

房地产企业避税方法刍议

浙江丽水 钟顺东

房地产业投资大、风险大、周期长,业务复杂而且占用的资金量也大。而房地产税金种类较多,在房地产成本中占有较大的比重。降低税金就能降低成本,为此,笔者拟从以下几方面谈如何进行合理避税。

1. 把住增值率关。房地产的增值率是指房地产的增值额与扣除项目的比率。《土地增值税暂行条例》规定,土地增值税实行四级超率累进税率:增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分,税率为 30%;增值额超过扣除项目金额 50% 但未超过 100% 的部分,税率为 40%;增值额超过扣除项目金额 100% 但未超过 200% 的部分,税率为 50%;增值额超过扣除项目金额 200% 的部分,税率为 60%。另外还规定,纳税人建造普通标准住宅出售,增值率未超过 20% 的免缴土地增值税。为此,要降低房地产销售中的土地增值税,就必须控制房地产的增值率,对处于土地增值税临界点附近的情况,事前一定要进行必要的估算。把价格定在什么水平,要进行认真的计算和比较,以便正确处理销售价格和纳税之间的关系。

按现行规定,纳税人建造普通标准住宅土地增值额未超过扣除项目金额 20% 的免缴土地增值税,这样就会使土地增值税在增值率为 20% 时出现大幅度的跳跃。

例:甲房地产开发企业欲销售 5 000 平方米的商品房,扣除项目金额为 840 万元(不考虑加计扣除 20% 部分),现有两种销售方案:一是按照 2 000 元/平方米的价格出售;二是按照 2 100 元/平方米的价格出售。

方案一:房屋的售价=2 000×5 000=1 000(万元),扣除项目金额为 840 万元,增值额=1 000-840=160(万元),增值率=160÷840=19.05%,小于 20% 的临界点,无需缴纳土地增值税,企业的税后净利润为 160 万元。

方案二:由于增加销售收入 50 万元(100×5 000),导致增加营业税金及附加=50×5%+50×5%×(7%+3%)=2.75(万元),扣除项目为 842.75 万元。按此计算,房屋的增值率=(1 050-842.75)÷842.75=24.59%,需要缴纳土地增值税=(1 050-842.75)×30%=62.2(万元),企业的税后净利润=1 050-842.75-62.2=145.05(万元)。可见,销售价格提高之后税后净利润却下降了 14.95 万元。

2. 设立独立的销售公司。上面的做法虽然能避缴土地增值税,但其局限性就是要降低房价。如果房地产开发商将企业的销售部门分离出来,设立为独立核算的房地产销售公司,则房地产企业既能够以比较高的价格实现房地产的销售,同时又能够合理地降低企业的土地增值税负担。

承上例,该企业原计划以 2 400 元/平方米的价格出售 5 000 平方米的房产,扣除项目金额为 840 万元,通过计算可知增值率为 42.86%,企业需缴纳土地增值税 108 万元,还需要缴纳销售不动产的营业税=2 400×5 000×5%=60(万元),城市维护建设税和教育费附加=60×(7%+3%)=6(万元),合计缴纳税款 174 万元,企业的税后净利润为 186 万元。

如果甲企业设立独立核算的销售公司,甲企业首先将该商品房以 2 000 元/平方米的价格销售给该销售公司,销售公司再以 2 400 元/平方米的价格对外销售,则对于甲企业而言,仍然无需缴纳土地增值税,利润为 160 万元,但是需要缴纳营业税 50 万元,城市维护建设税和教育费附加 5 万元,税后净利润为 105 万元;其销售公司实现销售利润 200 万元,因非房地产开发企业不能加计 20% 扣除,且不能享受普通标准住宅增值率 20% 的免税政策,需缴纳营业税=(2 400-2 000)×5 000×5%=10(万元),城市维护建设税和教育费附加 1 万元,共计 11 万元。其增值率=(1 200-1 000-11)÷(1 000+11)=18.69%,需缴纳土地增值税=(1 200-1 000-11)×30%=56.7(万元),其税后净利润为 132.3 万元。甲公司和销售公司共计实现税后净利润 237.3 万元,通过设立销售子公司比原销售多实现税后净利润 51.3 万元。

3. 变房地产销售为投资。按我国现行税法,以不动产投资,参与接受投资方的利润分配,共同承担投资风险的行为,不缴纳营业税,自 2003 年 1 月 1 日起,对于以不动产投入入股后转让股权的行为,不再缴纳营业税。如果房地产的购买方是具备一定条件的企业或公司,则可以考虑先以不动产投入入股,再向购买方转让股权的房地产销售方式。甲企业欲出售 5 000 平方米的住房给乙企业,如果以 2 400 元/平方米的价格直接出售,需要缴纳土地增值税 108 万元,营业税 60 万元,城市维护建设税和教育费附加 6 万元。如果甲企业与乙企业达成协议,甲企业先以该房产向乙企业进行股权投资,后再以 1 200 万元的价格向乙企业转让该股权,则可以合法地免除 60 万元的营业税和 6 万元的城市维护建设税和教育费附加。同时,甲企业可以给乙企业一定的利益补偿,其数额应以甲企业节约的税款 66 万元为限。

房地产销售活动的金额大、税负重、涉及面广,处理也较为复杂,房地产企业一定要结合自身条件和外部环境进行合理避税,这对房地产公司是有利的。房地产企业有必要进行成本收益分析,并注意风险的防范与控制,只有这样,才能使房地产企业有更多的收益,得到更多实惠。○