

经营性物业的房产税筹划

柏明辉

(四川省华川银地投资有限公司 成都 610300)

【摘要】经营性物业的产权所有人一般情况下都是房产税的纳税人,本文从经营性物业所有人的角度,对融资阶段和运营阶段怎样合理进行房产税纳税筹划进行探讨。

【关键词】经营性物业 房产税 融资方式 纳税主体 业务流程再造

经营性物业是指完成竣工验收并投入经营运营的物业,如酒店、写字楼、商业中心、工业厂房以及货仓等。房产税是以房屋为征税对象,按照房屋的计税余值或租金收入向产权所有人征收的一种财产税。根据《房产税暂行条例》的规定,经营性物业的所有者为房产税的纳税人。现行房产税的征税方式包括从价计征和从租计征两种方式,从价计征是按房屋原值一次减除10%~30%后的余值计征,税率为1.2%;另一种是按房产出租的租金收入计征,税率为租金收入的12%。所以,对经营性物业产权所有者来说,房产税额是一笔很大的支出。当然,通过对各阶段经营进行合理筹划,可以降低房产税负。

若无法把控筹资风险,那么经营与投资的风险水平将在很高的层面,审计风险会显著提高;筹资模块为企业构筑蓝图,经营和投资模块反作用于筹资模块,并指导筹资模块做出更适合企业本身的筹资方案。

4. 四个阶段。资金链审计的四个阶段是将主线的划分分成四个部分,划分的原因在于资金链涉及的面广、范围大、部门多、工作强度高,所以审计工作执行的每一个环节之间必须环环相扣,将主线的划分有利于审计工作人更明确地执行工作计划,达到审计目标。这四个阶段分别是第一个阶段审计准备阶段,即分别准备与“两个路径”的营业收入与营业成本相关的完整的资料及计划方案、审计时间、审计人员安排等初步调查,以及与“筹资、经营、投资三个模块相关的完整的资料及计划方案、审计时间、审计人员安排等初步调查。第二个阶段是审计实施阶段,根据第一阶段的工作进入分析程序和符合性测试。第三个阶段是审计报告阶段,根据第一、第二阶段的搜集的审计证据进行复核和监督,并在对内控的初步评价基础上实施实质性程序和详细审查搜集适当完整的审计证据形成审计发现,并提出审计建议,并审计复合监督后整理

一、转变融资方式,实现对房产税的合理筹划

对于经营性物业来说,可能物业所有者自己使用该物业,或以收取租金为目的的经营性物业在尚未出租的阶段应按从价计征房产税。房产原值是指纳税人按照会计制度规定,在会计核算账簿“固定资产”科目中记载的房屋原值。值得注意的是,房屋原价应根据国家有关会计制度进行核算,对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的,应按规定予以调整或重新评估。

根据《企业会计准则第17号——借款费用》的规定,企业发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,应当予以资本化,计入相关资产

工作底稿、交换意见及时编制审计报告提出现行企业资金链运转的鉴定报告;第四个阶段是后续审计阶段对编制正式报告后关注管理层对相关事项决定的态度,确定发现的问题是否得到恰当的解决。

四、总结

在信息变得泛滥、资源更加有限、技术更加先进的大时代下,人们面临的接踵而至的问题的根本原因在于信息太多了却无从下手、资源太少了却无计可施、技术太先进了却力不从心,设计资金链审计的最终目的是为标准化统一化的财务管理提供依据的一种尝试,对泛滥的信息进行分门别类,找到资源过少、业绩不景气的源头,利用拥有的先进技术帮助内审人员完成审计目标。

主要参考文献

1. 张艳. 公司内部审计系统刚柔耦合生成机理研究. 长沙理工大学学报, 2012; 5
2. 王欣, 王磊. 基于财务权变理论的资本结构调整问题研究——对J集团的案例分析. 会计研究, 2012; 7
3. 徐岩, 王玥, 滕钰锋. 基于权变理论的企业业绩评价. 财会月刊, 2009; 15

成本;其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产,很显然,经营性物业是符合资本化条件的资产。为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,应当以专门借款当期实际发生的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

专门借款,是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间,是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。对于经营性物业的持有方来说,房产税的筹划要在项目筹资阶段做出合理规划,避免采用专门针对该项目的专项融资的方式募集资金,尽量采用一般的流动资金等借款来募集资金,这样的好处是可以减少资本化的利息。

例1:一大型专业建材批发市场,项目总投入预计2亿元,其中自有资金50%,其余50%需要银行贷款。项目建设期两年。贷款使用预计在开工建设阶段使用总额30%,开工1年后使用40%,项目竣工使用30%。

方案一:根据该项目规模较大,需用资金较多,决定专门借款,借款期限5年,银行贷款利息为6.4%,项目借款于该项目开工前到位,借款未使用部分存入银行活期账户,活期存款利率为0.35%。该项目在建设期资本化利息= $10\ 000 \times 6.4\% \times 2 - 7\ 000 \times 0.35\% - 3\ 000 \times 0.35\% = 1\ 280 - 24.5 - 10.5 = 1\ 245$ (万元)。

方案二:如果采用一般借款,借款期限2年,贷款利率6.15%,该借款也是项目开工前到位。

该项目在建设期应资本化的利息= $3000 \times 6.15\% + 7000 \times 6.15\% = 615$ (万元)。

从以上筹资方式可以看出,方案二比方案一少付资本化利息为630万元,按从价计征房产税(原值扣除20%计征)每年少缴纳房产税60.48万元。

二、运营阶段运用政策法规进行合理筹划

1. 从纳税主体进行房产税策划。房产税是对房产的产权所有者征税,对于转租再出租的不再征收房产税。所以,作为经营物业的产权所有人在适当的情况下可以通过将房产转租给第三方来进行房产税策划。第三方再转租不用缴纳房产税。通过拆分,只要经营性物业的产权所有人出租给第三方的租金低于直接出租的租金收入的

68.18%,会获得节税收益。

例2:甲为经营性物业所有人(私营企业自然人或物业公司法人代表),直接出租可以获取租金收入100元/平米;乙为甲的关联公司;丙为承租人。(营业税5%,城建税7%,教育附加3%,地方教育附加2%,房产税12%)

方案一:甲直接出租给丙,甲应缴纳营业税及附加5.6元/平米,房产税12元/平米,合计在流转环节应缴纳税金为17.6元/平米。

方案二:甲将经营性物业以60元/平米租给乙,乙再以100元/平租给丙。甲应缴纳的营业税及附加3.36元/平米,应缴纳房产税7.2元/平米;乙将房产以100元/平米出租,应交营业税及附加5.6元/平米,因为乙方不是房产所有者,故不用缴纳房产税。甲乙合计纳税16.16元/平米,比方案1直接出租少缴税款1.44元/平米。

根据以上方案,令直接出租的租金为a元/平米,转租第三方的租金为b元/平米,则:

$a \times 5.6\% + b \times 12\% + b \times 5.6\% < a \times 5.6\% + a \times 12\%$, $b/a < 68.18\%$,只要拆分给转租方的租金低于原租金的68.18%,就能获得节税收益。

2. 对业务流程进行再造,获得节税收益。根据《房产税暂行条例》的规定,房产税有从价和从租两种征收方式,各种征收方式适用不同的税基和税率。从价计征按房产原值一次性扣除10%~30%后的余值作为税基,税率为1.2%;从租计征即按房产出租的租金计征,税率为12%。两种计征方式的差异,为我们提供了纳税策划空间。

现假设企业房产原值为A,允许房产原值的扣除比例为30%,出租的年租金为B,则从价和从租不同税额的差异为: $A \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = A \times 0.84\%$ 与 $B \times 12\%$ 两者的差异,如果从价计征的房产税额大大小于从租计征的房产税时,我们可以通过对我们的业务流程进行再造,以获取税收收益,比如在可行的条件下变出租为仓储。

例3:企业有一经营性物业——仓库,目前处于闲置状态,该资产原值为4000万元,如果出租预计可以获得的年租金为700万元。筹划方案如下:

方案一:直接出租仓库,收取租金,应缴纳房产税为84万元。

方案二:变出租为仓储业务,公司需要配置仓储管理员5名,平均工资为5万元/年。多承担员工税前成本25万元,需缴纳的房产税为33.6万元。可见,进行合理设计后,税前节约成本25.4万元(84-33.6-25)。

需要注意的是,出租业务和仓储业务承担不同的风险,所以我们要结合公司的实际情况来进行规划。

主要参考文献

吴春萍.房地产在建项目转让涉税分析与筹划.财会月刊,2013;11