房地产降价策略下土地增值税的纳税筹划

刘霞玲　谭光荣(博士)

(浙江纺织服装学院　宁波　315100　湖南大学税收筹划研究所　长沙　410079)

【摘要】降价促销是房地产开发企业一种主要的促销方式,本文分析了不同价格水平下房地产企业的纳税成本以及降价给企业带来的实际收益(损失),为企业选择合理的定价策略提供参考。

【关键词】房地产　降价促销　土地增值税　纳税筹划

房地产开发企业主要的促销手段包括降价促销、礼品促销、活动促销和售后包租促销等,而降价促销又是一种最主要的促销方式。降价促销会带来多大的税后收益或损失是企业必须考虑的问题。土地增值税是影响纳税人税收利益的主体税种,下面结合土地增值税的特点,分别阐述各种价格水平下的降价给企业带来的实际收益(损失)。

一、土地增值税的计算方法

根据土地增值税的征收政策,有时降价能使企业获得更大的收益,有时不同力度的降价会得到同样的结果。土地增值税采用四级超率累进税率,土地增值税税额可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数计算。税法同时规定,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20%的,免征土地增值税;如果增值额超过扣除项目金额的20%,应就其全部增值额按规定计税。房地产开发企业降价策略下纳税筹划的关键就是控制各房产的增值率,以获得免税或低税率待遇,同时将降价后减少的税收支出与减少的收入进行对比,使企业获得最大的收益。下面分几种情形分别进行阐述,为方便表述,将增值额超过扣除项目金额的比率称为增值率,收益(损失)为所得税前收益(损失)。

二、降价跨越土地增值税税率变动临界点时收益的计算

1. 降价后收益平衡点销售收入的计算。假设扣除项目金额为A(不包括税金),增值率为R,不同增值率下的销售收入为X_i(i=1,2,3,4),降价后相应销售收入变成Y_{i-1}(i=1,2,3,4)。降价策略下收益平衡点销售收入的计算见表1。

2. 降价后收益的计算。增值率跨越临界点时,假设降价后收益为P,降价理论上具体能获得多大收益,计算见表2。

从表2可以看出,不论何种增值率下,降价后收入Y越高,收益P越大,最大收益点即为土地增值税税率变动临界点,即增值率区间临界点(20%、50%、100%、200%)。

3. 收益平衡点降价范围的测算。下面再利用增值率计算销售收入X_i和Y_{i-1}的取值范围(与扣除项目金额A的关系)。

表1　降价策略下收益平衡点销售收入计算表

增值率R	土地增值税税率	不同增值率下的销售收入	降价后的销售收入	降价后减少的收入等于节约的税收成本时销售收入的计算	收益平衡点下降价后收入$Y_{(i-1)0}$与降价前收入X_i和扣除项目金额A之间的关系
R≤20%	0		Y_0	$X_1-Y_0=0.055(X_1-Y_0)+(X_1-A-0.055X_1)\times30\%$	$Y_{00}=0.7X_1+0.317\ 5A$
20%<R≤50%	30%	X_1	Y_1	$X_2-Y_1=0.055(X_2-Y_1)+[(X_2-A-0.055X_2)\times40\%-0.05(A+0.055X_2)]-(Y_1-A-0.055Y_1)\times30\%$	$Y_{10}=0.861\ 3X_2+0.226\ 8A$
50%<R≤100%	40%	X_2	Y_2	$X_3-Y_2=0.055(X_3-Y_2)+[(X_3-A-0.055X_3)\times50\%-0.15(A+0.055X_3)]-[(Y_2-A-0.055Y_2)\times40\%-0.05(A+0.055Y_2)]$	$Y_{20}=0.843\ 8X_3+0.351A$
100%<R≤200%	50%	X_3	Y_3	$X_4-Y_3=0.055(X_4-Y_3)+[(X_4-A-0.055X_4)\times60\%-0.35(A+0.055X_4)]-[(Y_3-A-0.055Y_3)\times50\%-0.15(A+0.055Y_3)]$	$Y_{30}=0.826\ 3X_4+0.624A$
R>200%	60%	X_4			

表2　降价策略下收益计算表

增值率R	P=节约的税收成本-降价后减少的收入
R≤20%	$P=0.055(X_1-Y_0)+(X_1-A-0.055X_1)\times30\%-(X_1-Y_0)=0.945Y_0-0.661\ 5X_1-0.3A$
20%<R≤50%	$P=0.055(X_2-Y_1)+[(X_2-A-0.055X_2)\times40\%-0.05(A+0.055X_2)]-(Y_1-A-0.055Y_1)\times30\%-(X_2-Y_1)=0.661\ 5Y_1-0.569\ 75X_2-0.15A$
50%<R≤100%	$P=0.055(X_3-Y_2)+[(X_3-A-0.055X_3)\times50\%-0.15(A+0.055X_3)]-[(Y_2-A-0.055Y_2)\times40\%-0.05(A+0.055Y_2)]-(X_3-Y_2)=0.569\ 75Y_2-0.480\ 75X_3-0.2A$
100%<R≤200%	$P=0.055(X_4-Y_3)+[(X_4-A-0.055X_4)\times60\%-0.35(A+0.055X_4)]-[(Y_3-A-0.055Y_3)\times50\%-0.15(A+0.055Y_3)]-(X_4-Y_3)=0.480\ 75Y_3-0.397\ 25X_4-0.3A$
R>200%	

$20\%<(X_1-A-0.055X_1)/(A+0.055X_1)\leqslant 50\%$，$1.284\ 8A<X_1\leqslant 1.634\ 9A$

$50\%<(X_2-A-0.055\ X_2)/(A+0.055X_2)\leqslant 100\%$，$1.634\ 9A<X_2\leqslant 2.247\ 2A$

$100\%<(X_3-A-0.055X_3)/(A+0.055X_3)\leqslant 200\%$，$2.247\ 2A<X_3\leqslant 3.592\ 8A$

$(X_4-A-0.055X_4)/(A+0.055\ X_4)>200\%$，$X_4>3.592\ 8A$

同理，$Y_0\leqslant 1.284\ 8A$，$1.284\ 8A<Y_1\leqslant 1.634\ 9A$，$1.634\ 9A<Y_2\leqslant 2.247\ 2A$，$2.2472A<Y_3\leqslant 3.592\ 8A$。

只要降价后销售收入在平衡点与临界点之间，降价就能获得更大的收益。

根据表1中收益平衡点下降价后收入 $Y_{(i-1)0}$ 与降价前收入 X_i 和扣除项目金额 A 之间的关系，以及 X_i 的区间范围可计算得出：$1.216\ 8A<Y_{00}\leqslant 1.284\ 8A$，$1.634\ 9A<Y_{10}\leqslant 1.634\ 9A$，$2.247\ 2A<Y_{20}\leqslant 2.247\ 2A$，$3.592\ 8A<Y_{30}\leqslant 3.592\ 8A$。可见 Y_{10}、Y_{20}、Y_{30} 均无取值区间。也就是说，除收入从 X_1 降至 Y_0 会获取收益外，其他情形下降价不能找到降价后减少的收入等于节约的税收成本的平衡点，即降价不能取得收益。

三、两种降价情形下土地增值税对收益（损失）的影响

降价有两种情形：一是降价使增值率跨越土地增值税税率变动临界点，使税率降低；二是保持原有税率。企业可对比两种情形下的损益变化，结合利润目标，做出合理的降价决策。下面再分别计算销售收入从 X_2、X_3、X_4 降价后土地增值税税率保持不变时的收益（亏损）。假设税率降低时降价后收益（损失）为 P_1，税率不降低时降价后收益（损失）为 P_2。

1. 假设销售收入为 X_2，降价后税率降低时的收入为 Y_1，降价后税率不降低时的收入为 S_1。Y_1 最大为该税率变动临界点，S_1 大于临界点，此时临界点=$1.634\ 9A$，$1.284\ 8A<Y_1\leqslant 1.634\ 9A$，$1.634\ 9A<S_1\leqslant X_2$。

X_2 降为 Y_1，根据表 2，$P_1=0.661\ 5Y_1-0.569\ 75X_2-0.15A$。

X_2 降为 S_1，$P_2=0.055\ (X_2-S_1)+[(X_2-A-0.055X_2)\times 40\%-0.05(A+0.055X_2)]-[(S_1-A-0.055S_1)\times 40\%-0.05(A+0.055S_1)]-(X_2-S_1)=-0.569\ 75(X_2-S_1)$。

2. 假设销售收入为 X_3，降价后税率降低时的收入为 Y_2，降价后税率不降低时的收入为 S_2。Y_2 最大为该税率变动临界点，S_2 大于临界点，此时临界点=$2.247\ 2A$，$1.634\ 9A<Y_2\leqslant 2.247\ 2A$，$2.247\ 2A<S_2\leqslant X_3$。

X_3 降为 Y_2，根据表 2，$P_1=0.569\ 75Y_2-0.480\ 75X_3-0.2A$。

X_3 降为 S_2，$P_2=0.055\ (X_3-S_2)+[(X_3-A-0.055X_3)\times 50\%-0.15(A+0.055X_3)]-[(S_2-A-0.055S_2)\times 50\%-0.15(A+0.055S_2)]-(X_3-S_2)=-0.480\ 75(X_3-S_2)$。

3. 假设销售收入为 X_4，降价后税率降低时的收入为 Y_3，降价后税率不降低时的收入为 S_3。Y_3 最大为该税率变动临界点，S_3 大于临界点，此时临界点=$3.592\ 8A$，$2.247\ 2A<Y_3\leqslant 3.592\ 8A$，$3.592\ 8A<S_3\leqslant X_4$。

X_4 降为 Y_3，根据表 2，$P_1=0.480\ 75Y_3-0.397\ 25X_4-0.3A$。

X_4 降为 S_3，$P_2=0.055\ (X_4-S_3)+[(X_4-A-0.055X_4)\times 60\%-0.35(A+0.055X_4)]-[(S_3-A-0.055S_3)\times 60\%-0.35(A+0.055S_3)]-(X_4-S_3)=-0.397\ 25(X_4-S_3)$。

四、举例说明

例 1：某房地产开发企业出售普通标准商品房取得销售收入 6 000 万元，扣除项目金额为 4 400 万元（不包括税金）。则营业税金及附加=6 000×5%×（1+7%+3%）=330（万元），扣除项目金额合计=4 400+330=4 730（万元），增值额=6 000−4 730=1 270（万元），增值率=1 270÷4 730×100%=26.8%。增值率超过 20%，需要缴纳土地增值税，适用 30%的税率，因此缴纳的土地增值税为：1 270×30%=381（万元）。如果降低普通标准住宅的销售价格，将其增值率控制在 20%以内，可使普通标准住宅获得免税待遇。

假定其他条件不变，改变普通标准住宅的销售价格使增值率正好为临界点 20%，令销售价格为 Y_0，$Y_0=1.284\ 8A=5\ 653.12$（万元）。此时销售收入比原来的 6 000 万元减少了 346.88 万元，少交营业税金及附加：346.88×5%×（1+7%+3%）=19.08（万元）。由于免缴土地增值税，从而少纳土地增值税 381 万元，与减少的收入相比节省了 53.2 万元（381+19.08−346.88），所得税后净收益=53.2×（1−25%）=39.9（万元）。

本例中，按表 1，平衡点销售收入 $Y_{00}=0.7X_1+0.317\ 5A=0.7\times 6\ 000+0.317\ 5\times 4\ 400=5\ 597$（万元），增值率为 20%时临界点销售收入为 5 653.12 万元。与最初 6 000 万元销售收入比，按临界点收入 5 653.12 万元可多获得 39.9 万元净收益，按平衡点收入 5 597 万元可获得同样的收益，销售收入在 5 597 万～5 653.1 万元之间均能获得更多收益。

例 2：某房地产开发企业出售某楼盘取得销售收入 8 000 万元，扣除项目金额为 4 400 万元（不包括税金）。则营业税金及附加=8 000×5%×（1+7%+3%）=440（万元），扣除项目金额合计=4 400+440=4 840（万元），增值额=8 000−4 840=3 160（万元），增值率=3 160÷4 840×100%=65.29%。增值率超过 50%，需要缴纳土地增值税，适用 40%的税率，因此缴纳的土地增值税为：3 160×40%−4 840×5%=1 022（万元）。如果降低销售价格，将其增值率控制在50%以内，可使该房产土地增值税税率变为 30%。

假定其他条件不变，改变该楼盘的销售价格使增值率正好为临界点 50%，令销售价格为 Y_1，$Y_1=1.634\ 9A=7\ 193.56$（万元）。由表 1 可知，平衡点销售收入 $Y_{10}=0.861\ 3X_2+0.226\ 8A=0.861\ 3\times 8\ 000+0.226\ 8\times 4\ 400=7\ 888.32$（万元）。由于平衡点的收入 7 888.32 万元高于税率降低的临界点收入 7 193.56 万元，所以不能找到降价后减少的收入=节约的税收成本的平衡点。根据表 2，降价至临界点收益（损失）$P=0.661\ 5Y_1-0.569\ 75X_2-0.15A=0.661\ 5\times 7\ 193.56-0.569\ 75\times 8\ 000-0.15\times 4\ 400=-459.46$（万元）。虽然降价后减少的收入=8 000−7 193.56=806.44（万元），但实际所得税前损失为 459.46 万元，所得税后净损失=459.46×（1−25%）=344.6（万元）。

主要参考文献

1. 王政.中小企业税收筹划.北京：中国商务出版社，2007

2. 于小镭.新企业会计准则与税收筹划.北京：机械工业出版社，2008