

房地产企业住宅房和商铺开发 采用不同财务核算方式的税负比较

张国华

(武汉工业学院 武汉 430023)

【摘要】 本文以某房地产企业的财务数据为资料,对同时开发住宅房和商铺时两种不同财务核算方式下应缴土地增值税和企业所得税进行了计算和比较,并给出了相关建议。

【关键词】 房地产企业 住宅房 商铺

住宅房和商铺因结构等存在差异,施工过程不一样,其建安开发成本也不一样。本文以房地产企业的主要税收土地增值税和企业所得税为例,分析对建安开发成本采用不同财务核算方式时企业税负的差异。

一、基础财务数据

表1是武汉某房地产开发公司2006年开发某地块的有关成本费用数据。另外,住宅房建筑面积为349 040平方米,商铺建筑面积为65 355平方米。税法规定,商铺折旧年限为20年,预计住宅房的售价为4 000元/平方米,考虑到商铺为大框架

付给施工、设计、监理等单位,会计分录如下:借:在建工程;贷:基本建设拨款。

(3)工程已完工结算并交付使用时:借:基建支出;贷:在建工程。借:固定资产——房屋和建筑物;贷:固定基金。

(4)年末按已完工结算工程支出冲销基建拨款时:借:基本建设拨款;贷:基建支出。

2. 工程项目资金来源于银行贷款。

(1)收到银行贷款时:借:银行存款;贷:借入款项——基建项目借款。

(2)按基建工程进度支付款项时:借:基建工程暂付款——贷款基建项目;贷:银行存款。

(3)支付贷款利息时:借:基建工程暂付款——贷款基建项目;贷:银行存款。

(4)工程完工交付使用时:借:在建工程——贷款基建项目;贷:基建工程暂付款——贷款基建项目。借:固定资产——贷款形成的固定资产;贷:在建工程——贷款基建项目。

(5)取得资金用于偿还银行贷款时:借:借入款项——基建项目借款;贷:银行存款。

(6)按已偿还银行贷款部分及已支付的贷款基建项目利息结转完工基建项目支出时:借:基建支出;贷:固定基金。同时,借:固定资产——房屋和建筑物;贷:固定资产——贷款形成的固定资产。年末将“基建支出”科目借方余额转入“事业结余”科目,再按高校会计制度由“事业结余”科目结转到“事业

表1 成本费用表

土地出让金	4 575+280(契税)=4 855(万元)	(约 117 元/平方米)
公共设施成本	2 424 万元	(约 58 元/平方米)
建安开发成本	62 160 万元(预计)	(约 1 500 元/平方米)
费用	4 145 万元(预计)	(约 100 元/平方米)
合计	73 584 万元	(约 1 776 元/平方米)

建筑结构,其单位建筑成本小于住宅房,因此商铺的成本费用低于1 776元/平方米,假定为1 500元/平方米。预计商铺投入

基金”科目。

(三)合并核算后的财务报表

目前,高校财务报表分为部门决算报表和国有建设单位类报表,部门决算报表为反映事业财务收支及资产负债状况的报表,没有反映基建资金及投资项目情况。另外,部门决算报表的附表及补充报表过于简单,报表的内容也不能全面、真实地反映高校的财务收支及资产负债状况,导致高校会计信息失真。合并事业财务和基建财务会计科目后,财务报表也应进行相应的调整,以合并后的会计科目为基础,增加基建工程明细表和基建投资表两张附表,编制新的财务报表。新的财务报表体系包括资产负债表、收入表、支出表、基建投资表等,基建投资表沿用原有的基建财务报表格式。其中调整后的资产负债表格式见前文。

合并后的财务报表体系能够完整地反映高校的财务状况,提供真实、完整的会计信息,有利于高校管理者做出科学的投资决策。

主要参考文献

1. 王卫星,韩玉启.高校会计信息披露有关问题的探讨.事业财会,2005;6

2. 彭昌喜.试论高校事业财务与基建财务分离引发的会计问题.经济师,2003;10

3. 全万友.基本建设工程建设单位会计核算实务.广州:暨南大学出版社,2006

经营后年税前利润为1 000万元。

二、财务核算

1. 建安开发成本合并核算,按建筑面积分摊。该种核算方式为大多数房地产企业所采用,同一个项目不分住宅房和商铺,其建安开发成本合并核算。竣工决算时,按建筑面积分摊。这种核算方式比较简单。根据上述财务数据,按建筑面积分摊的成本费用见表2。

	住宅房	商铺
土地出让金	$4\ 855 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 4\ 089.31$	$4\ 855 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 765.69$
公共设施成本	$2\ 424 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 2\ 041.71$	$2\ 424 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 382.29$
建安开发成本	$62\ 160 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 52\ 356.63$	$62\ 160 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 9\ 803.37$
费用	$4\ 145 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 3\ 491.28$	$4\ 145 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 653.72$
合计	61 978.93	11 605.07

税法规定,土地增值税纳税人转让房地产所取得的收入减除规定的扣除项目后的余额,为增值额。扣除项目包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款、房地产开发成本、房地产开发费用及与转让房地产有关的税金。按建筑面积分摊计算得到土地增值税见表3。

	住宅房	商铺
收入	$4\ 000 \times 349\ 040 \div 10\ 000 = 139\ 616$	—
扣除项目	$(4\ 089.31 + 54\ 398.34) \times (1 + 10\%) + 7\ 190.22 = 71\ 526.64$	—
增值额	$139\ 616 - 71\ 526.64 = 68\ 089.36$	—
增值率	$68\ 089.36 \div 71\ 526.64 \times 100\% = 95.19\%$	—
应纳税额	$68\ 089.36 \times 40\% - 71\ 526.64 \times 5\% = 23\ 659.41$	—

税法规定,企业所得税应纳税所得额是指纳税人每一纳税年度的收入总额减去准予扣除项目后的余额。房地产开发企业的所得税扣除项目包括土地出让金、开发成本、开发费用、税金等。按建筑面积分摊计算得到企业所得税见表4。

	住宅房	商铺
收入	139 616	
土地出让金	4 089.31	
公共设施成本	2 041.71	
建安开发成本	52 356.63	
费用	3 491.28	
营业税金及附加	7 190.22	
印花税	41.88	
土地增值税	23 659.41	
税前利润	46 745.56	1000
税率	33%	33%
企业所得税	15 426.03	330

2. 建安开发成本分开核算。将同一个项目中住宅房与商铺的建安开发成本设不同账户分别核算,这种核算方式相对

要麻烦一些。根据基础财务数据,成本费用分摊情况见表5(简化起见,其中省略了部分中间计算过程)。

	住宅房	商铺
土地出让金	$4\ 855 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 4\ 089.31$	$4\ 855 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 765.69$
公共设施成本	$2\ 424 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 2\ 041.71$	$2\ 424 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 382.29$
建安开发成本	$64\ 299.19 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 54\ 158.45$	$50\ 735.25 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 8\ 001.55$
费用	$4\ 145 \div 414\ 395 \times 349\ 040 = 3\ 491.28$	$4\ 145 \div 414\ 395 \times 65\ 355 = 653.72$
合计	63 780.75	9 803.25

分开核算时计算得到的土地增值税见表6。

	住宅房	商铺
收入	$4\ 000 \times 349\ 040 \div 10\ 000 = 139\ 616$	—
扣除项目	$(4\ 089.31 + 56\ 200.16) \times (1 + 10\%) + 7\ 190.22 = 73\ 508.64$	—
增值额	$139\ 616 - 73\ 508.64 = 66\ 107.36$	—
增值率	$66\ 107.36 \div 73\ 508.64 \times 100\% = 89.93\%$	—
应纳税额	$66\ 107.36 \times 40\% - 73\ 508.64 \times 5\% = 22\ 767.51$	—

分开核算时计算得到的企业所得税见表7。

	住宅房	商铺
收入	139 616	
土地出让金	4 089.31	
公共设施成本	2 041.71	
建安开发成本	54 158.45	
费用	3 491.28	
营业税金及附加	7 190.22	
印花税	41.88	
土地增值税	22 767.51	
税前利润	45 835.64	1000
税率	33%	33%
企业所得税	15 125.76	330

三、结论

从上面的分析可得到如下结论:住宅房在第二种财务核算方式下少纳土地增值税891.90万元,少纳企业所得税300.27万元。如不考虑商铺折旧的影响,两项合计节税1 192.17万元。如考虑商铺折旧的影响,增加企业所得税300.27万元,分20年缴纳,那么两项合计节税891.90万元,同时享受延迟缴纳300.27万元企业所得税的好处。因此,建议房地产开发企业在开发前期细化财务核算管理工作,将住宅房和商铺的建安开发成本分开核算。

【注】本文系湖北省教育厅项目(编号为:2007Y083)的阶段性研究成果。

主要参考文献

国家税务总局注册税务师管理中心.税法.北京:中国税务出版社,2007