

企业所得税政策变化对杭州房地产行业财务影响

2011-08-08 15:59:54

王文杰

(浙江财经学院东方学院, 浙江 海宁 314400)

摘要: 企业所得税政策是我国宏观调控的重要手段。房地产行业企业的发展离不开企业所得税政策的支持。本文对企业所得税政策进行整理分析, 分析企业所得税影响房地产财务的因素, 以杭州房地产行业企业为样本, 以万科、浙江广厦、滨江集团为研究对象, 运用指标分析方法和SPSS统计软件分析, 旨在探索企业所得税政策变化与房地产行业企业财务状况之间的关系, 进行分析, 得出相关性结论, 并依据该结论为我国房地产行业企业发展, 及企业所得税政策完善提供建议。

关键词: 房地产行业 企业所得税 税率 净利润 分析

税收制度、税收政策作为我国政府宏观调控的主要手段之一, 具有很强的调控能力。税率的变动, 减免税政策或新税种的出台, 以及部分税收条款的宽严变化, 都会对整体经济结构发展和各个发展行业产生或多或少的影响。

企业所得税是我国主要税种之一。企业所得税政策近几年一直随着时代的变化发展, 不断的做出调整和修改, 以适应社会主义市场经济的发展需求。

房地产行业作为目前最热门的话题行业之一, 它的营运发展成为了现在人们茶余饭后讨论的一大主题。所以为社会的和谐发展, 稳定市场经济, 更为房地产行业有个健康发展的环境, 国家及地方政府都相继出台了相应的企业所得税政策制度。杭州作为浙江的省会城市, 近几年来房地产行业更是如火如荼。然而, 2008年的金融危机使房地产市场的一度低迷, 2009年房地产市场又出现了大幅度的涨价狂潮, 使房地产行业成为暴利行业。房地产行业作为经济主流行业, 其发展存在着不稳定性。

因此, 本文就以此为着眼点, 来考察杭州房地产行业企业财务状况与企业所得税政策之间的关系。通过对杭州市万科、浙江广厦、滨江集团三大典型房地产企业的2006年至2010年主要财务指标动态信息, 结合房地产业发展特点, 从纵向和横向进行比较, 分析其是否受企业所得税政策的影响, 并且得到杭州房地产行业与企业所得税政策的关系程度。

通过近几年《税法规定》和《房地产行业企业所得税具体规定》最新规定和前几年有关规定相比较, 不难发现在政策上有了一定的改动。为了应对政策的变化, 杭州市房地产企业也做出了相应的调整。如对企业所得税税率降低的调整, 计税毛利率调整方面, 视同销售以所有权转移为判断依据, 成本分摊可多选, 销售费用的扣除比例进行改变, 借款支出, 计税成本的核算, 开发产品的折旧费用方面进行改变, 开发产品范围更宽, 税前扣除, 对公益性捐赠扣除, 广告费和业务宣传费的影响进行多方面的考虑。

在杭州房地产行业企业中, 万科集团、浙江广厦、滨江集团三家上市公司, 都是杭州城市地区耳熟能详的大开发商企业, 都是具有杭州代表性的房地产开发公司。因此我们以这三家房地产企业的财务指标进行分析, 以小见大, 从而看出杭州市房地产行业企业所得税对财务指标的影响。

下面我们从这三家的企业所得税税率、净利润、净利润增长率进行比较分析。

万科集团的企业2006年所得税是原按应付税款法进行核算, 2007年所得税更改为按负债法核算, 期间所得税税率均为33%。2007年1月1日起, 集团对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响采用追溯调整法对2006年的比较财务报表的相关项目进行调整。在2008年1月1日起, 集团执行于新税法规定。2009年除公司在深圳、珠海、厦门、海南及浦东地区20%, 香港地区16.5%外, 年度适用的所得税税率为25%。

浙江广厦2006年根据《企业会计准则第18号——所得税》的规定, 所得税的会计处理方法变更为资产负债表债务法, 此项政策变更影响着公司当期损益。同时滨江集团和浙江广厦企业2006年、2007年的企业所得税税率为33%, 2008年开始使用25%的新企业所得税税率。

将2006年到2009年间万科、浙江广厦、滨江集团三家上市公司的净利润金额进行对比。万科、浙江

广厦、滨江集团的净利润在2006年至2009年期间整体上是不断增长的，呈现出上涨趋势。其中，万科的净利润金额每年都是三家企业中最高。但是2008年净利润403317万元与2007年净利润比较，下降了16.74%即81106.55万元，这是因为2008年受全球金融危机的影响，杭州房地产市场商品房销售低迷，市场观望氛围浓厚，商品房销售面积和销售额均出现负增长。由于市场经济现状的好转，公司2009年净利润很快回升，达到532973.77万元超过了三年内的最高值，所以在总体走势上，万科依然是向斜上方发展的。

浙江广厦在2006年净利润是-27824.13万元，是负值可以看出公司在2006年是亏损经营的，2007年经过一年的调整净利润变为正值，因为2007年是公司完成股改暨重大资产重组后的首个完整会计年度，房地产销售资金回笼。2008年、2009年净利润数额持续上升，呈现扭亏为盈的局面。滨江集团的净利润四年内一直是稳步上升的。

在2006年滨江集团是增长最迅速的企业净利润增长率达到115.15%，比率超过了浙江广厦和万科，浙江广厦数值显示负值说明2006年比2005年净利润下降了51.2%。2007年三家上市公司都超出了100%的净利润增长率，其中浙江广厦发展最为突出达到165.65%，说明2007年房地产业发展势头非常好。到了2008年万科增长率有小幅的下降，而浙江广厦在2007年和2008年持续两年都呈现的是翻倍增长的情况。2009年万科成为4年内首次增长最快的企业，三家企业净利润增长率虽都是增长，但是就增长速度明显变慢，这是房地产行业在经过暴涨势头后的平稳表现，净利润会保持增长势头，而且会是健康的稳定的缓慢的增长。

为了使结论更为准确，更具可信度。我们通过SPSS软件，分析企业所得税政策与房地产行业企业财务之间的相关关系。下面我们还是通过万科、浙江广厦、滨江集团的相关数据进行相关分析。

经计算，税率与净利润两个变量之间得出皮尔逊（Pearson）相关系数是-0.594，这说明税率与净利润之间是负相关关系。即税率增长，净利润下降；反之税率下降，净利润上升。企业所得税税率从33%下降到25%，房地产行业企业的净利润数值就会相应的增长。两者之间的双边检验概率显著性为0.406，这表现出税率和净利润之间的相关性是略微显著的。

经计算，税率与资产负债率两个变量之间得出的皮尔逊（Pearson）相关系数为0.982，这说明了税率与资产负债率之间有这很强的相关性，而且是正相关关系。即税率增长，资产负债率下降；反之税率下降，资产负债率上升。税率与资产负债率两个变量之间的双边检验概率显著性为0.180，这表现出税率和资产负债率之间的相关性是非常显著的。企业所得税税率从33%下降到25%，房地产行业企业的资产负债率数值就会相应的增长，而且增长幅度极为显著。

通过对企业所得税政策变化的分析，可以看出我国企业所得税政策在不断完善制度，新税法颁布后，企业所得税政策是以有利于企业发展为前提制定的，能够促进行业企业在一个公平、稳健的法制的环境中，健康的平稳的持久的发展下去。特别是国税发[2009]31号文《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的发布，具体制定了房地产行业的税务所得税处理制度，有变宽的开发产品的计税毛利率，对毛利额之间差异调整有无强制鉴定要求，视同销售行为，成本分摊可多选，以预提（应付）的成本费用，销售费用的扣除比例，借款支出等方面，也有变严的方面如开发产品的折旧费用。企业所得税政策直接影响的是房地产企业的企业所得税税额，税额的降低造成应交税费的减少，负债减轻，影响当期损益。

在对杭州房地产行业万科、浙江广厦、滨江集团三大企业的财务重要指标中可以了解到，2006年至2009年间企业经营状况都得到了改善，营运能力、盈利能力都有所提升。从年度的纵向比较，或是从企业间的横向比较，说明杭州房地产业发展是向上的积极的上升中。财务数据表明房地产行业经济市场是健康的，它的变化与国家政策密不可分，尤其是与企业所得税政策有很大的作用关系。

在SPSS统计软件分析结果中得到，企业所得税政策变动对杭州房地产行业企业财务之间是具有相关性的。其中税率与净利润、主营业务收入是负相关，与资产负债率是正相关。税率变动是企业所得税政策变动之一，也是很重要的政策变动。

因此笔者提出建议，企业所得税政策的变动要与时俱进，与社会发展需求相适应，事物是相互联系的，正确的利用事物之间的相互联系就会有利于事物的发展，达到双赢的效果。房地产业的发展离不开市场经济，更加不能脱离国家的宏观调控，利用税收政策手段，建立合理的市场竞争机制，健全企业所得税法律法规体系，为了房地产行业稳定和谐发展。在房地产业发展低迷时，可以出台减少税负的政策，鼓励企业自身发展；在房地产行业房产过热时，可以提高企业所得税政策要求，加大纳税措施，抑制过快发展。

参考文献：

（1）唐勇：“政府救市的经济学思考——对杭州市房地产市场的分析与预测”，《中共浙江省委党校学报》，2009年第3期。

（2）“大股东被动输血浙江广厦(600052)资金链纾困”，21世纪经济报道，2009年3月31日。

（3）王超：“房地产政策风云榜”，搜狐焦点网，<http://hz.focus.cn/news/2010-01-21/845009.html>2009，2010年1月21日。

（4）张新民：《财务报表分析案例》，中国人民大学出版社，2008年9月第一版。

作者简介：王文杰（1991-），男，浙江台州人，浙江财经学院东方学院，研究方向：信息管理与信息工程。

（备注：以出刊内容为准）

主管：中国人民银行昆明中心支行 版权所有：《时代金融》杂志社
网络实名：时代金融、时代金融杂志、时代金融杂志社、《时代金融》编辑部
社址：昆明市正义路69号
电子邮箱：ynsdj r@126.com 电话：010-57107535 0871-3212464
版权所有 未经许可不得复制或建立镜像
电信与信息服务业务经营许可证：京ICP备案中 组织机构代码：79718261-3