

房地产企业营改增应对策略

孙洋

房地产业是我国国民经济发展中重要的支柱产业，也是本次营改增试点全面实施的四大行业之一。房地产企业主要从事房地产开发和经营，它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。房地产业作为国民经济新的重要增长点，应该积极顺应国家供给侧改革的趋势，迎接营改增带来的机遇和挑战，继续为国民经济的快速增长做贡献。

营改增对房地产企业的影响呈现出“全方位、多层次”特征，故迫切要求房地产企业快速适应并做出相应调整。一是调整组织架构。营改增后，房地产企业作为增值税纳税人在机构所在地纳税，增值税抵扣政策要求实行“当期销项和当期进项汇总抵扣”，对于集团企业而言，项目公司在进项、销项取得方面不能保持平滑节奏，甚至可能造成进项税额不能抵扣。因此，房地产企业需要重视组织架构问题，可以考虑成立“城市公司”以适应增值税政策下的经营发展。二是再造业务模式。营改增后，土地成本可以直接在销售额中扣减，故“土地取得方式及相应票据”对于销售额扣减至关重要，除了传统“招拍挂”方式之外，实务之中土地取得方式种类繁多，如无偿划转、集体合作、联营合作建房、破产重组、股权收购等，非“招拍挂”方式的法律适用及票据适用问题则可能成为销售额扣减的操作障碍。营改增前，以工程总造价为计税依据计征营业税，与成本费用关系不大。营改增后，销项税额通过“不含税工程造价乘以增值税率”计算得出，与成本费用关系较大。因此，需要对房地产企业现有

业务模式进行梳理，对于非“招拍挂”方式的项目进行针对性研究，即使土地成本较低且存在溢价空间，仍然需要慎重选择。三是再造管理流程。营改增对投资管理、采购管理、物业管理、关联交易以及商业营运管理等均带来了一定影响。修改投资模型、区分优选供应商、进项充分抵扣、销项合理纳税、规避风险，以及应对税制转换中的阻力等均将成为房地产企业重点关注的问题。四是再造制度体系。对现有的各项管理制度、办法进行修订完善，包括投资管理制度、预算管理制度、成本管理制度、促销管理办法等等，建立集团增值税管控体系、增值税会计核算办法、建立增值税相应的核算科目、明确增值税试点后各类业务的具体会计分录等。

房地产企业营改增需要面对新旧税制衔接、税收政策变化、具体业务处理和税务核算转化等难题。从容应对营改增，概括起来要做好如下工作：一是划分层次，加强培训。针对领导层面，开展投资新观念，经营新思维，融资新方向等交流，促进观念转变；针对中层、高层，举办增值税原理、增值税相关规定等培训，增加管理层依法依规管理的自觉性；针对财务人员，开设营改增政策、增值税管理、增值税核算等课程，让专业人员掌握专业知识技能。二是加大进项抵扣管理。营改增后，企业的税负水平很大程度上由企业的进项税额决定，增值税专用发票在增值税抵扣环节扮演重要角色，做好供应商准入管理、采购管理，提升全员进项抵扣意识，提高成本控制水平和票据管理水平。三是

梳理重建业务流程。重视营业税下业务存在的税务风险，再造业务流程，制订相关制度，在采购、建设、销售中避免增值税风险。四是分类精细管理。增值税对企业管理要求非常高，比如对供应商、客户群体要进行分类管理。营改增后，客户能否接受税负转嫁，将在很大程度上影响企业的收入、利润、税负、现金流。五是提前做好税务策划。营改增后，降低房地产业税负，需要研究营改增后的新政策并及时调整业务流程、产品结构，努力增加房地产产品附加值。六是改进房地产投资业务。目前，房地产开发企业拿地方式主要有招拍挂、拆迁补偿、拆迁还建、股权收购、资产收购和合作开发等方式。综合来看，只有通过“招拍挂”方式拿地能够享受增值税差额征税政策，只有资产收购方式能够获取进项税额抵扣。以拆迁补偿的方式拿地，如果需要享受差额征税，开发公司只能以代理人的身份代理支付拆迁补偿费，并将被拆迁户签字收款的原始票据转交政府或土地管理部门，换取政府开具的收取土地出让金的财政票据。拆迁还建与拆迁补偿从实质上讲是同一种拿地方式。不同之处在于补偿方式，即拆迁补偿采用现金补偿，拆迁还建采用实物补偿。因此，开发公司享受差额征税政策的唯一解决方案同样是代理政府拆迁，代理政府还建。在收购拿地的方案选择上，建议优先考虑资产收购，不选择股权收购和合作开发。□

（作者单位：中汇税务咨询股份有限公司）

责任编辑 李艳芝