

# 房地产企业金融机构 借款利息支出的财税处理

杨焕云

(聊城大学数学科学学院 山东聊城 252059)

**【摘要】** 房地产企业生产周期长,资金需求量大,其从银行等金融机构取得的借款产生的利息支出涉及税收政策较多,需要考虑的因素较为复杂。本文将结合案例对房地产企业此类业务的会计及税务处理进行探讨。

**【关键词】** 房地产企业 金融机构借款利息支出 财税处理

房地产企业的融资渠道主要包括权益性资金、银行借款、关联企业借款等。企业从金融机构取得的债权性融资所涉及的利息支出处理比较复杂。所得税和土地增值税法规对这一利息支出的税前扣除有不同规定,其财税处理是实务界的一大难点,下文将结合案例对此加以分析。

## 一、会计准则对房地产企业利息支出的规定

《企业会计准则第17号——借款费用》第六条规定,为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,应当以专门借款当期实际发生的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。《企业会计准则第17号——借款费用》应用指南规定,符合借款费用资本化条件的存货,主要包括企业(房地产开发)开发的用于对外出售的房地产开发产品、企业制造的用于对外出售的大型机械设备等。这类存货通常需要经过相当长时间的建造或者生产过程,才能达到预定可销售状态。

可见,从事房地产开发业务的企业为开发房地产而借入资金所发生的借款利息支出,在房地产完工前应计入有关房地产的开发成本,在房地产完工后应计入财务费用。

## 二、税法对房地产企业利息支出的规定

**1. 所得税方面的有关规定。**《企业所得税法实施条例》第三十八条规定,企业在生产经营活动中发生的下列利息支出,准予扣除:非金融企业向金融企业借款的利息支出、金融企业的各项存款利息支出和同业拆借利息支出、企业经批准发行债券的利息支出。

国税发[2009]31号文件第二十一条规定,企业为建造开发产品借入资金而发生的符合税收规定的借款费用,可按企业会计准则的规定进行归集和分配,其中属于财务费用性质的借款费用,可直接在税前扣除。企业集团或其成员企业统一向金融机构借款分摊集团内部其他成员企业使用的,借入方

凡能出具从金融机构取得借款的证明文件,可以在使用借款的企业间合理地分摊利息费用,使用借款的企业分摊的合理利息准予在税前扣除。第十一条规定,企业在进行成本、费用的核算与扣除时,必须按规定区分期间费用和开发产品计税成本、已销开发产品计税成本与未销开发产品计税成本。第二十八条规定,对前期已完工成本对象应承担的成本费用按已销开发产品、未销开发产品和固定资产进行分配,其中应由已销开发产品负担的部分,在当期纳税申报时进行扣除,未销开发产品应承担的成本费用待其实际销售时再予扣除。

由此可知,房地产企业从金融机构取得的单独借款,借款利息支出如果具有财务费用性质可以税前扣除;统一借款如果能够取得借款证明文件并可以在企业间合理分摊利息支出也可以税前扣除;对原已资本化的利息支出,如果包含资本化利息的开发产品已实现销售,由其负担的利息费用也可以在当期税前扣除。

**2. 土地增值税方面的有关规定。**《土地增值税暂行条例实施细则》第七条规定:(三)开发土地和新建房及配套设施的费用(简称“房地产开发费用”),是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用,按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的5%以内计算扣除。凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,房地产开发费用按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的10%以内计算扣除。

国税函[2010]220号文件第三条规定,房地产开发费用的扣除问题:(一)财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。(二)凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。

(三)房地产开发企业既向金融机构借款,又有其他借款的,其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用本条(一)、(二)项所述两种办法。(四)土地增值税清算时,已经计入房地产开发成本的利息支出,应调整至财务费用中计算扣除。财税字[1995]048号文件第八条规定,对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。

根据以上规定,房地产企业能够按转让房地产项目计算分摊利息支出,并能提供金融机构的贷款证明的,在计算土地增值税时应当将由开发产品负担的利息支出从开发成本中调整至开发费用,之后才能按照《土地增值税暂行条例实施细则》第七条第三款的规定进行扣除处理。允许扣除的房地产开发费用为:利息+(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×5%以内(利息最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额)。

需要注意的是,只有正常的利息支出适用《土地增值税暂行条例实施细则》第七条第三款的规定,而其他诸如汇兑损失、手续费、超过贷款期限的利息支出和罚息支出等是不适用的,即这些费用只能定额扣除而不能据实扣除。

### 三、案例分析

#### 1. 金融机构借款利息支出所得税前扣除。

例1:星光房地产开发公司2010年1月从银行取得8000万元贷款用于翠苑小区的开发,年利率6.3%,期限为2年,到期一次性还本付息。翠苑小区2010年1月1日开始建造,2010年10月31日全部竣工。据统计,截至2010年末,翠苑小区累计完成销售70%。

分析:星光房地产开发公司2010年从银行取得专门借款共产生利息支出为:8000×6.3%=504(万元);直接计入财务费用的利息为:8000×6.3%×2÷12=84(万元);计入开发成本的利息为:8000×6.3%×10÷12=420(万元);计入开发成本后因实现销售可税前扣除的利息为:420×70%=294(万元);企业所得税前允许扣除的利息总额为:84+294=378(万元)。

相关会计分录(此处只做综合分录):

(1)应予费用化的利息支出:

借:财务费用	840 000 元
贷:长期借款——应计利息	840 000 元

(2)应予资本化的利息支出:

借:开发成本——财务费用	4 200 000 元
贷:长期借款——应计利息	4 200 000 元

原计入开发成本、后因实现销售可在税前扣除的利息属于永久性差异,通过调整企业所得税年度纳税申报表调减应纳税所得额,无须调账,即按照“调表不调账”的原则处理。

#### 2. 计算土地增值税时的扣除。

例2:宜居房地产公司为建设水韵花都别墅区开发项目从中国农业银行贷款4000万元,贷款利率6%,期限2年,到期一次性还本付息。2010年1月起水韵花都别墅区项目开始开发160栋花园别墅,2010年10月31日全部竣工,截至年末120栋已售出,每栋售价200万元。每栋地价15.8万元,登记、过户手续费0.2万元,开发成本包括土地征用及拆迁补偿

费、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息等合计55万元。营业税税率5%,城建税税率5%,教育费附加征收率3%。能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,房地产开发费用按“利息+(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×5%以内”在土地增值税税前扣除。

分析:此项借款所涉及的利息支出显然能够按转让房地产项目计算分摊,并且能够提供金融机构的证明。借款是从中国农业银行借入的,其利息支出可以扣除。其中已经计入房地产开发成本的利息支出应调整至财务费用中计算扣除。

120栋别墅转让收入=200×120=24000(万元)

为土地使用权所付金额与房地产开发成本合计=(15.8+0.2+55)×120=8520(万元)

其中:资本化利息部分应予以调出,金额为:4000×6%×10÷12=200(万元)。

每栋别墅所负担资本化利息金额为:200÷160=1.25(万元),应予以调整至财务费用中扣除。

每栋别墅所负担计入财务费用中的利息金额=4000×6%×2÷12÷160=0.25(万元)

每栋别墅负担利息支出=1.25+0.25=1.5(万元)

房地产开发费用扣除=1.5×120+(8520-200)×5%=596(万元)

转让税金支出=24000×5%×(1+5%+3%)=1296(万元)

加计扣除金额=(8520-200)×20%=1664(万元)

扣除项目合计=(8520-200)+596+1296+1664=11876(万元)

增值额=24000-11876=12124(万元)

增值额与扣除项目金额比率=12124÷11876×100%=102.09%

应纳增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%=12124×50%-11876×15%=4280.6(万元)

相关会计分录:

(1)转让120栋别墅取得收入时:

借:营业税金及附加	42 806 000 元
贷:应交税费——应交土地增值税	42 806 000 元

(2)实际缴纳时:

借:应交税费——应交土地增值税	42 806 000 元
贷:银行存款	42 806 000 元

#### 主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 国务院.企业所得税法实施条例.国务院令512号,2007-12-06
3. 国家税务总局.关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知.国税发[2009]31号,2009-03-06
4. 财政部.土地增值税暂行条例实施细则.财税字[1995]第6号,1995-01-27
5. 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]048号,1995-05-25