

传房地产业营改增税率 17% 建筑、金融一起改

徐燕燕 李文婉 报道

房地产行业营改增最晚明年或将推行。2012 年 1 月 1 日起试点的营改增被认为是目前规模最大的结构性减税措施。目前仅剩房地产业、建筑业、金融业以及生活服务业等尚未实施营改增。

自 2013 年开始调研,房地产业营改增方案迄今仍难出台,其难度之大,可见一斑。对于房地产业而言,除了直接影响税负的税率之外,与其他行业、税种如何协调也是改革的难点所在。

税率 17% 高不高

税负到底是增加还是减少,主要取决于税率の設定。

日前,有媒体报道称,财政部对房地产营改增的税率拟采用 17%,而此前有消息称为 11%。这一税率是否合理,对房地产行业来说,税负是增加还是减少?

“可以做一下对比。”一位供职于四大会计师事务所的财税专家告诉记者。

营改增试点中,有形动产租赁适用 17%税率,交通运输业是 11%,其他部分现代服务业为 6%。

不同行业的税率确定的依据是什么?该专家称,一方面要考虑行业本身的毛利情况,还要看其业务的纵向流程是不是有那么多可以抵扣的东西;另一方面,还有国家宏观调控政策,是不是鼓励一个行业的发展。

“营改增试点中交通运输业税率是 11%,房地产行业的进项比交通运输业要多,毛利也高,而且在营改增之前大多数的生产型企业都是 17%税率,我们预计最后结果可能是 17%。”该专家告诉记者,也不排除政府可能对房地产有特殊照顾,最后达成一个较低的税率。

现行房地产业缴纳销售不动产营业税的税率为 5%。此前,普华永道中国内地及香港地区间接税主管合伙人胡根荣表示,在 6%的增值税税率下,税负降低;11%持平;17%则税负增加,所以未来房地产业营改增后实施 11%的税率可能性比较大。

财政部财料所所长刘尚希此前接受媒体采访时指出,11%的增值税税率表面看比较高,但这是可以抵扣进项税的,而 5%的营业税则是对全值缴税。在不清楚具体的抵扣范围之前,没办法判断税负上升还是下降。

也有业内人士表示,或许会在 11%~17%之间,再确定一个税率。

具体到一个企业的税负到底是增加还是减少,前述专家告诉记者,这还要看企业的业务性质、销售流程等细节问题。

傅蔚冈 / 文

有媒体报道,目前财政部正在加快研究房地产业“营改增”方案,据悉明年有望和建筑业同步推行。自 2012 年 1 月 1 日起开始营改增试点以来,目前仅剩下生活服务业、建筑业、房地产业和金融业尚未实现营改增。在房地产市场处于下行期间推出营改增,会对房地产业带来什么样的影响?这可能是业界最为关心的话题。

也是如此,业界都希望将营改增后的税率定得低一点,即采取和建筑业保持同一水平,采用 11%的税率。不过此前有媒体报道称,财政部已经对房地产“营改增”税率、税负增减情况进行了模拟测算,测算采用的是 17%的增值税税率,这意味着房地产业将成为迄今为止所有已实施和正在酝酿中的“营改增”改革中税率最高的行业。

营改增是自 2012 年以来我国财政体系最大的一项改革,通过把以前缴纳营业税的应税项目改成缴纳增值税,政府希望通过只对产品或者服务的增值部分纳税,从而减少重复纳税环节。而在以往征缴营业税时,从 2012 年上海试点的反馈来看,百分之七十的企业实现了税负下降。不过在另一方面,部分企业由于生产周期、成本结构等原因,进项税额较少,加之试点范围有限,从非试点地区无法取得增值税专用发票,因此出现税负增加的情况。同时,“营改增”后,企业在增值税专用发票管理、纳税申报等方面的工作量会增加。

房地产业之所以会在最后一批成为营改增的对象,最大的原因就在于房地产业的成本构成过于复杂。就像有业界人士所说,“一套房子的成本构成太多了,每个环节都要拿增值税发票来抵扣,很难弄的,这个事



比如说,一个在上海开发的房地产企业和一个在河南开发的房地产企业,前者的毛利大,销售的量小;后者的毛利低,但是量大,两者最终的销售额相同。如果按照营业税,那么两者缴纳数额相同;但如果按照增值税,进项可以抵扣,就要看盈利程度和投资来决定税负的多少。“这点来看,增值税更公平。”上述专家说。

上海财经大学公共经济与管理学院教授胡怡建也告诉记者,在他看来,“营改增”主要目的是为了消除重复征税,结构性减税不是简单的个别企业降低税负,而是针对一个行业,最终是总体税负减少,具体到一个企业是有增有减。

但前述专家也表示,相比营业税,增值税对企业来说可筹划的空间更大。“企业可以通过运营模式的优化,让可抵扣的项目最大化。比如说,涉及一个公司内部的业务部门,可以单设一个公司,为本公司提供服务。”

税制设计难点多

房地产行业实行“营改增”,除税率的确定存在一定难度外,还有一系列问题待解决。“比如土地成本怎么抵扣?存量资产怎么办?这些对房企的税负都有决定性影响。”尤尼泰(北京)税务师事务所房地产部经理赵杰在接受记者采访时分析。即便房地产业改了增值税,“房地产的增值税和土地的增值税会不会重合也是一个待解的问题。”

在赵杰看来,建筑业和金融业可能要先于房地产行业实行“营改增”。“对于房企来说,银行利息也是比较大的成本。建筑业如果在‘营改增’过程中出现成本增加,就会把增加的成本转嫁到房地产行

业。”

房地产相关税收在地方财政中占了较大比重,营业税是地税部门在收,而增值税是国税部门在收。对于“营改增”后是否会对地方财政产生一定影响的担心,上述税收研究人士认为,国家会通过一些过渡政策来解决。“如果房地产业实行‘营改增’,肯定还会出台相应的财税制度改革。在这期间会有一些过渡政策,按照‘营改增’的原则,原来营业税属于什么地方,‘营改增’后税收仍然交给原地方。”

而“营改增”只是一系列财税制度改革的开始。“到 2015 年,全行业实行‘营改增’后,企业税负减少了,更有利于企业的发展。随着经济发展速度的提升,国家税收总量不一定减少。”上述税收研究人士认为,国家税收稳定问题并不需要担心。“税收政策是有增有减的,‘营改增’全面实行以后,减下来一部分税,为增加税提供空间,比如说说房地产行业要全面推行房地产保有环节的房地产税。‘营改增’后会为房地产税的开征腾出空间。”

建筑、金融一起改

增值税是一个全链条道道抵扣的问题,不能只局限于某一个行业改革。对于房地产行业来说,建筑业和金融业营改增与其息业相关,这也成为房地产营改增的一个难点。

从房地产企业的财务报表看,主要的成本构成有三块:一是土地成本,二是建筑成本,三是银行贷款的利息支出。

“增值税的原理是,我卖东西要交增值税,但同时我买东西取得的进项税发票可以去抵扣,如果建筑和金融不改的话,对于房地产行业来说就没有进项税可以

抵扣,单环节税负就重了。”中瑞税务师事务所合伙人赵岩告诉记者。

前述专家认为,房地产和建筑业营改增必须同步推进。

财政部部长楼继伟表示,今明两年是税制改革的关键时期,下一步营改增范围将逐步扩大到建筑业、房地产业、金融业等各个领域,相应废止营业税制度,适时完成增值税立法。

亦有财政部专家表示,电信业营改增之后,可能不会再一个一个行业地进行,而是有可能几个行业一起推进,财税部门已经开始着手对房地产业、金融业等行业进行营改增调研。

至于建筑和金融行业的税率如何确定,记者采访的专家认为,要把行业放到全链条上综合考虑,但也要结合行业自身的特性。

前述专家称,建筑行业的毛利低于房地产行业,税率或许会低于房地产,而金融行业本身可抵扣的项目不多,建筑业 11%比较合理,金融 6%较为合适。赵岩也赞同建筑业税率为 11%。

此前也有业内人士预测,未来金融业、房地产、建筑业营改增后将执行统一税率,即 11%。

此外,土地成本如何抵扣,也是值得研究的问题。

赵岩对记者说,政府卖地是不交税的,对于房地产企业来说,则意味着这块抵扣没有,如果税制设计中要考虑税负问题,可以在这个环节进行一定的进项抵扣。

其他税种受影响

营改增同样会导致企业所得税税负的改变,这也是房地产业营改增过程中的一个难点。

赵岩告诉记者,企业所得税的应纳税款所得额是由企业的收入减去成本,但是营改增之后,企业收入和成本两个因素的数值都发生改变。

他以目前已经试点的生活服务业营改增为例,假如收入为 100 元,扣掉 5%的营业税之后的 95 元为主营业务收入;而营改增之后,税率为 6%,按照增值税的计算方法,主营业务收入为 94.3 元 1100 ÷ (1+6%) ,有所减少。另一方面,对成本也有影响,比如企业支出 100 元,在营业税的前提下,100 元即为成本,但营改增后的成本则需要扣除增值税。

“相当于改变了企业收入和成本两边,所以要根据企业最终的收入成本结构,才能看对企业的净影响是怎样的。”赵岩说。

为宗旨的企业。同样的,如果现在房地产市场正处于下行通道,那么它也不会因为增值税抬高了成本就提升房价,它会依据购房者的接受度和竞争对手的定价而确定最后的价格,甚至很多时候房产商为了尽快回笼资金等原因以低于成本价而销售。也正是如此,我们说增值税率的高低尽管会对房产的成本构成影响,但决不是左右因素。

当然,从一个更广的视角来看,将房地产业的增值税提高到 17%并不是好事。因为政府拿的多了,那么留给企业和市民的财富份额就会相应减少。一般而言,无论是投资还是消费,政府总是没有民间有效率,如果能够将这 6%的资金留在民间由企业和个人自行决定支配,在中国宏观税负已经偏高的前提下,将更多的资金留在民间自由支配可能是更好的选择。

事实上,对房地产业营改增着急的并不只是企业,同时还有地方政府。在目前的财税体制下,房地产相关税收在地方财政中占了较大比重,营业税是地方税,而增值税则是属于中央税种,假如房地产“营改增”之后,地方财政也会面临不小的压力。以上海为例,2013 年全年商品房销售额 3911.57 亿元。如果以 5%的营业税计,就有近 200 亿的税收。假如营改增,那么这笔资金都要归于中央财政。

从这个意义而言,房地产企业营改增的挑战并不只是面对企业,同时还有地方政府,因为它直接涉及目前中央和地方的财政架构。在地方事权没有减少的情况下,营改增之后由谁来填补地方政府的财政缺口?这可能是一个比确定何种税率更为严峻的话题。

(作者为上海金融与法律研究院执行院长)

房地产业营改增后的预测与建议

石娅山人 / 文

有消息称房地产业“营改增”增值税率 17%,房地产行业赚钱神话将要被终结!房地产业将迎来与制造业一样的微利时代。个人对未来地产业营改增后的七点预测。

其一房地产业的期初库存和固定资产将不能被抵扣。按前期“营改增”的行业交通运输业、电信业等有巨额营改增前固定资产和存货的企业未被许可抵扣的经验。特别是交通运输业的期初轮船车辆等未被许可抵扣,产生了行业性的经营困难。地方财政动用了补贴以平衡企业税负。房地产业的存货在企业资产中占比很高,按政策的一贯性,本人预测房地产业的期初存货和固定资产一样不能抵扣。

其二房地产业未来的土地等支付给政府的费用将没有进项可抵扣。简化计算没有进项抵扣的项目成本将上涨 11.74%。地产业的土地使用权的地价成本,以及开发费用中很多的政府配套费用的成本、拆迁成本等将在未来不能抵扣,需要将 17%的成本在销售价格中吸收。简单来说就是支付给政府等不可抵扣成本比如土地价 100 万元,在开发企业出售时至少需要卖给消费者 117 万元,才能平衡。原来在营业税时 100 万元的土地价,在开企业出售时需要 105.26 万元,可以平衡。营改增需要消化 11.74 万元。房地产企业在拿地成本一样的情况下单营改增一项因素是让地价上涨了 11.74%。其他无法获取增值税发票抵扣的成本费用项目是一样的。房地产企业是资金密集型产品长周期企业。从土地增值税的国家规定可以扣除 5%的项目利息费用以及 20%的项目其他费用。一般地产项目的周期都不会少于二年,利息费用将是项目成本一项至少超过 5%的费用。因为银行业营改增应该晚于房地产业,抵扣的税率应该低于 11%。在银行业营改增前地产业将还需要负担利息费用因为营改增上涨 11.74%的一部分。

其三税费的提高将有一部分体现在房价中,另一部分将会由上游的建筑业供应商来消化,当然还会由地产企业消化一部分。商品的价格成本只是一个因素,不是决定性的因素。房地产业在过去十年就是一个很好的例子,在经历了房价持续上涨的黄金十年。房地产业的定价基本上都不以成本作为依据。但近一年来房价出现了下降的预期,房地产业的供求关系发生了变化。未来房地产业将于制造业一样进入一个买方市场。考虑到建筑业等上游行业的弱势地位税收的一部分将会转嫁给上游行业。房地产业通过提高效率降低利润等会消化一部分。但最终购买者将会负担一部分。

其四营改增过渡期税收筹划大有可为。收入销项税额上:在实行增值税前,尽快销售库存房产将是最大的税收筹划。可以通过降价让利润的手法来实现,最多可让利价格的 11.74%。

成本费用进项税额上:对于跨越营改增时点的在建项目尽量在合同中约定,在增值税时点后开具增值税发票以降低成本。可以通过让利等方法让供应商进行配合。特别是精装修房的材料供应商,精装的时间选择尽可以选择在实行增值税后。租赁还是出售物业的筹划。如果营改增后地产业租赁不地产的与销售不地产的税率有差额将会有筹划空间。另外个人与企业法人出租的税率不同一样有空间。就需要商业模式的创新了。当然还有其他在此不详细说明了。

其五地产业将进入高税负时代,规范化的增值税将减小土地增值税利用票据不规范和信息不对称进行的筹划空间。土地增值税应该是地产业的一项不小的负担,个人预测营改增后还会存在不会。此税种营改增后对房地产业利润的杀伤力将比较厉害。防伪税控以票控税在中国还是很有实用性的。就中央和地方税问题,个人预测将成为中央地方共享税。

其六地产业将会向工厂化发展,并向行业上游产品化企业扩张,将利润转移和分散到上游产业中。房地产业想要在增值税时代保证利润,最好的筹划应该是收购上游行业,特别是建筑业、建筑设计、建筑材料业等。通过关联企业转移定价将是未来筹划的重点。

其七地产业专业化分工将会更加细化,行业将会集中化,将会出现大量同业并购。房地产业总分机构如何申报增值税将是未来行业同业并购的关键。其一汇总申报由总部汇总缴纳会加速行业整合。其二按现在总分机构分别缴纳,就会减少并购。

最后个人对全面实行营改增后的建议:制造业在增值税改革后 17%的增值税率让制造业企业利润微薄。经历了生产型增值税的时代,又经历消费型增值税可以抵扣机器设备的时代,让制造业企业看到了更新设备的益处。这期间很多制造业企业都通过出口产品退税找到了提升利润的途径,中国在成为世界工厂中国国内销售商品增值税 17%和出口商品增值税退税政策发挥了不小的作用。房地产业按增值税率 17%征收的同时,政府是否可以考虑为过去几十年中国税收贡献巨大的制造业,将增值税率降低到 13%,以帮助制造业转型升级。提高遵守税法企业的生存和发展空间。个人强烈支持房地产业、银行业等高利润行业营改增适用 17%的高税率,支撑起中国的税收。以便支持制造业等其他行业降低 17%的增值税高税率,让制造业等其他行业完成转型升级。