

“营改增”后房地产企业的税收筹划

周显文 徐泽鑫 王晓妍

大连海事大学航运经济与管理学院

DOI:10.32629/ej.v2i6.294

[摘要] 我国开展了税制改革的重头戏“营改增”,减少了企业重复征税,有利于建设对经济的发展更加有力的税收环境。自2012年1月1日起,我国在上海率先实行营业税改征增值税(以下简称“营改增”)试点。第十二届全国人大第四次工作会议上,国务院总理李克强指出,全面实施“营改增”,将试点范围扩大。房地产业是国家经济中重要组成部分,房地产业“营改增”后的税收筹划的变化将影响后续营改增试点的发展。

[关键词] 营改增; 房地产企业; 税收筹划

引言

营业税改增值税(以下简称营改增)是深化税制改革而做出的重要决策,对从前征收营业税的项目征收增值税,即只对项目的增值部分进行征税,使重复征税的环节减少了,有利于重复征税的问题的避免,对相关产业的深化发展起到积极的促进作用,有利于建立与经济发展更为协调的税制环境。2012年1月1日,从上海开始拉开了“营改增”试点改革。到自2016年5月1日起,“营改增”试点将全面覆盖到国家各个地区,所有建筑业、金融业、房地产业、生活服务业归入“营改增”,从此,营业税退居幕后,增值税跃居台前成为主角。

房地产业是我国经济的重要组成部分,房地产企业的发展对稳定经济发展,提高税收收入,拉高GDP起着至关重要的作用。同时房地产企业的发展对其相关产业的发展起着推动作用。房地产业的重要地位在“营改增”的推行过程中扮演着重要角色,房地产业在国家实行“营改增”改革中遇到的问题急需我们解决,遇到的挑战需要我们去应对。

1 房地产企业的税收筹划方案

1.1 公司设立环节的筹划

税法对不同组织形式的企业采取不同的税收政策。在公司设立的环节企业类型的选择至关重要。房地产企业以股份公司的形式为效果最好的形式,股份公司下,房地产企业的税收能达到企业需要承担的最小值。主要原因主要有两点,第一,税法法律法规中关于激励投资的有关条款所规定的企业各项税收减免,税收减免的适用对象主要是以股份有限公司组织的生产企业,而这种形式的房地产开发企业,可以争取享受优惠待遇。第二,根据我国税法法律的有关的规定,股东投资的采用股份有限公司的组织形式经营的企业,股东个人所获得的投资盈利直接结转到股本的增加,而不算作个人所得,不征收个人所得税。

1.2 房地产企业建设开发环节的税收筹划

房地产企业有着投资时间长、资金需求大的特点,基于房地产企业独特的行业特征,筹集资金是房地产企业着重考虑的问题,筹资不仅是财务管理的核心内容,筹资也是房地产企业非常重要的环节。

1.2.1 筹资渠道及税负分析

房地产企业主要的筹集资金的渠道主要有这几个方式:

企业的自有积累资金是企业是通过自身经营活动所获得的利润累计形成,但企业利润大部分转入留存收益作为积累资金导致继续投入到企业生产经营的资金减少,不利于企业的规模的扩大。

负债筹资是企业筹资方式的重要方式,负债筹资主要是向金融机构进行融资,其资本成本也大多是利息支出,企业所得税的计算是以本年利润为基础,而负债筹资引起的利息支出会冲减本年利润,降低本年利润的大小,从而减少企业所得税的税额。

向社会发行股票和债券的这种直接筹资的方式,可以避免来自中间商的利息支出,但发行债券所要支付的债券利息是财务费用的一部分,在计算企业所得税前冲抵本年利润,减少所得税税基,发行股票所要支付的股息是在企业缴纳完企业所得税之后发放给股票持有者,由于发行股票的这种筹资方式不能冲减费用,会造成纳税成本的增加。因此在这两种情况下,企业发行股票的筹集方式所要承担的税负比以发行债券筹集资金所要承担的税负的更大一些。

企业内部集资入股的方式就是向已持有股票的股东增发股票,股东继续投资资金购买股票,这种方式可以不用缴纳个人所得税。

对以上几种筹集资金的方式可以分析出,以企业内部集资入股的方式效果最好,负债筹集效果次之,企业自我积累的税负效果最差。其中的原因就是,负债筹资可以减少缴纳税款的税基,从而实现一部分税款的节省,而企业资金的自我积累实现了使用者和所有者的合二为一,很难做到税款的减免。

1.2.2 对订立建筑合同的筹划

对于企业订立建筑合同,企业往往可以选择对其缴纳税款有利的条件。很多企业都会将自己拟建立的开发项目承包给建筑公司,这时就需要同建筑公司签订建设工程承包合同,就适用建筑业的税率3%,如果对其进行筹划,可以达到较好的筹划效果。如果房地产企业不与建筑公司签订建设工程的承包合同,就适用服务业的税率3%。根据国家税法规定对税率的不同,这就有了进行税收筹划的必要。

1.2.3 成本费用的筹划

土地增值税是房地产企业开发建设阶段极为重要的一个税种,同时土地增值税与成本费用有着紧密的联系,企业通过税收筹划,调整企业的成本费用,进而改变企业土地增值税的纳税基础,从而改变土地增值税的纳税税额。

1.3 销售环节的筹划

企业销售环节的成败直接影响着企业现金流量的回收以及企业日后发展规模。房地产企业销售环节涉及多个种税。因此,在房地产企业的销售环节做出合理的税收筹划是非常重要的。

1.3.1 销售定价的筹划

在考虑税收的情况下,销售价格的确定的影响着企业实现的利润,以及增值税、土地增值税以及企业所得等税种的缴纳金额。企业对销售价格的筹划主要针对销售价格对土地增值税的影响。土地增值税实行累进税率,通过对土地增值税临界点的判断制定出符合企业利益的销售价格。

为鼓励房地产企业开发适用于普通人标准的住宅,国家颁布税收政策出台了对于普通标准住宅的界定,20%是普通住宅的临界值,房地产企业的普通住宅的增值率小于20%就可以不用缴纳土地增值税;房地产企业的普通

住宅的增值率如果大于20%,那房地产企业缴纳税款时必须要以所有的增值额为纳税基础。因此,房地产开发企业可以通过制定销售价格来控制增值率,进而达到可以享受税收政策优惠的范围,实现减低税负的目的。

1.3.2对销售收入的筹划

1.3.2.1设立专门的销售公司

根据我国土地增值税的相关规定,房地产公司支付的佣金可作增值额的扣除项目,设立专门的销售公司可以割裂销售价格高,应缴纳的土地增值税相应就高的正向关系,使其既可以提高房屋的销售价格,又不会使土地增值税的税基增加,达到控制土地增值税的目标。

1.3.2.2分解销售收入

精装修的税务问题也与精装修的销售定价有关。房地产企业对精装修房的定价有以下两种不同的方案:第一种是房地产企业对精装修房制定的销售价格包含了对精装修房进行装修的价格;另一种是房地产企业对精装修房规定的销售价格不包含对精装修房进行装修的价格,这种情况下消费者购买住房需要与房地产企业按不包含装修的房屋价格签署合同,同时再就进行精装修的装修费签署合同。

1.4折扣销售的处理

房地产企业有多种方式进行折扣销售,在以现金折扣的方式销售时,如果销售额和折扣额在同一张发票中注明,企业增值税的计税基础为折扣后的增值额;若是将折扣额另开发票的话,则增值税的计税依据为折扣前的增值额,折扣额不能从增值额中扣除。因此,应注意将折扣额与价款这两者开在一张发票上,这样可以降低增值税的计税基础,减轻增值税的税负,增加企业收益。

2 税收筹划的风险分析及防范

2.1风险分析

2.1.1政策风险

政策风险是税收筹划的主要风险之一,它是指纳税人解读国家税收政策造成的风险。房地产企业在执行“营改增”政策后,但税收筹划的实施细则没有出台之前,存在着对解读政策的一个阶段。如果错误的解读政策,可能在关键环节判断错误,偏离实施细则,那么不仅达不到减低税负的目的,还会给企业造成巨大的危机。

2.1.2筹划主体水平的风险

税收筹划方案的制定与制定者的水平有着直接的关系,税收筹划的制定者对各方面的信息了解的越多,制定出来的税收筹划方案对房地产企业奏效的可能性越大,反之制定出的税收筹划方案可能并不能解决企业的问题。

2.1.3经营方面的风险

企业税收筹划过程是以企业生产经营活动为依据的,税收筹划具有较强的计划性。一是企业可能自己一方面承担在经营方面的风险,造成这种情况发生的原因可能是政府由于某些原因确实是参与了企业的生产经营,但政府却在企业的经营环节没有勇于承担起自身所承担的风险。二是当税收筹划方案确定后,如果预期经营活动发生变化,又或者预期投资活动判断失误,很可能达不到税收优惠的必要条件,不仅无法减轻税收负担,反而

会加重。

2.2风险防范

2.2.1增强对风险防范意识,设立风险防范的措施

参与税收筹划管理的人员,必须要正确认识到税收筹划的风险,应当正视风险,在税收筹划中保持高度警惕性。在实际筹划中,仅仅重视风险的存在时不够的,企业对税收筹划过程中的潜在风险应采取实时监控,采用先进科学的网络平台,建立完善的税收筹划预警报警系统,税收筹划预警系统应当具备信息收集功能、危机预知功能和风险控制功能。

2.2.2营造良好的税企关系

税收执法机关拥有较大的机动性,企业要加强与税务机关的联系。企业在制定税收筹划方案前,要加强与税务机关的交流,了解税务机关的工作流程,企业的税收筹划方案争取与税务机关的工作程序同步,达到税收筹划方案的目的。

2.2.3保证税收筹划方案的综合性

税收筹划不是某种单独的个税的筹划,是一项整体的系统工程,它所涉及的税种具有多样性,单一税种的税负减少,可能扩大另一税种的税负,因此应该关注税的整体效果。税收利益只是企业全部所有经济利益的一部分,税收筹划能降低税负,增加企业的税收利益,但同样应关注企业的整体利益,制定的税收筹划方案应综合考虑企业的各种利益。

2.2.4保证筹划方案灵活性

企业的税收筹划方案要实现与税法、政策同步,企业税收筹划方案要对税法法律法规的变化做出反应,在税法变化的同时及时调整税收筹划方案,最终做出最合理、合法的税收筹划决策。

【参考文献】

[1]金晓云.“营改增”后房地产企业的税收筹划[J].中国乡镇企业会计,2015(05):64-65.

[2]毛明清.基于营改增后的房地产企业税收筹划探析[J].中国经贸导刊,2016(17):56-57+63.

[3]张伟巍.“营改增”后房地产企业的税务筹划[J].当代经济,2015(17):26-27.

[4]何玉兰.房地产企业营改增后的税收筹划分析[J].现代经济信息,2017(01):185-186.

[5]钮德明.房地产企业营改增后的税收筹划[J].现代经济信息,2015(19):177-178.

[6]王伟.营改增后房地产企业的纳税筹划[J].企业改革与管理,2016(14):111+116.

作者简介:

周显文(1969--),男,汉族,山东日照人,副教授,博士研究生,研究方向:财务管理。

徐泽鑫(1994--),男,汉族,辽宁沈阳人,硕士研究生,研究方向:财务管理。

王晓妍(1995--),女,汉族,山东济宁人,硕士研究生,研究方向:财务管理。