

房地产投资入股税收政策有待完善

中南大学 PPLG 研究中心 杨孟著

房地产投资入股享受税收优惠政策的实质,是通过税收减免手段,降低私人的投资成本,以激励房地产资产顺利向投资领域转移,从而达到促进民间资本形成的目的。但在实际执行过程中,该政策的负面效应——房地产“迂回”变现方式——也日渐显现出来,并愈来愈严重。

我们以原始账面价值 200 万元的房产为例,该房产可以用作办公或经营场所,目前的市价(或评估价)为 300 万元。

若采用出售或转让的“直接”变现方式,根据我国现行的税收政策,应缴纳各类税款如下(印花税等两种方式相同的税种除外,下同):营业税及其附加 16.2 万元,土地增值税约 28 万元,个人所得税约 10 万元,合计约 54 万元。

若采用“迂回”变现方式,根据我国现行的税收政策,只需在投资入股环节就其投资房产评估增值部分适用 20% 的税率计征个人所得税 20 万元,而在股权转让环节则无需缴纳任何税费。

由此可见,“迂回”方式比“直接”方式少缴税款约 34 万元。

很显然,这种正面效应与负面效应同时存在的状况并不是制度设计者所希望看到的,对其优化设计、修订完善迫在眉睫。首先,取消《财税部 国家税务总局关于股权转让有关营业税问题的通知》(财税[2002]191 号)和《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)有关以房地产形式投资入股减免营业税和土地增值税的规定。其次,将在投资入股环节享受的税收优惠政策后移至收益形成和分配环节。也就是说,在投资入股环节应“视同销售”征收相关税费,而在收益形成和分配环节则给予一定的税收优惠政策,如给予一定年限的个人所得税减免期、适当提高个人所得税免征额等。再次,统一个人所得税政策。在房地产出售或转让环节和投资入股环节,均按照个人所得税法的规定,“以转让财产的收入减除财产原值和合理费用后的余额,为应纳税所得额”,适用 20% 的税率征收个人所得税。最后,规范股权转让环节有关税收政策。目前,对于上市公司到期的限售股转让所得,“以转让财产的收入减除财产原值和合理费用后的余额,为应纳税所得额”,适用 20% 的税率征收个人所得税。而对于非上市公司股权转让所得,则不征收任何税费,这是很不合理的,建议“以转让财产的收入减除财产原值和合理费用后的余额,为应纳税所得额”,适用 20% 的税率征收个人所得税,以从制度上遏制通过人为高估股权,实施股权转让转移资产、逃避纳税的行为。○

融资租赁内含报酬率的简便计算

山东滨州 刘素梅

承租方如何才能简便、快捷地计算融资租赁内含报酬率呢?笔者以实例说明如下。

例 1:某公司向某校提供一项融资方案,融资金额 4 000 万元,在期初一次性支付,融资期 3 年。融资期内,该高校每年还款一次,第一年为 1 200 万元,第二年为 1 600 万元,第三年为 2 200 万元,均在年末支付。要求:分析该高校是否接受融资方案。

计算方法一:内插法。其为相关教材介绍的方法。首先设定折现率 $r_1=10\%$,利用复利现值系数计算 r_1 对应的净现值 NPV_1 :

$$NPV_1 = 1\ 200 \times 0.909 + 1\ 600 \times 0.826 + 2\ 200 \times 0.751 - 4\ 000 = 64.6 > 0$$

再设定 $r_2=12\%$,计算得出 $NPV_2=-90.2 < 0$ 。

最后,利用内插法算出此项融资的实际利率: $r=10.83\%$ 。

计算方法二:Excel 函数法,用到函数 IRR。先将该高校融资期内的现金流量在 Excel 中列出,然后在其他任意一个单元格内插入函数 IRR,系统会给出 IRR 函数的提示对话框,在“values”栏将表示现金流量的四个数值所在的单元格全部选入,点击确定,即可得出计算结果: $r=10.85\%$ 。

从以上两个计算结果可以看出,虽然利用 Excel 函数 IRR 计算出的结果有误差,但是误差较小,基本可以忽略。在简便快捷方面,方法二要远胜于方法一。下面再看一个复杂的例子。

例 2:某高校采用售后回租方式进行融资,融资金额为 500 万元,于 2010 年 1 月 1 日收到全部款项,融资期 2 年,分 5 次支付租金,2010 年 3 月底支付 110 万元,2010 年 6 月底支付 110 万元,2010 年 12 月底及 2011 年 6 月底、12 月底各支付 105 万元。计算此融资租赁的内含报酬率 R。

分析:第一步,确定租金支付期数。两次租金支付的间隔期间不同,又是复利计算,所以在运用 Excel 函数法时,要以最短间隔期为准确定总期数,即每 3 个月为一个计息期,共 8 期。第二步,根据已确定的总期数列示融资期内现金流量情况,如下表所示。第三步,计算计息期内的实际利率。计算方法同上,得出 3 个月的实际利率(或季利率) $r=1.67\%$ 。第四步,计算融资方案的年报酬率: $R=(1+1.67\%)^4-1=6.83\%$ 。

融资期内现金流量情况 单位:万元

时间	2010.1.1	2010.3.31	2010.6.30	2010.9.30	2010.12.31
现金流量	500	-110	-110	0	-105
时间	2011.3.31	2011.6.30	2011.9.30	2011.12.31	
现金流量	0	-105	0	-105	