

房地产企业土地增值税的筹划方法

张 珊 张玉华

(青岛科技大学计划财务处 青岛 266061 潍坊工程职业学院考核办公室 山东青州 262500)

【摘要】 本文介绍了房地产企业土地增值税的相关知识、纳税筹划的意义,并且通过举例说明房地产企业土地增值税的具体纳税筹划方法以及筹划过程中的注意事项。

【关键词】 房地产企业 土地增值税 纳税筹划

房地产企业涉及的税种较多,包括企业所得税、营业税、土地增值税、房产税、印花税、城镇土地使用税、耕地占用税、城市维护建设税、契税等,房地产企业主要缴纳的是营业税、企业所得税和土地增值税,其中土地增值税是对房地产企业收益影响较大的税种之一。对房地产企业来说,如何进行有效的土地增值税纳税筹划、减轻企业的纳税负担、相应增加企业的盈利,势必成为当前及今后企业发展中的重要课题。

一、土地增值税的相关规定

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权,取得增值收入的单位和个人征收的一种

税。现行的《土地增值税暂行条例》是自1994年1月1日起实施的。根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则,土地增值税的征税范围包括:转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让。我国土地增值税的特点是:以转让房地产的增值额为计税依据、征税面比较广、实行超率累进税率、实行按次征收。

1. 税率。土地增值税是以转让房地产取得的收入,减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据,并按照四级超率累进税率进行征收:增值额未超过扣除项目金额50%的部分,税率为30%;增值额超过扣除项目金额50%,未超过扣除

产暂估价值进行的调整采用未来适用法,无需进行追溯调整,但是并不意味着任何的固定资产暂估入账价值与竣工决算实际成本之间的差额都无需进行追溯调整。如果企业滥用会计估计或前期会计估计错误,则属于前期会计差错,若差错是重大的,则应当进行追溯调整。前期会计差错,是指没有运用或错误运用以下两种信息,而对前期财务报表造成的省略或错报:①编报前期财务报表时预期能够取得并加以考虑的可靠信息;②前期财务报告批准报出时能够取得的可靠信息。如果企业在暂估固定资产成本时没有运用或错误运用预期可取得的信息而造成暂估的成本金额与决算金额出现差异,就属于前期会计估计错误,应当作为前期会计差错,按前期会计差错更正进行会计处理。如果该差错是重大的,应当进行追溯调整。

例如,某煤焦化公司于2009年8月已整体完工并投产,该公司2009年底按照暂估的固定资产成本确认了相关固定资产和相关负债,并按固定资产暂估价值计提固定资产折旧。至2011年2月注册会计师对该公司2010年财务报表进行审计时,该公司的固定资产仍未办理完毕工程竣工决算。注册会计师在对该公司固定资产进行审计时,根据该公司提供的其暂估固定资产成本时所依据的资料估计的该公司固定资产的成本远高于该企业估计的固定资产成本。经注册会计师进一步了解和发现,该公司暂估固定资产的成本只是为了形式上满足企业会计准则的要求,并没有实质上按照会计准则的要求来估计已达预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固

定资产的成本,不仅严重低估固定资产的成本和相关负债,而且折旧费用也遭到了严重低估,使该公司投产当年便取得了相当可观的利润,达到甚至超过了上级部门为其设定的经营目标。该公司固定资产暂估成本与注册会计师依据该公司预计成本资料而估计的该公司固定资产成本严重不符,即属于前期会计估计错误,应当按照前期会计差错更正的方式,对二者之间差异造成的对该公司财务报告的影响进行追溯调整。

综上所述,已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产应当暂估该类固定资产成本,并按该暂估成本金额进行折旧。正常情况下按照竣工决算后该固定资产的实际成本调整固定资产的暂估成本,不需要调整原已计提的折旧额。但是如果固定资产实际成本与原暂估成本之间的差异,系由前期会计估计错误导致的,属于会计差错,应该按照会计差错更正的要求进行会计处理,若该差错是重大的,应当进行追溯调整。

主要参考文献

1. 陈亚娟. 在建工程转入固定资产后计提折旧的探讨. 财会通讯, 2010; 1
2. 李瑞霞. 企业在暂估固定资产账务处理中的一些建议. 品牌(理论月刊), 2011; 6
3. 肖相卒. 对固定资产暂估入账及账务处理的探讨. 会计师, 2009; 1

项目金额 100% 的部分, 税率为 40%, 速算扣除系数为 5%; 增值额超过扣除项目金额 100%, 未超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 50%, 速算扣除系数为 15%; 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 60%, 速算扣除系数为 35%。

2. 税收优惠政策。①建造普通标准住宅的税收优惠。纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的, 免征土地增值税。②国家征用收回的房地产的税收优惠。因国家建设需要依法征用、收回的房地产, 免征土地增值税。③个人转让房地产的税收优惠。个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房, 经向税务机关申报核准, 凡居住满 5 年或 5 年以上的, 免于征收土地增值税; 居住满 3 年未满 5 年的, 减半征收土地增值税; 居住未满 3 年的, 按规定计征土地增值税。

二、房地产企业土地增值税的纳税筹划方法

土地增值税筹划的关键就是合理合法地控制、降低增值额。控制增值额的方法主要有两个: 一是增加扣除项目; 二是降低商品房的销售价格。

1. “临界点”筹划法。房地产开发企业开发一个项目时, 利润越大、税缴得越多, 房价就越高。因此, 如何使房价在同行中最低、应缴土地增值税最少、所获利润最佳, 是房地产企业应认真考虑的问题。税法规定: 纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的, 免征土地增值税; 增值额超过扣除项目金额 20% 的, 应就其全部增值额按规定计税。这里的“20% 的增值额”就是“临界点”。根据临界点的税负效应, 可以对此进行纳税筹划。

例 1: 2010 年 7 月, 某房地产开发公司在中等城市按当地一般民用住宅标准建造了一栋住宅楼, 目前已经完工, 准备以 600 万元左右的市场价格销售。该住宅楼共发生如下支出: 取得土地使用权支出 240 万元, 房地产开发成本 120 万元, 其他扣除额为 97 万元。公司财务人员主要对主要纳税情况进行了预测。

进行纳税筹划前:

应交营业税 = $600 \times 5\% = 30$ (万元)

应交城建税和教育费附加 = $30 \times (7\% + 3\%) = 3$ (万元)

应交土地增值税计算如下: 允许扣除金额 = $240 + 120 + 97 + 30 + 3 = 490$ (万元), 增值额 = $600 - 490 = 110$ (万元), 增值率 = $110 \div 490 \times 100\% = 22.45\%$, 应交土地增值税 = $110 \times 30\% = 33$ (万元)。

纳税筹划思路: 《土地增值税暂行条例》规定, 纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的, 免征土地增值税。案例中, 该公司建造的是普通住宅, 增值率超过了 20%, 应按照全部增值额缴纳增值税。如果将增值率控制在 20% 以内, 就可以免交土地增值税了。因此该筹划方案就是降低销售价格, 设销售价格为 x , 那么应交营业税 = $x \times 5\%$, 应交城建税和教育费附加 = $x \times 5\% \times (7\% + 3\%)$ 。此时, 增值率 = $\{x - [240 + 120 + 97 + x \times 5\% + x \times 5\% \times (7\% + 3\%)]\} \div [240 + 120 + 97 + x \times 5\% + x \times 5\% \times (7\% + 3\%)] = 20\%$, 得: $x = 587.152$ 。因此应该降低价格 12.848 万元 ($600 - 587.152$), 公司多获利 20.152 万元 ($33 - 12.848$)。

通过上述分析可以发现, 在销售收入处于政策平台的转换点附近时, 应该充分考虑商品价格对税收档次爬升的影响。此外, 在进行纳税筹划时还应注意筹划事项的特点。如果多笔应税业务在不分别核算的情况下, 其土地增值税应纳税额少于各笔业务分别核算下的应纳税额之和, 此时, 可以选择不分别核算增值额。

2. 收入分散筹划法。当可扣除项目金额不变、减少销售收入时, 增值率同样也会降低。此时应比较减少的销售收入与控制增值率减少税金支出的大小, 从而做出选择。收入筹划还可以将收入分散, 即将可以分开单独处理的部分从整个房地产项目中分离, 使得转让收入变少, 以降低纳税人转让房地产的土地增值额。

房地产开发企业进行房屋建造时, 可分两次签订合同。当住房初步完工但没有安装设备也没有进行装修时, 便和购买者签订房地产转移合同, 接着, 又和购买者签订设备安装以及装潢、装修合同。纳税人只就第一份合同上注明的金额缴纳相应的土地增值税, 而第二份合同上注明的金额属于营业税征税范围, 不属于土地增值税征税范围。这样就使得营业税税负不变的情况下, 增值额减少。

例 2: 某企业准备出售其拥有的一幢房屋以及土地使用权, 估计市场价值是 1 000 万元。因为房屋已经使用过一段时间, 里面的各种设备均已安装齐全, 各种设备的价格约为 100 万元。

纳税筹划思路: 收入分散可节省应缴纳的税款, 在合同上仅注明 900 万元的房地产转让价格, 同时签订一份附属办公设备购销合同, 不仅可以使增值额变小, 从而节省应缴土地增值税税额, 而且购销合同适用 0.03% 的印花税率, 比产权转移书据适用的 0.05% 税率低, 也节省了印花税。

3. 利用房地产转移方式进行纳税筹划。判定是否征收土地增值税的三个标准是: 转让的土地是否为国有; 产权是否发生转移; 是否取得收入。房地产开发企业可以通过避免符合以上三个判定标准来避免成为土地增值税的征税对象。例如, 通过土地管理部门转让房产; 将房产、土地使用权租赁给承租人使用, 由承租人向出租人支付租金; 将房地产作价入股进行投资或作为联营条件等, 均可免缴土地增值税。

例 3: A、D 公司都是 B 集团公司的下属子公司, 为了扩大经营规模, A 公司想建一栋办公楼, 并于 2003 年以 300 万元购进一块土地的使用权。后来, 虽然资金问题没有建楼, 但是这块土地却大大升值。2009 年 A 公司以 1 000 万元的价格将土地使用权出售给 C 公司。

进行纳税筹划前:

A 公司转让无形资产应交营业税 = $(1 000 - 300) \times 5\% = 35$ (万元)

应交城建税和教育费附加 = $35 \times (7\% + 3\%) = 3.5$ (万元)

应交印花税 = $1 000 \times 0.05\% = 0.5$ (万元)

应交土地增值税计算如下: 允许扣除金额 = $300 + 35 + 3.5 + 0.5 = 339$ (万元), 增值额 = $1 000 - 339 = 661$ (万元), 增值率 = $661 \div 339 \times 100\% = 194.99\%$, 大于 100%, 适用税率 50%, 应交土

地增值税=661×50%-339×15%=279.65(万元)。

纳税筹划思路:根据规定,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。这为房地产的多次流转消除了政策障碍。土地增值税适用超率累进税率,增值率越高,适用税率也越高。设法降低增值率,就能实现节税目的。因此,对于土地转让活动,增加流转环节,降低增值率和适用税率,是减轻土地增值税税负的有效途径。

A公司可以先将土地通过D公司增加一个流转环节,然后再以协议价格销售给C公司。具体做法为:

第一个环节:A公司以800万元将土地使用权销售给集团内的D公司。在本环节A应纳税为:

应交营业税=(800-300)×5%=25(万元)

应交城建税和教育费附加=25×(7%+3%)=2.5(万元)

应交印花税=800×0.05%=0.4(万元)

应交土地增值税计算如下:允许扣除金额=300+25+2.5+0.4=327.9(万元),增值额=800-327.9=472.1(万元),增值率=472.1÷327.9×100%=143.98%,大于100%,适用税率50%,应交土地增值税=472.1×50%-327.9×15%=186.865(万元)。

第二个环节:由D公司以1000万元的价格将土地使用权销售给C公司。在本环节D应纳税为:

应交营业税=(1000-800)×5%=10(万元)

应交城建税和教育费附加=10×(7%+3%)=1(万元)

应交印花税=1000×0.05%=0.5(万元)

应交土地增值税计算如下:允许扣除金额=800+10+1+0.5=811.5(万元),增值额=1000-811.5=188.5(万元),增值率=188.5÷811.5×100%=23%,小于50%,适用税率30%,应交土地增值税=188.5×30%=56.55(万元)。

进行纳税筹划后:

集团缴纳的土地增值税总额=186.865+56.55=243.415(万元)

通过纳税筹划,少交土地增值税=279.65-243.415=36.235(万元)。

通过上述例子可知,纳税筹划增加了一道纳税环节,但是并没有增加营业税负担,而土地增值税却减少了36.235万元。即使在营业税增加的情况下,也可以将营业税增加额与土地增值税减少额进行权衡,毕竟营业税税率为5%,而土地增值税税率在30%~60%之间。

4. 成本核算对象筹划法。土地增值税适用四档超率累进税率,如果将土地增值税税率不同的房产合在一起计算,可能会降低高增值房产的适用税率。由于高税率房产的增值额大,这样会使整体税负下降。

例4:某房地产开发公司同时开发A、B两幢商业房。销售A商业房取得收入250万元,允许扣除项目金额为200万元;销售B商业房取得收入400万元,允许扣除项目金额为100万元。

进行纳税筹划前:分开核算。A商业房的房地产增值率=(250-200)÷200×100%=25%,应纳土地增值税=(250-200)×

30%=15(万元)。B商业房的房地产增值率=(400-100)÷100×100%=300%,应纳土地增值税=(400-100)×60%-100×35%=145(万元)。A、B商业房应缴纳的土地增值税共计160万元(15+145)。

纳税筹划思路:把高增值与低增值房产安排在一起开发、出售,并将收入和扣除项目放在一起核算并申报。

进行纳税筹划后:合并核算。收入总额=250+400=650(万元),扣除项目金额=200+100=300(万元),增值率=(650-300)÷300×100%=117%,应纳土地增值税=(650-300)×50%-300×15%=130(万元)。

纳税筹划共节税30万元(160-130),筹划方案效果明显。

5. 建房方式筹划法。

(1)房地产开发企业采用代建房的方式开发项目。代建房屋方式是指房地产开发企业代客户进行房地产的开发,开发完成后再向客户收取代建房屋报酬的行为。对房地产开发企业而言,其虽然取得了一定的收入,但房地产产权自始至终属于客户,没有发生转移,其收入属于劳务性质的收入,故不属于土地增值税的征税范围。

建筑行业3%的营业税,其税负较土地增值税轻。如果房地产开发企业在开发之初便能确定最终用户,完全可以采用代建房的方式进行开发。由房地产开发企业以用户的名义取得土地使用权并且购买各种材料、设备,也可以通过协商由客户自己取得和购买,只要从最终形式上看房地产产权没有发生转移便可以了。

为了使代建房方式筹划进行得更加顺利,房地产开发企业可以降低代建房劳务性质收入的数额,以取得客户的配合。由于房地产开发企业可以通过该项筹划节省不少税款,可以部分让利于客户,这样不仅会使得房屋各方面条件符合客户要求,而且价格优势也可以增强企业的市场竞争力。

(2)房地产开发企业以合作建房方式开发项目。我国税法规定,对于一方出土地、一方出资金、双方合作建房、建成后按比例分房自用的,暂免征收土地增值税。比如,某房地产开发企业购得一块土地的使用权并准备建设房屋,则该企业可以预收购房者的购房款作为合作建房的资金。一般而言,一栋住房的土地价款所占比例相对较小,这样房地产开发企业分得的房屋就比较少,大部分由出资金的用户分得自用。在该房地产开发企业出售剩余部分住房前,各方都不缴纳土地增值税,只有在建成后转让属于自己那部分时,才就这部分缴纳土地增值税。

合作建房与代建房实质上具有一定的相似性,都在一定程度上避开了土地增值税征税范围,同时以客户的名义建房,充分利用了客户的资金。

主要参考文献

1. 李敏.试论房地产开发企业的内部纳税筹划.财经界,2009;9
2. 张勇,季丰.2010年房地产业发展政策导向探析.上海房地,2010;1
3. 黄桦,蔡昌.纳税筹划.北京:北京大学出版社,2010