

浅析不动产处置的增值税实务难点

罗 桦

(中国农业发展银行四川省分行,四川 成都 610021)

摘 要:本文基于对不动产处置实务案例的分析,阐述非房地产开发企业类一般纳税人在不同业务场景下的增值税处理难点与解决方式,从而管控涉税风险,寻求不动产处置增值税最佳方案。

关键词:不动产处置;增值税;计算规则

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.06.067

不动产处置对一般企业而言是非经常性业务,涉税处理较为陌生,财会人员常常感到棘手。一般纳税人(非房地产开发企业)不动产处置主要涉及增值税、土地增值税、印花税、企业所得税。由于实务操作中旧房处置土地增值税多采用核定征收的方式,计算较为简单;印花税和企业所得税计税方法相对固定,本文不再详述。不动产处置环节涉税实务操作难点主要集中在增值税。增值税计算规则十分灵活,随不动产取得时间、取得方式、处置方式的不同而不同。本文将重点阐述一般纳税人(非房地产开发企业)不动产处置增值税涉税处理。

不动产常见处置方式包括政府征收、销售转让、置换等。每一种方式增值税计算方式不同。

1 政府征收

政府征收在所有不动产处置方式中涉税成本最低。不动产政府征收货币化补偿一般涉及土地、地上建筑物及相关动产。

1.1 土地使用权补偿收入免征增值税

《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》(财税[2016]36号附件3):土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。

1.2 地上建筑物及相关动产补偿收入免征增值税

由于财税36号文没有明确政府征收过程中地上建筑物及动产补偿款是否征税,这在很长一段时间的实务操作中是存在争议的,各地税务局的解读也不相同。

直到2020年9月,国税总局发布《关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2020年第40号)进行了明确:土地所有者依法征收土地,并向土地使用者支付土地及其相关有形动产、不动产补偿费的行为,属于《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》(财税[2016]36号)第一条第(三十七)项规定的土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情况。

综上,取得政府征收不动产对土地、地上建筑物、有形动产的赔偿款均免征增值税。

2 不动产销售

2.1 基本规定

实务操作中,不动产处置最常见的方式还是销售转让。采取销售方式处置不动产,应根据《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告2016年第14号),区分取得方式(自建或非自建),取得时间(营改增前或营改增后),适用不同的计算方法。具体如表1。

2.2 实务难点

2.2.1 计税方式的选择

处置营改增以前取得的不动产,纳税人可以自行选择简易计税

(征收率5%)或者一般计税方式(税率9%)。选择何种计税方式需要综合考虑税赋成本,切不可仅从税率(征收率)高低认定简易计税税赋成本一定低于一般计税。以实务操作中的一个案例进行分析说明。

甲企业2021年5月处置营改增以前自建的房产,该房产于2018年进行维修改造并达到资本化标准,调增了不动产原值。截止5月房产原值150万元,净值135万元(原值、净值均为维修改造资本化后的数据),销售价200万元(含税)。维修改造时发生的进项税10万元已全额抵扣。

如果选择一般计税,销售环节应缴纳增值税200万元/1.09*0.09=16.51万元。

如果选择简易计税,销售环节应缴纳增值税200/1.05*0.05=9.52万元;同时由于不动产改变用途专用于简易计税项目,原已全额抵扣增值税应按不动产净值率转出10*135/150=9万元,总税赋成本18.52万元。

通过以上案例可以看出,营改增以前取得的不动产处置存在一定的税收筹划空间。要综合考虑取得环节、持有环节的具体情况,合理选择计税方式。切不可主观认为简易计税税赋成本一定低于一般计税。

2.2.2 扣除凭证的认定

营改增以前通过非自建方式取得的不动产可以选择简易计税,且在取得法定扣除凭证的情况下,可以差额征收。持有法定扣除凭证,是能否适用差额计税的关键。

(1)《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告2016年第14号)第八条规定:纳税人按规定从取得的全部价款和价外费用中扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价的,应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证。否则,不得扣除。上述凭证是指:税务部门监制的发票;法院判决书、裁定书、调解书,以及仲裁裁决书、公证债权文书。国家税务总局规定的其他凭证。

(2)《关于纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除有关问题的公告》(国家税务总局公告2016年第73号)规定:纳税人转让不动产,按照有关规定差额缴纳增值税的,如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票,可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料,进行差额扣除。纳税人同时保留取得不动产时的发票和其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料的,应当凭发票进行差额扣除。

综上,只有取得公告中列举的扣除凭证:税务部门监制的发票;法院判决书、裁定书、调解书,以及仲裁裁决书、公证债权文书;契税完税凭证才能扣除不动产取得成本。由于14号公告没有明确“国家税务总局规定的其他凭证”的类型,在实务操作中只能视具体情况

表 1

取得时间	取得方式	简易计税		一般计税	
		应纳税额	预缴	应纳税额	预缴
营改增以前(可以选择采用简易计税方式或一般计税方式)	自建	以取得的全部价款和价外费用为销售额,适用5%征收率。	按同口径计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款,向机构所在地主管税务机关申报纳税。	以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额,适用9%税率	应以取得的全部价款和价外费用,按照5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款,向机构所在地主管税务机关申报纳税。
	非自建	全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额,适用5%征收率。	按同口径计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款,向机构所在地主管税务机关申报纳税。	以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额,适用9%税率	以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额,按照5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款,向机构所在地主管税务机关申报纳税。
营改增以后	自建	*	*	以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额,适用9%税率	应以取得的全部价款和价外费用,按照5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款,向机构所在地主管税务机关申报纳税。
	非自建	*	*	以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额,适用9%税率	应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额,按照5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款,向机构所在地主管税务机关申报纳税。

请示主管税务局,切不可擅自扩大扣除凭证的范围,导致少交增值税。

实务案例:某企业处置闲置资产,由于土地性质为划拨,在处置前由销售方补缴土地出让金及相关税费,并取得了税费凭证。销售环节销售方向主管税务局申请将补缴的土地出让金及税费作为不动产取得成本进行扣除,未获批准。

2.3 扣除成本后销售发票的开具

营改增以前通过非自建方式取得的不动产可以选择简易计税,差额征税。但是开具专票应该是全额开票还是差额开票,这在实务操作中一直存在争议。目前比较主流的观点是:差额征收、全额开票。理由如下:

(1)从政策规定看。没有对旧房转让“差额征税、全额开票”做禁止性规定。《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年第23号)第四条对适用差额开票的情形进行了规定:按照现行政策规定适用差额征税办法缴纳增值税,且不得全额开具增值税发票的(财政部、税务总局另有规定的除外),纳税人自行开具或者税务机关代开增值税发票时,通过新系统中差额征税开票功能,录入含税销售额(或含税评估额)和扣除额,系统自动计算税额和不含税金额,备注栏自动打印“差额征税”字样。从这一条款看,并不是差额征收就一定要差额开票。现有的法律法规并没有对旧房销售差额征税、全额开票做禁止性规定,因此可以全额开具增值税专用发票。

(2)从增值税原理看。反对全额开票的主要理由是增值税是链条税,认为上游差额征税,下游就只能差额抵扣。但是旧房转让之所以允许差额扣除,是因为扣除部分在营业税时期是按5%缴纳过营业税的。且为了保持政策的延续性,营改增后不动产转让简易计税征收率仍是5%。允许全额开票,实际是认同扣除部分已纳税,从增值税是链条税的角度也是合理的。

(3)从增值税纳税申报表的设置原理看,只有全额开票后填表逻辑关系才是顺畅的。《增值税纳税申报表(一般纳税人适用)》附表《增值税纳税申报表附列资料(一)》,第二大类“简易计税方法计税”的9b栏“5%征收率的服务、不动产和无形资产”1-4列开具增值税

专用发票(开具其他发票)的“销售额”和“销项税额”均应填入扣除取得成本前的数据^[2],且金三系统自动对申报表数据和开票数据进行比对校验。

2.4 核定计税价格

在实务操作中不动产销售在预缴环节往往还会遇到申报的实际成交价低于税务局认定最低计税价格,被要求按税务系统中的最低计税价格纳税的情况。

2.4.1 基本规定

《增值税暂行条例》第7条规定:“纳税人销售货物或者应税劳务的价格明显偏低并无正当理由的,由主管税务机关核定其销售额”。《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条第(六)项规定:“纳税人申报的计税依据明显偏低,又无正当理由的,税务机关有权核定其应纳税额”。

无论税收实体法还是程序法规定,核定征收属于税务机关的行政裁量权。税务机关有权在纳税人计税依据明显偏低,且无正当理由的情况下,按核定计税价格征税。

2.4.2 实务难点

法律法规并没有对“明显偏低”和“无正当理由”做出具体规定,存在认定困难。特别是不动产市场成交价受房屋状况、市场景气度等诸多因素影响,其在一定范围内波动是正常合理的。实务中,税务局往往使用评税系统自动计算的核定计税价格(评税系统通过设定基准价格和影响因素修正系数,由系统自动计算)与纳税人申报价格相比较,按照孰高原则确定计税价格。

这固然大概率解决了销售双方通过订立虚假合同低报成交价格、不如实申报缴纳的问题,但也难免存在错案。实务案例中:销售方依据第三方出具的评估价作为保留价,采取公开拍卖的方式,仅因为成交价格偏低,主管税务局也要求按照核定计税价格纳税。

2.4.3 争议解决途径

纳税人遇到这种情况,应加强沟通,充分陈述价格偏低的理由并举证,要求启动争议解决程序^[3]。实务案例确实存在经实地取证后,税务机关认可了合同成交价的案例。

2.4.4 核定征收发票开具

按照核定价格纳税的情况下,应该如何开具增值税发票,现有的规章制度没有对一般纳税人销售旧房按核定计税价格征收情况下,发票开具作出明确规定。但对小规模纳税人不动产转让核定征收,税务局代开增值税发票有明确要求。《国家税务总局关于营业税改征增值税委托地税局代征税款和代开增值税发票的通知》(税总函[2016]145号):按照核定计税价格征税的,“金额”栏填写不含税计税价格,备注栏注明“核定计税价格,实际成交含税金额xxx元”。对纳税人在实务操作中是否能够参照执行,各地税务局的解读均不同,建议按主管税务局要求执行。

3 置换

不动产置换可以看成是不动产销售转让的一种特殊情况:既销售不动产又购进不动产,应按销售、购买两个环节分别纳税。置换涉及增值税处理:换出不动产应按销售环节相关规定缴纳增值税;换入不动产应按购进环节相关规定取得增值税专票进行抵扣。

以上,仅是笔者根据实务工作中经历的案例进行的粗浅总结分析,挂一漏万。不动产使用年限长,往往在取得、持有环节存在税务资料缺失、核算不规范等历史遗留问题。并且涉及税制改革前后政策衔接问题,存在诸多实务难点与争议,税务部门也不断通过文件、公告、问题解答等形式进行明确。不动产销售增税计算规则灵活,存在一定的税收策划空间。企业财税人员一方面要熟悉相关法律法规,另一方面针对无明确规定的特殊情况,加强与主管税务局的沟通,减少误判、争取最优涉税方案。

参考文献

[1]《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第14号)第六条 已抵扣进项税额的不动产,发生非正常损失,或者改变用途,专用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的,按照下列公式计算不得抵扣的进项税额,并从当期进项税额中扣减:不得抵扣的进项税额=已抵扣进项税额×不动产净值率,不动产净值率=(不动产净值÷不动产原值)×100%。

[2]《关于调整增值税纳税申报有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第15号)附件2《增值税纳税申报表(一般纳税人适用)及其附列资料填写说明》,对附表一填报口径规定:营业税改征增值税的纳税人,服务、不动产和无形资产有扣除项目的,第1至11列应填写扣除之前的征(免)税销售额、销项(应纳)税额和价税合计额。

[3]《国家税务总局关于应用评税技术核定房地产交易计税价格的意见》(国税函[2008]309号):纳税人对核定价格持有异议的,各地根据本地情况探索解决方式,如可采取:由征收机关指定具有公信力及资质等级的评估机构进行评估,参考评估结果,确定计税价格;由征收机关成立争议处理小组,派人员(两人以上)实地勘察房产情况,根据查看情况参照计算机核定价格,酌情确定计税价格;从银行等相关部门获取房产交易的资金往来记录作为计税依据等方式。

作者简介:罗桦(1975,5-),女,四川成都人,经济学学士,会计师,研究方向:主要从事银行业财税管理。