

# 普通标准住宅土地增值税的纳税筹划

内蒙古科技大学经济管理学院 杨晶

根据税法的规定: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;增值额超过扣除项目金额20%的,应就其全部增值额按规定计税。这里的20%的增值率就是临界点。纳税人在办理完相关的建造普通标准住宅的审批手续后,要享受土地增值税税收优惠政策的一个硬性指标是把增值率控制在20%以内。实务中,一般从控制收入总额和扣除项目金额两方面入手,控制增值率。

## 一、问题的提出

由于现行税法规定,增值额超过扣除项目金额20%的,应就其全部增值额按规定计税,因此这实质上是一种全额累进的税率形式,存在边际税负不合理的问题。

例如,某房地产开发企业拟建造普通标准住宅,预计收入总额为12 000万元,扣除项目金额为10 000万元。则有:

$$\text{增值额} = 12\ 000 - 10\ 000 = 2\ 000 (\text{万元})$$

$$\text{增值率} = 2\ 000 \div 10\ 000 \times 100\% = 20\%$$

符合免征土地增值税的优惠条件。

$$\text{税后利润} = (12\ 000 - 10\ 000) \times (1 - 25\%) = 1\ 500 (\text{万元})$$

若企业拟提高房价,使收入增加5%,则有:

$$\text{增加收入总额} = 12\ 000 \times 5\% = 600 (\text{万元})$$

$$\text{增加营业税} = 600 \times 5\% = 30 (\text{万元})$$

$$\text{增加城市维护建设税} = 30 \times 7\% = 2.1 (\text{万元})$$

$$\text{增加教育费附加} = 30 \times 3\% = 0.9 (\text{万元})$$

$$\text{增加扣除项目金额} = 30 + 2.1 + 0.9 = 33 (\text{万元})$$

$$\text{增值额} = (12\ 000 + 600) - (10\ 000 + 33) = 2\ 567 (\text{万元})$$

$$\text{增值率} = 2\ 567 \div 10\ 033 \times 100\% = 25.59\% > 20\%$$

不符合免征土地增值税的优惠条件。

$$\text{应纳土地增值税} = 2\ 567 \times 30\% = 770.1 (\text{万元})$$

$$\text{税后利润} = (2\ 567 - 770.1) \times (1 - 25\%) = 1\ 347.68 (\text{万元})$$

结论:收入增加600万元,实际税后利润下降152.32万元,即存在一个收入增加而实际税后利润却下降的收入增长“禁区”。

下面笔者根据临界点的税负效应,进行土地增值税的纳税筹划,分析建造普通标准住宅的收入增长“禁区”。

## 二、纳税筹划的前提假设

1. 房地产开发企业把追求利润最大化作为唯一目标。
2. 房地产开发企业扣除项目金额已达到最大值,无筹划余地。
3. 房地产开发企业现在刚好处于增值率为20%的临界点处。

4. 分析过程中只考虑营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税和企业所得税,其他税种忽略不计。

5. 房地产开发企业的会计利润等于应纳税所得额,也等于增值额。

## 三、纳税筹划区域的计算

问题:房地产开发企业在现有收入的基础上,房价上涨多少个百分点才能保证实际利润的绝对增加,也即收入增长“禁区”的计算。

解:设在临界点处房地产开发企业的收入总额为a,则有:

$$\text{扣除项目金额} = a / (1 + 20\%) = 5a/6$$

$$\text{增值额} = a - 5a/6 = a/6$$

$$\text{临界点处税后利润} = a/6 \times (1 - 25\%) = 0.125a$$

$$\text{销售利润率} = 0.125a/a \times 100\% = 12.5\%$$

若收入增加x,则有:

$$\text{增加收入总额} = (1+x)a$$

$$\text{增加营业税} = 5\%ax = ax/20$$

$$\text{增加城市维护建设税及教育费附加} = ax/20 \times (7\% + 3\%) = ax/200$$

$$\text{增值额} = (1+x)a - (5a/6 + ax/20 + ax/200) = a/6 + 0.945ax$$

$$\text{增值率} = (a/6 + 0.945ax) / (5a/6 + 0.055ax) \times 100\% > 20\%$$

不符合免税条件,暂按30%的税率征收土地增值税。

$$\text{应纳土地增值税} = 30\% (a/6 + 0.945ax)$$

$$\text{收入增加后的税后利润} = [(a/6 + 0.945ax) - (a/6 + 0.945ax) \times 30\%] \times (1 - 25\%) = 0.525(a/6 + 0.945ax)$$

临界点税后利润=收入增加后的税后利润,即:

$$0.125a = 0.525(a/6 + 0.945ax)$$

解得: $x = 0.0756$ 。

$$\text{增值率} = (a/6 + 0.945a \times 0.0756) \div (5a/6 + 0.055a \times 0.0756) \times 100\% = 28.43\% < 50\%$$

按30%的税率征收土地增值税是合理的。

$$\text{销售利润率} = 0.525 \times (a/6 + 0.945a \times 0.0756) \div [a \times (1 + 0.0756)] \times 100\% = 11.62\%$$

## 四、结论

1. 当房地产开发企业处于增值率为20%的临界点处时,若想通过抬高房价来增加利润,则房价增长率必须在现有基础上增长7.56%以上,以避免陷入收入增长“禁区”。

2. 若房地产开发企业把追求销售利润率最大化作为发展目标,则企业即使走出了收入增长“禁区”,也可能没有实现销售利润率最大化,还需要进一步筹划。○