

房地产集团企业间借款的纳税筹划

王臻

(嘉凯城集团股份有限公司, 浙江 杭州)

【摘要】随着近几年金融机构对房地产行业借款的限制, 房地产企业的融资渠道更多的依靠关联企业的资金拆借方式。本文根据房地产集团公司不同资金状况, 分别对不同的借款方式进行探讨, 以使集团整体税负率最低。

【关键词】房地产集团公司 项目公司 借款 纳税筹划

近年来随着国家针对房地产行业出台的一系列严厉的宏观调控政策, 房地产行业资金链已经越来越吃紧, 借款问题已经成为一个房地产企业生死存亡的关键问题。随着近几年金融机构对房地产行业借款的限制, 房地产集团企业更多的依靠关联企业之间的资金拆借方式。

因此, 房地产集团企业需要根据集团资金情况, 如何选择不同的资金拆借方式, 尽可能地达到集团整体税负率最低。下文将根据集团公司的资金状况分别展开论述。

一、集团自由资金不足

当房地产集团公司自由资金不足时, 应尽量采用“统借统还”的借款方式。统借统还的借款方式主要有两个方面的优点:

第一, 根据国税函【2002】837号文件规定, 集团公司统一向金融机构借款, 所属企业申请使用, 不影响所属企业使用的银行信贷资金的性质, 不属于关联企业之间的借款。因此, 采用集团公司统借统贷形式, 凡集团公司能够出具从金融机构取得贷款的证明文件, 其所属使用集团公司转贷的金融机构借款支付的利息, 不高于金融机构同类同期贷款利率的部分, 允许在税前全额扣除。

第二, 根据财税【2000】7号文件规定, 为缓解中小企业融资难的问题, 对企业集团公司向金融机构借款后, 将所借资金分拨给下属单位, 并按支付给金融机构的借款利率水平向下属单位收取用于归还金融机构的利息不征收营业税。

二、集团自由资金充足

当房地产集团公司自由资金充足时, 可以采用以下几种方式。

(一) 委托贷款方式

当房地产集团公司有充足的资金借款给下属项目公司时, 一般应选择银行进行选择委托贷款方式, 不能直接把钱借给下属企业使用。选择委托贷款方式的主要原因是根据国税函【2010】220号规定, 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。按照此规定, 通过房地产集团公司通过委贷方式向下属项目公司调拨款项, 可以取得正规金融机构提供的证明, 避免下属项目公司因此而发生的项目利息支出无法税前扣除。

同时, 应注意关联企业借款利息税前扣除的借款数量限制。根据财税【2008】121号规定, 发生关联企业借款时, 在计算应纳税所得额时, 企业实际支付给关联方的利息支出, 不超过规定比例的计算部分准予全额扣除, 超过部分不得在发生当期和以后年度扣除。对于房地产企业来说, 其接受关联方债权性投资于其权益性投资比例为2:1。

(二) 增资方式

当房地产集团公司自由资金充足时, 可以选择对下属项目公

司增资方式调配资金。这样就避免因发生利息而产生的相关税费。当下属项目公司项目完结时需要注意投资分红的企业所得税事项, 根据财税字【2008】009号规定, 房地产集团公司对下属项目公司投资分回的股息、红利收入暂比照联营企业的规定进行纳税调整, 对下属项目公司生产经营取得的所得, 一律先就地征收所得税。增资方式的情况下, 项目公司要督促集团公司在公司章程的规定期限内或最晚自投资开始的两年内及时到位未到位的资金。因为项目公司对外借款所发生的借款利息, 相当于投资者实际缴纳的资本额与在规定期内应缴资本额的差额应计付的利息, 是不能在企业所得税前扣除的。

(三) 商业信用方式

当房地产集团公司自由资金充足的情况下, 如果集团公司和下属项目公司有业务往来, 则可以利用之间的购销关系进行短期的资金调度。例如, 甲房地产集团公司和乙下属项目公司存在购销关系, 可以变借款为采购方的预付账款或货款为供货方的赊销账款, 实现商业信用筹资。采用商业信用筹资方式, 房地产集团公司和下属项目公司之间需要做好事先筹划工作, 资金需求方可以提前向资金提供方提出具体资金数量, 这样双方才能按照双方的购销业务金额提前做好筹划。只要关联双方公司按照正常的市场销售价格销售产品, 对于应收账款和预付账款是否支付利息, 目前的税法没有强制性的规定。

在商业信用筹资方式下需要特别注意的是, 如果下属项目公司并非集团公司的全资子公司, 如果集团公司出于自身利益考虑, 对销售款项适当提高价格, 关联企业之间不按独立企业间业务往来收取或支付价款、费用, 因此减少的应纳税所得额, 税务机关有权进行合理调整。所以, 为降低公司税务风险, 在采用这种方式筹划时应当注意关联企业独立业务原则。

总之, 房地产集团公司之间选择资金拆借方式, 应该需要既考虑如何降低集团整体税负, 又要考虑筹划过程中存在的税务风险。根据集团资金状况和项目公司资金需求情况, 选择借款方式到达资金合理调度的目的。

参考文献

- [1] 夏鹏. 新会计准则的主要变化及对企业的影响 [J]. 财务与会计, 2006, (6).
- [2] 董淑兰, 张海静. 新旧准则借款利息资本化核算方法比较 [J]. 财务与会计, 2006, (11).
- [3] 耿建新. 对新会计准则理解与实施建议 [J]. 财务与会计, 2007.

作者简介:王臻(1980-), 男, 嘉凯城集团股份有限公司, 中级会计师, 研究方向: 房地产企业财务。