

关于土地增值税扣除存在的问题及对策

许海琴

(新疆华政华瑞税务师事务所有限责任公司,新疆 乌鲁木齐 830091)

摘要:土地增值税是我国财税政策的一部分,具有规范房地产市场,提升土地资源利用率的重要作用。为了解决企业在土地增值税扣除中存在的种种问题,文章以关于土地增值税扣除为研究对象,对土地增值税扣除内容进行阐述,针对当前存在的问题,提出几点建议,希望为相关人士提供一定价值的参考。

关键词:土地增值税;扣除项;不可扣除项目;票据管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.09.014

1 引言

在我国财税政策中,土地增值税的管理工作非常重要,为土地资源合理分配、使用等工作开展提供支持,避免资源浪费的问题。在土地增值税中,有部分税务需要扣除,以此保证税务管理工作的合理性与有效性,为接下来针对性管理工作开展提供支持。为了发挥土地增值税的作用,本文就土地增值税扣除相关内容进行分析。

2 土地增值税扣除相关内容

土地增值税,是对在我国境内转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物的单位和个人,以其转让房地产所取得的增值额为课税对象而征收的一种税。在土地增值税缴纳的过程中,土地上建筑物或者其他附着物是纳税的基础,将国家法律要求的允许抵扣额扣除后,按照相关的税率计算税额。在企业税务管理工作中,需要明确哪些是允许扣除的成本,哪些是必须缴纳的税务,只有这样才能够保证缴纳税款的科学性。根据国家法律规定,以下几个内容是土地增值税需要扣除的部分:

第一,土地成本。所谓的土地成本,包括土地使用权取得费及土地开发费。需要注意的是,不能将土地使用权作为无形资产摊入管理费用。

第二,开发成本。土地开发成本主要包含土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

第三,开发费用。土地使用权开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

第四,与土地使用权转让有关的税务费用。其中企业中老项目有营业税可扣除,新项目的增值税不可扣除,是所缴增值税计算的城建税及教育费附加和地方教育附加可扣除。

在土地增值税管理工作中,需要将上述费用扣除后再进行计算,确定最终土地增值税税额。影响土地增值税的因素有很多,根据不同类型的影响因素,可以将此分为

宏观因素与微观因素两种^[1]。在土地增值税管理工作中,需要从多个不同的方面入手,做好扣除费用管理工作,避免为企业税务管理工作开展带来更多的压力,影响企业的经济效益。

3 土地增值税扣除中存在的问题

3.1 票据问题

票据是税务管理工作开展的依据,是了解企业各项工作费用支出与收入情况的重要媒介。在土地增值税扣除工作中,需要以票据为基础,通过票据信息、合同、交易信息的整合,了解费用的支出情况。在票据管理工作中,要求工作人员根据真实的交易,填写票据内容,以此保证发票信息的真实性,为土地增值税扣除工作开展提供参考。但是在企业票据管理工作中出现一定的问题,影响票据真实性与有效性,不能为土地增值税扣除管理工作开展提供支持^[2]。影响票据管理工作的因素,主要有以下几点:第一,开发成本包含的工作内容较多,如设计、测量、材料采购等,其中包含不同比例的增税税率,需要开出不同类型的发票,为票据统一管理工作的开展带来一些难度。第二,供应商的资质参差不齐,无法为企业开出符合规定的票据。因为种种因素,影响企业的票据管理工作,无法保证土地增税扣除工作效果。

3.2 罚没支出费用管理不到位

在企业经营管理工作中,税务管理工作十分重要,是保证合法经营与长远发展的重要工作内容之一。当前部分企业仍以粗放式方法作为主要的管理手段,忽略税务管理工作,并没有为税务管理部门配备专业的人才,致使税务管理工作效果低下的情况发生。因为企业自身经营管理不规范,所以在企业日常经营中会出现滞纳金或者税收罚款的情况。在我国税务政策规定下,要求企业产生的税款滞纳金与税务罚款不能作为所得税税前的扣除项目,需要企业自主承担^[3]。土地增值税与所得税的扣除要求相同,所以税款滞纳金与税务罚款不能作为土地增值

税扣除项,这样一来也会增加企业的税务压力。

3.3 土地成本归集分摊问题

土地成本涵盖较多的费用,是影响土地增值税扣除的因素之一。在实际土地使用权转让过程中,不仅要缴纳土地使用权转让金、相关的契税、印花税,同时包含一些土地清场费、农村建设资金等其他名目的费用,这些费用的缴纳虽然会有相关收据,但若是处理不当,则无法在土地增值税清算中作为扣除费用。此外,部分房地产土地开发的过程中会出现,一个土地多个项目或者一块土地分多个不同时期开发的情况。这一问题的出现,会对费用分摊产生一定的影响,不能为项目的土地增值税税务清算工作开展提供基础保障。

3.4 开发成本核算问题

土地增值税扣除项的开发成本,主要包括整理拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费等,是土地增值税扣除项的重要组成部分。在实际操作中,会因为各种因素影响,出现以下情况。第一,部分土地征拆工作需要向个人支付款项。在支付的过程中很难取得相应的发票。若是这一环节票据管理不当,则无法获得相关的票据,难以为土地增值税税前扣除提供票据支持。第二,验工计价付款的过程中,需要扣留一定的质保金,部分建设单位并没有针对质保金的发票,只有在收款的时候才会为企业提供发票,对于未取得发票的项目则不能在土地增值税前扣除⁹。第三,部分房地产在工作的过程中,为了减少开发间接费用与期间费用,会采用比较模糊的方式开展管理工作。不同费用混合管理开展,虽然可以降低项目的开发成本,但是增加了企业的税务风险,对土地增值税清算工作带来一定的压力。第四,营改增后,土地增值税纳税人接受建筑安装服务取得的增值税发票,应按照《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)规定,在发票的备注栏注明建筑服务发生地县(市、区)名称及项目名称,否则不得计入土地增值税扣除项目金额。但是部分企业对营改增政策的理解上存在一些问题,没有根据营改增政策开展工作,出现发票信息不全面的情况,影响税务抵扣。

4 土地增值税扣除工作开展的对策

4.1 加强票据管理,保证票据信息的真实性

在土地增值税扣除中,若想提升土地增值税清算工作效果,需要税务工作人员做好票据信息的管理工作,根据我国税务管理工作要求,将不同类型的票据整合在一起,提升票据的利用率,为土地增值税扣除管理工作开展提供支持。

首先,提升票据管理意识,要求财务人员做好会计核算工作,避免不合规票据进入财务部门,为税务管理工作开展提供票据信息支持。同时做好票据管理的宣传工作,

提升一线人员的票据合规管理意识,从根本上解决票据问题,为土地增值税扣除工作开展提供真实、有效的票据数据支持。例如,在土地增值税清算中,发现建筑商开具的增值税发票显示内容为管道工程:油烟净化设备安装,这引起了工作人员的疑问,结合凭证资料查实后发现,该笔发票对应的具体工程项目的合同签订、工程施工均为竣工验收备案后方才实施并完成,非本次清算范围内可扣除的项目。因为发票对与合同要求不符,所以不能在土地增值税中扣除。

其次,加强对供应商的管理。企业在选择合作对象时,应选择具备一定信用资质与良好管理水平的供应商,并结合自身的税务管理情况,建立供应商管理流程制度,规范与供应商的合作,保证供应商能够为企业 provide 规范发票,为土地增值税扣除工作开展提供真实有效的票据支持¹⁰。

最后,完善合同内容。合同是维护企业权益的法律协议,是推动税务管理工作顺利进行的重要媒介。在合同中,应明确增值税税率与发票类型,要求合同双方按照合同内容操作,为票据管理工作开展提供法律保障,促使土地增值税扣除工作有序进行。

4.2 加强罚没支出等不可扣除项目的管理

首先,加强对税务管理工作的监督,要求税务工作人员主动参与相关的学习活动,提升自身的专业性与业务能力,为接下来工作开展提供支持。企业内部税务工作人员应树立主动学习意识,加强对我国税务政策的学习,了解不同税费的计税基数与应缴税额,对企业内部的税务管理工作进行完善与优化,提升税务工作有效性。此外,企业可以与第三方建立合作关系,主动与专业的税务师事务所建立合作关系,邀请专业的税务人员,为企业税务工作开展提供咨询服务,促使企业各项工作有序进行。

其次,加强对土地开发过程工作的监管。在土地开发的过程中,会因为安全、质量等问题出现不可扣除的费用¹¹。为了避免此类问题出现,提升土地增值税扣除工作效果,应加强与各个部门人员之间的互动,及时解决土地开发中存在的问题,将费用控制在合理的范围中,避免出现规范事项,减少行政罚款问题。

最后,建立完善的管理制度,对土地开发工作进行约束与管理。规章制度的建设可以提升各个部门人员责任意识与规则意识,能够为不可扣除项目的管理工作开展提供一定的支持。在规章制度建设的过程中,应以土地开发情况为基础,从人员管理、财务管理、业务管理三个方面入手,建立完善的规章制度,约束工作人员行为举止,减少不可扣除费用的发生,促使土地增值税管理工作有序进行。在土地开发的过程中,涉及较多的工作内容,以垃圾清理为例,土地开发的过程中,严格落实国家的政

策,及时处理垃圾,避免因垃圾处理不当而受到政府部门的罚款,增加企业的资金管理压力。

4.3 强化土地成本分摊管理

土地成本分摊,可以减少资源浪费的问题,能够促使各项工作有秩序开展。针对以往土地成本分摊不合理的问题,可以从以下两个方面入手:

第一,基于土地挂牌文件与土地出让合同中约定的费用明细,了解是否存在土地使用权转让金之外的费用,若是在合同中存在建设资金、清场费用等条例,需要做好土地使用权转让前的沟通,将此以土地出让金的方式呈现出来。若是双方对此存在异议,可以利用合同、支付凭证、签收凭证,作为土地增值税清算的依据,避免对企业经济管理工作造成过大的影响。

第二,科学选择土地成本分摊方式。土地成本分摊方式有很多种,如按占地面积分摊、按建筑面积分摊、按楼层面积分摊等。不同分摊方式适应的税率不同,产生的增值额也不同。在实际工作中,可以选择与实际相符的分摊方式,做好不同费用分摊方式的比较工作,以此降低土地增税缴税金额⁷⁾。

如某企业2015年前同时拿了A、B两块地,签订的是一个土地合同。其中A为住宅地块,B为商业地块,土地合同中并没有因土地性质的不同而区分地块的价格。2020年年初,B地块正式动工,而A地块已处于销售后期,即将面临土地增值税清算。

在土地成本分摊的过程中,若是按照占地面积“一刀切”,A地块占总地价的55%,B地块占45%。税负方面,A地块增值率为56%,适用40%的土地增税率,综合税负为10.5亿元。B地块因项目所处旅游城市,无法保证销售价格,所以增值率仅为25%,适用30%的土地增税率,综合税负1.2亿元。AB两地块整体税负为11.7亿元。对于该企业来讲,税负压力过高,若是采用其他的分摊方法,则不会产生如此高的税负。以土地倾斜为例,如果将土地成本向地块A倾斜,地块A多分摊土地成本,地块B少分摊土地成本,可降低地块A的土地增值税,地块B虽因土地成本减少,税负上升,但是经过测算,整体税负是下降的。

4.4 优化开发成本核算方式

首先,建立完善的土地征拆迁补偿管理流程。在土地开发过程中,经常会面对土地正拆迁的情况。若是这一环节管理不到位,会出现无法抵扣税前费用的情况。因此,在这一环节工作中,需要做好相关资料的管理工作,将拆迁合同、收款收据等保存好,以此保证土地征拆迁工作真实发生过,为土地增值税扣除提供依据。

其次,加强建安费用质保金的管理工作。工作人员应做好验工计价工作,根据计价金额开出全额的发票,为土

地增值税清算提供发票支持。

最后,做好开发间接费用与期间费用的管理工作。在财务工作中,借助会计核算,将应该计入开发间接费用的成本费用融入开发间接费用,将属于期间费用的核算范围支出融入期间费用核算中,以此减轻企业的税务风险⁸⁾。这一环节工作十分重要,是提升费用管理效果与质量的重要因素,也是促使工程项目顺利实施的前提。在实际工作中,需要做好成本核算工作,结合土地增值税扣除要求及工程项目特点,采用科学方法进行核算,以此提升开发成本管理工作效果,避免资源浪费与税务管理不到位的情况,为接下来工作开展打下坚实的基础。

5 结束语

总而言之,土地增值税扣除中包含较多的内容,如土地成本、开发成本、开发费用等,有针对性的管理工作,可以减少企业的纳税压力,能够提升资源的利用率。在土地增值税扣除工作中,因为票据、不可扣除项目、成本核算等问题,不能为土地增值税扣除工作开展提供支持,影响土地增值税扣除管理工作效果。为了解决以往工作中存在的不足,需要提升企业的票据管理意识,提升管理人员的综合素质,减少不可扣除项目费用的支出,强化对土地开发过程的管理。完善土地成本分摊方式与会计核算方式,提升土地增值税清算效果,促使企业税务管理工作有序进行。

参考文献

- [1]李楠.土地增值税扣除存在的问题及对策研究[J].中国集体经济,2022(06):103-105.
- [2]吴振兴.房地产企业土地增值税清算中印花税扣除问题[J].纳税,2021,15(36):20-22.
- [3]邢国平.土地增值税与企业所得税税前扣除政策的异同[J].税收征纳,2021(03):21-23.
- [4]任玉龙,郑财贵,唐君桃,牛德利,李磊.集体经营性建设用地入市土地增值税税率与扣除项目核算——基于重庆市大足区入市实例分析[J].西南师范大学学报(自然科学版),2021,46(01):65-73.
- [5]包关云,贝苗儿.土地增值税在企业所得税税前扣除的思考[J].财务与会计,2021(01):67-70.
- [6]肖红芬.利息扣除在房地产企业土地增值税清算中的处理探讨[J].当代会计,2020(24):98-99.
- [7]晓红.土地增值税清算:把握利息扣除的关键点[J].税收征纳,2020(01):28-29.
- [8]刘阳.浅谈“营改增”后企业土地增值税的筹划方法及适用条件——以房地产企业为例[J].中国商论,2017(04):145-147.

作者简介:许海琴(1972-),女,汉族,河南邓县人,大专,中级会计师,研究方向:财务管理。