

营改增对房地产企业税负的影响研究

张歆雅 厦门大学管理学院

摘要：“营改增”政策全面实施后，对于国内企业较大幅度减轻税负起到了积极作用，但同时此次“营改增”对于不同行业的企业所起作用也存在着较大的差别。房地产行业作为事关经济发展和民生的重要行业，其税负的变动将会给其他行业企业的生产经营产生较大影响。本文将深入分析“营改增”对房地产行业的税负影响，并提出“营改增”后房地产企业纳税筹划的建议。

关键词：营改增；房地产企业；税负

中图分类号：F812 文献标识码：A 文章编号：1001-828X(2017)001-000273-01

一、引言

2016年3月，《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》公布自2016年5月起，将此前在北京、江苏等8省(市)邮政服务业等部分领域试行的“营改增”政策全面推广至全国其它地区，并将房地产业、生活服务业等全部纳入“营改增”试点，这也是我国分税制改革后国家财税体制的又一次重大变革。当前，我国商业地产库存量高，现已出台了系列政策法规解决房地产行业的库存问题，本文在分析“营改增”等政策法规对我国房地产行业的影响后，提出房地产行业“营改增”后的纳税筹划建议，以期提高房地产企业纳税筹划管理水平和降低企业纳税负担。

依据财税[2013]36号文件有关规定，在现行增值税17%的标准税率和13%低税率基础上新增11%和6%两档低税率，交通运输业、建筑业、房地产业等适用于11%税率。在计税方式方面，交通运输业、建筑业、和销售不动产、转让无形资产的行业适用增值税一般计税方法；金融保险业和生活性服务业则适用于增值税简易计税方法。

二、“营改增”对房地产企业税负的影响

假定房地产企业增值税按照销项税额减去进项税额方式征收，“营改增”前营业税率为5%，“营改增”后房地产企业增值税销项税率为11%，房地产企业某项目销售收入为R，土地开发成本、房建成本、管理费用等房产项目开发成本为C，在17%的进项税率下，房地产企业“营改增”前的税负负担为5%*R，“营改增”后的税负负担则为 $R/(1+11%)*11%-C/(1+17%)=9.91%*R-85.74%*C$ 。

假定房地产企业“营改增”前后的税负负担不变，则可得 $4.91%R-85.74%*C=0$ ，即 $5.73%*R=C$ 。而一般情况下，房地产行业一般商品房开发销售的成本占房屋销售收入的比例高于50%，即房地产开发成本 $C > 50%*R$ ，则在本文增值税销项税率为11%，进项税率为17%的假定情况下，“营改增”起到了大幅减少房地产企业税负负担的作用。通过分析，我们可得到“营改增”对于房地产企业的减税效率取决于C/R，C/R越大，则房地产企业可抵扣的金额越大，行业的税负越轻，反之则税负加重。与此同时房地产行业在“营改增”整改过程中也面临着诸多操作性问题。

第一，代开虚开发票问题。“营改增”前，房地产企业通过大量虚开代开建材供应发票的行为逃税漏税，然而在“营改增”后，有关法律对于非法购买、出售和伪造增值发票均有着较为严厉的处罚规定，这对传统依赖于代开虚开发票的房地产企业而言带来了不小的法律隐患。

第二，抵扣进项不够问题。由于房地产项目开发周期较长且各类成本投入复杂、可抵扣项目少的特点，导致了房地产项目开发整体交税金额的增加，例如土地成本就很难得到抵扣的进项税发票，这也从另一方面变相地提高了房地产企业的开发成本。抵扣进项不够问题得不到解决，房地产行业的税负成本必定会增加。

第三，公司财务管理难度增加问题。“营改增”后，由于增值

税缴纳的税款是由销项税和进项税之间的差额所决定的，因此在这种模式下进行税务计算，不仅会增加很多的会计科目，除此之外新的税收规则不断出台导致了房地产企业财务部门工作量和难度大幅增加，这对房地产企业的财务人员素质提出了较高要求。

表1 房地产企业地产项目开发涉税情况

	土地获批阶段	房建阶段	房产销售阶段	自持经营阶段
涉及主要税种	契税	印花税	印花税	印花税
	印花税	房产税	城市维护建设税	城市维护建设税
	土地增值税	城镇土地使用税	教育费附加	教育费附加
	企业所得税	车船税	土地增值税	房产税
	城镇土地使用税			

三、房地产企业应对“营改增”的策略

(一) 加大财务人才队伍建设力度

“营改增”政策实施后对于企业的会计核算、保税等财务行为提出了更高的要求。对于房地产企业而言，迎接“营改增”到来需要培养具有精湛的专业知识和技能的财务人才，并且做好年轻财务人员的培育工作，夯实企业财务人才队伍建设。

(二) 改变传统房地产开发模式

“营改增”后，有关政策规定建筑安装成本的进项税额能够抵抗，因此房地产企业可以通过增加建房安装成本开支，通过建房前期设施的投入一方面提高商品房的质量和居住舒适程度，另一方面提高抵扣进项税额，最终达到增加商品房销量和削减削减总税收支出的目的。

(三) 积极筹备纳税筹划工作

增值税只对本环节的增值税额征税，采购货物或劳务的进项税额允许抵扣，房地产企业财务管理人员应抓住这一有利政策，积极进行税收筹划。例如，在采购货物和劳务时，应选择一般纳税人作为供应商，以便取得增值税专用发票，进项税额能予以抵扣。

四、结语

综上所述，“营改增”政策的全面实施给房地产企业降低税负和做好纳税筹划带来了诸多机遇。现有的房地产企业应该做好充分的准备，充分做好企业财务管理人员的培训和调动积极性，做好房地产项目开发成本控制和发票的管理工作，积极筹备企业纳税筹划，在法律许可的范围内降低企业纳税成本和纳税风险，促进房地产企业在经济新常态下实现健康稳定发展。

参考文献：

[1] 邓单月, 郑宇轩, 杨达, 等. 营改增税制改革—影响房地产企业的“双刃剑”[J]. 金融经济(理论版), 2015(9).
 [2] 张泽洋. 浅议营改增对房地产企业税收的影响及筹划对策[J]. 中国乡镇企业会计, 2014(12).
 [3] 刘显辉. 做好“营改增”后的企业财税管理工作[J]. 税务研究, 2016(3).

作者简介：张歆雅(1997-), 女, 陕西铜川人, 厦门大学管理学院2015级会计系国际会计专业本科生。