

# 房地产企业新获取项目经营模式涉税探析

徐黎明

(招商局地产(北京)有限公司,北京 100000)

**摘要:**房地产行业作为我国国民经济发展的支柱产业,其受重视程度可见一斑。近些年来,房地产企业为了自身的发展,不断的向外扩张,为自身的发展蓄力。然而,2016年5月营改增推行以来,对于房地产企业的经营,尤其是涉税业务发生了巨大改变。对于房地产企业来说,房企新获取项目究竟应以何种方式运营,是单独成立新项目公司还是装入现有公司多项目运营,哪种方式更利于公司利润最大化,并对企业经营管理更为有利,值得进一步探讨和研究。本文将从房地产企业经营模式涉税现状入手,进而对其获取新项目后经营模式进行涉税方面的分析,最终提出房地产企业新获取项目经营模式涉税方面应采取的相关策略。希望通过本文的论述,为房地产企业新获取项目经营模式涉税问题提供相应理论基础。

**关键词:**房地产企业;新项目;经营模式;涉税

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.08.022

近些年来,国家出于产业政策、金融体系安全、发展实体经济等方面的考虑,对于房地产行业开始实施较为严格的管控。地产企业面对新的税收征管体制、宏观政策的趋紧、市场日益饱和等因素的影响,不得不对于自身所经营的地产项目进行应有的策划。对于房地产企业新获取项目经营模式的涉税方面予以相应的分析。意在有效规避税务风险的同时,进行相应的纳税筹划,以期实现降低纳税成本,提升项目利润率,并最终使得企业实现价值最大化之目的。

## 1 房地产企业经营模式涉税现状

一个房地产企业特别是地产集团往往在对外投资、开发、建设过程中,有可能一并投资几个项目,那么这些项目的设立过程中,将存在一个是按项目单独设立地产公司,还是将若干个项目合并到一个地产企业进行财务核算的问题。对于房地产企业来说,对于新获取项目来说,若单独成立地产公司进行独立核算,一方面有利于经营权责的划分,集团可以对该项目所在公司的管理层予以单独考核,财务上作为一个法人企业独立核算,使得财务管理、财务核算更加清晰,然而从另一个角度来看,独立项目由于其仅就自身进行核算,缺少了项目间的盈亏互补,在立足于整个企业利益最大化的考虑上,有可能增加其税负率;相反,若将几个项目合并在一个会计主体进行核算,其优缺点恰恰与项目单独核算不同。因而,取舍之间确实需要地产企业进行事前的测算。

对于房地产企业来说房地产行业三大税种(土地增值税、增值税、企业所得税)中,土地增值税是以项目增值额为依据计税,其核算对象是各开发项目及项目内的各业态资源,其计税基本不受项目运营模式影响,因此,此处不涉及其分析。增值税(营改增后新获取项目均应按一般计税方式处理,下文中涉及增值税的核算说法均为一般计税方式)一般计税方式是以纳税主体公司的销项税额-进项税额之差,进行增值税计缴,其计税对象为企业整体经营行为。企业所得税是以企业整体运营收益为依据计缴税金的税种。因此,本文重点从增值税和企业所得税两个税种的相关影响展开分析。

## 2 房地产企业新获项目经营模式增值税分析

2016年5月1日起实施的“营改增”税制改革,使得房地产企业由原来缴纳营业税变为缴纳增值税。增值税起到确保税款抵扣链条完整、公平行业间税负、堵住原有税收征管体制漏洞的作用。增值税计税的基本原理为,应交增值税=增值税销项税金-(增值税进项税金-进项税金转出),亦即增值税实施的是扣税制。对于房地产企业来说,营改增税制实施后所取得的新项目,无论是否并入原项目,其都应该缴纳增值税。现对于房地产企业获取新项目后,是否并入原项目核算进行分析阐述。

### 2.1 新项目单独成立公司核算

新项目单独成立公司后,基本上可以按照一般纳税人模式核算增值税。对于新项目来说,只有在日常核算过程中,预售阶段一般按3%预缴增值税,待项目建成后转为商品房销售阶段后,销项税金扣除进项税金及3%预缴的增值税以后,便是应缴纳的增值税。从中我们可以清楚感受到,新项目在单体公司运行下,其销项税、进项税都是独立核算,对于税收方面没有特别的影响。

### 2.2 新项目并入现有公司核算

新项目并入现有公司以后,即地产公司存在多项目运营,此种运营模式下,有两种情况需要考虑,即一是新项目并入的公司增值税采取简易征收方式,二是新项目并入的公司为一般纳税人公司。现根据上述两种情况分别予以描述。

(1)简易征收方式。新项目并入简易征收方式下的地产公司以后,新项目开始预售的时间与老项目结转销售收入之间存在一定时间差异的前提下,新项目开始预售以后,可以抵顶老项目2%差额部分。这样一来,形成了新项目按3%预缴增值税后,还能够代替老项目缴税,可以起到“一举两得”的目的。

(2)一般纳税人方式下。新项目并入一般纳税人性质地产公司以后,若该公司老项目开始进行结转商品房销售收入阶段,则新项目运作过程中所产生的进项税金可以抵扣老项目销项税金,从而能够延缓老项目缴税时间,这样一来可以起到纳税筹划的作用。

通过上述的比较可以看出,新项目单独成立公司以后,其增值税的缴纳一般按正常流程运转,没有什么税收筹划的空间。而在第二种方式下,新项目所并入的公司无论是一般纳税人还是简易征收方式下,都能够在一定程度上延缓纳税义务的发生时间,能够起到一定的税收筹划作用。可见,房地产公司在获取新项目后,并入原有项目公司一并核算相对于单独成立公司效果上要好一些。

## 3 房地产企业新获项目经营模式企业所得税分析

企业所得税的征收方式为分期预缴、年末汇算清缴。对于同一企业所得税纳税人来说,企业所得税是以纳税人的应纳税所得额作为征税对象的。对于房地产企业来说,若同一纳税主体下,其不同项目之间的盈亏可以相互弥补,从而利用税收制度来进行合理的税收筹划。若房地产企业新获项目,其产生的结果无非是两种,即盈利或是亏损,其新设立公司与并入原公司项目后将产生不同的效果。为了更好的说明,现仍沿用增值税筹划方式进行举例说明。现假设甲地产公司新获取项目为A项目,而该公司原运作项目为B项目,具体操作如下:

### 3.1 为新项目单独成立公司

新项目单独成立地产公司的前提下,该项目盈利及亏损都由该公司独自承担。若其盈利一般将按25%税率缴纳企业所得税(房地

产公司的规模较大,基本上不考虑小微企业优惠政策),若其亏损也无法弥补其他项目的盈利。

### 3.2 新项目并入原项目

A项目若并入甲地产公司B项目以后,无非有如下几种情况:

(1)A、B项目都盈利。这样一来,两个项目合并缴纳企业所得税,与A项目独自成立房地产企业缴纳企业所得税的税负是一致的。

(2)A项目盈利、B项目亏损。A项目盈利后,若B项目亏损,可以用B项目的亏损来抵顶A项目的盈利,这样一来较A项目单独成立地产公司后的所得税税负有所下降。

(3)A项目亏损、B项目盈利。这样一来,A项目亏损也可以弥补B项目盈利,同样也会降低甲公司原所得税的税负率,较A项目单独成立公司要好很多。

(4)A、B项目都亏损。这样一来,公司无须缴纳企业所得税,与A项目单独成立公司的结果相同。

通过上述看似繁琐的阐述可以看出,从企业所得税的角度来看,新获取项目后,并入原项目一同缴纳企业所得税较新设立公司更为有利,其所得税税负率基本上是在二种选择持平的前提下,略有下降。

## 4 房地产企业新获项目经营模式涉税分析对策

### 4.1 注意税收风险的规避

营改增以后房地产企业的税收风险较以前有所上升,原因在于,一方面,原有财务人员习惯于营业税核算方式,对于增值税相对生疏,特别是“三流合一”、进项税取得、销项税确认、含税及去税转化方面需要进一步的加强。因而,在房地产企业新获取项目的经营模式涉税分析方面,企业有可能因此而作出错误选择,若选择不当,有可能遭遇税收风险。

### 4.2 财务人员注意综合业务素质的提升

新获项目经营模式涉税分析问题,财务人员因其专业性的关系,具备一定的发言权。因而,新税制、新形势下,财务人员应该注重对于自身综合业务素质的提升及新税收政策的把控。财务人员要在充分掌握相关财税政策的基础上,与公司及项目部的设计、预算、工程、外事部门作以良好的沟通,在业财融合的基础之上,作到对于项

目本身的充分掌握。在此基础之上,还要与主管税务机关作以相应沟通、协调与学习,以期对于新政策给予充分了解,而在公司获取新项目以后,做出及时合理的判断。

## 5 结束语

通过本文的阐述可以看出,房地产企业在获取新项目以后,存在两种选择,即单独成立公司或是将新项目并入原项目核算。房地产行业属于资本密集型企业,一个项目的运作动辄几个亿,因而对于地产公司来讲,所做出的任何决策之前,都应该通盘考虑,而不应该草率行事。通过论述可以看出,新项目所涉及的增值税及企业所得税的角度来看,均是新项目并入原项目后,两税种的税负率大体上呈下降趋势,从中我们也可以看出,房地产企业获取新项目后,还是将其并入原项目核算其纳税成本较低。另外,对于房地产企业来说,一旦获得新项目后,对于自身的要求也是有所上升的。一方面,新税制下地产企业有可能受到税务风险的影响,尤其是在新项目的判断方面,若处理不当,不仅不能起到降低纳税成本的作用,还有可能使得纳税成本上升;另一方面,对于财务人员也提出了更高的要求,要求财务人员不仅要熟悉财税知识,更为重要的是,还要充分了解地产行业的运作特点,力求实现业财融合。可见,地产公司获取新项目后,对于地产企业的整体要求有所提高,地产公司的管理层,除了考虑项目的营销、工程、施工进度、施工质量之外,还要对于项目未来发展的走势予以相应的研判,从而使得企业能够有效的降低纳税成本、规避税务风险的前提下,实现利润的最大化。

### 参考文献

- [1]李薇.风险导向审计技术在房地产企业税务风险评估中的应用[J].中国集体经济,2021(13):118-119.
- [2]肖志红.大数据时代房地产企业税务管理的思考[J].经济管理文摘,2021(07):59-60.
- [3]熊太明.房地产企业税务筹划及风险控制措施[J].经济管理文摘,2021(05):30-31.