,只需按子公司资产和负债的原计税基础,直接将资产负债合并,并不涉及投资转让所得或损失,全资子公司合并前的相关所得税事项由母公司承继。

四、其他税务问题处理探讨

据《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》(国家税务总局公告2011年第13号)规定,纳税人在资产重组过程中,通过合并、分立、出售、置换等方式,将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人,不属于增值税的征税范围,其中涉及的货物转让,不征收增值税。在本例中,母公司无论用何种方法合并过来的存货、固定资产是不予征收增值税的。值得注意的是,由于全资子公司应交税金中仍存在未抵扣完成的进项税,对于该部分的进项税处理,全资子公司通过开具销售材料的发票给母公司进行进项税转移处理。

五、结论

对于交易事项的性质认定不同,最后会影响个别报表的会计处理、合并报表的编制以及所得税税务处理。从统筹的角度看,对个别报表和合并报表的影响最小、使会计和纳税差异最小的处理方法应为方法二。

主要参考文献

财政部.企业会计准则 2006.北京:经济科学出版社,2006

单位、监理公司及其他公司的款项。二是存在的或有负债,包括但不限于土地使用权及在建工程抵押;项目公司有为其他第三方企业提供担保;建筑质量、预售、逾期交房、逾期还款等引发的重大诉讼、仲裁和行政处罚等。三是项目变更增加的费用,包括但不限于原规划设计变更增加的费用;用地性质改变增加的费用;配套工程重新得到政府许可增加的费用。

二、烂尾楼的处置方式

烂尾楼的基本处理方式为转载开发项目(买方收购资产)(方案一)和转让项目公司股权(买方收购股权)(方案二)。

如果企业选择方案一,相当于处置了企业的主要资产,获得现金流,用于偿付企业债务,若有剩余,股东再按公司章程约定或持股比例进行分配,从而退出公司。收购企业通过购买转让企业实质经营性资产取得资产所有权,而后进行续建,从销售建成的项目中获取利益。收购资产是企业与企业之间的交易,不涉及法律主体资格的变更,或者法律权利义务的概括承受,可以避免被收购企业向收购企业转嫁债务。

如果企业选择方案二,相当于转让方股东按净资产公允价值转让企业股权,股东收回投资并取得收益或损失,退出公司。收购企业到工商行政管理部门办理变更手续后获得股权,成为转让企业的实际股东,取得的资产不用办理过户手续,省时省力,同时还可得到转让公司的商誉、专利、特许权等不可转移的财产权以及市场、管理团队、销售网络和渠道等。收购股权是企业与企业股东之间的交易,收购方企业承担转让企业的一切权利和义务、资产和负债。

三、不同处置方式的股东净收益和净现金流

(一)资产(股权)的公允价值大于其计税成本

例 1:利民公司成立于 2007 年,具备房地产二级开发资质,注册资本 3 000 万元,在市繁华地段拥有 20 000 平方米地产项目。该开发项目账面成本 3 000 万元,没有负债,经法定中介机构评估确定的公允价值为 5 000 万元。受国家宏观政策调控影响,该项目资金链断裂,形成烂尾楼。要使该项目达到完工状态,尚需投入资金 5 000 万元,预计完工项目销售收入为 15 000 万元。

富国公司具备房地产一级资质,以前年度开发的房地产基本完工,收回大量现金,急于寻找开发项目,正好看中了利民公司烂尾楼的投资价值。两公司在协商过程中,提出两种方案:一是富国公司出资 5 000 万元购买利民公司的工程项目,办理资产过户手续,由富国公司完成后续开发;二是富国公司出资 5 000 万元购买利民公司的股权,成为利民公司的股东,以利民公司的名义完成后续开发。

假定双方适用的营业税金及附加率为 5.5%,企业所得税税率 25%,契税税率 3%,土地增值税实行四级超率累进税率,印花税率 0.05%,不考虑此外的其他税金,也不考虑开发项目的负债、或有负债和变更增加费用。计算土地增值税时的开发费用按项目账面成本的 20%扣除。

1. 选择方案一。双方缴纳的各项税金和税后净利润计算如下:

利民公司:①应缴营业税金及附加=5 000×5.5%=275(万

元)。②印花税=5 000×0.000 5=2.50(万元)。③土地增值额=5 000-275-2.50-3 000×(1+20%)=1 122.50(万元),土地增值率=1 122.50÷3 877.50×100%=28.95%,适用 30%的增值税税率,应缴土地增值税=1 122.50×30%=336.75(万元)。④企业所得税=(5 000-3 000-275-2.50-336.75)×25%=346.44(万元)。⑤税后净利润=1 385.75-346.44=1 039.31(万元)。⑥净现金流=5 000-275-2.50-336.75-346.44-3 000=1 039.31(万元)。

富国公司:①应缴营业税金及附加=(15 000-5 000)×5.5%=550(万元)。②印花税=5 000×0.000 5+15 000×0.000 5=10(万元)。③契税=5 000×3%=150(万元)。④土地增值额=15 000-550-10-150-(5 000+5 000)×(1+20%)=2 290(万元),土地增值率=2 290÷12 710×100%=18.02%,适用 30%的增值税税率,应缴土地增值税=2 290×30%=687(万元)。⑤企业所得税=(15 000-10 000-550-10-150-687)×25%=3 603×25%=900.75(万元)。⑥税后净利润=3 603-900.75=2 702.25(万元)。⑦净现金流=15 000-10 000-550-10-150-687-900.75=2 702.25(万元)。

2. 选择方案二。双方缴纳的各项税金和税后净利润计算过程同上,不再赘述。两个方案的计算结果见表 1(金额单位:万元,下表同):

表 1

序号	项目	利民公司			富国公司		
		方案一	方案二	差额	方案一	方案二	差额
1	营业税金及附加	275	0	(275)	550 ^①	825	275
2	印花税	2.50	2.50		10	10	
3	契税				150	0	(150)
4	土地增值额	1 122.50	0	(1 122.50)	2 290	4 565	2 275
	土地增值率	28.95%	0		18.02%	43.74%	
	适用税率	30%			30%	30%	
	土地增值税	336.75	0	(336.75)	687	1 369.50	682.50
5	企业所得税	346.44	499.38	152.94	900.75	1 198.88	298.13
6	企业税后净利	1 039.31	1 498.12	458.81	2 702.25	3 596.62	894.37
7	股东净现金流	1 039.31	1 498.12	458.81	2 702.25	1 596.62	(1 105.63)
8	股东净收益	1 039.31	1 498.12	458.81	2 702.25	1 596.62 ^②	(1 105.63)

说明:①《财政部、国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知》(财税[2003]16)规定:单位和个人销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权,以全部收入减去不动产或土地使用权的购置或受让原价后的余额为营业额,因此,富国公司应按差额缴纳营业税。②富国公司股东净收益=注册资本+企业税后净利-股权计税成本=3 000+3 596.62-5 000=1 596.62(万元)。

3. 通过计算分析,可以得出如下结论:

(1)利民公司(股东)通过出售资产使股东获得的净利润和净现金流是 1 039.31 万元,通过转让公司股权获得的净利润和净现金流是 1 498.12 万元,转让股权较出售资产增加净利润和现金流 458.81 万元(1 498.12-1 039.31),主要原因是出售资产较转让股权多缴纳营业税金及附加 275 万元、土地

增值税 336.75 万元,营业税金及附加和土地增值税抵减应纳税所得额少缴纳企业所得税 152.94 万元 $[(275+336.75) \times 25\%]$ 。

(2)富国公司(股东)通过收购资产使股东获得的净利润和净现金流是 2 702.25 万元,通过收购股权获得的净利润和净现金流是 1 596.62 万元,收购股权较收购资产使股东减少净利润和现金流 1 105.63 万元 $(2 702.25-1 596.62)$,主要原因是收购股权较收购资产多缴纳营业税金及附加 275 万元、土地增值税 682.50 万元,少缴纳契税 150 万元、少扣除土地增值额 2 000 万元 $(5 000-3 000)$,增减相抵后,增加应纳税所得额 1 192.50 万元 $(2 000-275-682.50+150)$,增加企业所得税 298.13 万元 $(1 192.50 \times 25\%)$ 。

(二)资产(股权)的计税成本小于其公允价值

例 2:承例 1,假定利民公司烂尾楼项目账面成本为 3 000 万元,经法定中介机构评估确定的公允价值为 1 000 万元,其他条件不变。

双方缴纳的各项税金和税后净利润计算结果见表 2:

表 2

序号	公司 项目	利民公司			富国公司		
		方案一	方案二	差额	方案一	方案二	差额
1	营业税金及附加	55	0	(55)	770	825	55
2	印花税	0.50	1.50	1	8	9	1
3	契税				30		(30)
4	土地增值额	(2 655.50)			6 992	4 566	(2 426)
	土地增值率				87.31%	43.76%	
	适用税率				40%	30%	
	土地增值税	0	0		2 396.40	1 369.80	(1 026.60)
5	企业所得税	0	0		1 448.90	1 199.05	(249.58)
6	企业税后净利	(2 055.50)	(2 001.50)	54	4 346.70	3 597.15	(749.55)
7	股东净现金流	944.50	998.50	54	4 346.70	5 597.15	1 250.45
8	股东净收益	944.50 ^①	998.50 ^②	54	4 346.70	5 597.15 ^③	1 250.45

说明:①股东净收益=注册资本+税后净利润=3 000-2 055.50=944.50(万元);②股东净收益=注册资本+税后净利润=3 000-2 001.50=998.50(万元);③公司股东净收益=注册资本+公司税后净利润-股权计税成本=3 000+3 597.15-1 000=5 597.15(万元)。

通过计算分析,可以得出如下结论:

1. 利民公司通过出售资产使股东获得的净利润和净现金流是 944.50 万元,通过转让公司股权获得的净利润和净现金流是 998.50 万元,转让股权较出售资产增加净利润和现金流 54 万元 $(998.50-944.50)$,主要原因是出售资产较转让股权多缴纳营业税金及附加 55 万元,少缴印花税 1 万元,由于应纳税所得额小于零,不用缴纳企业所得税,因此,对应纳税所得额的影响与净利润和现金流完全一致,均为 54 万元。

2. 富国公司通过收购资产使股东获得的净利润和净现金流是 4 346.70 万元,通过收购股权获得的净利润和净现金流是 5 597.15 万元,收购股权较收购资产使股东增加净利润

和现金流 1 250.45 万元 $(5 597.15-4 346.70)$,主要原因是收购股权较收购资产多缴纳营业税金及附加 55 万元、印花税 1 万元,少缴土地增值税 1 026.60 万元、契税 30 万元,多扣除土地增值额 2 000 万元 $(3 000-1 000)$,前述增减相抵后,增加应纳税所得额 999.40 万元 $(2 000+55+1-1 026.60-30)$,增加企业所得税 249.85 万元 $(999.40 \times 25\%)$ 。

四、处置烂尾楼的理性选择

1. 利民公司(股东)。无论资产或股权的计税成本大于其公允价值,还是资产或股权的计税成本小于其公允价值,转让股权都比出售资产获得更多的股东净收益和净现金流。如果转让股权,资产(股权)的计税成本大于其公允价值较资产(股权)的计税成本小于其公允价值,对增加股东净收益和净现金流的效果更显著。

究其原因,主要是出售资产需要缴纳营业税金及附加、土地增值税和企业所得税,出售股权只需缴纳企业所得税,当然,缴纳的营业税金及附加、土地增值税可以作为费用支出抵减企业所得税。

对利民公司(股东)而言,如果居于支配地位,能够选择是转让股权或是出售资产,在取得相同收入的情况下,应当首选转让股权;如果居于被支配地位,只能出售资产,那么在确定价款时,应充分考虑税收对股东净收益和净现金流的影响。

2. 富国公司(股东)。如果资产或股权的计税成本大于其公允价值,收购资产较收购股权获得较多的股东净收益和净现金流;如果资产或股权的计税成本小于其公允价值,收购股权较收购资产获得较多的股东净收益和净现金流。

究其原因,在资产或股权的公允价值大于其计税成本的情况下,收购资产较收购股权可以少缴纳营业税金及附加、土地增值税和企业所得税,尽管收购资产较收购股权要多缴纳契税,但与少缴的营业税金及附加、土地增值税和企业所得税相比,契税几乎可以忽略不计;在资产或股权的公允价值小于其计税成本的情况下,收购股权较收购资产多缴纳营业税金及附加、契税和印花税,可以多扣除在建项目计税成本、少缴纳土地增值税和企业所得税,但多缴纳营业税金及附加、契税和印花税较少缴的土地增值税和企业所得税来说,几乎可以忽略不计。

对富国公司(股东)而言,如果居于支配地位,能够选择是收购股权或是收购资产,在支付相同对价的情况下,若资产或股权的计税成本大于其公允价值,应当首选收购资产;若资产或股权的计税成本小于其公允价值,应当首选收购股权。如果居于被支配地位,在资产或股权的计税成本大于其公允价值时,只能选择收购股权,或者在资产或股权的计税成本小于其公允价值时,只能选择收购资产,那么在确定支付价款时,应充分考虑税收对股东净收益和现金流的影响。

主要参考文献

1. 胡俊.改造“烂尾楼”,塑造城市文化,提升城市品位.城市建设理论研究,2011;12
2. 陈振华.浅谈“烂尾楼”工程开发投资的前景和风险.福建建设科技,2004;2