

旧房出售的土地增值税筹划

武汉 熊彬

根据《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》(财税字[1995]048号)的规定:新建房是指建成后未使用的房产。凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房。使用时间和磨损程度标准可由各省、自治区、直辖市财政厅(局)和地方税务局具体规定。根据现行政策,旧房出售的土地增值税计算有三种方法:

一是中介机构评估法。土地增值税是按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收的。纳税人转让房地产所取得的收入减除规定扣除项目金额后的余额,为增值额。对于旧房出售计算增值额的扣除项目,根据《土地增值税暂行条例》第六条的规定,应当扣除以下项目:①取得土地使用权所支付的金额;②开发土地的成本、费用;③旧房及建筑物的评估价格;④与转让房地产有关的税金;⑤财政部规定的其他扣除项目。所谓旧房及建筑物的评估价格,是指在转让已使用的房屋及建筑物时,由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。《土地增值税暂行条例》第九条规定,纳税人有下列情形之一的,按照房地产评估价格计算征收:隐瞒、虚报房地产成交价格的;提供扣除项目金额不实的;转让房地产的成交价格低于房地产评估价格,又无正当理由的。所称的房地产评估价格,是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格。房地产评估价格须经当地税务机关确认。

二是发票金额加计扣除法。根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)的规定:纳税人转让旧房及建筑物,凡不能取得评估价格,但能提供购房发票的,经当地税务部门确认,“取得土地使用权所支付的金额与旧房及建筑物的评估价格”可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。另外,对采取这种方法计算土地增值税的,对纳税人购房时缴纳的契税,凡能提供契税完税凭证的,准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除,但不作为加计5%的基数。

三是税务机关核定法。《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)规定,对于转让旧房及建筑物,既没有评估价格,又不能提供购房发票的,地方税务机关可以根据《税收征收管理法》第35条的规定,实行核定征收。各地税务机关根据房地产业增值水平和市场发展情况,区别普通住房、非普通住房和商用房等不同类型,确定

了不同的征收率。

采用以上三种方法计算出来的土地增值税会有所不同。下面举例说明:

例:某单位于2004年6月购买一栋商用房地产,购买发票注明的价格为300万元,购买时缴纳契税12万元。2008年6月予以转让,转让价格为500万元,转让房地产时应缴营业税、城市维护建设税、教育费附加及印花税,共计27.75万元。

如果采用发票金额加计扣除法,则确认土地使用权所支付的金额与旧房及建筑物的评估价格 $=300+300\times 5\%\times 4=360$ (万元),增值额 $=500-360-27.75-12=100.25$ (万元),增值率 $=100.25\div(360+27.75)=25.9\%$,由此,计算应缴土地增值税 $=100.25\times 30\%=30.075$ (万元)。

如果采用税务机关核定法,以湖北省为例,商用房地产适用的土地增值税征收率为1.5%,由此计算得到:应缴土地增值税 $=500\times 1.5\%=7.5$ (万元)。

如果采用中介机构评估法,假设房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估的结果为400万元,评估费用为3万元,则增值额 $=500-400-27.75-3=69.25$ (万元),增值率 $=69.25\div(400+27.75+3)=16.1\%$,由此计算得到:应缴土地增值税 $=69.25\times 30\%=20.775$ (万元)。

从上面采用不同方法计算的结果可以看出:采用税务机关核定法的税负要比其他方法轻,企业应当采用税务机关核定法缴纳土地增值税。○

非货币性资产交换 准则之改进建议

上海 蒋季奎

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》规定,当非货币性资产交换具有商业实质,并且换出资产或换入资产的公允价值能够可靠地计量时,应当以换出资产的公允价值为确定换入资产成本的基础。而一项非货币性资产交换是否具有商业实质,则应看是否符合下列条件之一:①换入资产的未来现金流量在风险、时间和金额方面与换出资产显著不同。②换入资产与换出资产的预计未来现金流量现值不同,且其差额与换入资产和换出资产的公允价值相比是重大的。

笔者认为,这样规定在一般情况下是正确的,但还是有一些应当改进的地方。

1. 商业实质与未来现金流量。在什么情况下一项非货币性资产交换具有商业实质?对于“具有商业实质”可通俗地理解为:这项非货币性资产交换确实是出于企业的业务活动的