

房地产开发公司所开发商品房 转作固定资产的税务处理

山西河津市新型农村合作医疗管理中心 武晓华

房地产开发公司所开发的商品房,绝大部分用于对外销售,但有的也作为办公用房或用于出租。对此,是否应当视同销售缴纳企业所得税、土地增值税以及营业税呢?

1. 企业所得税。将开发的商品房转作固定资产是否视同销售应当区分两种情况:

一是将开发的商品房转作固定资产的行为发生在 2008 年 1 月 1 日以前的应当视同销售。《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2006]31 号)规定:“开发企业将开发产品转作固定资产或用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他企事业单位和个人的非货币性资产等行为,应视同销售,于开发产品所有权或使用权转移,或于实际取得利益权利时确认收入(或利润)的实现。”根据该规定,对开发的商品房转作固定资产的,应当视同销售。需要注意的是,将开发的商品房转作固定资产时,会计上对固定资产的计价并非是按视同销售的计税价格确定,而是以“原始价值”作为固定资产的入账价值,计提折旧也是以“原始价值”为依据。而在税务处理上,折旧的计税基础为视同销售的计税价格。因而在年度企业所得税纳税申报时,相应作调减应纳税所得额处理。

二是将开发的商品房转作固定资产的行为发生在 2008 年 1 月 1 日以后的不应当视同销售。《国家税务总局关于企业处置资产所得税处理问题的通知》(国税函[2008]828 号)规定:“企业发生下列情形的处置资产,除将资产转移至境外以外,由于资产所有权属在形式和实质上均不发生改变,可作为内部处置资产,不视同销售确认收入,相关资产的计税基础延续计算:①将资产用于生产、制造、加工另一产品;②改变资产形状、结构或性能;③改变资产用途(如将自建商品房转为自用或经营);④将资产在总机构及其分支机构之间转移;⑤上述两种或两种以上情形的混合;⑥其他不改变资产所有权属的用途。”该通知自 2008 年 1 月 1 日起执行,所以,对房地产开发公司于 2008 年 1 月 1 日后将所开发的商品房转作固定资产的,不应当视同销售。同时,国税函[2008]828 号文件规定:“对 2008 年 1 月 1 日以前发生的处置资产,2008 年 1 月 1 日以后尚未进行税务处理的,按本通知规定执行。”

2. 营业税。根据《营业税暂行条例》及其实施细则的规定,纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产并取得货币、货物或者其他经济利益,是征收营业税的前提,惟各单位将不动产无偿赠予他人是例外。对房地产开发公司将开

发的商品房转作固定资产的行为,房地产开发公司既未取得货币、货物或者其他经济利益,又不存在无偿赠予他人的行为,所以,在营业税上也同样不视同销售,不征收销售不动产营业税。

3. 土地增值税。《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号)规定:“房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时,如果产权未发生转移,不征收土地增值税,在税款清算时不列收入,不扣除相应的成本和费用。”由此可见,对房地产开发公司所开发的商品房转为自用或出租等,不论是否办理相关产权手续,只要产权没有发生转移,就不视同销售,不征收土地增值税。○

商品房装修后销售可节税

湖北十堰 纪宏奎

土地增值税以增值额为计税依据,其增值额为销售收入减去扣除项目金额后的余额。扣除项目中的房地产开发费用即销售费用、管理费用以及财务费用的扣除额,是根据土地价款和开发成本的一定比例计算得出,也就是说,土地价款和开发成本越大,房地产开发费用扣除越多。《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号)规定:“房地产开发企业销售已装修的房屋,其装修费用可以计入房地产开发成本。”在土地价款一定的情况下,合理加大商品房的开发成本是土地增值税纳税筹划的有效途径之一。

例:某房地产开发企业开发商业公寓一栋,建筑面积为 1 万平方米,不包括税金的扣除项目金额为 2 000 万元。房地产开发企业如果不装修,其销售价格为 4 000 元/平方米。经测算,如果由房地产开发企业统一装修,含税(销售不动产)的装修成本为 800 元/平方米,装修后销售价格按 4 800 元/平方米计算。其纳税筹划方案如下:

第一种方案:不装修销售。销售收入为 4 000 万元(4 000×1),不包括税金的扣除项目金额为 2 000 万元,与销售有关的税金为 220 万元(其中,营业税 200 万元、城市维护建设税 14 万元、教育费附加 6 万元),增值额为 1 780 万元(4 000-2 000-220),增值率为 80% $[1\ 780\div(2\ 000+220)\times 100\%]$,由此可计算出应缴纳的土地增值税为 601 万元 $[1\ 780\times 40\%-(2\ 000+220)\times 5\%]$ 。

第二种方案:装修后销售。销售收入为 4 800 万元(4 800×1),装修前不包括税金的扣除项目金额仍为 2 000 万元,可扣除的装修费用为 800 万元(800×1),另外可以扣除的开发费用

为80万元(800×10%),同时可加计扣除装修费用160万元(800×20%),与销售有关的税金为264万元(其中,营业税240万元、城市维护建设税16.8万元、教育费附加7.2万元),扣除项目金额合计为3304万元(2000+800+80+264+160),增值额为1496万元(4800-3304),增值率为45%(1496÷3304×100%),由此可计算出应缴土地增值税448.8万元(1496×30%)。

由此可见,第二种方案与第一种方案相比,可以少缴土地增值税152.2万元。

其实,房地产开发企业即便不从装修中直接获利,也可以通过少缴土地增值税而间接获利。因为商品房装修的成本费用的30%(开发费用10%、加计扣除20%)可以从土地增值税的增值额中扣除,而土地增值税的最低税率为30%,所以,可借此节省一笔可观的税费支出。

土地增值税实行的是超率累进税制,适用税率为30%~60%,增值率越高,其适用税率越高。另外,对销售的普通住房,增值率未超过20%的免征土地增值税。也许在增值额上仅是很小的一点出入,而适用了上一档次的税率或不能享受减免政策。在这种情况下,可以通过商品房的装修进行筹划:在增值率的临界点处,房地产开发企业可以通过装修合法降低增值率,从而达到节税的目的。○

持有至到期投资的简化核算方法

湖北孝感 毛波军

《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规定,持有至到期投资应当采用实际利率法,按摊余成本计量。笔者认为,会计准则规定的核算方法过于繁琐,持有至到期投资采用直线法进行会计核算明显优于实际利率法。

例:某公司属一般企业,20×0年1月1日,支付价款1000万元(含交易费用)从活跃市场上购入某公司发行的5年期债券,面值1250万元,票面年利率4.72%,按年支付利息,每年支付利息59万元,本金最后一次支付。不考虑所得税、减值损失等因素。

一、采用实际利率法核算

首先,计算实际利率 R : $59 \times (1+R)^{-1} + 59 \times (1+R)^{-2} + 59 \times (1+R)^{-3} + 59 \times (1+R)^{-4} + (59+1250) \times (1+R)^{-5} = 1000$ 。解得: $R=10\%$ 。

然后,计算“投资收益”账户的调整数额,具体计算如右上表所示(金额单位:万元)。

账务处理如下:①20×0年1月1日,购入债券:借:持有至到期投资——成本1250;贷:银行存款1000,持有至到期投资——利息调整250。②20×0年12月31日,确认实际利息

| 年份 | 期初摊余成本(A) | 投资收益(B=A×R) | 应收利息(C) | 利息调整(D=B-C) | 期末摊余成本(E=A+B-C) |
|-------|-----------|-------------|---------|-------------|-----------------|
| 20×0年 | 1000 | 100 | 59 | 41 | 1041 |
| 20×1年 | 1041 | 104 | 59 | 45 | 1086 |
| 20×2年 | 1086 | 109 | 59 | 50 | 1136 |
| 20×3年 | 1136 | 113 | 59 | 54 | 1190 |
| 20×4年 | 1190 | 119 | 59 | 60 | 1250 |

收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整41;贷:银行存款59;贷:应收利息59。③20×1年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整45;贷:投资收益104。借:银行存款59;贷:应收利息59。④20×2年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整50;贷:投资收益109。借:银行存款59;贷:应收利息59。⑤20×3年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整54;贷:投资收益113。借:银行存款59;贷:应收利息59。⑥20×4年12月31日,确认实际利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整60;贷:投资收益119。借:银行存款59;贷:应收利息59。借:银行存款1250;贷:持有至到期投资——成本1250。

二、采用直线法核算

首先,计算利息调整。利息调整=每期应摊销的溢价或折价=溢价或折价÷年限=250÷5=50(万元)。

其次,计算投资收益。每期投资收益=应收利息±利息调整=59+50=109(万元)。

账务处理如下:①20×0年1月1日,购入债券:借:持有至到期投资——成本1250;贷:银行存款1000,持有至到期投资——利息调整250。②20×0年12月31日,确认利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整50;贷:投资收益109。借:银行存款59;贷:应收利息59。20×1年、20×2年、20×3年确认利息收入、收到票面利息的账务处理同上。③20×4年12月31日,确认利息收入、收到票面利息等:借:应收利息59,持有至到期投资——利息调整50;贷:投资收益109。借:银行存款59;贷:应收利息59。借:银行存款1250;贷:持有至到期投资——成本1250。

三、小结

持有至到期投资会计核算的关键是投资收益的确认。不论是采用实际利率法还是采用直线法,其确认的投资收益总额是相等的,不会因会计核算方法的不同而出现投资收益总额的偏差。实际利率法中实际利率 R 需借助专用计算工具才能准确得出,计算“投资收益”账户的调整数额也需借助电子表格,否则很容易出错。采用直线法不需计算实际利率,期初摊余成本和期末摊余成本,计算过程简明、扼要。通过以上案例分析可以发现,持有至到期投资采用直线法进行会计核算明显优于实际利率法。○