

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2021.26.017

探讨房地产企业未来税收发展建议

罗安玲

(成都市美的房地产开发有限公司重庆分公司,重庆 400000)

摘要:今年以来房地产行业监管不断收紧,融资“三道红线”,房贷管理“两条红线”,双集中供地,投销比管控等政策相继出台。在房地产市场竞争越加充分的形势下,房地产企业的利润日趋下降,未来的几年内房企的整体盈利水平下降是行业趋势。近年来也陆续有大型房企濒临破产或合并重组,目前绝大多数地方还执行15%/20%的计税毛利率,而实际很多房企已经无法达到这个毛利水平。文章通过对房地产企业现行的主要税种税负进行分析和研究,针对现状,提出优化建议,期望能够为房地产企业未来税收发展提供思路,促进房地产企业的可持续发展。

关键词:房地产企业;税收发展;可持续发展

因房地产项目开发具有周期性,且是进行属地化的税收管理,受制于有限的可售产品,难以实现可持续发展。一旦房地产开发项目的开发产品销售完毕后,又无法在当地重新获取土地情况下,就不会再产生新的房地产销售收入。房地产项目建设周期较长,一般要两年到三年的时间,完工后才能实现会计收入的结转。对于全周期亏损项目,基本要到2-3年后才会体现出来亏损,在开发建设阶段,不能实时展现真实的盈利水平。不少企业受前期高价地项目进入结算的影响,上半年结算利润率水平已达到历史低位。基于上述这些特殊性,房地产企业的税收管理模式与一般制造业服务业等行业存在较大的差异。^[1]

一、企业所得税

(一)企业所得税征收管理模式

按照国税发[2009]31号国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知第九条规定:企业销售未完工开发产品取得的收入,应先按预计计税毛利率分季(或月)计算出预计毛利额,计入当期应纳税所得额。开发产品完工后,企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额,同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额,计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。

政策解读分析:即房地产开发项目在完工以前,不论是季度预缴企业所得税,还是对年度企业所得税进行汇算清缴,均需按照开发项目所在地税务规定的预计计税毛利率来计算应缴纳的企业所得税。待房地产开发项目达到完工条件后,再根据所开发的房地产项目的实际毛利计算,并对以前年度的预计毛利与实际毛利的差异纳入完工年度进行当期调整,没有进行追溯调整。

(二)现状问题分析

对实际毛利率高于预计计税毛利率的项目,目前的税收管理模式能够有效地平衡税款入库,确保企业所得税能及时足额的收缴,在高毛利时代,上述企业所得税政策是设计较为合理完善的政策。但对于实际毛利率低于预计计税毛利率的项目,待开发产品达到完工条件后,实际毛利额与预计毛利额之间的差额为负值,可能会导致项目后期出现亏损,则该类项目会出现全周期实际预缴的企业所得税超过全项目按实际利润计算的企业所得税的情况。

现行税收政策规定:企业所得税按年度进行汇算清缴,不是以项目纬度进行整体计算。没有涉及因实际毛利率低于预计计税毛利率超缴的企业所得税的情况,故超缴的企业所得税没有政策依据去争取退税,这样就会在项目完工后形成房

地产企业的亏损,待5年亏损弥补期过去,就变成了永久性的税金损失。

目前企业所得税可退税的常见情况有两种:

第一种:按照《中华人民共和国企业所得税法》规定:企业办理年度企业所得税汇算清缴时,如最终汇算出的应纳税额大于汇算年度在季度已预缴的企业所得税时,终了之日起五个月内,向税务机关报送年度企业所得税纳税申报表,并汇算清缴,结清应缴应退税款。

第二种:按照国家税务总局公告2016年第81号《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》规定:企业对房地产开发项目进行土地增值税清算后,当年企业所得税汇算清缴出现待弥补亏损,且后续没有新开发项目的,可以按照规定方法,计算出该项目由于土地增值税原因导致的项目开发各年度多缴的企业所得税税款,并申请退税。

(三)优化建议

针对上述现状问题的分析,可考虑用以下思路进行解决,以实现房地产行业的可持续发展:

(1)制定税收政策,可允许房地产开发企业在一定期间内,对按计税毛利率预缴年度针对超实际利润部分预缴的企业所得税申请退税。具体有两种操作方式:

①待开发产品完工后,允许房地产开发企业对按照预计计税毛利率计算的预计毛利与实际毛利的差异分年度进行追溯调整,即按照项目的实际毛利还原计算前期各年度应当缴纳的企业所得税,与前期各年度实际已缴纳的企业所得税的差额,应当以实际缴纳的企业所得税为限额进行退税,允许房地产开发企业申请办理企业所得税退税。如当年度已缴纳的企业所得税税款不足退税的,则将剩余差额作为待弥补亏损往以后年度结转,并调整以后年度的应纳税所得额。

②可考虑按照土地增值税清算对应的企业所得税退税处理方式,计算出预缴各年度该项目的毛利差合计,按照各年度实现的销售收入占整个项目销售收入总额的比例,在各年度进行分摊,具体按以下公式计算:各年度应分摊的毛利差=毛利差总额×(当年销售收入÷整个项目销售收入总额)。计算出前期各年度应当退税的企业所得税,应当以实际缴纳的企业所得税为限额进行退税。如当年度已缴纳的企业所得税税款不足退税的,则将剩余差额作为待弥补亏损往以后年度结转,并调整以后年度的应纳税所得额。^[2]

(2)对预计计税毛利率进行适时调整,从前期征收环节,规避征收过头税。可结合市场限价、拍地价格两端,针对不同区间的地货比,结合建设成本,来确定不同区间的预计计税

毛利率。

二、增值税

(一) 增值税征收管理模式

国家税务总局公告2016年第18号关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告第十条 房地产企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目,应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号关于深化增值税改革有关政策的公告规定:自2019年4月1日起,试行增值税期末留抵税额退税制度。

政策解读分析:就是房地产开发项目在预售阶段,不论项目的实际增值税税负率是否达到3%,均需按照3%的预征率来预缴增值税。对于同时满足2019年第39号公告规定的条件的企业,可以向主管税务机关申请退还增值税增量留抵税额。

(二) 现状问题分析

对增值税全周期税负率高于预征率3%的项目,能够有效地平衡税款入库,确保增值税能及时足额的收缴,在高毛利时代,上述增值税预缴规定是较为合理的政策。但对于增值税全周期税负率低于预征率3%的项目,预缴的增值税额会高于按照一般计税方法计算应交的增值税额,但现行税收政策对于这部分超额预缴的增值税暂未出台退税政策。

(三) 优化建议

针对上述问题,可参考下列方式进行优化:

在对房地产开发项目进行土地增值税清算时,同时按照一般计税方法计算项目整体应缴纳的增值税税额,对超缴的增值税予以退税,对应补的增值税予以补税。

三、城建税及附加

(一) 城建税及附加征收管理模式

根据国家税务总局2021年第26号《关于城市维护建设税征收管理有关事项的公告》、财政部 税务总局2021年第28号《关于城市维护建设税计税依据确定办法等事项的公告》规定:城建税以实际缴纳的增值税税额为计税依据。教育费附加、地方教育附加计征依据与城市维护建设税计税依据一致。留抵退税额仅允许在按照增值税一般计税方法确定的城建税计税依据中扣除。

政策解读分析:城建税及附加与预缴增值税、一般计税方法缴纳的增值税管理方式一致,留抵退税额仅允许在按照增值税一般计税方法确定的城建税计税依据中扣除,不能按照预缴增值税确定的城建税计税依据中扣除。预缴增值税暂没有退税政策,对应的城建税及附加的预缴也无法申请退税。

(二) 现状问题分析

因现行税收政策对于预缴增值税暂未出台退税政策,因预缴增值税缴纳的城建税及附加也无法办理退税。

(三) 优化建议

针对上述问题,可参考下列方式进行优化:

在对房地产开发项目进行土地增值税清算时,同时按照一般计税方法计算项目整体应缴纳的增值税税额,对超缴的增值税予以退税,并同时对于超缴增值税对应的城建税及附加予以退税。

四、精装房普通住宅价格标准问题

(一) 普通住宅价格标准的税收规定

房地产项目交付一般分为两类交付状态:毛坯交付和精装交付,且随着房地产行业精装房越来越普遍,而现行普通住宅价格标准没有区分毛坯房和精装房,精装房和毛坯房都适

用统一的价格标准。

(二) 现状问题分析

因精装房价格会显著高于毛坯房价格,如果精装房和毛坯房都适用统一的价格标准,精装房价格往往比毛坯房价格高,精装房很可能因为精装价格更高导致超过当地的普通住宅价格标准,从而变成非普通住宅,按非普通住宅进行预征和清算。

(三) 优化建议

建议分别确定精装房和毛坯房的普通住宅价格标准,或者在毛坯房价格基础上规定一个上浮比例来确定精装的价格标准,因各项目精装标准不一,可考虑按照各项目的精装成本标准或各地的精装一般成本价,确定具体的上浮比例。

五、土地增值税

(一) 土地增值税征收管理模式

根据财税[2006]21号关于土地增值税若干问题的通知规定:房地产开发项目在进行土地增值税清算前,需要区分普通住房、非普通住房和商用房等不同类型,根据各地税局规定的不同类型房产对应的预征率进行土地增值税预征。待达到土地增值税清算条件后,再进行土地增值税清算,多退少补。

(二) 现状问题分析

土地增值税预缴阶段,不论项目的实际土增税税负率是否达到税收政策规定的预征率,均需准确区分不同类型的房产收入,按税收政策规定预征率进行预缴。对于土地增值税清算税额低于预征土地增值税税额的项目,由于各地财政问题,可能面临土地增值税退税难的问题。现行政策没有明确上述问题的土地增值税退税具体时间的规定。

现行房地产项目一般按照属地化进行管理,获取一个项目就会在当地成立一个项目公司,项目开发产品销售完毕后就基本结束了,预缴的土地增值税也无法用新项目进行抵扣,土地增值税退税额往往金额比较大,退税难度也大,时间也较长。

(三) 优化建议

针对上述问题,建议可参考以下方式进行解决:

(1)如果土地增值税清算后的税额小于土地增值税预征额的,明确规定在一定时间内税务机关应完成土地增值税退税任务。

(2)允许许多预缴的土地增值税的企业根据预计的税负率情况可以按更低的预征率预缴。如最终清算的税负率高于预征率的,企业需按照万分之五计算缴纳滞纳金。

六、结语

近年来,随着国家对房地产行业市场秩序的整顿规范,房地产行业已逐渐摆脱野蛮发展变得更加规范更加合规,我们经历了从买房就挣钱到买房可能会亏钱的变迁。目前各地房价已经逐步回归到正常的市场水平,房地产行业早已不再是稳赚不赔的行业,也面临像制造业一样的利润薄风险高的时代。增值税增量留抵退税为房地产行业敞开政策窗口,也是国家对房地产行业税收政策的重大调整。我们期望未来税收政策优化调整,能促进房地产行业更规范、更稳定的可持续发展。

参考文献

- [1]周盈. 房地产企业税收筹划研究[J]. 纳税, 2020, 14(18):47+49.
- [2]江飞,黄发光,杨兵,朱忠良,何奕婷. 房地产税收改革的意义和建议[J]. 财富时代, 2020(04):149.