

谈我国房地产开发企业 完工产品毛利额财税审计

胡有顺

(南京市城建集团实佳基础设施建设开发公司 南京 210007)

【摘要】 本文从理论和实务两个方面阐述了房地产开发企业完工产品毛利额财税审计业务处理方法,以帮助专业人员准确把握政策规定,力求在执行层面降低涉税业务审计风险,提高财税审计管理工作水平。

【关键词】 房地产开发企业 完工产品 毛利额 财税审计

一、从审计角度解析现行相关财税政策

(一)开发产品处于未完工预先销售阶段

房地产开发企业开发和建造的住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等产品,当开发产品处于未完工预先销售阶段时,其预售收入应当先行根据预计计税毛利率分月或分季计算出当期毛利额,在扣除相关期间费用、营业税金及附加等后计入当期应纳税所得额,待开发产品结算计税成本后再进行调整。

1. 计税毛利率的确定。经济适用房计税毛利率不低于3%。非经济适用房,一般可以分为普通住宅、高级住宅、商业用房、别墅等,按所处区域不同分别确定计税毛利率。

2. 预计毛利额的计算。房地产开发企业应当根据规定的计税毛利率,将开发产品预售收入的预计利润并入应纳税所得额缴纳企业所得税,开发产品完工销售时,将预计利润从当年应纳税所得额中扣除后计算缴纳企业所得税。预售收入毛利额计入企业所得税年度纳税申报表的纳税调整增加项目。

3. 应纳税所得额的计算。房地产开发企业应纳税所得额=按照一般企业进行纳税调整计算的应纳税所得额+本期发生的预售收入×计税毛利率-本期销售开发产品已预计利润的预售收入×计税毛利率。预售收入缴纳的营业税、城建税、教育费附加以及土地增值税等,可在计算当年应纳税所得额时扣除。

(二)开发产品处于已完工实际销售阶段

1. 完工开发产品的确认标准。符合下列条件之一的,应当视为开发产品已完工:①竣工证明已报房地产行政主管部门备案的开发产品(成本对象)。质检部门在开发产品完成后要进行检测,并开具竣工证明。当企业将竣工证明提交给相关部门备案时,开发产品应当视为完工。②已开始投入使用的开发产品(成本对象)。③已取得初始产权证明的开发产品(成本对象)。房地产开发企业在开发产品竣工之后和业主分别办理产权证明之前,会就整体房地产项目申请办理初始产权证明。企业取得初始产权证明的,开发产品视为完工。

2. 完工开发产品的计税步骤。将完工开发产品预售收入确认为实际收入。首先,在开发产品完工后,房地产开发企业

应当根据收入的性质和销售方式,按照收入确认的原则,合理地将预售收入确认为实际销售收入。其次,对已结转实际销售收入的开发产品,应当按照规定结转其对应的计税成本;然后,根据结转的实际销售收入和开发产品的计税成本,计算出该项开发产品实际销售收入的毛利额。最后,将该项开发产品实际销售收入毛利额与其预售收入毛利额之间的差额,计入完工年度的应纳税所得额。

3. 完工开发产品的视同销售行为。完工开发产品视同销售的行为,主要包括:转作固定资产(企业实际进行账务处理时)或用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资者、抵偿债务、换取其他企事业单位和个人的非货币性资产、以房屋回建的形式作为对拆迁户的补偿等。视同销售行为确认收入的时点在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。视同销售行为确认收入或利润的方法:首先,根据本企业近期或本年度最近月份同类开发产品市场销售价格确定;其次,由主管税务机关参照当地同类开发产品市场公允价值确定;最后,根据开发产品的成本利润率确定。一般,开发产品的成本利润率不得低于15%,具体比例由主管税务机关确定。

(三)开发产品成本、费用的扣除

1. 计税成本结算的一般原则。①合理划分成本对象。开发产品建造过程中发生的各项支出根据权责发生制原则计入成本对象。②开发产品完工前发生的直接成本、间接成本和共同成本,应按配比原则分配至各成本对象。③计入开发产品成本的费用必须是真实发生的,除税法另有规定外,各项预提或应付费用不得计入开发产品成本。④计入开发产品成本的费用必须符合税法规定。与税法规定不一致的,应当以税法规定为准进行调整。⑤开发产品完工后,应当在规定的时限内及时结算其计税成本,不得提前或滞后。

2. 成本核算和税前扣除原则。对于公共配套设施费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、开发间接费用等主要成本项目,属于该成本对象完工前实际发生的,可直接摊入成本对象。属于成本对象完工后实际发生的,首先应按规定在已完工成本对象和未完工成本对象之间分摊,再将已由

完工成本对象负担的部分,在已实现销售的可售面积和未实现销售的可售面积之间进行分摊。其中,应当由已实现销售的可售面积分摊的部分,准予在当期税前扣除。

二、完工产品毛利额财税审计实务

(一)对房地产开发项目概况的查验

1. 项目概况资料。必须拥有但不局限于下列资料:由发展与改革委员会或计划经济委员会以及建设行政主管部门下达的开发项目立项批复;由规划行政主管部门颁发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证;由人民政府或国土资源行政主管部门制发的土地使用权证;由建设工程行政主管部门核发的建筑工程施工许可证;由建设工程行政主管部门核发的建设工程施工图设计文件审查批准书;由房产管理行政主管部门核发的商品房销(预)售许可证;由房屋建筑工程竣工验收行政主管部门备案的建筑工程竣工验收备案表(以下简称“备案表”);经房产管理行政主管部门审核的房屋分户(室)面积对照表;由房地产开发企业提供的项目销售窗口表、销售合同及合同登记簿、销售发票存根等。

2. 查证项目开发面积状况。查证项目开发面积状况,内容包括:①开发用地面积,建设用地规划许可证、土地使用权证中土地面积的核实,主要以土地使用权证中登记土地面积确认。②房屋开发面积,建设工程规划许可证、备案表中建筑面积的核对,备案的建筑面积应当与建设工程规划许可证登记的建筑面积相同,备案的所有子项目应当与建设工程规划许可证登记的工程名称相符,以核对相符的建筑面积确认房屋开发面积。③可销售房屋面积(含地下室),商品房销(预)售许可证、建设工程规划许可证,备案表中可售建筑面积的核对。④实际已销售面积,由房屋分户(室)面积对照表、开发公司项目销售窗口表、销售合同及合同登记簿、销售发票存根,并结合会计账目,确认实际已销售面积。⑤未销售面积,由房屋分户(室)面积对照表、公司相关项目销售窗口表,确认未销售面积。⑥预售面积,查验关系为,可销售房屋面积减除实际已销售面积以及未销售面积,可得预售面积。

(二)对完工开发产品销售收入的审计

查阅预收账款明细账,统计各种销售方式下取得的房款收入,在统计时注意以下各项指标:房号、销售单价、合同面积、付款方式、付款时间、账面实际收款(含补差款)、已交付结转实际销售款等,与销售收入明细账核对,结合公司相关项目销售窗口表、销售合同及合同登记簿、销售发票存根,按照税法收入确认规定确定至会计期末的实际销售收入以及预售收入。如果被审计单位有商品房销售台账,其中包括上述统计指标,则可用被审计单位销售台账直接与相关财务账簿进行核对。为了验证商品房销售窗口表的真实性和完整性,实践中可以到房地产企业各开发项目现场进行勘察,并对空置房进行实物盘点。但盘点属于商定程序,如果审计中通过相关资料能够比较顺利地核对出商品房面积数据,则可以适当评估一下盘点的必要性。

在此应当注意:一是企业收取的开发产品预售收入(包括定金)应当使用地方税务局监制的房地产开发销售预收房款

凭证票据或销售不动产发票,同时在票据上应当注明分次预收购房款,开具后交付付款单位联而不交付办理房地产权证联;待产品完工后,必须向购买方收回原已开具的所有预收房款凭证票据合并开具销售不动产发票,同时在票据上应当注明全部购房款,开具后交付付款单位联和办理房地产权证联。二是《企业会计制度》规定的收入确认原则与税法规定的收入确认原则存在着一定的差异。

(三)对成本对象开发成本和费用的审计

1. 成本对象的确定。根据有关文件规定,同一备案表中列示的完工开发产品应该确认为一个成本核算对象。但在审计实务中,有些项目是多栋房产同时开发的,企业在同一时间办理了销售许可证(同一张销售许可证),而质检部门分批办理竣工验收手续,这时企业进行成本核算时会将其作为一个成本核算对象;有些项目分栋分别时间办理销售许可证和竣工验收手续,但由于其施工全部委托给同一家单位进行,企业也将其作为一个成本核算对象。如果企业成本结算比较及时,上述方式确定成本核算对象应该是可行的。

2. 成本对象计税成本的审计。一般情况下,企业会将整个地块的土地成本、基础建设、公共配套设施单独核算,将与成本对象直接相关的开发成本、开发间接费用单独核算。审计时要注意以下情况:所有成本和费用必须都是真实发生的,必须有真实的价款(含对价)或者是必须缴纳的规费。对于土地取得成本和拆迁补偿费,主要根据实质重于形式原则,必须要有证明该项费用发生的书面凭据以及合法票据凭证,具备对方单位或个人签章等要件,才能予以确认。对于前期工程费,主要根据合同和实际支付款确认。如果企业预付账款中有预付的设计费、监理费、勘察费等,因未取得发票而未计入成本,而上述预付账款未超过公司提供的上述费用的合同金额,在不违反税法的前提下,在地税项目中可以通过审计职业判断确认为实际发生的成本。但在进行职业判断时,还应当注意上述费用已在开发成本中的列支数,以及与整个项目建安造价的比例关系等勾稽因素。

3. 成本对象计税成本在已售完工产品与未售完工产品之间分摊。审查当期准予扣除的已售开发产品的计税成本,是否按照当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。可售面积单位计税成本等于成本对象总计税成本除以总可售面积。已销开发产品的计税成本等于已实现销售的可售面积与可售面积单位计税成本之积。

4. 完工产品实际销售收入毛利额与预售收入毛利额的差异调整。实际销售收入毛利额等于已售完工产品实际销售收入扣除已售完工产品计税成本。预售收入毛利额等于预售收入与计税毛利率之积。差额等于实际销售收入毛利额减预售收入毛利额,计入当期企业所得税应纳税所得额。

【注】本文系南京总会计师协会人文社科研究重点课题(编号:ZKJS16NJ0695)的阶段性成果。

主要参考文献

王艳,胡有顺.企业销售商品退回后在资产负债表日后事项中的所得税会计处理.电子财会,2007;2