

权的开发商必须在一定时期内归还原有银行贷款而无法续贷,这更加重了开发商取得土地的成本,因此宜加紧开发政府鼓励的普通住宅,以减轻土地储备成本。(4)由于商业银行贷款利率的提高,对于存在着大量土地储备的房地产开发商,银行信贷资金及贷款利息的压力加大。

2、对在建项目的影响。“房产新政”对房地产在建项目的影响存在以下两种趋势:一是由于房地产销售低于预期会因需求不足而导致建材成本下跌;二是由于政府鼓励房地产开发普通住宅或原已大量储备的土地不得已转向开发普通住宅,而普通住宅多为高层或小高层,相对而言须耗更多的建筑材料,又会因供求关系导致建材成本增加。

3、对销售的影响。“房产新政”后,政府严格控制了房地产销售流程,包括对房屋预售许可证的发放、竣工验收的各种手续的完备、产权证的办理等方面实行严格控制,主要体现在以下几个方面:按照《经济适用住房管理办法》和当地政府的规定,建设单位利润要控制在3%以内,有关具体要求应在《国有土地划拨决定书》中予以明确,并向社会公示;禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让;实行实名制购房,推行商品房预售合同网上即时备案,防范私下交易行为;严格房地产开发企业和中介机构的市场准入,依法严肃查处违法违规销售行为;税收导向也促使非普通住宅交易成本加大;等等。这些都会对商品房的销售产生影响。

二、顺应“房产新政”,加强财务管理

1、正确认识“房产新政”的长期性与艰巨性。随着中央稳定住房价格的各项宏观调控政策的陆续出台和实施,政策效应开始显现。商品房销售逐渐转冷,一些上市公司和国有大中型企业纷纷剥离房地产业务,发出退出房地产业的信号,但目前这一效果只是初步的。一些地方本位主义较严重,对中央政府“房产新政”重视不够,或借口用地指标有限,对增加中低价位的普通住宅和经济适用房供应量积极性不高,对盘活闲置土地向普通住宅的政策倾斜不够;或在执行普通住宅的优惠政策时,配套政策不完善,供应对象、面积标准、申请审批程序不明确,并缺乏相应的追踪制度。从“房产新政”的时效性可以分析出,只要商品房价格仍然未能能为大部分购房人所接受,中央的宏观调控政策与执行力度仍将加强;即使市场变化符合大部分购房人的心理价位,商品房供应结构的不合理等突出问题仍未得到根本性的解决,“房产新政”今后仍将持续很长一段时间。

2、及时转变开发策略,建造普通住宅与经济适用房。对于尚未取得土地使用权或正准备购置土地使用权的开发商,应加强项目可行性研究,分析房地产业的前景、商品房的销售及盈利情况等,不可贸然进入;对于已取得土地使用权、但尚未取得报批手续或正在办理报批手续的房地产开发商,应及时转变开发策略,建设普通商品房或经济适用房,因为与其占用大量资金,支付大量银行贷款利息,交纳巨额的土地闲置费,不如及时转轨变型,开发微利商品房,以加快资金的周转;而对原已开发或已完成报批手续的高档住宅,在宏观经济环境与企业战略决策既定的情况下,应针对房地产业的严峻形势,加强对前期开发费用及建造成本的控制,并加大销售力度,及早回笼资金,以减少银行

利息费用及其他期间费用的支出。

3、加强财务管理,变亏损项目为效益项目。“房产新政”前,由于房地产业平均利润率较高(20%至30%),建设成本只占商品房成本很小的比例,容易为房地产开发商所忽视。“房产新政”后,在土地成本已取得的情况下,而普通住宅的售价仍然为政策所限(低于同类地价的20%,才能享受优惠政策)不能提高,建筑工人(大部分是农民工)的工资由于政府的出面既不能下降更不能拖欠,因此,建材成本的高低是决定房地产开发商是否有利可图的标准,应采取有力的措施,把建材成本控制在最低范围之内。

讲究销售策略,特别是要讲究关于普通商品房与非普通商品房的销售策略,才能取得较好的经济效益。由于“房产新政”后140平方米以下的商品房将成为主流商品房,而原已建造完毕的140以上的非普通住宅则成为冷落的商品房,开发商考虑到该部分房产长期占用的资金,不排除将140平方米以上的商品房降价销售以及时回笼资金、缓解财务困境。

(作者单位:厦门大学管理学院 湖北黄冈市第三人民医院)

责任编辑 刘黎静

浅析商品房销售中的政策差异及建议

□ 丁 岚

(一)商品房销售的会计政策与税收政策的矛盾

目前,商品房销售执行的会计政策主要是《企业会计制度》。按规定:一般商业企业,当商品的所有权的主要风险和报酬转移给购货方,并开出发票后,按发票的金额计算税金并贷记应交税金科目。而商品房销售执行的税收政策主要是国税发[1994]086号文件,该文件规定:“转让,销售土地和商品房,应在土地和商品房已经移交,已将发票账单提交买主时,作为销售实现。”同时该文件还指出“纳税人采取预收款方式转让土地使用权或者销售不动产的,仍应以收到预收款的当天为纳税义务发生时间。”

从上述会计政策与税收政策的分析中不难看出,二者存在着矛盾。按照会计政策要求,当实现销售时按销售额5%计提营业税,会计核算时借记“主营业务税金及附加”,贷记“应交税金”。缴税时,借记“应交税金”,贷记“银行存款”。主营业务税金及附加“期末应转入“本年利润”核算,结账后无余额。

而按照税收政策要求,商品房销售不是对销售收入征税,而是对“预收账款”征税。从会计账务处理的过程来说,“预收账款”的变化是很大的,尤其是房地产开发企业更是这样。根据房地产开发企业的账务处理惯例,一般收到预收房款后给客户开具的

对基本建设财务处理几个难点问题的理解

□ 周 晖

是收据,待办理房产证或抵押贷款时,按政府测绘的实际面积计算准确后,才用正式发票,换回原先开具的收据。这样一来,营业税的征收是按收据征收,而不是按销售发票征收。在房地产开发过程中,房地产开发商对购房者的预收款往往用来投入建设商品房,而并未形成真实收入,所以对预收房款征收营业税是脱离实际的。从会计核算角度来看,按照税收政策要求处理,就无法按会计制度的规定借记“主营业务税金及附加”,贷记“应交税金”,因为“主营业务税金及附加”在期末时已转入“本年利润”核算,无余额,而这时销售尚未实现,成本亦未核实,产权尚未移交,房屋仍在建设,所以企业只好违反会计制度的规定通常用“递延税款”科目来代替“主营业务税金及附加”,可按会计制度的规定,该科目属于“负债类”,且用来核算所得税的调整和转回,而非像“主营业务税金及附加”是损益类科目。

由于商品房销售方面的会计政策与税收政策对销售收入确认的不同,造成营业税纳税时间与销售收入的确认时间不统一,这一矛盾,使得财会人员难以严格按《企业会计制度》规定进行会计核算和账务处理,给房地产开发企业会计核算造成了混乱。同时,我国计算机财务软件的纳税程序都是根据会计制度的规定设计的,每到期末自动对损益类科目进行结转,以核算出当期损益,这样避免了多结或少结利润。但因纳税时点的不一致,造成会计科目的乱用,有时自动结转的监控功能就无法实现。社会上的中介机构虽然每年也对房地产企业进行审计,但出于同情企业的难处,往往睁一只眼闭一只眼,监督也难以到位。

(二)建议

关于对商品房的税收政策出台是有其历史背景的,还是在1993年时,房地产开发较热,房地产开发商刚控地基建就开始预售,且预收的是全部房款,等商品房真正交付使用还需好几年,所以税务总局发文规定:收到预收房款就征税。这是可以理解的。因为一是收到的是全部房款,其中已包含利润;二是商品房建成周期一般都是好几年,这样造成应纳税额拖欠过久,为了避免税款的流失,对预收房款征营业税是合理的。而现在的商品房,绝大部分购房者只预交30%的房款,按国家规定,房屋封顶后经政府机关批准才可以销售,真正交付使用时才能开出销售发票,办理各种相关手续和产权证,此时房地产的所有权才得到了事实上的转移。

因此笔者建议,随着经济环境的变化,基于房地产开发的规范和政府的严格监控,应对商品房的营业税征收时点予以调整,即不再“以收到预收款的当天为纳税义务发生时间”,而是和其他企业一样以“销售实现”为纳税义务发生时间。这样做,一是可以使房地产开发企业与其他企业一样享受普通国民待遇;二是可使《企业会计制度》在所有企业均得到全面贯彻执行,避免会计核算的混乱和例外;三是可避免企业乱用会计科目,长期将预收款不入账,或将销售收入长期不结转或任意结转的做假行为;四是税务监督与会计监督得到了统一,税收已不仅是简单征收税款,也代表国家对企业的会计核算是否合法、纳税额是否正确进行查核和监督。

(作者单位:对外经济贸易大学国际商学院)

责任编辑 刘黎静

为了适应新形势下基本建设财务管理的需要,财政部2002年9月27日《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2002]394号)以下简称《通知》,对《基本建设财务管理若干规定》(财基字[1998]4号)的有关内容进行了修订。现结合该《通知》对基本建设财务处理几个难点问题作简要分析。

1.关于项目试工期、竣工验收条件标准。

项目试工期、竣工验收条件标准直接影响到基建收入指在基本建设过程中形成的各项工程建设副产品变价净收入、负荷试车和试运行收入以及其他收入的归属。《通知》规定基建收入应依法交纳企业所得税,税后收入相应转为生产经营企业的盈余公积(经营性项目)或行政事业单位其他收入(非经营性项目)。如果基建收入归属不清,直接列入本单位营业收入,容易造成国家税款流失(如:弥补经营亏损)和经营成本失真。同样,如果基建项目已经转为正常生产,相关收入仍作为基建收入,则会挤占正常生产经营的收入、成本和利润。

《通知》第二十九条规定:引进国外设备项目按建设合同中规定的试运行期执行;国内一般性建设项目试运行期原则上按照批准的设计文件所规定期限执行。个别行业的建设项目试运行期需要超过规定试运行期的,应报项目设计文件审批机关批准。同时《通知》第三十条规定:凡已超过批准的试运行期,并符合验收条件但未及时办理竣工验收手续的建设项目,视同项目已正式投产,其费用不得从基建投资中支付,所实现的收入作为生产经营收入,不再作为基建收入。试运行期一经确定,各建设单位应严格按照规定执行,不得擅自缩短或延长。

但是关于项目试工期、竣工验收条件标准的认定又是一个难点。许多单位试工期的确定及办理竣工决算上相当的随意,有的项目已具备竣工验收条件,超过3个月,仍不办理竣工验收和固定资产移交手续,也未编制竣工财务决算。有的项目甚至完工几年了仍在试运行。有的项目已办理竣工验收手续甚至交付使用投产,但仍未编制竣工财务决算,加大建设成本。如:贷款利息、基建人员工资等费用,在竣工财务决算前敞口列支,但事实上该项目不到三个月就已经转入正式生产。

在《通知》发布之前,对于项目试工期的确定,在实务中原则上以三个月为标准。但以三个月为标准其实是不科学的,因为各行业基本建设项目差别较大,特别是一些涉及到环保的项目,其试工期其相对来讲要比一般的基建项目要长。所以由于行业的差别,不可能形成统一的项目试工期、竣工验收标准。这都需要有关主管部门尽快分行业、分规模确定项目试工期和竣工验收