

建筑施工业税收筹划规律与技巧

□ 蔡昌 王晓东

建筑施工企业是指从事房屋、公路、铁路、桥梁等土木工程建筑施工生产的企业,根据施工生产内容可以分为五大类:建筑、安装、修缮、装饰和其他工程作业。建筑施工企业主要通过承包各种工程,提供建筑、安装劳务来取得收入,实现利润,这种生产经营的特殊性决定了其财税管理活动及税收筹划技巧也呈现出独有的特点。本文拟从建筑施工企业的不同业务活动出发,分析研究建筑施工企业税收筹划的基本规律与运作技巧。

(一)经济合同的签订与筹划技巧

建筑施工企业需要签订各种经济合同,由于合同所涉及的价格因素会影响税负,因此在合同签订时应该考虑其条款对税负的影响。譬如,总分包合同价格的界定,建筑施工费与建筑材料费的区别,土地转让合同中有关转让办法,合作建房合同,代建房合同等,都需要仔细斟酌,避免导致不合理的税现支出。以下试举两例:

1、签订总分包合同

例:甲工程承包总公司通过竞标,向业主承揽了一项价值2.4亿元的建筑安装工程(其中电梯等设备由业主提供,金额为4 000万元),甲公司又将该工程以1.92亿元(不含设备价值4 000万元)的价格分包给乙工程公司施工。甲公司与业主签订了工程总承包合同,同时又与乙公司签订分包工程施工合同。在签订这两份合同时,涉税事项是这样安排的:由于电梯等设备由业主提供,投标时就明确为4 000万元,因而甲公司与业主签订的总承包合同金额为2亿元(电梯等设备

价值不包括在该合同内),则甲公司节税额计算如下:节约营业税=4 000×3%=120(万元);节约城建税及教育费附加=120×(7%+3%)=12(万元);节约印花税=4 000×3‰=12(万元)。

甲公司与乙公司签订施工合同金额为1.92亿元。甲公司涉税处理有两种选择:一是双方签订建筑施工合同,即按建筑业征税,则营业税=(20 000-19 200)×3%=24(万元);另一选择是签订承包合同,则应按服务业征税,营业税=(20 000-19 200)×5%=40(万元)。显然按方案一可节税16万元。

2、签订土地使用权转让合同

例:甲施工企业购得土地100亩,价值1 000万元,由于土地手续未完备,未取得土地使用权证,后来情况发生变化,甲施工企业欲转让该土地,乙房地产公司与甲施工企业签订了土地转让合同,合同约定转让总价款1 200万元,签订合同后预付400万元,取得土地使用权证后支付尾款800万元。由于半年内仍未取得土地使用权证,乙房地产公司不能进行工程开发,欲按原价转让,以期收回预付款400万元。随后,乙公司经过筹划与有购买意向的丙房地产公司谈妥相关事宜,具体条款如下:甲施工企业与乙公司签订中止原土地转让合同执行的协议,并约定由甲施工企业返还乙公司预付款400万元;甲施工企业与丙公司签订土地转让合同,金额为1 200万元,并约定由丙公司直接支付乙公司土地预付款400万元。甲施工企业向丙公司开具委托付款通知书,明确将400万元转让款直接付

给乙公司,乙公司通过这番筹划,比直接与丙公司签订转让合同,至少可节约营业税60万元(1 200×5%),节约城建税及教育费附加6万元。

(二)混合销售业务筹划

在建筑行业,销售自产货物并同时提供建筑业劳务的情况时有发生,这种行为属于税法中的混合销售行为,《国家税务总局关于纳税人销售自产货物提供增值税劳务并同时提供建筑业劳务征收流转税问题的通知》(国税发[2002]117号)规定:自2002年9月1日起,纳税人以签订建设工程总包或分包合同(包括建筑、安装、装饰、修缮等工程总包和分包合同)方式开展经营活动时,销售自产货物(包括金属结构件、铝合金门窗、玻璃幕墙、机器设备、电子通讯设备等)、提供增值税应税劳务并同时提供建筑业劳务(包括建筑、安装、修缮、装饰、其他工程作业),对销售自产货物和提供增值税应税劳务取得的收入征收增值税,提供建筑业劳务收入(不包括按规定应征收增值税的自产货物和增值税应税劳务取得的收入)征收营业税。但分开纳税要同时符合两个条件:一是具备建设行政主管部门批准的建筑施工(安装)资质;二是签订建设工程施工总包或分包合同中单独注明建筑业劳务价款。所以,纳税人如果涉及此类业务,应先办理资质证明,并且在签订合同时单独注明建筑业劳务价款,否则其收入要全部征收增值税。

例:甲公司是金属钢架及铝合金门窗的生产厂家,为增值税一般纳税人,同时具备建设行政主管部门批准的建筑施工

(安装)资质,和另一家商业公司签订安装合同。双方初步协商,由甲公司提供其生产的金属钢架及铝合金门窗并负责该商业公司贸易大楼的安装,金属钢架及铝合金门窗价值为200万元,安装费为50万元,合同金额共计250万元。假定该合同中所涉及的金属钢架及铝合金门窗应承担的进项税额为20万元。

方案一: 甲公司与该商业公司签订合同时,在合同条款中将金属钢架及铝合金门窗的价款和安装劳务费合二为一,只注明合同金额为250万元。在这种情况下只能认定甲公司是混合销售行为,甲公司应计算缴纳流转税如下:

应纳增值税=250÷(1+17%)×17%-20=16.32(万元)

应纳城建税和教育费附加=16.32×(7%+3%)=1.63(万元)

合计为16.32+1.63=17.95(万元)

方案二: 甲公司与该商业公司签订合同时,把销售金属钢架及铝合金门窗的销售收入200万元和安装劳务收入50万元在合同中单独注明。这样,甲公司流转税的计算如下:

应纳增值税=200÷(1+17%)×17%-20=9.06(万元)

应纳城建税和教育费附加=9.06×(7%+3%)=0.91(万元)

应纳营业税=50×3%=1.5(万元)

应纳城建税和教育费附加=1.5×(7%+3%)=0.15(万元)

合计纳税总额为:9.06+0.91+1.5+0.15=11.62(万元)

比较可知,甲公司采用方案二比方案一少缴纳流转税6.33万元,达到了节税的目的。同样,如果甲公司是小规模纳税人,根据规定非商业企业的小规模纳税人,按销售额的6%缴纳增值税,而安装劳务收入则只按3%的税率征收营业税,按此方法也可降低税负。

(三)拆借资金的筹划

建筑施工企业需要大量的资金支持,不同的融资方式对税负有不同的影响。

例:黄河建筑施工集团拥有控股企业近10个,基本上都属于建筑、房地产及

相关行业。过去都是由集团公司统一向金融机构贷款,然后转贷给各控股企业,向各控股企业收取利息(在金融机构利率基础上加收10%)。该集团2003年向银行融资6亿元,支付利息3600万元,应向各控股企业收取利息3960万元(3600×110%)。这里就有两种涉税处理方案可供选择:

方案一: 由黄河集团向控股公司收取利息3960万元。

《财政部、国家税务总局关于非金融机构统借统还业务征收营业税问题的通知》(财税[2000]7号)规定,对企业主管部门或企业集团中的核心企业等单位(以下简称统借方)向金融机构借款后,将所借资金分拨给下属单位(包括独立核算单位和非独立核算单位),并按支付给金融机构的借款利率水平向下属单位收取用于归还金融机构的利息不征收营业税;如果按高于支付给金融机构的借款利率水平向下属单位收取利息,将视为具有从事贷款业务的性质,应对其向下属单位收取的利息全额征收营业税。因为黄河集团总部收取的利息超过同期同类银行贷款利率,故应按金融业对其收取的利息部分征收营业税,应纳营业税=3960×5%=198(万元),城建税及教育费附加=198×(7%+3%)=19.8(万元)。

黄河集团向各控股公司收取的利息超过金融机构法定利息,故应对其征收企业所得税,应纳企业所得税=(360-198-19.8)×33%=46.93(万元)

黄河集团纳税总额=198+19.8+46.93=264.73(万元)

方案二: 由黄河集团与各控股企业签订转贷款合同。

黄河集团收取与金融机构一致的利息3600万元;黄河集团再向控股公司收取管理费360万元(假定主管黄河集团的税务机关已同意各控股公司在税前扣除)。由于黄河集团总部按金融机构利率向所属企业收取利息,集团总部不缴纳营业税。控股公司向黄河集团总部缴纳的管理费可在税前扣除,向黄河集团总部支付的利息不超过同期同类银行贷款利息,因此其涉税金额为零。比较两个方

案,如果黄河集团选择第二个方案可节税264.73万元。

(四)投资业务筹划技巧

建筑施工企业在投资时需要选择合适的地区,比如考虑企业的设立注册地点和开发项目的地理位置,以便享受税收优惠政策。

例:甲公司5年前购得一块账面价值3200万元的土地,由于该公司没有房地产开发资质,只能将其变卖或进行投资。该土地评估价值为5000万元。甲公司如何处置这块土地,将面临两种方案:

方案一: 一次性转让变卖土地。甲公司将要缴纳如下税金(印花税等忽略不计):

应纳营业税=5000×5%=250(万元)

应纳城建税及教育费附加=250×(7%+3%)=25(万元)

增值额=5000-3200-250-25=1525(万元),扣除项目金额=3475(万元),增值率=1525÷3475×100%=44%,则应纳土地增值税=1525×30%=457.5(万元)

企业所得税=(5000-3200-250-25-457.5)×33%=352.3(万元)

总计纳税额=250+25+457.5+352.3=1084.8(万元)

方案二: 按土地评估价值向乙房地产公司投资。即甲公司投入土地,乙房地产公司出资金并实施房地产开发。开发利润五五分成,双方共担风险。假设双方签订了投资协议和合作建房协议,约定合作期限为5年。公司投资时的账务处理为:

借:长期投资	5000万元
贷:无形资产——土地使用权	3200万元
	资本公积——评估增值准备
	1800万元

根据《营业税问题解答(之一)的通知》(国税函发[1995]156号)的规定,合作建房有两种方式:一种为“以物易物”方式,即双方以各自拥有的土地使用权和房屋所有权相互交换。在此过程中,一方以转让部分土地使用权为代价,换取部分房屋的所有权,发生了转让土地使用权的行为;另一方则以转让部分房屋

的所有权为代价,换取部分土地的使用权,发生了销售不动产的行为,因而合作建房的双方都发生了营业税的应税行为。合作建房的第二种方式是一方以土地使用权,另一方以货币资金合股,成立合营企业,合作建房。房屋建成后如果双方采取风险共担、利润共享的分配方式,对以无形资产投资入股的行为不征营业税,只对合营企业销售房屋取得的收入按销售不动产征税;对双方分得的利润不征营业税。方案二属于第二种方式,这种投资方式可以降低企业税负,而且,可以将税金递延缴纳,相当于享受了无息贷款,合理节约了利息支出。

(五)产权重组筹划技巧

1. 兼并亏损企业筹划

甲施工企业兼并乙公司,乙公司生产建材产品,由于经营不善,已连续3年亏损,亏损额达500万元,实收资本500万元,总资产5000万元,总负债5000万元,所有者权益为零。经当地政府部门批准,同意由甲施工企业实施兼并,负责安置员工及承担所有债务。乙公司有40亩土地,账面价值为200万元,评估价值为800万元,用于安置员工以及处理不良资产损失约为600万元。对于甲施工企业而言,通过兼并获得了如下税收利益:乙公司500万元的亏损额,按规定是可以抵减甲施工企业所得的,因此,可节约所得税165万元(500×33%)。另外,取得的40亩土地对下一步的成片开发极为有利。

2. 采用股权方式购买土地

乙厂5年前成立并购入土地50亩,土地账面价值为1000万元。乙厂注册资金为800万元,账面累计亏损额为400万元。该土地现行市场价值为2000万元。甲施工企业欲取得该宗土地,与该厂协商,有两种方案可供选择:

方案一:甲施工企业直接用2000万元购入乙厂的土地。乙厂的涉税处理(印花税忽略不计)为:

乙厂转让土地后即进行破产清算,转让土地应纳营业税=2000×5%=100(万元)

应纳城建税及教育费附加=100×(7%+3%)=10(万元)

土地增值额=2000-1000-100-10=890(万元),扣除项目金额=1110万元,增值率=890÷1110×100%=80%,则应纳土地增值税=890×40%-1110×5%=300.5(万元)

应纳企业所得税=(2000-1000-100-10-300.5)×33%=194.5(万元)

乙厂应纳税金总额=100+10+300.5+194.5=605(万元)

假定契税的适用税率为3%,则甲施工企业应纳契税=2000×3%=60(万元)

方案二:甲施工企业用1800万元购入乙厂的股权,并承担其债务而取得该土地。乙厂的涉税处理为:

股权转让增值=1800-800=1000(万元),则:股权转让增值部分应缴纳的企业所得税=1000×33%=330(万元)

《财政部、国家税务总局关于企业改制重组若干契税政策的通知》(财税[2003]184号)规定:“在股权转让中,单位、个人承受企业股权,企业土地、房屋权属不发生转移,不征收契税。”所以,甲施工企业购买乙厂股权行为,不征收契税。

甲施工企业将乙厂收购后,将其作为一个内部核算单位,其获取的税收利益如下:取得该项土地使用权少支出200万元,并节约契税60万元;同时,乙厂的400万元亏损可以抵减甲施工企业收购年度的企业所得税,甲施工企业节约企业所得税=400×33%=132(万元)。

通过比较,采用第二个方案,乙厂可以节约税金275(605-330)万元;甲施工企业也可以节约购买支出和税金392(200+60+132)万元。

(作者单位:山东财政学院会计系
天津财经大学会计学院)
责任编辑 崔洁

使用『四小票』应注意的有关问题

□ 赵新贵 黄士钊

