

# 土地增值税对房产公司利润率的影响

王瑜

(北京通盈投资集团有限公司 北京 100027)

**【摘要】**土地增值税采用超率累进税率,对净利润率的影响不会是一个固定的比率。本文通过建立模型,分析房地产售价、土地增值税和净利润率之间的关系,观察土地增值税对净利润率的抵减效果,并提出了企业提高净利润的有效做法。

**【关键词】**房地产 土地增值税 净利润率

## 一、研究背景

政府调控房价的手段之一就是,通过提高土地增值税预缴税率压缩房地产企业现金流,通过严格执行土地增值税清算消除以前因拖欠清算而形成的非正常利润空间,其核心目的是迫使房地产企业降价出货来维系现金流,通过压缩利润来降低投资者的投资热情。该措施执行后取得了一定的效果,北京、广州等各大城市的土地增值税征收工作明显加强,压缩了房地产企业的现金流和利润空间。在这种情况下,企业如何走出“高房价=高利润率”的误区,放弃一味追求高销售价格的理念,转而通过成本费用管理和纳税筹划提高利润率,成为房地产企业财务人员迫切需要解决的问题。

## 二、建立“销售价格-净利率”基本模型

1. 影响房地产项目利润的重要因素。在利润表的各收支项目中,对利润率影响最大的因素包括:售价、开发成本、财务费用、销售费用和管理费用、税金。以上各因素,按照管理层的可管理力度由大到小排列为:售价>销售和管理费用>开发成本>财务费用>税金。下文有关利润率影响分析中,将重点围绕以上五个因素展开。

2. 基本测算模型。销售性房地产净利润率的计算公式为:

$$\text{净利润率} = \frac{[\text{销售价格} \times (1 - \text{营业税税率}) - \text{单方开发成本} - \text{单方土地增值税} - \text{单方销售和管理费用} - \text{单方财务费用}] \times (1 - \text{所得税税率})}{\text{销售价格}}$$

营业税税率为 5.5%, 所得税税率为 25%, 则:

$$\text{净利润率} = \frac{[\text{销售价格} \times (1 - 5.5\% - \text{销售和管理费用率} - \text{财务费用率}) - \text{单方开发成本} - \text{单方土地增值税}] \times (1 - 25\%)}{\text{销售价格}}$$

对以上公式进行如下基本假设: ①销售期间内政府税收政策不变, 外部经济环境稳定; ②只考虑房产销售业务, 不考虑非销售性收益利润; ③财务费用不包含在开发成本中, 而是单独列示; ④开发、销售进度合理, 不存在严重滞销的情况。

3. 项目举例说明。为了能更加直观地说明问题, 使影响因素的变化在模型中较为明显地显现出来, 下文选取在销售性房地产项目中利润率通常偏高的别墅项目作为研究对象: A 项目是位于北京市近郊的独立别墅项目, 地块于 2004 年取

得, 当时土地价格较低, 占地面积 41 万平米, 容积率 0.4, 总建筑面积 16 万平米, 分五期开发, 目前正在推售第四期, 单栋建筑面积大约在 800 平米, 装修标准相对较高, 单位开发成本(不含利息费用)为 9 500 元/平米, 目前售价约 37 500 元/平米。项目开发以来, 销售和管理费用率约为 8%, 财务费用率约为 6%。

根据上述资料, 结合净利润率的公式, 可得:

$$\text{净利润率} = \frac{[\text{售价} \times (1 - 5.5\% - 8\% - 6\%) - 9\,500 - \text{单方土地增值税}] \times (1 - 25\%)}{\text{售价}}$$

其中, 单方土地增值税 = (售价 - 售价 × 5.5% - 9 500 × 1.3) × 适用税率 - (售价 × 5.5% + 9 500 × 1.3) × 适用速算扣除率。

将 9 000 ~ 70 000 元/平米的售价范围代入以上公式, 可推算出在该范围内各售价对应的项目净利润率水平, 并建立曲线图如下:

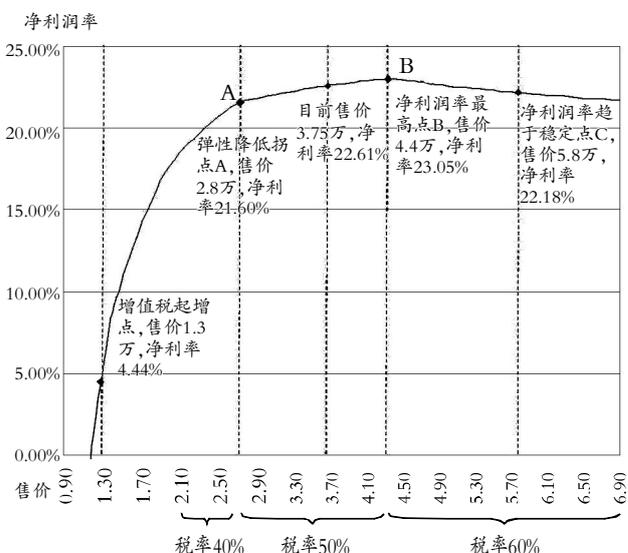


图1 售价-净利率曲线

该曲线有以下特性: ①净利润率不会因售价上升而无限上升, 会出现峰值(本案例为 23%); ②售价提升早段, 净利润率提升明显, 特别是在增值率<50%时; ③售价提升中段, 弹性

明显降低,特别是在拐点 A(增值率>100%)后,售价带来的净利润率提升作用很弱;④拐点 B(增值率>200%)后,弹性为负,即提价反而会降低项目净利润率;⑤拐点 C后,净利润率增速放缓,并保持在 21%左右。

可见,由于土地增值税的超率累进计税方法,在售价大幅度超过成本时,超高的税率会消耗掉大部分利润,一味提高售价并不会明显带来利润率的提升。从拐点 A起,税率达到50%,提升效果明显减弱;到达拐点 B后,税率提至最高的60%,提价不仅不会提升利润率,反而因土地增值税税率提升,而使边际净利率小于零,整体净利润率开始下降。

### 三、扩展模型

基本模型主要反映的是在成本费用不变的情况下,净利润率对售价这个单一变量的动态反映。下面,我们主要改变费用、成本、纳税筹划等不同因素,观察模型的变化效果。

**1. 扩展模型 1——销售和管理费用率变化。**各大房地产企业有着不同管理模式,其经营水平也会有很大差异,其中一个主要指标就是费用率的控制水平。销售、管理费用这两种费用对净利润率曲线的影响效果相近,所以将其共同反映在以下扩展模型中。由于财务费用受工程进度和外部影响较大,不列入本模型中考虑。扩展模型 1 见图 2:

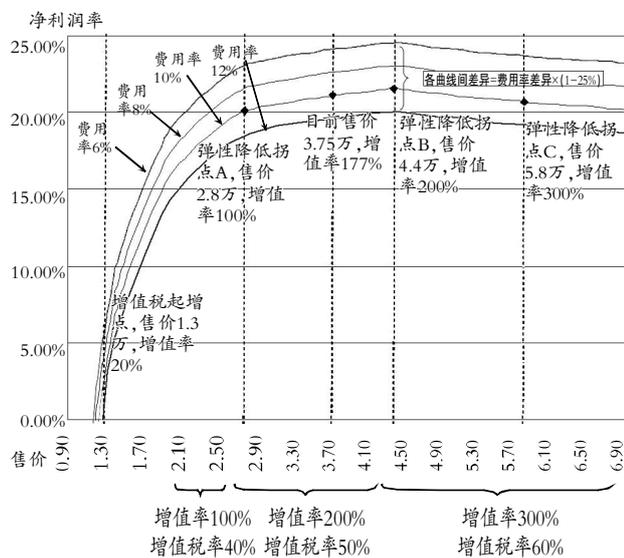


图 2 不同费用率下“售价-净利润率”曲线

由图 2 可见,不同费用率水平下的新曲线,是将原曲线上、下平移后形成的一组曲线,各个售价平移距离相等。土地增值税的可扣除项中,对费用是按“土地和开发成本金额之和的 5%以内计算扣除”,所以其变动不会影响土地增值税税率的变动。具体来说包括:①在任何一个售价点上,费用率变动带来的净利润率变动幅度相同;②各拐点(含峰值)出现点相同;③在费用率低于基本模型的 8%时,其峰值会突破原利润率峰值 23%;④曲线上各点的平移距离,即不同费用率下净利润率差异是相等的,均等于“费用率变动×(1-25%)”。

**2. 扩展模型 2——开发成本变化。**不同公司项目开发成本的控制水平有所不同,即使是同一个项目,大型、成熟的房

地产企业的开发成本会比规模较小、经验不足的公司略低。其原因有:①其设计方案成熟,在设计阶段就对建设支出予以优化;②管理措施到位,合作单位配合程度高,减少不必要成本纠纷;③其行业地位和资金实力使其在材料价格上会得到更大的优惠。扩展模型 2 见图 3:

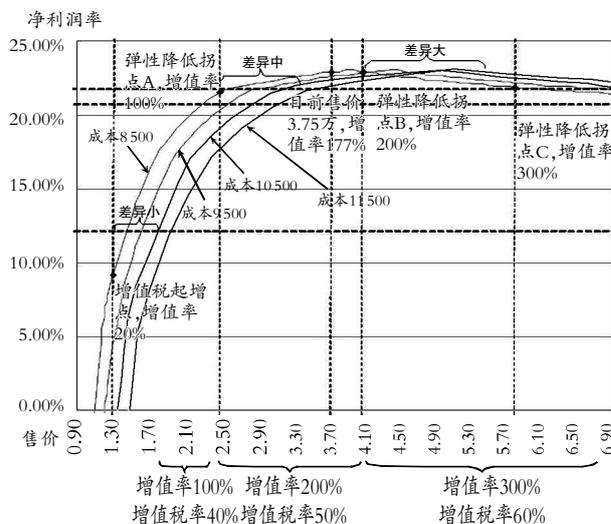


图 3 不同开发成本下“售价-净利润率”曲线

可见,不同开发成本控制水平下的“售价-净利润率”曲线,是对原曲线左右移动后形成的一组曲线,与扩展模型 1 有所不同的是,曲线上各点移动的距离是不相等的,售价越高时,曲线移动距离越大。这主要是由于在土地增值税的可扣除项中,开发成本的变动会同时影响可扣除额中的开发成本、销售费用、管理费用额(按土地和开发成本之和的 5%以内计算扣除),以及房地产企业附加扣除额(土地和开发成本之和的 20%),从而导致计税基础的增值额放大;同时,还会导致决定适用税率的增值率(=增值额/可扣除额)分子分子的反向变动,从而可能导致税率加速提高。以上两方面因素使高售价下成本变动的放大作用,具体包括:①在任何一个售价点上,开发成本变动带来的净利润率变动幅度不同;②各拐点(含峰值)出现时间点明显不同;③净利润率峰值保持不变,但出现点对应售价有所变化。

**3. 扩展模型 3——引入纳税筹划。**土地增值税纳税筹划方法很多,例如:

(1)延后清算时点。按照土地增值税的相关规定,以房地产开发项目为单位进行清算,对于分期开发的项目,以分期项目为单位清算。但由于房地产开发证照较多,具体以哪个证照作为项目分期的界定尚未明确,因此在税务部门允许的情况下,通过项目分期的不明确来延后土地增值税清算时点,对企业现金流会产生一定的贡献。

(2)关注代收费与价外费用。房地产开发商通常会代政府部门向小业主收取各种费用,此类费用有的可以计入成本并加计扣除(如教育配套费),有的可以计入成本但不可以加计扣除(如白蚁防治费),有的则不可计入成本(如代收代缴的天然气管道初装费、公共维修基金),此类收入与成本应依据地方

# 将会计集中核算制引入中观环境会计

李延莉

(徐州工程学院管理学院 江苏徐州 221008)

**【摘要】** 由于中观环境会计责任主体的特殊性,在考虑以资源管理者作为中观环境会计责任主体时,可引入会计集中核算制,由会计核算中心对区域环境资源实施具体核算。本文讨论了实施会计集中核算制的重要性,并提出了在中观环境会计中初步实施会计集中核算制的一些基本做法。

**【关键词】** 会计集中核算制 中观环境会计 会计主体 责任主体

## 一、建立中观环境会计的必要性

我国环境资源属于国家所有,国家凭借其所有权对环境资源进行范围和层次上的划分,使环境会计的会计主体具有一定的特殊性。在我国学术界,关于环境会计的主体问题主要有三种观点:一是认为环境会计既涉及微观又涉及宏观,所以环境会计核算体系应包括企业微观核算体系和宏观核算体系两个方面(李祥义,1998;朱学义,1999;蔡昌,2000;陈炜煜,2000;张白玲,2001;刘爱东等,2003);二是认为环境会计的主体实际上就是企业,所以就环境问题只需要设立企业微观核

算体系(孟凡利,1997;朱丹,2001;夏李君等,2003);三是认为政府作为环境会计的主体更为符合我国的实际情况(邵磊,2008;宗文友、孙立,2002),所以只需要设立宏观环境核算报告体系。

可以说,把环境会计主体单一地限制在宏观或微观方面都是片面的。作为宏观调控者的国家应该履行环境管理的责任,必然要从整体角度把握自然资源的消耗与存量价值,以及环境损失和为保护环境资源所发生的支出,制定环境保护政策和法规、资源消耗补偿措施和策略等。这些行为仅以微观环

规定给予重点考虑。

(3)通过转移定价增加可抵扣的开发成本。在集团性房地产开发企业中,通常集团内不仅有房地产开发公司,还包括一些房地产上、下游的关联公司。可以在公允价值范围内,尽量采用市场价格范围的上限价格作为定价,以提高土地增值税成本的可抵扣额。

下文主要考虑以“增加可抵扣开发成本”的方式增加成本的情况下,土地增值税的变化对净利润率的影响。扩展模型3见图4:

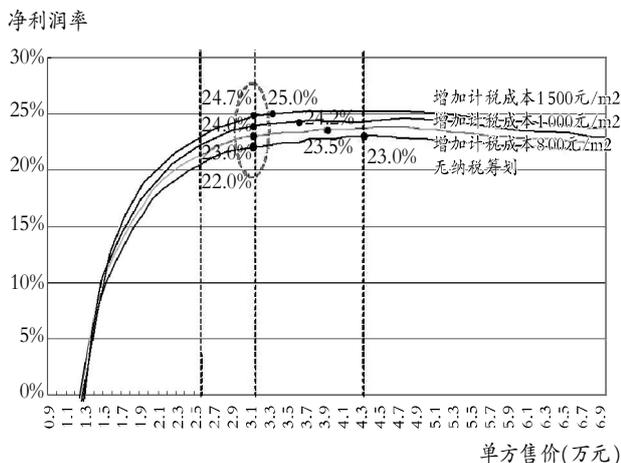


图4 不同纳税筹划水平下的“售价-净利润率”曲线

可见,通过纳税筹划增加可抵扣成本,对净利润率提升作用显著,具体来说:①净利润率峰值明显提高,在本案例中,在计税成本增加500~1500元/平方米时,净利润率提升至23%~25%;②高售价下,净利润率提升幅度明显大于低售价下,即售价越高时,纳税筹划提升净利率效果越明显;③在售价提高到超高水平时,纳税筹划带来的净利润率提升效果减弱,并稳定在一个略小于净利润率峰值变动幅度的水平。

需要特别指出的是,进行土地增值税纳税筹划时需要充分考虑以下三点:第一,纳税筹划的目标不仅是降低某一税种税负,而要结合发展目标进行整体筹划,特别是应该考虑土地增值税与其他税种之间的关系,降低整体税负。第二,进行纳税筹划必须坚持成本收益原则和风险控制原则,做到在风险控制的情况下实现整体收益最大化。第三,必须及时了解 and 熟悉最新税收政策,以使纳税筹划方案与时俱进。

## 主要参考文献

1. 李颖. 房地产企业土地增值税的税务筹划. 中国房地产, 2004;6
2. 刘兆华. 纳税筹划实务与案例. 大连: 东北财经大学出版社, 2008
3. 常征, 魏育红. 浅析土地增值税的纳税筹划技巧. 中国管理信息化, 2008;10
4. 黄霖. 房地产企业土地增值税纳税筹划的误区. 新会计, 2010;2