

浅析营改增对房地产企业税收的影响及筹划对策

Analysis of the Influence of the Replacement of Business Tax to Value-Added Tax on the Taxation of Real Estate Enterprises and the Countermeasures

吴福喜

Fuxi Wu

浙江树人大学管理学院

中国·浙江 杭州 310015

School of Management, Zhejiang Shuren University,

Hangzhou, Zhejiang, 310015, China

【摘要】论文分析了营改增对房地产企业的影响,进而提出几点房地产企业税收的筹划对策,以保证房地产公司的发展。

【Abstract】The paper analyzes the influence of the replacement of business tax to value-added tax on real estate enterprises, and then proposes some planning measures for real estate enterprises to ensure the development of real estate enterprises.

【关键词】营改增;房地产企业;税收;对策

【Keywords】the replacement of business tax to value-added tax; real estate enterprises; taxation; countermeasures

【DOI】<https://doi.org/10.26549/cjygl.v2i8.1235>

1 引言

营改增是中国税制改革的一次全新尝试,它是将一开始的营业税征税项目转变为增值税征收项目。基于中国稳定的社会主义市场经济大背景,营改增取得了令人满意的成果,促进了中国国民经济的发展,提高了人们的生活水平,同时也推动了房地产企业的健康发展。房地产行业是中国国民经济的重要组成部分,在房地产行业试行营改增政策对房地产业的发展有着积极的意义,有利于促进房地产业的转型升级,可以不断优化房地产公司的经济发展结构,从而提高行业竞争能力,同时,将营改增纳入中国税收制度的改革中,有助于对税收链条的完善,并且有助于标准化财务管理模式的建立,使财务管理朝着更加科学的方向发展。

2 营改增对房地产企业的影响

2.1 营改增对房地产企业税收的影响

随着社会经济的不断发展与进步,政府正在不断完善各方面的管理体系。为进一步加快经济发展的步伐,政府提出了营改增制度,并将其在房地产行业试行,旨在适当减少房地产的税收压力,但营改增能否真正减轻房地产行业的税收压力,需要时间的进一步证明。当营改增在房地产行业中初步实施时,就引起了各行业公司的关注,其影响力在试行过程中会逐渐体现出来^[1]。在营改增试行之前,房地产行业的营业税率为 5%,之后,房地产行业的增值税销项税率为 11%。下面通过一个例子,分析营改增对房地产税收的影响:假设房地产 A 公司的销售收入为 1000 万元,相关成本为 400 万元,增值税的销

项税额以11%计算,增值税的进项税额以17%计算,在不考虑其他变动因素的前提下:营改增之前应交税费=1000×5%=50,营改增之后应交税费=1000/(1+11%)×11%-400/(1+17%)×17%=40.9。

随着营改增的实行,小规模纳税人的税收负担会随之降低。然而,对于一般纳税人来说,即年销售额未超过500万元的企业,只能当增值税的进项税额与营业收入相比有较大差距时,营改增才能发挥其降低税收负担的作用。随着营改增在房地产企业中的试行,房地产各方面的要求越来越高。在实行营改增后,最大的影响是一些公司无法开立官方的增值税发票,导致房地产公司难以收到可扣除的增值税发票,但若房地产公司合理调整自身结构,完善各项内部机制,将会受益于营改增的推行。

总而言之,营改增对房地产企业税收的影响仍然很大,在实际实行过程中,营改增对降低企业税负的效果没有完全达到预想的状态,但由于房地产企业具有特殊性,以前常常会出现一些增加税收的情况,这将导致房地产企业税收的增加,然而在营改增实施之后,在很大程度上避免了房地产企业重复征税的现象,从而减轻了企业的税负压力,使企业利润随之增加^[9]。

2.2 对房地产企业开发成本的影响

开发成本关系着房地产公司的稳定发展及其经济效益的提升。在开发和经营房地产公司时,购买建筑材料是整个建设施工中的重要部分,包括购买许多零散部件和材料。材料的购买不是基于特定的公司,而是在采购过程中进行全面审查和比较,并选择价格合理且质量更高的供应商。在采购某些材料时,通常会涉及增值税发票问题,但一些小的材料选择个体供应商,很难得到增值税发票,致使在纳税过程中,企业很难作出相应的税收扣除,这在某种意义上增加了业务成本。与此同时,劳动力成本也是企业成本的重要组成部分,大多数建筑工人没有固定劳动力公司的管理,很难开出增值税发票,因此,企业需要为此支付一定的税款,从而增加了劳动力成本,对企业的稳健发展产生了影响。

3 对房地产企业税收的筹划对策

3.1 建立企业营改增学习机制

房地产企业要加大对营改增制度的学习,建立学习机制,全面提升房地产企业的员工素质,为公司的良性发展提供综合素质型人才。首先,企业管理者应认清营改增的改革政策,提高思想认识,明确营改增制度对公司未来持续经营的重要性,并将其作为公司制度改革创新的出发点,进而不断提高企

业解决方案的科学性,其次,企业应加强公司员工的培训和科学管理,针对营改增的相关内容进行规范化和系统化的教育,使员工能够清楚深刻地理解公司内部工作流程的变化,并逐渐加强对增值税发票的重视,最后,房地产企业应对财务人员进行更加专业化的培训,加快企业内部财务体制的改革和创新,以明确在营改增实行之后,企业内部财务系统的运作程序,为公司的发展奠定基础^[9]。

3.2 开发成本的税收筹划对策

房地产的开发过程需要耗费很长的时间,由于其特殊性,成本也相对较高。在工程建设中,如果提前为每个环节作出合理的计划,并作出良好的成本预算,将减少房地产公司的成本。另外,由于营改增是将增值税扣除,因此,如果房地产公司可以最大限度地施工期间的费用平摊,即可将增值税平均抵消,进而减轻企业的税收负担。房地产公司的税收对房地产效益有着很大的影响,税负的增加会引起房地产企业不必要成本的增加,因此,房地产公司应对其开发成本进行合理规划。

3.3 制定企业整体发展策略

随着营改增制度的落实,企业要严格管理公司人员,高度重视提高全体人员的整体素质。在整个实践过程中,企业应详细分析营改增对企业产生的影响,对企业的服务计划和整体经济进行合理地规划,并制定符合公司实际情况的发展战略。随着中国营改增制度的大范围实施,咨询业应根据发展的实际情况和各城市实施的效果,进行深层次的分析,并不断创新,提高企业的市场竞争力。此外,还需要加强公司全体员工之间的沟通交流,企业内部的税务工作人员应不断掌握新的税收知识,理解和运用网络技术,进一步促进企业信息化的发展。因此,房地产公司应注意及时更新信息设备,使工作人员的工作效率得到进一步提升,为有效提高公司的经济效益提供保障。

3.4 注重员工培训

营改增制度在房地产行业实行时,企业需要制定相关考核标准,以对税收管理员工进行评估考核,促使其不断提高自身的专业水平,从而提升企业的管理水平。此外,为提高公司纳税行为的合法性,企业应高度重视有关缴税所需凭证的真实性和企业会计核算结果的准确性等,完善税收制度,保证公司纳税活动的顺利进行,以促进企业经济效益的提升。

3.5 增强增值税发票管理力度

房地产开发企业实施增值税改革后,应加强对增值税发票的科学管理和使用,安排专门的工作人员对增值税进行保管或开具。企业要想使内部管理水平得到提升,就要加强采购

流程中的票据管理,加强与施工企业的沟通协调,及时处理发票和相关的可抵扣票据。在房地产施工建设领域,其竞争日益激烈,使建筑施工企业很难通过抬高项目的承包价格,而将营改增要承担的税务转移到房地产开发商中去,合同价格将业务改革的税收负担转嫁给房地产开发企业,从而导致项目质量的税收风险转移。因此,房地产开发商需要选择资质正规并符合增值税一般纳税人要求的建筑施工单位,在确保项目质量的同时,也为增值税的抵扣创造条件^[4]。

3.6 合理利用税收优惠政策优化销售方式

营改增政策实施后,房地产企业中主要包括增值税和土地增值税,住房的售价直接决定了企业增值税的税收负担。建立合理的销售价格,不仅可以减少企业的资金成本和时间成本,还可以增加企业的销售量,从而减轻税负。在指定销售价格时,除了各项目的成本费用之外,还应考虑增值额与可扣除项目之间的关系,确定税率的临界点,从而在合理范围内降低销售价格。企业要不断创新销售方式,委托销售模式可以有效降低土地增值税率,并以低税率计算土地增值税。房地产企业要充分利用国家税收优惠政策,积极申请减免。合理利用国家

有关增值税的优惠政策,通过增加建设和安装成本,增加可扣除项目的金额,降低成本,以减轻税负。

4 结语

总而言之,随着中国不断深入发展的社会主义改革进程,营改增政策也在不断深化落实,并在中国社会经济发展的各个领域发挥着重要的作用。新时代背景下,房地产企业应重点关注企业劳务支出、工程开发成本和内部培训机制三方面,全面、综合、系统地规划企业税收,使房地产公司的经济效益得到进一步的提升。

参考文献

- [1]王玥茵.浅析营改增对房地产企业税收的影响及筹划对策[J].财经界(学术版),2016(07):335-336.
- [2]寿荣英.浅析营改增对房地产企业税收的影响及筹划对策[J].财会学习,2016(10):158-159.
- [3]陶丽.浅析营改增对房地产企业税收的影响及筹划对策[J].现代国企研究,2016(06):125.
- [4]朱旭丹.浅析营改增对房地产企业税收的影响及筹划对策[J].全国商情,2016(10):68-69.