

# “营改增”对房产经纪公司的税负影响

——以南京某联合不动产公司为例

周平根 董银萍

(正德职业技术学院 南京 211106)

**【摘要】**自2013年8月1日起,全国开展交通运输业和部分现代服务业“营改增”试点,目前房产经纪业尚未纳入试点范围。考虑到房产经纪业作为典型的服务行业,今后也很可能实行“营改增”,本文未雨绸缪,研究了房产经纪公司在营改增税制下的税负变化情况,并提出几点对策以供参考。

**【关键词】**营改增 营业成本率 可抵扣率 税负平衡点

## 一、研究思路

为考察和预计“营改增”对房产经纪业的影响,笔者对南京某不动产公司进行了实地调查,收集了不动产公司相关成本收入资料,在分析该公司成本的基础上,按现行营改增税制构建了税制改革前后该公司整体税负模型,然后分别代入该公司的成本收入数据,计算税改前后的该公司整体税负变化情况。

在此基础上本文还建立基于营业成本率和可抵扣率的税负平衡点模型,计算税改前后整体税负不变的营业成本率和可抵扣率的函数关系,同时通过上述实例的计算验证了该函数关系的正确性。最后本文还研究了房产经纪公司实施营改增后可能遇到的难点及应对策略。

## 二、南京某联合不动产公司的基本情况

1. 南京某联合不动产公司业务范围及收费标准。该联合不动产公司是一家以二手房买卖租赁为主业的经纪类服务公司,其还从事商品房代销业务、投资以及房地产咨询、策划等业务,是典型的服务型企业,目前其营业范围内仍然增收营业税,还没有施行营改增。

在业务收费方面,其主业二手房交易的收费标准目前暂定为二手房交易价的2.4%;房屋租赁的收费标准主要以房屋的月租金为依据,房屋月租金在0~1499元之间,其收费标准为半月房租;1500元及以上房屋收费标准为月租赁费,房主和房客各承担一半费用。代理业务收费标准为房屋交易价的1.6%。

2. 南京某联合不动产公司成本费用构成。该联合不动产日常的营业费用比较简单,其主要费用为门店的租金费用,目前“2+1”联合不动产在南京共有60家门店,其每家门店的月租金平均在12000元。其日常费用占营业成本比重较大的部分是人员的日常工资支出,由于工资是单位的机密,笔者无法取得准确数据,据调查得知该公司每个门店配备18个

人,平均工资为3000元/月/人;该公司每个月门店需要交纳300元的水电物业费;

每个门店资产实行标准化配置,每个门店配置8台电脑,12个办公桌,1个文件柜,一个钥匙箱,两台空调。每个门店月平均营业额为20万元。

## 三、营改增对房产经纪公司税负影响分析

### 1. 测算某联合不动产公司成本费用及收入。

(1)该公司月折旧费测算。根据以上调查已经大致了解了“1+2”联合不动产公司的收入与成本费用情况。由于对该公司各固定资产历史成本没有得到准确数据,现需做一定假设。假设每台电脑价值为6000元,每个办公桌为500元,文件柜每个500元,每个钥匙箱600元,每台空调5000元。

假设该公司采用直线法对固定资产进行计提折旧,各固定资产无净残值,则该公司每个门店固定资产价值及月折旧额情况如表1所示:

	电脑	文件柜	办公桌	钥匙箱	空调	合计
价值	48 000	500	6 000	600	10 000	65 100
使用年限	5	5	5	5	5	
月折旧额(元/月)	9 600	100	1 200	120	2 000	13 020

(2)该公司其他费用测算。根据以上调查了解该公司门店的其他费用情况如表2所示:

	办公室租金费用	水电费	营业税金及附加	合计	
人工费用	54 000	12 000	300	11 000	77 300

(3)该公司营业收入情况。根据以上调查得知该公司收入情况比较简单,各种业务收入合计每月均在20万元。

## 2. 模型构建。

(1)房产经纪公司为一一般纳税人条件下的模型构建及税改前后总体税负计算。本文研究的是税制变化前后房产经纪公司税负变化情况,收入费用仅包括主营业务收入和成本,不包括各种利得和损失;税收仅包括流转税和企业所得税,不包括其他税收。假设该公司城市维护建设税以及教育费附加税率分别为7%和3%。

本文的其他参数假设如下:b为成本率,即b=营业成本/营业收入;i为可抵扣成本率,即i=营业成本中可以抵扣的成本/营业成本;y为营业收入;c为营业成本;税改前总体税负为Tax<sub>1</sub>;税改后总体税负为Tax<sub>2</sub>。

则分别构建税改前后税负整体水平模型为:

Tax<sub>1</sub>=营业税+营业税金及附加+企业所得税,税改前房产经纪公司适用税率为5%,则:

$$\text{Tax}_1 = y \times 5\% + y \times 5\% \times 10\% + (y - by - y \times 5\% \times 10\%) \times 25\% \quad ①$$

$$\text{Tax}_2 = \text{增值税} + \text{营业税金及附加} + \text{企业所得税}$$

按现行营改增实施方案,房产经纪公司一般纳税人的增值税税率很可能是6%,小规模纳税人法定征收率为3%。现假设按6%增值税税率计税,则:

$$\text{税改后增值税} = \frac{y}{(1+6\%)} \times 6\% - \frac{by \times i}{(1+17\%)} \times 17\% \quad ②$$

$$\text{营业税金及附加} = \left[ \frac{y}{(1+6\%)} - \frac{by \times i}{(1+17\%)} \times 17\% \right] \times 10\% \quad ③$$

$$\text{企业所得税} = \left\{ \frac{y}{(1+6\%)} - by \times (1-i) - \frac{by \times i}{(1+17\%)} - \left[ \frac{y}{(1+6\%)} \times 6\% - \frac{by \times i}{(1+17\%)} \times 17\% \right] \times 10\% \right\} \times 25\% \quad ④$$

按上述该公司收入和成本费用资料,税制改革前该公司总体税负Tax<sub>1</sub>=200 000×5%+200 000×5%×10%+(200 000-77 300)×25%=41 675(元)。

从上述调查得知,房产经纪公司的成本费用主要为期间费用、营业税金及附加及折旧费,按现行营改增税制该公司没有任何可抵扣的成本,其可抵扣率i为0。

税制改革后该公司总体税负为:Tax<sub>2</sub>=200 000×6%/1.06+200 000×6%×10%/1.06+(200 000/1.06-66 300-200 000×6%×10%/1.06)×25%=42 764.62(元)。

可见在税改后如果该公司认定为增值税一般纳税人,则该公司的税负会增加。

如果该公司税改后被认定为增值税小规模纳税人,则税改后Tax<sub>2</sub>=200 000×3%/1.03+200 000×3%×10%/1.03+(200 000/1.03-66 300-200 000×3%×10%/1.03)×25%=38 230.82(元)。

可见该公司在认定为小规模纳税人后税负明显降低。

(2)房产经纪公司为一一般纳税人条件下的税负平衡点计算。税制改革后企业整体税负变化情况与企业的可抵扣成本有关,企业可抵扣的成本越高则企业的整体税负会降低;对

企业而言企业营业成本越高可能意味着可抵扣成本也会随之增加,因此企业整体税负变化与营业成本率和可抵扣成本率之间应该存在一定的关系。也就是说,应该存在税制改革前后整体税负不变的平衡点,根据上述分析已知Tax<sub>1</sub>=①, Tax<sub>2</sub>=②+③+④。令Tax<sub>1</sub>=Tax<sub>2</sub>,即:

$$y \times 5\% + y \times 5\% \times 10\% + (y - by - y \times 5\% \times 10\%) \times 25\% = \frac{y}{(1+6\%)} \times 6\% - \frac{by \times i}{(1+17\%)} \times 17\% + \left[ \frac{y}{(1+6\%)} - \frac{by \times i}{(1+17\%)} \times 17\% \right] \times 10\% + \left\{ \frac{y}{(1+6\%)} - by \times (1-i) - \frac{by \times i}{(1+17\%)} - \left[ \frac{y}{(1+6\%)} \times 6\% - \frac{by \times i}{(1+17\%)} \times 17\% \right] \times 10\% \right\} \times 25\%$$

解得:0.385 3-0.119 9bi=0.303 7,可得:i=68.06%b。通过该等式可知,该公司只有当可抵扣率达到营业成本率的68.06%时,税改前后税负才会相等,税改前后该公司整体税负不变;当可抵扣率低于该数据时该公司总体税负会增加,反之该企业总体税负会降低。

通过该公司上述成本费用资料可知,该企业营业成本率为38.65%,则成本中可抵扣比率必须达26.31%时,该企业税制改革后总体税负才不变;当可抵扣率高于该数据时该企业税制改革后总体税负会降低,反之则会增加。

通过上面具体测算数据可以证明该计算的准确性,由于该企业成本中可抵扣金额为零,因此i=0,远低于税负平衡抵扣率水平26.31%,所以该企业税改后总体税负不降反增。

## 四、结论

通过以上分析可见,房产经纪公司实施营改增短期之内可能难以实现,主要由于该行业营改增后企业整体税负可能会增加,这与营改增的目的背道而驰。该行业实施营改增还有许多工作要做,必须在充分论证的基础上进行决策,否则可能影响该行业的健康发展。

【注】本文系2013年度江苏省高校哲学社会科学基金立项项目“营改增”实施过程中存在的问题及其应对策略研究(项目编号:2013SJD790058)的阶段性研究成果。

## 主要参考文献

1. 胡建军. 假设房地产业营业税改增值税的盈亏影响分析. 财经界, 2013; 1
2. 朱言志. 浅议营业税改增值税后施工企业管理细节的转变. 交通财会, 2012; 11
3. 安体富. 论结构性减税的几个问题. 税务研究, 2012; 5
4. 韩春梅, 卫建明. 论“营改增”税制改革对企业的影响. 辽宁省交通高等专科学校学报, 2011; 11
5. 孙卫. 浅谈“营改增”税改对企业税负及财务指标的影响. 财会研究, 2012; 18
6. 孙德林. 浅析“营改增”对净利润的影响. 商场现代化, 2012; 9
7. 李恒, 邱向前. 我国金融业营业税税负效应分析. 上海金融, 2007; 7