

B4 RENCAIGUANKUI 人财管窥

逃税成房地产企业利润主要来源之一



当前,一些开发商利用地方招商引资的各种优惠,以及房地产项目跨度长、环节多、成本计算复杂的特点,千方百计偷税漏税。有关专家建议,加大房地产企业税收征缴力度,打破房地产业的暴利属性,这不仅能挽回税收损失,而且也能促进行业健康理性发展。

逃税成房地产企业利润主要来源之一

一名房地产开发商告诉记者,房地产行业近年来吸引了大量社会资本进入,与房地产项目暴利有很大关系。通过囤积土地、哄抬房价、漏税逃税,房地产业利润远远高于其他行业,可谓独一无二。

“房地产企业利润来源有三个方面,一是囤积土地,二是抬高房价,三是逃税。其中税收规避方式较多,所以地价和房价上涨部分几乎都成为企业利润。”一位开发商透露,“按规定,一个项目从拿地到建成房子用3年时间,需缴纳近2%的土地增值税,但通过与税收部门协调,土地增值税一般可以免征。国内一些大房地产公司往往囤积几千亩土地,过几年后转手卖给小开发商,一亩地挣七八十万元差价,这部分利润几乎都能逃税。”

逃税漏税花样翻新

2009年,房地产上市公司平均毛利润为29%,净利润不到20%,从利润情况看,并没有比其他行业高出许

多。但通过多种手段避税漏税后,利润提升空间巨大。

据了解,江苏地税局2009年查处的房地产企业涉税案件中,列前十位的企业涉税金额高达11亿元,最多的一家企业偷漏税2500多万元。

房地产行业税收漏洞多是事实,据某地税务部门统计,有九成开发商存在税收问题,有的地方实际征缴额与应征缴额之间存在很大差距。房地产项目纳税主要有两大块:一是5.5%的营业税;二是25%的企业所得税。而开发商可通过多种手法避税漏税:

一是利用房屋预售收入定义不准确避税。预售收入关系到营业税多少,我国税收在测算预售收入环节,中央与地方的规定存在脱节。开发商在汇总预售收入时,只计算购房者所付定金,将购房者首付款排除在纳税范围以外,这样企业预售收入缩小。有的开发商等到房子基本上卖出去后,迅速将购房者支付的房款用于银行还贷。而相关税法规定,银行贷款不能算进销售收入,因此不用纳税。开发商在“一贷一还”间,逃避了营业税。

二是应纳税所得额计算方式存在缺陷。所得税是房地产项目需要缴纳的最大税款,也是避税的最大黑

洞。不少地方的地税部门规定,“经过有关部门验收合格”,项目才算完工。因此,房地产企业的项目决算要等到整个工程项目通过验收后才能进行。因为一个项目需要建委、人防、消防、交警、技监、供水供电等10多个部门出具验收报告后才算完工,漫长的验收过程为开发商提供了偷税便利,有些开发商利用滚动开发项目,有意无意地将项目决算期推后。

在滚动开发中,开发商又会把前一项目中赚来的钱投入下一个项目,使其成本无法清算,最终形成企业所得税应纳税部分难以确定。有的开发商在住宅项目接近尾声时,再投资建设商业项目,把住宅部分所赚利润全部投入商业项目,避免缴纳巨额所得税。

三是对项目销售环节缴纳的所得税,不少开发商采取“拖”的办法。最常见的操作手法是在一个项目内留下几套房子不销售,项目因此无法结算。一些开发商在缴纳预收企业所得税后,一拖就是好几年,造成税收黑洞。这种手法也同样被用于土地增值

清算,但实际操作中,能清算的房地产企业很少。

税源之争“方便”房企漏税

有关专家认为,开发商漏税现象普遍存在,与地方税源之争有密切关系。一些大开发商往往是地方招商引资项目,通常享受税收优惠政策。税务部门一方面要完成税收任务,另一方面害怕与投资者产生不快。因此,开发商要求的一些条件,地方政府和税务部门能操作的往往都会给予方便。针对房地产税收政策中的漏洞,有关专家建议:

一是有关政府部门加快建立房地产税收控管体系,对现行政策不明确的地方,尽快执行统一政策。同时加强税务、工商、国土、规划、建设、金融等部门的信息交换与共享,最大限度掌握有关涉税信息,做到应收尽收。

二是打破房地产暴利行业属性,可考虑对房价上涨过快地区设置新的税种。

三是在房地产开发领域,规范和遏制地方政府进行税源之争,慎用财政返还、财政补贴等方式,或将其视为“应收不收”,加大对房地产偷漏税行为的打击力度。

(中国财经报)

贵阳房地产商大多不差钱

在国内一线城市部分房地产商开始遭遇资金链断裂风险的时候,贵阳的房地产商境遇如何?记者日前走访贵阳各家银行发现,各家银行对房地产商的贷款政策基走上没有新的变化,相反,部分银行还对中天城技、中铁建等品牌企业加大了信贷投放力度。

市场“钱”景很好 银行加大信贷投放力度

贵阳房地产商的日子怎么就这么好过?银行业有关人士分析认为,这和贵阳房价的水平高关。新政主要是打压过高房价,而贵阳属于二、三线城市,并不是典型的高房价地区,房价水分不多,压缩空间很有限,当然受政策影响较小。

同时,贵阳住房刚性需求和改善性需求比较旺盛,商品房销日均销售仍在升温,市场“钱”景很好。不少房开项目对银行来说是有钱可赚的。在风险可控的情况下,在信贷额度允许范围内,银行自然不会袖手旁观。据了解,交行、工行等对中天城投、中铁建等品牌房企企业,纷纷大力扶持,加大其信贷投放力度。在贵阳,房开企业普遍不缺钱,尤其大型品牌房地产商现金流还相当丰富。

此外,随着“引银入黔”的强力推进,浦发银行、招商银行等省外金融机构纷纷进驻贵阳,并带来了巨大的资金投入,银行业进入“三国时代”。新银行向房地产商伸出橄榄枝,房地产商融资又多了新选择,成功几率增加不少。

日均销量达百套以上 资金回笼暂未受到影响

除了银行肯放贷,贵阳各实力房地产商自身也底气十足。据贵州省知名房地产专家禹顺介绍,房地产商资金链断裂主要有两个表现,一是无钱购地,导致政府部门挂牌土地流拍,但贵阳今年以来尚未出现土地流拍情况;二是在建项目工程进度缓慢甚至停顿,导致延期交房,但贵阳除个别楼盘外,很少出现延期交房情况。这些都能够说明贵阳房地产商目前还不差钱。而不差钱的原因,主要还是因为贵阳的房子不愁卖。据禹顺介绍,目前,贵阳楼市日均销售量达百套以上,房地产商们资金回笼暂时还未受到打压政策的影响。

(贵商)

企业如何化解上涨的成本压力

最近江苏省中小企业局对全省1760家中小工业企业的问卷调查显示,上半年80%以上企业的销售收入和利润总额实现增长,但成本上升、用工困难、融资难等因素正在影响企业运行,其中,82%的企业表示生产成本同比上升。

生产成本到底上升多少?调查中,47.6%的企业认为生产成本上升不到10%,25.6%的企业反映生产成本上升了10%—20%,反映上升20%以上的企业占到8.8%。哪些因素推高了成本?调查显示,原材料涨价、员工工资福利上涨、水电气涨价分别成为60%、23%、5%的企业成本上升的最主要原因,另外,财务费用、管理费用增加等因素让12%的企业成本增加。

原材料价格上涨,企业利润受挤压,带来最直接的体现是,资金链有点紧张了。上述调查显示,60%以上企业的流动资金存在缺口。

这个结论在银行业务中得到了

印证。“这段时间感觉特别明显,申请贷款的企业不断增多,放款数量也不断加大。”中国银行江苏省分行中小企业业务部业务经理王剑告诉记者,该业务部的客户主要分布在制造业,从4月份开始,由于原材料价格上涨等因素,中小企业流动资金趋紧,销售收入回笼较慢,贷款需求也就日渐强烈,“6月份全省项目的申报量达到了今年上半年以来的最高峰”。南京市经信委副主任李新农分析,今年以来中小企业贷款难,除了传统的金融信贷门槛较高、中小企业有效抵押不足等因素外,今年部分企业库存产品中的原材料成本比重较大,高位购进的原材料按成本结转造成企业利润降低,金融部门放贷存在一定顾虑。

生产成本的增加,员工工资福利也是重要一环。记者采访发现,目前高级技术、管理人才需求缺口较大,熟练技术工人供不应求,而福利待遇直接影响到工人的去留。这在一定程

度上,也在推动企业由低端制造业向价值链高端延伸,最终转向技术密集型、资本密集型的发展路径。

原材料价格、用工成本、能源价格等带来的生产成本上升,已成为企业下一步发展亟待化解的不利因素,广大中小企业又该如何“突出重围”?

调高产品出厂价格,成为不少企业的做法。南通紫罗兰家纺有限公司副董事长宋燕介绍,今年以来棉纱等原材料价格上涨30%,5月份产品已提价20%,随着成本压力增加和汇率影响,正面临新一轮调价。远东纸业也在5月份原材料价格进入高位运行后,出厂产品价格调高5%。采访中记者发现,改用替代原材料也成为不少企业的“临时之举”。受近期木薯干价快速上涨,连云港顺泰等企业已改用马铃薯或玉米为原料。

但是,调高产品出厂价,改用替代原材料,起到立竿见影效果但不能

化解长久压力。江苏省中小企业局副局长郝同福认为,化解成本、用工等带来的压力,需要企业加大技改投入,优化产品结构,增强转型升级的内生动力。在连云港,东成生化等一批企业正在加大技术改造,向丁醇、醋酸、医药酒精等下游产品发展。远东纸业也正在整合资源,建立自营渠道,延长产业链,掌握终端利润。“纸产品行业竞争激烈,企业如果没有终端销售渠道,再怎么涨价,在大卖场面前还是没有定价权。”远东纸业董事长冯元松说。

郝同福透露,今年将加大省级中小科技型企业发展专项引导资金的支持力度,同时,引导企业利用信息化手段提升管理水平,降低开发设计、材料供应、物流管理等环节成本。最近将清理和整顿强制准入的中介服务收费、垄断性经营服务收费和越权设立的事业性收费,落实好小型微利企业所得税减税政策。

(黄伟 孙雷)

财政部连发三新规助推会计师事务所做大做强

为贯彻落实《国务院办公厅转发财政部关于加快发展我国注册会计师行业若干意见的通知》,财政部日前接连发布三部新规,助推国内会计师事务所做大做强。

三部新规中,《会计师事务所财务管理暂行办法》将于2011年1月1日起施行。财政部会计司有关负责人指出,财务管理一体化问题已经成为影响会计师事务所健康发展和注册会计师行业加快发展的突出问题。此次暂行办法的发布实施,旨在实现会计师事务所财务一体化管理,为科学评价会计师事务所管理水平提供支持。

据介绍,《会计师事务所财务管理暂行办法》共二十六条,从财务管理体制、资产负债管理、收入

费用核算、收益分配机制、财务报表报备、会计档案保管等方面对会计师事务所财务管理进行了系统规范,使得对会计师事务所财务管理水平的评价范围更加全面、内容更加具体、标准更加明确。财政部日前还发布了《关于科学引导小型会计师事务所规范发展的暂行规定》,这是我国加强小型会计师事务所管理、严格小型会计师事务所准入的重要举措。财政会计行业管理信息系统数据显示,截至2010年7月1日,我国共有会计师事务所6892家,其中6682家属于小型会计师事务所,约占97%,这些小型会计师事务所的收入占全行业总收入的比重不足1/4。

据了解,为加强准入管理,从

源头上防止不合格的会计师事务所扰乱审计市场,新出台的暂行规定明确要求年龄在65周岁以上的注册会计师不得担任新设立小型事务所的合伙人(股东)。此外要求新设小型会计师事务所原则上采用普通合伙组织形式,并严格准入审批,严格限制频繁设所关所的行为等。

作为会计师事务所做大做强的一项重要制度创新,财政部、国家工商行政管理总局日前还联合发布了《关于推动大中型会计师事务所采用特殊普通合伙组织形式的暂行规定》,要求大型会计师事务所应当于2010年12月31日前改制为特殊普通合伙组织形式;鼓励中型会计师事务所于2011年12月31日前改制为特殊普通合伙组织形式。财政

部数据显示,目前我国会计师事务所组织形式选择上存在较为明显的“比例失衡”现象,国内事务所中64%都是有限责任制会计师事务所,合伙制会计师事务所仅为36%。

财政部表示,随着我国注册会计师行业的快速发展,有限责任制组织形式在决策机制、股东限制、质量控制、税收政策等方面均日新显现出其制度弊端,难以满足大中型会计师事务所加快发展的形势需要。而大中型会计师事务所采用特殊的普通合伙制既是发达市场经济国家会计职业发展的经验总结和通行惯例,也是我国会计师事务所做大做强选择的必然选择。

(新华网)

TCL集团增资8.5代线 苏宁电器友情相助

TCL在其8.5代线的投入上又迈进一步。

8月2日,TCL集团发布公告称,公司采取非公开发行股票的方式发行了13亿股股份,发行价格为每股3.46元,本次发行新增的股份于8月3日在深圳证券交易所上市。

TCL集团表示,目前华星光电8.5代线项目进展顺利,值得注意的是,苏宁电器集团有限公司此次认购了1.4亿股。苏宁电器副董事长孙为民在接受《每日经济新闻》采访时表示,“此次认购TCL的股份,完全

是出于友情,希望对TCL集团有所帮助”。

TCL公告显示,扣除发行费用后募集资金净额为44亿元,加上惠州市政府拨付的广东省政府给与8.5代线液晶面板项目的财政补助资金5亿元,满足了对华星光电50亿元资本金投入的需求,差额约9633万元将由TCL集团通过自有资金解决。

TCL集团董事长李东生及公司大股东惠州市投资控股有限公司作为战略投资者参与了本次发行。此次增发完成后,惠州市投资控股有限

公司占有980%的股份,仍为公司第一大股东。

全国消费电子渠道商联盟秘书长吴咸建在接受《每日经济新闻》采访时认为,苏宁此次认购TCL股份一事存在插手上游生产的可能,“但是更大的可能是苏宁想借此了解到上游家电企业的生产价格和生产体系,为了以后议价做更多的准备。同时,苏宁的投资也是关联交易,对其自身的发展是有好处的”。

苏宁电器副董事长孙为民在接受《每日经济新闻》采访时表示,“此

次认购TCL的股份,完全是出于友情,也算是一种投资”。

“其实,我们并没有指望能够得到太多回报,苏宁和TCL的合作关系始终非常良好,这是多年融洽合作的一种体现”,孙为民对记者说,“苏宁还有很多自己的事情要做,并没有想上游发展的想法”。

TCL此次增资华星光电8.5代线项目,解决了资金短缺的燃眉之急。但是家电专家刘步尘在接受《每日经济新闻》采访时表示,这只是第一步,后面还有对TCL更大的考验。

宁波港集团财务有限公司成立

近日,宁波市首家企业集团财务公司——宁波港集团财务有限公司成立。

宁波港集团财务有限公司于2010年1月25日获中国银监会批准筹建,历经七个月筹备,7月8日在宁波市工商局注册登记,7月28日正式对外营业,成为宁波市首家企业集团财务公司。

宁波港集团财务有限公司以加强宁波港集团内部资金集中管理和积极参与外部金融市场为目标,提高宁波港集团资金使用效率,拓宽集团融资渠道,从而成为覆盖全集团的资金结算中心,为宁波港集团成员企业提供优质、高效、多元化的金融服务。

(包凌雁 张洁 杨帅)

福建:职业培训资金直补用人单位



今后,福建依法在工商部门登记设立的各类企业,制定培训计划,组织本单位职工参加职业技能培训并取得国家职业资格证书,即可获得财政培训经费补贴。记者从福建省人力资源和社会保障厅获悉,该省将在全国率先探索职业培训资金直补用人单位的新机制,今年的受理申请报告时间为9月和11月。

据介绍,福建省的直补标准按照企业组织职工参加技能培训,通过社会化考评获得职业资格证书的相应技能等级确定:初级工(五级)按每人400元补贴;中级工(四级)按每人700元补贴;高级工(三级)按每人1000元补贴;技师(二级)按每人1600元补贴。高级技师(一级)的补贴办法和标准仍按去年制定的单独规定执行,即按每人最高给予2000元的补贴。

申请补贴的企业需将年度职工培训计划报人力资源和社会保障部门备案,接受指导,并在规定时间内向所属的受理机构提出补助申请报告。

与以往主要针对特殊群体(如农民工、下岗再就业人员、未就业大学毕业生等)的培训补贴方案不同,新机制可覆盖福建省内各类企业的所有本单位在岗职工,并且受补贴的培训形式由就业前培训改为就业后培训,补贴的经费标准也有较大提高。

据介绍,新机制实行后,福建省原有的富余劳动力转移就业培训、劳动预备制培训、创业培训等机制仍然有效。企业吸纳劳动者并组织参加各类培训,劳动者未取得国家职业资格证书但获得职业培训结业证书的,仍可按原有政策申请职业培训补贴,但当年不再就同一劳动者申请其他职业培训补贴。

(余荣华)

刘步尘认为,TCL存在两方面的问题,“从短期来说,资金的投入需要大约245亿元,现在融到的50亿元还远远不够”。

“另外,到明年年底该项目进入量产阶段以后会面临非常激烈的竞争”,刘步尘补充到,“三星、夏普、奇美等企业的面板几乎都在明年年底开始实现量产,到时候整个面板产业的产能将会极具放大,为了争夺客户资源,很可能发生面板行业的价格战”。

(即振)