

Theoretical analysis of tax treatment for the construction of affordable housing by housing development enterprises—a case study of Hefei City

Xiaoshen Yang

Anhui Wantou Real Estate Co., Ltd., Hefei, Anhui, 230001, China

Abstract

In recent years, due to the implementation of residential property positioning, various regions have adopted a land auction model of “limited land prices and competitive supporting facilities”. With the concentrated delivery of such residential properties, tax issues have become prominent. Based on the two transfer models of affordable housing after competitive allocation, namely free transfer and low price repurchase, different scholars have discussed and applied different tax treatment models. However, this article believes that the free or paid (far lower than cost) transfer of allocated housing is only a formal difference, and the essence is consistent - under the land price limit model, the land premium of conventional land auction is converted from paying cash to transferring physical goods, while the tax treatment is different only due to the formal difference, resulting in a significant difference in tax burden between the two, which violates the basic principles of tax fairness and substantive taxation. The land cost under competitive allocation should be restored to the land cost of conventional land auction, and processed according to the accounting principles of conventional land auction. Furthermore, relevant tax policies should be improved and tax policies should be maintained. Provide suggestions on effective communication among enterprises and maintaining stable market development.

Keywords

Land price restrictions and competitive construction; Affordable housing; Land cost restoration; Tax will be handled

房开企业配建保障房的税会处理理论分析——以合肥市为例

仰孝沈

安徽皖投置业有限责任公司, 中国·安徽 合肥 230001

摘要

前几年因落实住宅居住属性定位, 各地出现“限地价、竞配套”土拍模式。随着此类住宅集中交付, 税务问题凸显。基于竞配建后的保障房两种转让模式——无偿转让和低价回购, 不同的学者分别展开讨论并适用不同的税会处理模式, 而本文认为配建房无偿或有偿(远低于成本)移交只是形式的区别, 本质具有一致性——因限地价模式下将常规土拍的土地溢价从支付现金转换成移送实物, 而只因形式差异税会就进行不同处理, 造成两者税负差异较大, 违背了税收公平和实质课税的基本原则, 应将限价竞配建下的土地成本还原成常规土拍的土地成本, 按照常规土拍下的财会处理原则进行, 并从完善有关涉税政策、保持税企有效沟通、保持市场平稳发展三个方面给出建议。

关键词

“限地价、竞配套”; 保障房; 土地成本还原; 税会处理

1 引言

前几年因落实住宅居住属性定位, 各地出现“限地价、竞配套”土拍模式, 合肥市也相应地改变了土拍方式, 比如达到最高限价时转竞配建租赁住房。近年随着此类住宅集中交付, 税务问题凸显。本文主要论述的是“价高者得+最高限价时转竞配建租赁住房+摇号”这一模式下, 房开企业配建保障房业务的税会处理理论分析。

【作者简介】仰孝沈(1992-), 男, 中国安徽安庆人, 硕士, 中级会计师, 从事房开企业税会处理研究。

2 “有偿”与“无偿”

2.1 学者观念

目前大部分学者根据房开企业配建保障房移交名义上的有偿与否, 分别展开讨论并适用不同的税会处理模式。第一种模式, 房开企业配建保障房无偿移交政府或指定单位, 有几种不同观念: 第一种观念认为配建保障房的实际最终产权属于政府, 建成后无偿移交政府或指定单位, 本质上和移交学校、社区用房等公共配套相同, 应比照移交公共配套处理, 成本费用可以扣除, 同时无需视同销售^[1]; 第二种观念理论上认为配建保障房虽然名义上是无偿的, 但本质还是将土地溢价从支付现金转换成移送实物, 实质上是有偿, 但具

体的税会处理有所不同,具体分为:1.按相同的金额确认收入和成本,按照视同销售的原则确认收入,同时等额确定土地成本^[1];2.单方面确认收入或成本,一种认为,按照建安成本补缴契税后纳入土地成本,同时不确认收入,配建保障房不分摊土地成本^[7]。另一种认为无偿移交配建房,实质是换取其他单位和非货币性资产即土地使用权,符合土地增值税、所得税视同销售的规定,但因未取得土地财政相关票据,不能等额确定土地费用,无法进行成本扣除。

第二种模式,配建保障房在竣工之后再由政府或指定单位回购,回购价格往往远低于其成本,绝大部分学者认为收入无需按照市场价进行调增,因纳税人发生应税行为只有在价格明显偏低或者偏高且不具有正当理由情况下才需要调整销售额。而政府回购的价格是在合同中明确,应确认其具有合理的商业目的,因此不需要对三税收入进行重新调整^[11]。

2.2 笔者观念

笔者认为配建房无偿或有偿(远低于成本)移交只是形式的区别,本质具有一致性,而只因形式差异税会进行不同处理,造成两者税负差异较大,违背了税收公平和实质课税的基本原则。抓住业务实质——因限地价模式下将常规土拍的土地溢价从支付现金转换成移送实物,比较常规土拍和限价竞配建土拍模式下土地成本的差异,将限价竞配建下的土地成本还原成常规土拍的土地成本:常规土拍模式,房企获得毛利是其他正常商品房收入+配建房市场价格-开发成本-常规土拍下的土地成本;限价竞配建模式,房企获得毛利是其他正常商品房收入+配建房回购价格(无偿则是0)-开发成本-限价竞配建模式下土地成本;为保持两者毛利一致,常规土拍下的土地成本-限价竞配建模式下土地成本=配建房市场价格-配建房回购价格,进一步转化 Δ 土地成本=配建房面积*(市场价-回购价)。完成土地成本还原后,按照常规土拍下的财会处理原则进行。

这里有一重要标准——市场价格的确认问题,笔者为减少税会处理差异,从税务的视同销售的价格标准寻找。增值税视同销售收入首先按纳税人最近时期同类货物的平均销售价格确定;所得税的视同销售收入应按照被移送资产的公允价值确定销售收入,这里取纳税人最近时期同类货物的平均销售价格也满足其要求;土地增值税视同销售收入首先按本企业在同一地区同一年度销售同类房地产的平均价格确定;综合三大税种,本文选定的市场价按照本企业在同一地区同一年度销售同类房地产的平均价格确定。

3 房开企业配建保障房业务的税会处理的理论分析

3.1 土地成本的确认

限价竞配建土拍模式下,根据上文分析,土地成本分为两部分,第一部分是正常缴纳的土地出让金,直接计入开发成本—土地成本—土地出让金—正常缴纳科目;第二部分

是配建房相对应的土地出让收入对价损失,相当于竞拍时保障房市场价减去回购价的现时价格^[5](可暂估入账,待确认收入时按照本企业销售同类型房地产的平均价格确定后调整),计入开发成本—土地成本—土地出让金—竞配建补差科目,同时确认长期应付款。本文因篇幅限制暂不考虑资金时间价值,简化处理(如考虑时间价值,按照现值确认土地成本,差额确认为未确认融资费用,在收入结转之前按期分摊进成本费用科目)。

这两部分土地成本,均按照规定缴纳印花税及契税,分别计入税金及附加—印花税及开发成本—土地成本—契税科目。

3.2 预售阶段相关税会处理

预售阶段,如配建保障房有回购款分期收入,按照正常商品房预售进行财务处理,计入合同负债及应交税费—待转销项税额。

如当地对配建保障房有单独的税收优惠政策,可按照优惠政策进行预缴(合肥市保障房可按3%毛率预缴所得税,无需预缴土地增值税)。

3.3 收入成本结转的确认

3.3.1 配建保障房的收入确认方法

配建保障房与一般商品房买卖相比有其独特性,配建保障房是作为土地出让的条件之一,在土地合同上明确其回购价格(或无偿)和分期付款时间,也对其规划指标有明确要求,如合肥市配建保障房对其面积、户型设计有严格规定。因配建保障房具有其独特性,房企和政府有关部门形成一种表层上的特殊定制关系,下面从会计准则分析配建保障房的收入确认方法到底适用的是时点法还是时段法。

第一,时点法和时段法的判断。

根据新收入准则第十一条规定,满足三个条件之一的属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务。配建保障房显然不满足准则中第①②条件,难点在于判断是否满足第③条件,第一,判断配建的保障房是否具有不可替代用途,具有不可替代用途,是指因合同限制或实际可行性限制,企业不能轻易地将商品用于其他用途。配建保障房是拿地条件之一,在土地合同中明确规定,基于合同限制,房企企业基本不能将其用于其他用途,配套保障房满足具有不可替代用途。第二,判断是否有权就累计至今已完成的履约部分收取款项,该收款权是指在由于客户或其他方原因终止合同的情况下,企业有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项,并且该权利具有法律约束力。根据回购合同约定,回购款仅在封顶、竣工验收、办理产权登记及移交才支付,也并未约定违约条款,表明房企企业不能对其已发生的成本和合理利润进行补偿,对截至目前已完成的履约部分,在整个合同期限内任一时点累计不能收取回购款,所以第③条件达不到。综上所述,配建保障房的收入确认方法适用的是时点法^[2]。

第二,收入成本确认时点的判断。

房开企业预售就收入成本确认时点争议的几个节点:收到全额预收款、竣工验收、交付入伙,产权登记。根据新会计准则,在客户取得相关商品控制权时确认收入,取得相关商品控制权,能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部经济利益。结合房开企业预售,在销售合同签订后,客户并没有取得房屋使用权,无法主导该商品使用,只有通过客户验收交付后,房开企业才算履行了合同主要义务。所以,笔者采用房开企业一般做法,选择交付入伙为控制权转移时点,即为收入成本确认时点。

3.3.2 相关税金处理分析

增值税以合同约定交房时间、实际交房时间、发票开具孰早确认纳税义务发生时间,无特殊情况,会计上收入成本确认时间与增值税纳税义务发生时间一致,一般来说,房开企业会在合同约定的交房日期之前交付。交付入伙后,确认收入及销项,其中保障房收入按照本企业在同一地区同一年度销售同类房地产的平均价格确定,借记合同负债、应交税费—待转销项税额、长期应付款科目,贷记主营业务收入、应交税费—应交增值税—销项税额;同时确认成本和销项税递减,借记主营业务成本,贷记开发产品;借记应交税费—应交增值税(销项税额抵减),贷记主营业务成本,其中销项税递减金额计算依据的土地价款根据相关规定处理。

3.3.3 三税的税负分析

根据以上分析可知,将竞配建的土地成本还原成正常土拍下的土地成本后,视同销售的增值税收入所增加的销项税额与项目增加的土地成本所递减的销项税额相等。与保障房收入和土地成本不同时调整时相比,对增值税整体税负不产生影响;

根据相关规定,所得税上确认收入的节点是竣工验收,保障房按照市场价格调增收入的金额与项目所增加的土地成本相等,与保障房收入和土地成本不同时调整时相比,对企业所得税整体税负不产生影响。

达到土地增值税清算条件后,保障房按照市场价格调增收入的金额与项目所增加的土地成本相等,但因调增的土地成本可以加计30%在土地增值税扣除,与保障房收入和土地成本不同时调整时相比,对房开企业更有利^[4]。

4 配建保障房业务的相关建议

4.1 完善有关涉税政策,减轻企业税收负担

认清因限地价竞配建土拍模式下将常规土拍的土地溢价从支付现金转换成移送实物这一业务实质,将配建房价与回购价的差额还原成土地成本属性,遵循税收公平及实

质课税基本原则。

考虑到限价竞配建模式下拿地的房企面临目前市场下行、资金压力及税务负担过重,建议政府部门综合考虑企业税负及现实困境,完善限地价竞配建拍地模式下有关涉税政策,在政策上明确将配建房价与回购价的差额确认为土地成本,并开具合规的土地票据,增值税、所得税及土地增值税均按照常规的土地出让金有关规定处理,减轻房地产开发企业的税收负担。

4.2 保持税企有效沟通,降低自身税务风险

新土拍模式下,地方政府或没能及时更新相关税收政策,执行口径比较模糊,房开企业人员需及时与政府有关部门沟通,尤其保持与税务部门的有效沟通,动态关注税收有关新政策。房开企业财务人员需提高自身专业素质,针对政策模糊化领域,认真专研相关理论,包括会计及税法等理论,从有关理论知识中找出有利于企业利益的依据,与税务部门据理力争,有效降低企业税务风险,实现税收的资金效益^[6]。

4.3 均衡调节三方利益,保持市场平稳发展

从常规土拍模式转变为限地价竞配建土拍模式,政府部门表面上降低了土地价格,实际上正如本文分析——只是将常规土拍的土地溢价从支付现金转换成移送实物,土地成本实质上并没有减少,在实务中房开企业的税务成本还有所增加,同时税务风险也在增加。经过疫情后,经济下行伴随着消费降级。为使房地产市场复苏,最根本问题还需解决地方政府、普通市民、房地产企业三方利益冲突。在长期来看,需让普通市民以合适的价格买到合适的房子,需让房地产企业以合适的价格赚到合理的利润。

参考文献

- [1] 陈冉,赵国庆.新规下房企配建保障房的税务处理[J].财务与会计,2018,(17):47-49.
- [2] 福建省税务学会课题组,张道金,林绍君,等.“限地价、竞配建”供给模式涉税风险研究[J].税务研究,2019,(01):120-124.
- [3] 黄林丽.房地产企业配建保障房税务处理探讨[J].财会学习,2021,(04):150-151.
- [4] 李英伟,钟国柱.国有土地使用权价值补偿理论与房地产税改革[J].税务研究,2018,(09):40-45.
- [5] 王祥甫,王晓红.“限地价、竞配建”土地出让方式中配建资产政府会计处理问题研究[J].预算管理与会计,2021,(09):42-46.
- [6] 张标敏.新形势下土地增值税政策的完善[J].税务研究,2017,(02):103-107.
- [7] 张少凌.“限地价、竞配建”土地供给模式下无偿移交配建房的土地增值税处理分析[J].纳税,2021,15(34):7-9.