

# 房地产企业债权融资涉税问题解析

杜庆禹

(上海红星美凯龙企业发展有限公司, 上海 200333)

**【摘要】**大部分房地产开发企业尤其是中小房地产开发商为了获得足够的开发资金,在融资手段上无所不用其极。所采用的不同融资方式,给后续的纳税筹划带来了一系列的问题,具体体现在营业税、土地增值税、企业所得税等的税务核算上。加之目前我国房地产行业税收的复杂性,以及房地产企业本身对税务工作不够重视,导致一些房地产企业的短视行为,即为了立刻获取资金,很少考虑甚至主观上忽略税收问题,给企业增加了税收成本,甚或税收风险。笔者结合实际工作对房地产企业债权融资中的一些涉税问题进行分析,以期能对房地产企业的融资工作有所帮助。

**【关键词】**房地产; 债权融资; 涉税问题

目前我国房地产企业的资金来源渠道相对狭窄,而且国家对房地产行业的政策调整频繁,加之金融机构对房地产企业贷款的限制,导致房地产企业尤其中小房地产企业为了获得足够的资金百法尽用,可谓“八仙过海各显神通”。除了最常见的银行贷款、股东(关联方)借款外,更催生了信托贷款、银行委贷、民间借款、小贷借款、融资租赁借款等筹资方式,并已经常态化。从整体来看,债权类融资占主体地位。为了方便理解,本文主要以债权类融资的各种方式为分类标准进行涉税问题的分析。

## 一、金融机构贷款

从融资的实践角度来看,凡是持有银监会颁发的金融许可证的机构,均可以称之为金融机构。目前我国的金融机构主要分为两类:一类是银行类金融机构,如专业性银行、商业性银行;另外一类是非银行类金融机构,主要有信托公司、基金公司、金融资产管理公司、财务公司、小贷公司等。

根据目前税法的规定,房地产开发企业从金融机构所获得的贷款产生的相应利息支出,在满足一定条件的前提下,可以在土地增值税和企业所得税税前扣除,否则不予抵扣。

### (一)土地增值税的涉税问题

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入为计税依据向国家缴纳的一种税赋,不包括以继承、赠予方式无偿转让房地产的行为,其实质是反房地产暴利税。具体到房地产开发企业,是指在房屋销售过程中获得的收入,扣除开发成本等支出后的增值部分,按一定比例向国家缴纳的

一种税费。

利息支出作为允许在土地增值税税前扣除的一种支出,在纳税处理时需要注意以下几点:①该笔借款必须是用于本核算项目的开发建设活动,且有金融机构出具的利息支出凭证;②借款利率不得高于同类同期人民银行规定的基准利率和浮动利率,否则不予抵扣;③利息必须按照能转让房地产项目计算分摊,如果不能计算分摊,则在土地增值税纳税时,该笔利息支出不能据实抵扣,只能按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%计算扣除。

### (二)企业所得税的涉税问题

向金融机构申请贷款的贷款利息支出,按照税法规定,通常可以在企业所得税税前予以抵扣。

1. 非金融企业向非金融企业借款的利息支出,不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分,准予税前扣除。同时要求提供金融企业的同期同类贷款利率情况说明,以证明其利息支出的合理性。

2. 金融企业的同期同类贷款利率情况说明中,应包括在签订该借款合同时,本省任何一家金融企业提供的同期同类贷款利率情况。该金融企业应为经政府有关部门批准成立的可以从事贷款业务的企业,包括银行、财务公司、信托公司等金融机构。

3. 同期同类贷款利率是指在贷款期限、贷款金额、贷款担保以及企业信誉等条件基本相同的情况下,金融企业提供贷款的利率。它既可以是金融企业公布的同期同类平均贷款利率,也可以是金融企业对某些企业提供的实际贷款利率。

对于从银行等金融机构取得的贷款,因逾期归还产

生的罚息支出,以及在借款时金融机构收取的其他费用,如融资顾问费、理财顾问费、资金托管费、账户管理费等,如果对应的贷款与企业生产经营有关,原则上上述利息支出和合理费用支出可以在企业所得税税前扣除,但需要提供金融机构的合法有效凭证。

### (三)金融机构的融资票据问题

无论是土地增值税还是企业所得税的抵扣,均需要提供从金融机构贷款时取得的利息票据,而且必须要取得税务机关的认可,尤其要注意该票据是否合法、有效。如从信托公司取得的信托利息收据,很多地方税务局就不认可,不允许在土地增值税和企业所得税清算时抵扣,必须在取得正式发票时才可以抵扣,但银行出具的利息收据反而无碍。

由此,在所取得的利息支出凭证是否能抵扣的问题上,需要事先了解当地税务局的相关政策规定。

## 二、非金融机构贷款

简单地讲,从金融机构以外的渠道取得的借款,均是非金融机构贷款。目前我国房地产企业中的非金融机构贷款多以股东(关联公司)借款、民间(单位或个人)借款等形式存在。

### (一)土地增值税的涉税问题

根据国家税务总局《关于土地增值税清算有关问题的通知》(国税函[2010]220号)第三条第二项规定:“凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,房地产开发费用在按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本金额之和的10%以内计算扣除。”所以,凡是从非金融机构取得的借款所支付的利息均不得在土地增值税税前扣除。据此建议房地产开发企业从非金融机构取得的借款尽量采用银行委托贷款的形式,否则将面临严重的会计与税务成本列支不符的问题。

### (二)企业所得税的涉税问题

所得税法规中关于非金融机构借款的利息支出的抵扣问题的规定相对宽松。

**1. 股东(关联企业)间的利息支出问题。**根据财政部、国家税务总局《关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税[2008]121号)规定,房地产企业从关联方企业借款时,关联方企业的借款金额不得高于权益性投资金额的2倍,也就是说债务性投资高于权益性投资2倍以上金额的利息支出不得在企业所得税税前抵扣。

其次,关联方企业之间的借款利率,需要在同期中国人民银行公布的基准利率和允许上浮的利率之内,超出部分不予税前抵扣。主要依据是国家税务总局《关于印发〈特别纳税调整实施办法(试行)〉的通知》(国税发[2009]2号)规定,即关联企业之间的借款金额、利率、债权比、期限等需要符合独立交易原则。

**2. 民间借款的利息支出问题。**对于此类借款的利息支出,只要合同约定的利率不高于本省任何一家金融企业提供的同期同类贷款利率,均可以在企业所得税税前扣除。国家税务总局《关于企业向自然人借款的利息支出企业所得税税前扣除问题的通知》(国税函[2009]777号)对于向个人借款的利息支出列支问题,也做了具体的要求:

(1)与个人之间的借贷必须是真实、合法、有效的,不违反法律、法规的规定,尤其是排除非法集资的可能。

(2)必须签署借款合同等文件,且是符合法律法规要求的。

(3)利率不得超过金融机构同期同类贷款利率水平。

### (三)金融机构的融资票据问题

从非金融机构贷款特别要注意利息票据是否合法有效,实务操作中经常因无法取得合法有效的利息凭证而不予扣除。特别是向个人借款的利息支出,基本上没有合规票据,因此企业所得税税前不予抵扣,且存在代扣代缴借款自然人的个人所得税纳税义务风险。

综上所述,房地产企业在进行融资活动的时候,一定要注意可能由此引发的税务问题,要对融资方案所涉及的税务问题进行分析。若是轻视税务问题,不但会增加企业的整体支出,还会面临法律风险。

### 主要参考文献

中国人民银行.关于印发《金融机构编码规范》的通知.银发[2009]363号,2009-11-30.

国务院.土地增值税暂行条例.国务院令第138号,1993-12-13.

财政部.土地增值税暂行条例实施细则.财法字[1995]第6号,1995-01-27.

财政部,国家税务总局.关于土地增值税一些具体问题的通知.财税字[1995]48号,1995-05-25.

国家税务总局.关于土地增值税清算有关问题的通知.国税函[2010]220号,2010-05-19.

国家税务总局.关于企业所得税若干问题的公告.国家税务总局公告2011年第34号,2011-06-09.

财政部,国家税务总局.关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知.财税[2008]121号,2008-09-23.

国家税务总局.特别纳税调整实施办法(试行).国税发[2009]2号,2009-01-08.

王立.房地产企业税收筹划风险探析[J].会计之友,2012(9).

熊英.土地增值税新政下房地产企业税收筹划浅析[J].商业经济,2010(21).

李晓霞.房地产企业的融资费用在土地增值税清算环节的税务处理[J].知识经济,2012(21).