

# 房地产业“营改增”后的税负变化

詹敏(副教授)

(浙江长征职业技术学院财会学院, 杭州 310023)

**【摘要】** 本文以三个房地产项目为例,对房地产业增值税进项税额的构成及其可抵扣情况进行了详细分析。通过计算发现,房地产业“营改增”税负变化和利润率变化较小,对利润率较高的房地产企业来说不会产生多大影响。

**【关键词】** 房地产业; 营改增; 进项税额抵扣; 税负

## 一、引言

随着《营业税改征增值税试点方案》(财税[2011]110号)的出台,交通运输业、现代服务业、邮政业和铁路运输业“营改增”相继进行,2015年是全面推行“营改增”的关门年,房地产业、建筑业“营改增”势在必行。因此,“营改增”的进项税抵扣和负担情况是目前房地产业最为关心的问题。

本文以三个房地产项目实例为基础,对房地产业“营改增”后的进项税构成和抵扣进行分析,对房地产行业“营改增”前后各种税负的变化进行分析、测算,并对影响税负的各类因素及相关问题进行探讨。虽然房地产业“营改增”税负变化和利润变化均可以反映房地产业“营改增”后的税收负担情况,但利润变化对税收负担的变化体现得更为直接,因此对房地产业“营改增”的利润变化情况也进行了分析。

## 二、房地产项目的增值税主要进项税额构成及其抵扣情况

1. 房地产项目增值税进项的主要构成。房地产项目增值税主要进项税如表1所示。

2. 进项税额抵扣情况分析。根据表1所列各项费用的内容,对其进项税额抵扣情况进行分析:①土地使用费和城市建设配套费,向当地政府缴纳,不能开具增值税发票,不得抵扣。②前期工程费中,规划、设计、勘察等按现代服务业适用于6%的征收率;招标代理和监理目前未涉及“营改增”;“三通一平”由建筑业完成,考虑建筑业“营改增”适用11%的税率;综合考虑整个前期工程费按6%征收率进行进项税额抵扣。③基础设施、公共配套设施与建筑安装工程由建筑业完成,考虑建筑业“营改增”,公共配套设施费和建筑安装工程费按11%增值税税率进行进项税额抵扣。④开发间接费用,大部分为管理人员工资等,不能抵扣;少部分水电费可以抵扣,综合考虑按20%的比例和17%的增值税税率进行进项税额抵扣,即综合抵扣率

表1 房地产项目增值税主要进项税额构成

序号	费用名称	费用内容	抵扣率(%)
1	土地出让金	取得土地使用权所支付的金额	0
2	征用及拆迁补偿费	包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等	0
3	基础设施费	开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出	11
4	前期工程费	前期规划、设计、勘察、招标代理、监理、监督和“三通一平”等	6
5	公共配套设施费	不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出,如停车产、厕所、幼儿园、居委会等	11
6	建筑安装工程费	建筑工程(包括装修)、机电安装工程费用	11
7	开发间接费用	直接组织、管理开发项目发生的费用,包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等	3.4
8	管理费用	企业管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的期间费用	1.2
9	销售费用	销售人员工资,广告、代理费等	1.2
10	财务费用	借助银行的信贷资金所要支付的利息以及相关的手续费用	6
11	其他费用	专项维修基金、物业启动资金等	0
12	营业税	按营业额(销售收入)的5%征收	0
13	其他税	城市维护建设费、教育附加费(按营业税的百分比计算)	0
14	土地增值税	按增值额分阶征收	0

3.4%。⑤管理费用和销售费用中,大部分为销售人员工资,不能抵扣;少部分广告、代理费等可以抵扣,综合考虑按20%和6%的征收率进行进项税额抵扣,即综合抵扣率1.2%。⑥财务费用,考虑金融业“营改增”,财务费用按6%的征收率进行进项税额抵扣。⑦其他费用,不考虑抵扣。

由此可知,基础设施费、建安工程费和公共配套设施费进项税额抵扣率最高,为11%;前期工程费、财务费用进项税额抵扣率为6%;开发间接费进项税额抵扣率为3.4%;销售费用和企业管理费用进项税额抵扣率最小,为1.2%。

### 三、房地产业“营改增”税负变化情况的测算与分析

1. 房地产业“营改增”税负变化的基本概念与计算方法。营业税状况下税金和增值税状况下税金分别指代房地产业“营改增”前后相关税金情况。

房地产业“营改增”税负变化=增值税状况下税金合计-营业税状况下税金合计

税负率=税负/销售收入

其中:营业税状况下税金合计包括营业税、城建税与教育费附加、土地增值税和所得税;增值税状况下税金合计包括应纳增值税、城建税与教育费附加、土地增值税和所得税。

应纳增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

基于房地产业“营改增”不改变对其下游的影响(即销售价格和销售收入不变),考察其负担变化情况。

增值税税前收入=销售收入/(1+11%)

销项税额=增值税税前收入×11%

进项税额=[(基础设施费+建安工程费+公共配套费)/1.11]×11%+[(前期工程费+财务费用)/1.06]×6%+[开发间接费/1.034]×3.4%+[(销售费用+管理费用)/1.012]×1.2%

### 2. 房地产项目“营改增”税负测算。

(1)三个房地产项目的基本情况。为了实际分析房地产业“营改增”税负,本文以1#连云港“山水丽景广场”项目、2#福州M大厦项目和3#广州X开发项目为例,进行进项税额抵扣和税负测算。三个项目的基本情况如表2所示:

表2 房地产项目基本情况 单位:万元

序号	费用名称	1#项目	2#项目	3#项目
①	销售收入	19 500.00	107 000.00	87 010.00
②	土地出让金	2 500.00	23 174.40	28 000.00
③	前期工程费	100.00	3 793.00	2 500.00
④	基础设施费、公共配套费和建安工程费	9 150.00	20 865.00	21 950.00
⑤	开发间接费(含其他费)	150.00	1 358.90	812.00
⑥	土地征用及拆迁补偿费	200.00	0.00	0.00
⑦	开发成本(③+④+⑤+⑥)	9 600.00	26 016.90	25 262.00
⑧	财务费	200.00	700.00	2 800.00
⑨	管理费和销售费	200.00	4 280.00	2 100.00
⑩	开发费用(⑧+⑨)	400.00	4 980.00	4 900.00
⑪	营业税	975.00	5 350.00	4 350.50
⑫	城建税和教育费	97.50	535.00	435.00
⑬	开发税金	1 072.50	5 885.00	4 785.50

注:开发税金=营业税+城建税和教育费附加。

(2)营业税状况下的土地增值税计算,如表3所示:

表3 营业税状况下的土地增值税计算 单位:万元

序号	计算内容	1#项目	2#项目	3#项目
①	出让金+开发成本	12 100.00	49 191.30	53 262.00
②	开发费用扣除(①×10%)	1 210.00	4 919.13	5 326.20
③	加计扣除(①×20%)	2 420.00	9 838.26	10 652.40
④	开发税金	1 072.50	5 885.00	4 785.50
⑤	可扣除项目金额(①+②+③+④)	16 802.50	69 833.69	74 026.10
⑥	增值额	2 697.50	37 166.31	12 983.90
⑦	增值率(%)	16.05	53.22	17.5
⑧	土地增值税	242.78 (注①)	11 374.84 (注②)	1 168.55 (注①)

注:①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;但考虑30%并非普通标准住宅,应该按税率30%缴纳土地增值税。②增值额超过扣除项目金额之和50%的,税率为40%,速算扣除数为5%。

(3)营业税状况下的企业所得税及税金合计,如表4所示:

表4 营业税状况下的企业所得税及税金合计 单位:万元

序号	计算内容	1#项目	2#项目	3#项目
①	销售收入	19 500.00	107 000.00	87 010.00
②	出让金+开发成本	12 100.00	49 191.30	53 262.00
③	开发费用	400.00	4 980.00	4 900.00
④	开发税金	1 072.50	5 885.00	4 785.50
⑤	土地增值税	242.78	11 374.84	1 168.55
⑥	利润(①-②-③-④-⑤)	5 684.72	35 568.86	22 893.95
⑦	利润率(%)	29.15	33.24	26.31
⑧	所得税(利润×25%)	1 421.18	8 892.22	5 723.49
⑨	税金合计	2 736.46	26 152.06	11 677.54

注:利润率=利润/销售收入。

(4)可抵扣进项税计算参见表5,假定建筑业适用11%税率,房地产业考虑适用11%增值税税率。

表5 可抵扣进项税计算 单位:万元

序号	可抵扣进项税	1#项目	2#项目	3#项目
1	前期工程费	5.66	214.70	141.51
2	基础设施费、建安工程费和公共配套设施费	906.76	2 067.70	2 175.23
3	开发间接费用	4.93	44.68	26.70
4	财务费用	11.32	39.62	158.49
5	管理费用和销售费用	2.37	50.75	24.90
6	可抵扣进项税小计	931.04	2 417.45	2 526.83
7	工程费抵扣额占抵扣总额(%)	97.39	85.53	86.09

注:工程费包括基础设施费、建安工程费和公共配套设施费。

(5)“营改增”后各项税金及负担变化的计算与比较,结果如表6所示:

表6 增值税状况下的应纳税额、税金及利润计算

单位:万元

序号	计算内容	1#项目	2#项目	3#项目
1	销售收入	19 500.00	107 000.00	87 010.00
2	增值税税前收入	17 567.57	96 396.40	78 387.40
3	增值税销项税	1 932.43	10 603.60	8 622.60
4	可抵扣进项税	931.04	2 417.45	2 526.83
5	应纳增值税	1 001.39	8 186.15	6 095.77
6	城建税和教育费附加	100.14	818.62	609.58
7	开发税金	1 101.53	9 004.77	6 705.35
8	可扣除项目金额	16 831.53	72 953.46	75 945.95
9	增值额	2 668.47	34 046.54	11 064.05
10	土地增值税	240.16 <sup>①</sup>	9 970.94 <sup>②</sup>	995.76 <sup>①</sup>
11	利润	5 658.31	33 852.99	21 146.89
12	所得税	1 414.58	8 463.25	5 286.72
13	增值税状况下税金合计	2 756.27	27 438.96	12 987.83
14	“营改增”税负	19.81	1 286.90	1 310.29
	“营改增”税负率(%)	0.10	1.20	1.51

注:①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;但考虑到其中有30%为非普通标准住宅,应该按税率30%缴纳土地增值税,故土地增值税=增值额×30%×30%。②增值额超过扣除项目金额之和50%,税率为40%,速算扣除数为5%,土地增值税=34 046.54×40%-72 953.46×5%。

赵晖(2013)在计算土地增值税的增值额时,采用增值税税前收入,这样增值税税前收入不包含增值税和开发税金,两者不相匹配,导致房地产业“营改增”税负偏小。笔者认为,计算土地增值税的增值额时应当采用销售收入(含增值税),这样才可以扣除开发税金。“营改增”税负变化比较结果如表7所示:

表7 “营改增”税负变化比较

单位:万元

序号	比较项目	1#项目	2#项目	3#项目
1	营业税状况下税金合计	2 736.46	26 152.06	11 677.54
2	增值税状况下税金合计	2 756.27	27 438.96	12 987.83
3	“营改增”税负变化	19.81	1 286.90	1 310.29
4	“营改增”税负率变化(%)	0.10	1.20	1.51
5	营业税状况下利润	5 684.72	35 568.86	22 893.95
6	增值税状况下利润	5 658.31	33 852.99	21 146.89
7	“营改增”利润变化	-26.41	-1 715.87	-1 747.06
8	“营改增”利润率变化(%)	-0.14	-1.60	-2.00

#### 四、房地产业“营改增”负担变化影响因素分析

##### 1. “营改增”税负、利润变化对房地产业负担的影响。

由表7可知,三个房地产项目“营改增”税负率变化分别为0.10%、1.20%和1.51%;“营改增”利润率变化分别为

-0.14%、-1.60%和-2.00%,由此可见利润率变化比税负率变化幅度略大,但总体上来说两者变化并不大。三个房地产项目的利润率分别为29.15%、33.24%和26.31%,所以对于利润率较高的房地产业来说,“营改增”并不会产生多大的影响。

2. 工程费对房地产业“营改增”负担的影响。由表1和表5知,若将基础设施费、建安工程费与公共配套费三项总和统称为工程费,则其进项税额抵扣率较高(11%),其可抵扣进项税占整个项目可抵扣进项税总额的86.09%~97.39%,工程费是影响房地产业进项税额抵扣的主要因素。

由表5和表6可知,1#项目工程费占销售收入的比例为46.92%，“营改增”后税负和利润变化不大;而2#项目、3#项目工程费占销售收入的比例为19.50%、25.23%，“营改增”后税负增加,利润减少。由此可见,工程费占销售收入的比例对房地产业“营改增”税负、利润变化的影响十分关键。

3. 土地增值税、所得税对房地产业“营改增”税负变化起到调和作用。由表4和表6可以得到三个项目“营改增”前后的开发税金、土地增值税和所得税汇总,如表8所示:

表8 “营改增”后三种税金的变化

税金名称	1#项目(万元)		2#项目(万元)		3#项目(万元)	
	营业税状况下	增值税状况下	营业税状况下	增值税状况下	营业税状况下	增值税状况下
开发税金	1 072.50	1 101.53	5 885.00	9 004.77	4 785.50	6 705.35
土地增值税	242.78	240.16	11 374.84	9 970.94	1 168.55	995.76
所得税	1 421.18	1 414.58	8 892.22	8 463.25	5 723.49	5 286.72
“营改增”变化	开发税金增加,土地增值税和所得税减少					

由表8知,土地增值税、所得税的变化与开发税金的变化相反,对房地产业“营改增”税负起到调和作用。

#### 五、结语

房地产业“营改增”的进项税额抵扣主要集中在工程费上,因此基础设施费、建安工程费和公共配套费占销售收入的比例将直接影响房地产业“营改增”税负。随着工程费占销售收入比例的变化,房地产业“营改增”税负、利润变化有可能是减少的,也有可能是增加的。本文1#项目工程费占销售收入的46.92%,情况较为特殊;2#项目、3#项目的情况较为普遍;目前房地产业土地出让金和财务费用呈不断上升趋势,工程费占销售收入的比例将逐步下降,因此房地产业“营改增”总体上税负增加、利润减少。

#### 主要参考文献

赵晖.“营改增”改革对房地产企业未来影响的研究[J].税务园地,2013(6).

【基金项目】浙江省哲学社会科学规划立项课题“建筑业‘营改增’建安费用扣减问题研究”(项目编号:15NDJC280YBM)研究成果