

“合作建房”开发项目 土地增值税清算问题探讨

吴剑波

(广州市海珠区地方税务局 广州 510320)

【摘要】 本文通过举例分析,阐述了“合作建房”开发项目土地增值税清算的实务处理问题,并提出了关于土地增值税制度设计的若干建议。

【关键词】 合作建房 土地增值税 非货币性资产交换

土地增值税是国家对转让房产、土地等不动产的增值额征收的税种,其主要税源来自于房地产开发企业出售商品房的行为。随着国家利用税收杠杆调节房地产市场力度的加大,各地都加强了对房地产开发项目的土地增值税清算管理,但由于现行土地增值税暂行条例及其实施细则和相关配套文件不够细化,使得实务工作中的清算处理仍存在一些问题。

“合作建房”是开发商拿地的重要途径之一,通过这种方式开发的房地产项目现已基本达到国税发[2006]187号文所规定的清算条件,是税务机关在清算审核中经常遇到的情况。

2. 对不同行业的不良债权资产收购成本的确定应根据该行业近年不良债权实际平均变现率、平均处置费用率,运用公式(3)和公式(4)进行计算。

3. 不同债权类型债权资产收购成本的确定应根据该类型不良债权近年实际平均变现率、平均处置费用率,运用公式(3)和公式(4)进行计算。

4. 具体项目的债权资产购入成本的确定应根据该项目具体情况,估测该笔不良债权的预计变现率、预计处置费用率,运用公式(3)和公式(4)进行计算。

此外,在具体接手过程中规避风险时应注意根据风险与回报的关系,对于资产质量差的债权(如呆账债权),通常要求比较高的成本利润率;在平均变现率既定的情况下,该部分不良债权的购买价格相对要低。

三、案例分析

某公司接受中国建设银行、中国银行可疑类不良贷款2787亿元。对此次收购的不良债权进行分析,先确定定价模型中的几项技术参数:

1. 预计变现率。公司前三年实际平均变现率为22%,根据本次接受不良债权质量较好的状况,预计变现率会有所增加,确定修正系数为+50%,预计变现率=22%×(1+50%)=33%。

2. 税率。参照税收法律法规的有关规定,营业税税率取5%,城建税税率取7%,教育费附加取3%(暂不考虑所得税)。

3. 处置费用率。公司前三年的实际平均处置费用率为

下文将举相关案例,试图对“合作建房”情况中的相关土地增值税处理问题作一分析。

一、案例分析

甲房地产开发公司(简称“甲公司”)与乙经济开发公司(简称“乙公司”)签订合作建房协议,共同开发A房地产项目。甲公司负责投入资金及全部开发活动,乙公司将所有的一块土地使用权投入该项目,建成后乙公司分得30%的房产(包括住宅及商铺),甲公司分得其余房产,后经协商乙公司将分得房产的住宅部分以2000元/平方米出售给甲公司,共分得价款

5.5%,根据本次接受不良债权的资产特点和处置难易程度,预计处置费用率会略有增加,确定修正系数为+10%,预计处置费用率=5.5%×(1+10%)=6.05%(为便于计算,下文以6%进行计算)。

4. 成本利润率。因为没有以前年度的经验数据可供参照,所以参照社会平均成本利润率,即10%。

5. 预计回收期。根据本次接受的具体情况,假定预计回收期为2年。

6. 利息率。根据金融机构贷款同期年利率,确定1~3年利息率为5.49%。

根据公式(3),在考虑流转税及合理利润的情况下,本次购入债权成本率=[33%×(1-5.5%)-6%×(1+5.49%×2÷2+10%)]÷(1+5.49%×2÷2+10%)×100%=21%。

根据公式(3),在不考虑税金及利润的情况下(即税率为0,成本利润率为0),购入债权成本率=[33%-6%×(1+5.49%×2÷2)]÷(1+5.49%×2÷2)×100%=25.28%。

该公司本次接受中国建设银行、中国银行可疑类不良债权实际购入成本率为31%,比定价模型计算出来的购入债权成本率高出5.72%(31%-25.28%),说明此次不良债权收购价格明显偏高,实际处置结果不但不会有利润,而且不能完全弥补处置过程中发生的成本费用。

主要参考文献

朱志强.债权打包处置若干问题研究.上海投资,2004;5

1 200万元,其余4 000平方米商铺自用,并开具转让土地使用权的发票给甲公司。A项目完成销售后进行清算,甲公司应将分给乙公司的1 200万元作为“土地征用及拆迁补偿费”计入开发成本予以扣除,而未将分给乙公司的房产计入销售收入,对该房产对应的成本也未扣除。

有一种观点认为该项目由双方合作建设,允许扣除的只是双方对外的成本,该笔款项应是合作建房取得的利润分配,应视同内部往来,不应允许其扣除。笔者认为,应根据乙公司所获得对价的差异分不同情况进行处理。

1. 乙公司将取得房屋仅用于自用。根据财税字[1995]48号文的规定:对于一方出地,一方出资金,双方合作建房,建成后按比例分房自用的,暂免征收土地增值税,建成后转让的,应征收土地增值税。因此可对乙公司暂免征收土地增值税,以后当乙公司将分得的房产转让时,应首先按转让土地使用权计算合作建房需缴纳的土地增值税,以分得房产时的公允价值作为转让土地使用权的收入,对转让的房产按转让旧房及建筑物征收土地增值税。房产的公允价值可按国税发[2006]187号文第三条第一款的要求确认:按本企业在同一地区、同一年度销售同类房地产的平均价格确定;由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

甲公司相当于用其建好的房产换取土地使用权,应将分给乙公司房产的公允价值计入开发成本,并将该部分公允价值计入销售收入。

2. 乙公司将土地使用权作价投入甲公司,换取甲公司一定股份后再由甲公司开发该项目。财税[2006]21号文规定:自2006年3月2日起,对于以土地(房地产)作价投入股进行投资或联营的,凡所投资、联营的企业从事房地产开发的,或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的,均不适用财税字[1995]48号文第一条暂免征收土地增值税的规定,应按规定缴纳土地增值税。因此,应将乙公司所获取的甲公司股份的协议价或评估价作为转让收入,按转让土地使用权计算其应缴土地增值税。

甲公司应将乙公司投入的土地协议价或评估价作为取得土地使用权的成本,在清算土地增值税时予以扣除。

3. 乙公司获取的是部分货币资金和部分房产。乙公司得到1 200万元现金及4 000平方米面积的商铺,根据财税字[1995]48号文的规定,其分得的商铺是暂免征收土地增值税的,但其分得的现金应征收土地增值税。乙公司的同一行为涉及到不同的税务处理,公司转让同一地块因获取的对价不同而处理不一,这也是产生上述不同意见的原因。笔者认为,首先,将乙公司获取的现金作为合作建房的利润分配是不合理的。乙公司并未入股进行房地产开发,也不承担风险,只是按固定面积分得房产,应视为非货币性资产交换的行为,是以土地使用权换取部分房产和现金。其次,甲公司的处理也是错误的,因为财税字[1995]48号文所称暂免征收土地增值税是针对乙公司的行为,甲公司将房产分给乙公司应视为以房产换取土地使用权的视同销售的行为。在现行法规规定下,乙公司应进行如下账务处理:

(1)对于取得的现金部分,应按照配比原则,与其对应的该部分的取得土地使用权的成本进行配比,计算其土地增值税。如乙公司获取的房产公允价值为2 000万元,而该地块土地使用权成本为1 600万元,则其允许扣除的土地使用权成本(不考虑其他税费)=[1 600÷(2 000+1 200)]×1 200=600(万元),增值额=1 200-600=600(万元),应纳土地增值税额=600×40%-600×5%=210(万元)。

(2)对于将分得房产部分作为分房自用处理的,暂不征收土地增值税,待其对外销售后再分别按转让土地使用权和销售旧房缴纳土地增值税。甲公司应将分给乙公司的现金加上房产的公允价值作为取得土地使用权的成本计入扣除项目,将房产的公允价值作为销售收入计算应缴纳土地增值税。

对于“合作建房”的行为应界定为非货币性资产交换行为还是界定为一种投资行为是进行土地增值税清算处理应首先解决的问题。若为非货币性资产交换行为,则出地方按转让土地使用权给出资方处理,若为投资行为则应将出地方以土地换取的股权价值在该项目的开发成本中扣除,但双方资金往来中出资方给出地方分配的现金应视为内部分配,其分给出地方的房产应视为投资收益的分配。“合作建房”行为可根据合作建房协议来界定,出地方承担项目开发的风险并享有开发利润,应视为投资行为,若获得固定面积的房产,不承担风险收益的,则应界定为非货币性资产交换行为。

二、小结

从上述分析可以看出,对于以合作建房方式进行商品房开发项目来说,土地增值税清算涉及出地、出资双方,计算过程复杂,容易产生税企争议,对出地方清算的后续管理存在困难,如出地方再转让分得房产,很容易忽视对其转让土地使用权的清算,造成国家税款流失。同时,很多房地产开发企业利用关联方合作建房来逃避或延迟土地增值税纳税义务,给该税种的征管带来困难。笔者建议对现行相关法规作出适当修改和补充:

1. 对合作建房用于商品房开发项目的,对出地方分房自用取消暂免征收土地增值税的规定,应按其分得房产的公允价值计算其应缴土地增值税,以其分得房产时间为纳税义务发生的时间。

2. 明确出资方扣除项目。出资方付出地方的现金应计入其取得土地使用权的成本,出资方分给出地方的房产应按其公允价值分别计入销售收入和取得土地使用权的成本并允许其加计扣除。

3. 明确双方开具的票据。出资方给出地方的现金应由出地方开具转让土地使用权的发票,出资方分给出地方的房产应由出资方开具销售不动产发票并计入销售收入,出地方同时开具转让土地使用权的发票给出资方作成本扣除。

4. 结合“合作建房”的相关营业税、所得税的处理出台专门指引,避免各税种之间的处理不一致。

主要参考文献

文渊.合作建房投资中税务处理方法的探讨.海南金融,2009;10