

# 房地产企业地下室车位涉税问题及成本核算探讨

蓝朝洪

海南绿城高地投资有限公司, 海南 陵水 572400

**[摘要]**地下室停车位作为房地产项目重要的配套设施,其主要分为两类:其一是根据《中华人民共和国人民防空法》规定“城市新建民用建筑,必须修建战时可用于防空的地下室,且必须与地面建筑同时规划、同时设计、同时建筑”,平时由投资者使用管理(开发商改为停车库),收益归投资者所有;其二就是在项目开发之时根据当地停车场(库)配建标准政策规定,兼顾节约用地的原则,开发商在立项和设计时就将其定位为地下车位,作为配套设施管理。无论出于何种功能或目的,地下室车位税务处理和成本核算对企业利润均有较大影响。

**[关键词]**房地产企业;地下室车位;楼面产品;成本核算;涉税问题

DOI: 10.33142/mem.v2i2.3961

中图分类号: F299.233.42

文献标识码: A

## Discussion on Tax Related Issues and Cost Accounting of Basement Parking Spaces in Real Estate Enterprises

LAN Chaohong

Hainan Greentown Gaodi Investment Co., Ltd., Lingshui, Hainan, 572400, China

**Abstract:** As an important supporting facility of real estate projects, basement parking spaces are mainly divided into two categories: one is that according to “the civil air defense law of the People's Republic of China”, “newly built civil buildings in cities must build basements that can be used for air defense in wartime, and must be planned, designed and built simultaneously with ground buildings.” Usually, it is used and managed by investors (developers change to parking garage), and the income belongs to investors; The second is that when the project is developed, according to the local parking lot (garage) construction standards and policies, and taking into account the principle of saving land, the developer will position it as an underground parking space in the project approval and design, as a supporting facility management. No matter for what function or purpose, tax treatment and cost accounting of basement parking spaces have a great impact on the profits of enterprises.

**Keywords:** real estate enterprises; basement parking spaces; floor products; cost accounting; tax related issues

### 1 地下车位分类及权属特征

地下室停车位作为房地产项目重要的配套设施,其主要分为两类:

第一类是根据《中华人民共和国人民防空法》规定“城市新建民用建筑,必须修建战时可用于防空的地下室,且必须与地面建筑同时规划、同时设计、同时建筑”,平时由投资者使用管理,收益归投资者所有,一般情况下开发商都会把人防工程建设成为停车位,但是这种类型的停车位不具有产权登记证明,这就所说的“地下人防车位”。

对于人防车位在产权归属方面则具有很大争议,名义上企业投资建设,但用途特殊,不能办理独立产权,在处置上也受到严格限制,即只有使用权,不能转让所有权,因此其产权不能说归企业所有。更不能说归国家所有,因在《中华人民共和国人民防空法》中只规定战时无条件由当地人民政府和同级军事机关统一调配使用,并未规定人防工程竣工验收后或战时无偿移交政府单位,更没有哪部法律法规规定属于国家所有。归全体业主所有也不对,因为“人防工程的地下室不计入共用建筑面积”的规定,对未纳入“公摊”且初始产权在企业的人防设施,不依法办理移交就认定为业主所有也不正确,况且人防设施能不能移交业主还另当别论。

第二类是房地产公司根据当地停车场(库)配建标准政策规定,兼顾节约用地的原则,开发商在立项和设计时就将其定位为地下车位,作为配套设施管理,根据产权能否登记又可分为“产权地下室车位”和“无产权地下室车位”,前者的产权归购买方所有,后者的产权则不易区别,如果从《物权法》规定来看,无产权车位只能转让使用权,而不能转让所有权,但从税务实质重于形式角度出发,如开发商签订车位销售协议而非租赁协议,实际上是所有权和使用权同时转移。

### 2 地下室车位涉税问题

#### 2.1 增值税

结合《营业税改征增值税试点实施办法》财税[2016]36号文规定,房地产企业销售地下室车位按销售不动产纳税,一般计税方法增值税税率为9%,老项目则可以选择5%的征收率进行征收。

## 2.2 企业所得税

《国家税务总局关于印发房地产开发经营业务企业所得税处理办法的通知》国税发[2009]31号第三十三条规定“企业单独建造的停车场所,应作为成本对象单独核算。利用地下基础设施形成的停车场所,作为公共配套设施进行处理”。因此,从该政策规定可见,无论是人防车位还是非人防车位,只要不是单独建造的,所得税的处理方式是统一作为公共配套设施处理,不用单独核算,成本直接合并到楼面产品处理,在销售车位时只结转收入,不用结转销售成本或者说结转的销售成本金额为零。

## 2.3 土地增值税(清算时)

《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》国税发[2006]187号第四条三款规定“房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场(库)、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施,按以下原则处理:(1)建成后产权属于全体业主所有的,其成本、费用可以扣除;(2)建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的,其成本、费用可以扣除;(3)建成后有偿转让的,应计算收入,并准予扣除成本、费用”。根据不同的地下室车位类型,笔者建议应区分处理,具体如下:

①假设地下室为人防设施,其车位即为人防车位,开发商有偿转让人防车位虽满足国税发[2006]187号文规定,但考虑人防设施特殊用途,具有公共设施的性质,其产权不能明确判断归属,且无法移交人防部门等政府单位,对企业来说是配建人防设施一种强制性和业务性,其取得的车位收入仅是日常管理人防设施的一种补偿,因此不能作为土地增值税清算收入,其成本应当做公共配套设施作为清算成本全额扣除。

②假设地下室为非人防设施,其车位不可以办理产权证,如果企业签的是车位租赁协议,此情况很明确就是租赁收入,非转让收入,不能作为土地增值税清算收入,其成本应当做公共配套设施作为清算成本扣除。

如果企业签的是车位转让协议,虽无产权,但实质重于形式出发,此情况满足国税发[2006]187号文规定,因此应确认土地增值税收入,但车位无法办理产权,不能视为一个独立的产品,实质为楼面产品的附属设施,因此成本建议当作公共配套设施全额扣除,非按已售比例扣除。

③假设地下室为非人防设施,其车位可以办理产权证,此情况满足国税发[2006]187号文规定,因此应确认土地增值税收入,加上车位可办产权证,应视为一个独立的产品,因此成本应单独计算按已售比例扣除。

## 3 地下室车位成本核算

虽所得税的处理方式是统一作为公共配套设施处理,不用单独核算,在销售车位时只结转收入,不用结转销售成本。但土地增值税清算时,涉及有产权的地下室车位,其准予扣除成本、费用按已售建筑面积扣除,因此建议单独核算其成本,否则可能被税务局按等同楼面产品的单方成本进行计算扣除,主要做到以下几点:

①明确地下室应作为单独的成本核算对象,不能与楼面产品混做一个成本核算对象,理由有:地下室功能明显与楼面产品不同,前者仅为停放车辆使用(物使用),而后者则是生活居住(人使用);定价原则不同,车位一般按个售卖,而楼面产品按单方售价计算;两者成本差异明显,地下室无土地、精装修等成本,而楼面产品为全成本。

②合理划分地下室成本,明确核算方法,房地产开发产品成本应按受益原则区分直接成本和间接成本,前者能直接一对一识别归属于地下室的按直接成本法核算,如按实际工程量核算的土建、安装、消防设施、地坪漆等成本。而后者则先根据各受益对象对成本进行归集,再按一定的方法进行分配,如占地面积法、建筑面积法、层高系数法及预算造价法等,笔者建议按建筑面积法分配,即地下室建筑面积与楼面建筑面积占比进行分配。

③提升财务人员业财融合能力,企业需加强会计人员的成本归集核算技能培训与思想教育,增强各会计人员的成本分配类别思想,多向工程部等业务部门沟通学习,了解工程造价内容,把成本核算要求与工程方面内容进行结合,使成本核算工作前移,如在工程结算报告中,明确区分地下室造价成本,甚至对地下室单独签订成本合同,单独出具结算报告等,进而提高地下室成本核算精准性和规范性。

## 4 结束语

总之,地下室车位成本核算及税务处理是房地产开发企业日常管理的一个重难点,除加强企业成本核算的精确性和合理性,还应与税务部门加强沟通,让税务部门认可企业成本核算模式,避免一刀切的土地增值税清算成本、费用扣除方式,从而确保税收缴纳的公平性、合理性及科学性。

### [参考文献]

[1]刘德恩. 房地产企业会计成本核算问题及其解决方法[J]. 企业改革与管理, 2020(22): 133-134.

[2]杨祥云. 房地产企业地下室车位成本核算及税务问题解析[J]. 当代会计, 2020(10): 111-112.

作者简介: 蓝朝洪(1984.9-), 男, 海南省海口市, 汉族, 大学本科学历, 注册会计师、税务师、中级会计师、中级审计师。海南绿城高地投资有限公司税务主管, 从事财务工作。