

销售房地产的纳税筹划

奚卫华(教授)

(北京经济管理职业学院会计学院 北京 100102)

【摘要】 房地产开发企业在销售房地产的过程中,需要缴纳营业税、城建税、教育费附加、土地增值税、企业所得税等多种税,税收负担较重。企业可以通过选择结算方式并设计合理的价格方案和开发方案,达到降低税收负担、增加利润的目的。

【关键词】 核算方式 销售价格 开发方案 纳税筹划

房地产开发企业在销售房地产的过程中,需要缴纳营业税、城建税、教育费附加、土地增值税、企业所得税等多种税,税收负担较重。企业可以通过核算方式、销售价格、开发方案等方面的设计,降低企业的整体税收负担。

一、核算方式的纳税筹划

我国土地增值税采用的是四级超率累进税率,纳税人的增值额占扣除项目金额的比重(以下简称“增值率”)不同,其适用的税率不同。因此当房地产开发企业同时从事不同项目的开发时,可以通过综合计算增值率而达到降低整体增值率,进而降低税率的目的。

案例1:新华房地产开发公司在市区开发的某小区商品房销售收入为30 000万元,其中普通标准住宅的销售单价为1万元/平方米,销售额为20 000万元,豪华住宅的销售额为10 000万元。除与转让房地产有关的税金外,税法规定的可扣除项目金额为20 000万元,其中普通标准住宅的可扣除项目金额为15 000万元,豪华住宅的可扣除项目金额为5 000万元。假设该公司有以下三个方案。

方案一:对普通标准住宅和豪华住宅不分开核算,统一计算缴纳土地增值税。

方案二:对普通标准住宅和豪华住宅分开核算,分别计算缴纳土地增值税。

方案三:对普通标准住宅和豪华住宅分开核算,同时降低普通标准住宅的销售单价,将销售单价降为9 600元/平方米,使得销售额降为19 200万元。

请问新华房地产开发公司应该选择哪个方案?

方案一:对普通标准住宅和豪华住宅不分开核算,则企业应缴纳的土地增值税为:

允许扣除的与转让房地产有关的税金= $30\ 000 \times 5\% \times 112\% = 1\ 680$ (万元)

扣除项目金额= $20\ 000 + 1\ 680 = 21\ 680$ (万元)

增值额= $30\ 000 - 21\ 680 = 8\ 320$ (万元)

增值率= $8\ 320 \div 21\ 680 = 38.67\%$,适用30%的税率。

应纳土地增值税税额= $8\ 320 \times 30\% = 2\ 496$ (万元)

方案二:纳税人对普通标准住宅和豪华住宅分开核算,则企业应缴纳的土地增值税为:

(1)普通标准住宅。

允许扣除的与转让房地产有关的税金= $20\ 000 \times 5\% \times 112\% = 1\ 120$ (万元)

扣除项目金额= $15\ 000 + 1\ 120 = 16\ 120$ (万元)

增值额= $20\ 000 - 16\ 120 = 3\ 880$ (万元)

增值率= $3\ 880 \div 16\ 120 = 24.07\%$,适用30%的税率。

普通标准住宅应纳土地增值税税额= $3\ 880 \times 30\% = 1\ 164$ (万元)

(2)豪华住宅。

允许扣除的与转让房地产有关的税金= $10\ 000 \times 5\% \times 112\% = 560$ (万元)

扣除项目金额= $5\ 000 + 560 = 5\ 560$ (万元)

增值额= $10\ 000 - 5\ 560 = 4\ 440$ (万元)

增值率= $4\ 440 \div 5\ 560 = 79.86\%$,适用40%的税率,5%的速算扣除系数。

豪华住宅应纳税额= $4\ 440 \times 40\% - 5\ 560 \times 5\% = 1\ 498$ (万元)

普通标准住宅和豪华住宅应纳税额合计为2 662万元,分开核算比不分开核算多支出税金166万元,因此企业应该选择方案一,即不分开核算。

之所以会出现这种差异,原因在于未分开核算的情况下,可以通过综合计算增值率而达到降低整体增值率,进而降低税率的目的。

二、普通标准住宅销售价格的纳税筹划

按照我国《土地增值税暂行条例》的规定,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的**20%**时,免征土地增值税;增值额超过扣除项目金额的**20%**时,应就其全部增值额按规定征收土地增值税。根据该规定,纳税人可以考虑适当增值而达到免税的目的。当纳税人建造普通标准住宅出售的时候,应该充分考虑增值额增加带来的效益和放弃**20%**的起征点免税优惠而增加的税收负担之间的关系,以避免因增值率略高于起征点的增值率而出现得不偿失的现象。同时,纳税人在利用普通标准住宅的税收优惠进行纳税筹划时,应该注意税法的有关规定:纳税人既建造普通标准住宅,又进行其他房地产开发的,应分别核算增值额;不分别核算增值额或不能准确核算增值额的,其建造的普通标准住宅不享受免税优惠。

方案三:纳税人对普通标准住宅和豪华住宅分开核算,同时降低普通标准住宅的销售价格,使得销售收入降为**19 200**万元。

(1)普通标准住宅。

允许扣除的与转让房地产有关的税金= $19\ 200 \times 5\% \times 112\% = 1\ 075.2$ (万元)

扣除项目金额= $15\ 000 + 1\ 075.2 = 16\ 075.2$ (万元)

增值额= $19\ 200 - 16\ 075.2 = 3\ 124.8$ (万元)

增值率= $3\ 124.8 \div 16\ 075.2 = 19.44\%$

由于普通标准住宅的增值率未超过**20%**,所以无须缴纳土地增值税。

(2)豪华住宅。

豪华住宅应纳税额仍旧为**1 498**万元。

在方案三中,普通标准住宅和豪华住宅应纳税额合计为**1 498**万元。与方案一相比,虽然销售收入降低了**800**万元,但是比方案一少缴纳土地增值税**998**万元,少纳营业税、城建税及教育费附加**44.8**万元,少纳印花税**0.4**万元,因此企业的利润不但没有下降,反而上升了**243.2**万元。

从三个方案的比较来看,方案三最优,方案一次之,方案二最差。方案一之所以优于方案二,关键在于方案一降低了综合增值率,降低了企业适用的税率(方案一中适用的税率为**30%**,方案二中适用的税率分别为**30%**、**40%**)。方案三之所以最优,关键在于方案三享受了普通标准住宅的税收优惠,而且由于享受税收优惠获得的税收利益大于降低销售价格所减少的销售收入,因此企业实际利润水平最高,同时由于企业降低了房屋的销售价格可以使得企业在竞争中取得优势。

由于增值额=收入额-扣除项目金额,增值率=增值额÷扣除项目金额,因此为享受普通标准住宅的税收优惠而降低增值率时,有两种途径:一是降低房价,二是通过提高房屋质量、改善房屋配套设施等增加扣除项目金额。

下面我们假设取得土地使用权的金额和房地产开发成本是固定的,计算如果企业要提高房屋售价,从而使得增值率占扣除项目金额的比例超过**20%**时,应该如何确定房屋销售价格才能确保企业增加利润。

案例2:甲房地产开发公司在市区开普通标准住宅销售,取得土地使用权的金额和房地产开发成本是固定不变的,假设为**A**;除印花税外,管理费用、财务费用、销售费用等期间费用为**B**;企业的借款利息支出无法按照房地产开发项目分摊或无法取得金融机构的证明,当地规定的房地产开发费用的扣除比例为**10%**。

1. 假设房地产的销售收入为**C**,此时增值额占扣除项目金额的比例为**20%**,可以得到**C**与**A**之间的关系:
①扣除项目金额: $130\%A + 5.6\%C$;②销售收入:**C**;③增值额占扣除项目金额的比例为**20%**,即: $C - 130\%A - 5.6\%C = 20\%(130\%A + 5.6\%C)$ 得到: $C = 167.24\%A$

即在城建税税率为**7%**、教育费附加征收率为**5%**、房地产开发费用扣除率为**10%**时,当房地产销售收入小于等于取得土地使用权的金额和房地产开发成本两者之和的**167.24%**时,增值额占扣除项目金额的比例小于等于**20%**,房地产开发企业建造普通标准住宅销售的,免征土地增值税。

增值率为**20%**时, $C = 167.24\%A$

利润= $C - A - B - 5.65\%C = 94.35\%C - A - B = 94.35\% \times 167.24\%A - A - B = 57.79\%A - B$

2. 假设房地产的销售收入为**D**,此时增值额占扣除项目金额的比例超过**20%**但低于**50%**,即适用的土地增值税税率为**30%**。①扣除项目金额: $130\%A + 5.6\%D$;②销售收入:**D**;③需要缴纳的土地增值税: $30\%(94.4\%D - 130\%A)$;④利润= $D - A - B - 5.65\%D - 30\%(94.4\%D - 130\%A) = 66.03\%D - 61\%A - B$ 。

3. 房地产开发企业建造普通标准住宅销售的,一旦要通过提高房屋售价的方式增加利润,就需要注意当增值额占扣除项目金额的比例超过**20%**时,无法享受免征土地增值税的税收优惠与提高售价增加的收入之间的关系。要想通过提高房屋售价增加利润,需要做到提高售价后的利润 \geq 增值率为**20%**时的利润,即:

$66.03\%D - 61\%A - B \geq 57.79\%A - B$

$D \geq 179.9\%A$

房地产的销售价格**D**不应该处于**167.24%A~179.9%A**之间,即普通标准住宅的销售收入或者低于取得土地使用权的金额和房地产开发成本两者之和的**167.24%**,或者高于其**179.9%**。

三、房地产开发方案的纳税筹划

房地产开发企业在建造商品房进行销售的过程中,有两种可供选择的开发方案:毛坯房方案与精装修方案。

如果房地产开发企业将房屋精装修后销售,尽管精装修房屋会同步提高房屋销售单价,增加销售房产环节5%的营业税,但是由于在计算土地增值税时,装修成本可以计入房地产开发成本,不但可以全额在税前扣除,而且还可以享受加计扣除20%的优惠,并能够作为房地产开发费用计算扣除的基础,相当于增加了130%的扣除项目金额。因此将大幅度增加扣除项目金额,降低增值额,降低增值额占扣除项目金额的比例,降低土地增值税税率,从而达到降低土地增值税、增加企业利润的效果。通过采用精装修方案降低土地增值税税负、增加企业利润的做法在高档住房的开发建设中尤为典型。

案例3:恒远房地产开发公司专门建造高档住宅出售,现有有一个高档住宅项目,取得土地使用权的金额为9 600万元,准备开发24 000m²住宅。

现有两种开发方案:

	方案一:毛坯房方案	方案二:精装修方案
房地产开发成本	11 000万元	11 000万元+3 000万元精装修费用
销售价格	25 800元/m ²	27 800元/m ²

假设城建税税率为7%,教育费附加征收率为5%,印花税率率为0.05%。当地省级人民政府规定允许扣除的房地产开发费用的扣除比例为10%。请分别计算该公司应纳土地增值税,比较分析哪个方案对房地产开发公司更为有利。

1. 分别计算该公司应纳土地增值税。

(1)方案一的土地增值税

销售收入:25 800×2.4=61 920(万元)

扣除项目金额。取得土地使用权支付的金额:9 600万元。房地产开发成本:11 000万元。房地产开发费用:(9 600+11 000)×10%=2 060(万元)。与转让房地产相关的税金:61 920×5.6%=3 467.52(万元)。加计扣除:(9 600+11 000)×20%=4 120(万元)。

扣除项目金额合计=9 600+11 000+2 060+3 467.52+4 120=30 247.52(万元)

增值额=61 920-30 247.52=31 672.48(万元)

增值额占扣除项目金额的比例=31 672.48÷30 247.52=104.71%

由于增值额占扣除项目金额的比例为104.71%,因此适用税率为50%,速算扣除系数为15%。

应纳土地增值税=31 672.48×50%-30 247.52×15%=

11 299.11(万元)

(2)方案二的土地增值税

销售收入:27 800×2.4=66 720(万元)

扣除项目金额。取得土地使用权支付的金额:9 600万元。房地产开发成本:14 000万元。房地产开发费用:(9 600+14 000)×10%=2 360(万元)。与转让房地产相关的税金:66 720×5.6%=3 736.32(万元)。加计扣除:(9 600+14 000)×20%=4 720(万元)。

扣除项目金额合计=9 600+14 000+2 360+3 736.32+4 720=34 416.32(万元)

增值额=66 720-34 416.32=32 303.68(万元)

增值额占扣除项目金额的比例=32 303.68÷34 416.32=93.86%

由于增值额占扣除项目金额的比例为93.86%,因此适用税率为40%,速算扣除系数为5%。

应纳土地增值税=32 303.68×40%-34 416.32×5%=11 200.66(万元)

从上述计算我们可以看到,虽然方案二的售价比方案一高,但是由于装修成本和与转让房地产相关的税金增加了扣除项目金额,使得方案二的增值额占扣除项目金额的比例低于100%,降低了适用税率,从而使得方案二比方案一少纳98.45万元的土地增值税。

2. 比较分析哪个方案对房地产开发公司更为有利。

(1)方案一的税前利润

=61 920-9 600-11 000-61 920×(5.6%+0.05%)-

11 299.11=26 522.41(万元)

(2)方案二的税前利润

=66 720-9 600-14 000-66 720×(5.6%+0.05%)-

11 200.66=28 149.66(万元)

通过上面的计算,我们可以看到方案二的税前利润比方案一增加了1 627.25万元。因此恒远房地产开发公司应该选择精装修方案。

四、小结

通过上述案例分析,我们可以看到,房地产开发企业可以通过合理选择结算方式,设计合理的价格方案和开发方案,达到降低税收负担、增加利润的目的。

主要参考文献

1. 肖芳林,仇俊林.房地产企业财务风险及其防范策略.财会月刊,2011;2

2. 卢贝.房地产企业纳税筹划探析.中国外资,2012;24