

非房地产企业转让旧房涉税问题探讨

张成

(山东淄博机电工程学校 山东淄博 255185)

【摘要】非房地产企业转让旧房需要缴纳企业所得税、营业税金及附加、土地增值税和印花税。由于旧房产转让牵涉资产评估,交易环节较复杂,完税环节容易产生争议。本文根据国家的税收法规和相关规定,用案例说明非房地产企业转让旧房产的税务处理。

【关键词】旧房转让 营业税 土地增值税 企业所得税

非房地产企业转让旧房产需考虑的税金有营业税金及附加、土地增值税、印花税和企业所得税。但由于旧房转让牵涉资产评估,交易环节较复杂,税收征纳双方往往容易产生争议,本文依据税法,用案例说明旧房转让的涉税处理。

案例:宏业公司于2001年取得债务人抵债的房产一套,抵债金额100万元,已办理过户手续,有契税、印花税完税凭证,但没有取得发票,企业根据抵债协议金额加相关税费总计104万元入账。2010年企业转让该房产,转让价300万元,转让时已提折旧50万元,该房产经评估重置成本为250万元,八成新,评估费1万元。

税务机关认为企业应纳税计算如下:

应纳营业税金及附加=300×5%×(1+7%+3%)=16.50(万元);应纳印花税=300×0.05%=0.15(万元);土地增值税扣除额=100×(1+5%×10)+4+16.5+0.15=170.65(万元);增值额=300-170.65=129.35(万元);应纳土地增值税=129.35×40%-170.65×5%=51.74-8.53=43.21(万元)。

企业财务人员计算企业应纳税为:

计税依据为196万元(300-104);应纳营业税金及附加=196×5%×(1+7%+3%)=10.78(万元);土地增值税扣除额=250×0.8+10.78+0.15+1=211.93(万元);增值额=300-211.93=88.07(万元);应纳土地增值税=88.07×30%=26.42(万元)。

双方争议的焦点在于房产购进价值认定问题,因企业没有取得购房正式发票,以抵债数额作为房产入账价值。企业认为适用2006年财政部、国家税务总局发布的《关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)的规定,应以经评估的重置完全价值作为扣除依据。税务机关认为,企业虽然没有取得发票,但有抵债协议及契税、印花税完税凭证,可充分证明当时房产的价值,所以不认可评估价值。由于没有发票,计征营业税时,不允许差额计税。下面笔者就上述案例涉及税收问题作如下分析探讨,供大家商榷。

一、营业税

根据《营业税暂行条例》规定,企业转让不动产应纳营业税额的计算公式为:应纳税额=营业额×税率。

纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产向对方收取的全部价款和价外费用。另根据财政部、国家税务总局发布的《关于营业税若干政策问题的通知》(财税[2003]16号)和新《营业税暂行条例实施细则》第十九条规定,营业额的确定可概括为两种:

第一种:全额征税,即转让全部收入作为营业税计税基础,不允许扣除任何项目。企业自建房产并作为固定资产或投资性房地产入账,转让时,需按转让收入全额计征营业税。另一种情况是属于购置、受让或抵债房地产,但不能提供购入发票,需由国家认定的评估机构按重置完全价值进行评估的,需按转让收入全额计征营业税。如果企业隐瞒、虚报房地产成交价格,应由评估机构参照同类房地产的市场交易价格进行评估。税务机关根据评估价格确定转让房地产的收入。

第二种:差额征税,即以转让收入扣除取得时原价作为营业税计税基础。企业购置、受让或抵债取得房地产,应取得发票,转让时能提供原发票,按差额征税。如果不能提供原发票,采用评估认定成本,则不适用差额征税。

上述资料表明,该企业虽然取得房产,但没有取得发票,根据《营业税暂行条例》的规定应全额征收营业税,税务机关处理似乎合理。但国家税务总局2009年12月发布的《营业税暂行条例实施细则释义》明确了对于营业额扣除项目涉及的扣除费用应遵循三个原则:①完整、合法、有效原则。即纳税人从事上述经营业务时,必须凭从其他单位或个人取得的完整、合法有效凭证,方可在计算营业额时扣除所支付的费用。完整,是指凭证要齐全,不能缺少。②就低原则。即如果纳税人取得凭证上注明的费用金额多于其实际支付的费用,在计算营业额时按其实际支付的费用扣除;如果纳税人取得凭证上注明的费用金额少于其实际支付的费用,在计算营业额时按其取得凭证上注明的费用金额扣除。③核算清楚原则。即纳税人应将第六条列举的扣除项目中的费用单独设置明细账,与其他费用分别核算,凡划分不清楚的,一律不得扣除。

这三条原则对界定合法有效凭证有指导意义。根据以上原则,笔者认为税务机关应认可企业的凭据,采用差额计税。

另外,税务机关在计算土地增值税时,以企业的入账价值作为扣除依据,本身已认可了企业凭据的合法有效性。所以企业财务人员计算应纳营业税的方法更合理。

二、土地增值税

根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定,企业转让旧房应缴纳土地增值税。应纳税额的计算关键是扣除额如何确定的问题。《关于土地增值税一些具体问题规定的通知》(财税字[1995]48号)第十条关于转让旧房如何确定扣除项目金额的问题规定如下:“转让旧房的,应按房屋及建筑物的评估价格,取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的,不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。”《关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)对转让旧房准予扣除项目的计算问题进一步明确规定如下:“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,扣除项目的金额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。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。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》的规定,实行核定征收。”根据以上规定,企业转让旧房共分为三种情况:

第一,能提供购房发票。这种情况一般是企业通过购置、受让或抵债等方式取得,有正式的发票及契税完税凭证,处理起来相对简单。但企业是否愿意提供,这涉及纳税筹划问题,再加上近几年房价飞速上涨,筹划的效果更加明显。如果评估后的增值率小,企业就会采用评估的办法,不提供购房发票;如果提供发票的增值率小,企业会给税务机关提供发票。这当然还得结合营业税综合考虑,因为一旦评估,营业税要全额计征,不允许差额计征。税法对这个问题尚没有作出明确的界定,给企业纳税筹划提供了空间。

第二,采用重置完全价值评估。这种情况一般是企业自建或合作建房取得,或不能提供购房发票,可委托由政府批准设立,国有资产管理部授予评估资格的各类资产评估机构,按照重置成本法对房屋及建筑物进行评估。按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的评估费用扣除。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的,不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。企业选择评估机构时一定要向当地税务部门咨询。企业和评估机构签约时必须注明,保证评估报告能得到税务机关的认可,从而保证评估报告的有效性。

第三,核定征收。如果企业既没有评估价格,又不能提供购房发票,地方税务机关可以根据《税收征收管理法》第三十五条的规定,实行核定征收。到底怎么核定,税法没有明确规定。一些地方税务机关出台了具体规定,操作起来相对容易一些,如没有具体规定,只能由当地税务机关自行掌握,操作难

度就会加大。尤其近几年房价持续上涨,企业与税务机关很难协调一致,核定的征收率有可能脱离企业实际。

根据以上分析,《关于土地增值税一些具体问题规定的通知》(财税字[1995]48号)规定采用评估价值作为扣除依据,而《关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)的规定,只有不能取得评估价格时,才考虑购房发票。企业既然能提供评估价格,税务机关是不是要认可呢?我们分析以上案例可看出,两种处理方法计算的应交土地增值税的差额很大,这也是双方争议的主要原因。既然税务机关不认可评估价格,是否应视为企业不能取得评估价格呢?

笔者认为,企业虽然没取得发票,然而根据上述营业税的相关规定,企业在销售或转让其不动产、土地使用权时,若无法提供其购置时的发票,但附有法院判决书、裁定书、调解书以及可由人民法院执行的仲裁裁决书、公证债权文书,或者是附有购进环节转让方或受让方完税凭证的,企业可以上述文书标明的金额倒算出其购进金额作为成本入账。企业既然有合法有效的凭证,就应认可这些凭证,从而认可其账务处理。当然,税务机关的处理无疑是站得住脚的。但根据《关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)的规定,企业的做法也有道理,企业能够提供评估价格,税务机关为什么不采用,是不是评估价格低于入账价值,税务机关才认可呢?因此建议国家税务总局把本通知中的“不能提供购房发票”改为“不能取得合法有效凭证”,参照营业税的规定更为合理。再就是规定的顺位和说法上应更明确、合理,避免产生歧义,也可避免企业比较应纳税额大小,采用原始价值或评估价值,在购房发票上做手脚,达到少交纳土地增值税的目的。

三、企业所得税

根据《企业所得税法》及相关规定,企业转让资产,应计算损益,并入应纳税所得额缴纳企业所得税。企业转让旧房的所得税计算比较明确,转让价格明显偏低,税务机关可核定计税价格,这和营业税、土地增值税也相关。至于扣除项目,税金及相关费用可正常扣除,成本只能以账面净值扣除,不得以重置评估价值扣除,这一点要注意与土地增值税计算的差别。

根据以上分析,笔者认为:企业应纳营业税金及附加= $196 \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 10.78$ (万元);应纳印花税= $300 \times 0.05\% = 0.15$ (万元);土地增值税扣除额= $100 \times (1+5\% \times 10) + 4 + 10.78 + 0.15 = 164.93$ (万元);增值额= $300 - 164.93 = 135.07$ (万元);应纳土地增值税= $135.07 \times 40\% - 164.93 \times 5\% = 54.028 - 8.2465 = 45.78$ (万元);在企业所得税方面,应计入应纳税所得额的金额= $300 - (104 - 50) - 10.78 - 0.15 - 45.78 = 89.29$ (万元)。

总之,企业转让旧房产时,必须考虑最新税收相关规定,并结合业务本身具体情况,及时与税务机关沟通,采取合理的计税方法,避免涉税风险。

主要参考文献

1. 财政部,国家税务总局.关于营业税若干政策问题的通知.财税[2003]16号,2003-01-15
2. 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]48号,1995-05-25