

## 基于“限地价，竞配建”模式下房地产企业税务管理分析

胡素琴

绿城理想小镇建设集团有限公司，浙江 杭州 311100

**[摘要]** 2010年，国土部门出于管控房价以及地价上涨速度，为建设保障房提供支持的考虑，结合房地产行业特点，创造性地提出了限地价竞配建这一模式。文章以此为背景，从房地产企业视角出发，在对税务管理情况进行简要说明的基础上，基于移交配建房这一环节对税务管理所提出要求，围绕常见税务风险与解决措施展开了讨论，希望能给其他人带来启发，为该模式的进一步落实助力。

**[关键词]** 税务管理；房地产企业；限地价竞配建

DOI: 10.33142/mem.v2i2.3978

中图分类号: F299.233.42

文献标识码: A

## Analysis of Tax Management of Real Estate Enterprises Based on the Mode of "Limiting Land Price and Competing for Construction"

HU Suqin

Greentown Village Construction Group Company Ltd., Hangzhou, Zhejiang, 311100, China

**Abstract:** The first mock exam was to build a low-income housing estate in order to provide support for the construction of affordable housing. In view of the characteristics of the real estate industry, the land department has creatively proposed the mode of land price competition allocation in 2010. Based on this background, from the perspective of real estate enterprises, on the basis of a brief description of the tax management, this paper discusses the common tax risks and solutions based on the requirements for tax management in the process of building houses, hoping to inspire others and help the further implementation of this mode.

**Keywords:** tax administration; real estate enterprises; limiting land price competing construction

### 引言

通过研究可知，限地价竞配建与传统拿地方式的区别主要是，前者既需要企业对出让金进行支付，还要对配建房进行交付，后者需要企业一次支付拿地所需出让金，无额外成本存在。由此可见，新模式给房地产企业所带来影响，主要体现在税务管理、成本归集还有会计核算方面，基于移交配建房所开展税务处理相关工作，陷入社会风险的几率较高，如何对此类风险进行有效防范，现已成为业内人士所关注重点。

### 1 房地产税务管理情况

限地价竞配建的特点是房地产先拿地并进行建设，待建筑竣工、顺利通过验收，再以出让土地的合同为依据，向指定部门/机构移交配建房。对企业而言，移交配建房这一举动所涉及税种，主要有增值税、土地增值税及企业所得税。

#### 1.1 关于配建房成本的扣除

作为新出现的一种供地模式，限地价竞配建强调企业以签订土地出让合同相关条款为依据，在无偿移交理念指导下，将政府作为接收方，对配建房进行移交。由于配建房用途及使用对象均存在一定的不确定性，有较大几率被划入无偿赠送阵营。基于企业所得税现行规定可知，若无偿赠送和非公益捐赠为同一阵营，捐赠支出不符合提前扣除条件，企业不应将配建房成本置于自身所得税的前列支，由此而带来的问题，便是企业陷入社会风险概率较之前有所增加<sup>[1]</sup>。

#### 1.2 关于视同销售相关风险

由于该模式出现时间较短，多数企业参与竞拍时，均没有对该模式特点加以考虑，而是沿用传统理念对可行性报告进行编写，这一行为所带来的问题，主要是增加税务管理、企业有序运行的难度，另外，税务风险出现的几率也有所提升。

不同主体对视同销售的理解，通常有显著差异存在，这里需要加以了解。基于增值税所提出的视同销售，强调增值税对进项加以抵扣、形成销项这一链条中断，例如，商品对应项目为非增值项目，与此同时，会计未对其进行销售处理。而企业所得税延伸出视同销售的关键是商品权属已完成转移，且会计未对其做相应收入处理。

关于视同销售所带来风险，通常要从三个方面加以分析：首先是增值税，无偿移交与赠送性质相同，结合现行规定可知，企业对不动产进行无偿转让，该行为等同于销售，考虑到不动产增值税对应进项税额符合抵扣条件，受竞配建条款制约，企业往往需要对附加税费、一部分增值税进行承担。其次是企业所得税，无偿移交与赠送行为性质相同，可作为销售行为，被用来企业所得税进行计征。最后是土地增值税，由于配建房用途并不明确，政府往往会以实际需求为依据，决定将其用于公益事业，或是作为社会福利为群众提供便利，不符合现行政府关于减免土地增值税的条件，除特殊情况外，均要将相关配建房视为房产转让所创造收入<sup>[2]</sup>。

## 2 如何有效应对税务风险

### 2.1 将配建房视为公共配套设施

限地价竞配建要求政府提前对地价上限加以确定，由竞拍者以拍卖规则为依据，根据实际情况给出相应价格，待竞价与政府所给出上限持平后，各企业所竞争内容，将由价格转型配建房面积，给出最大面积的企业，便在此次竞拍中获得胜利，该企业需要在对上限地价进行支付的基础上，基于竞拍所给出配建面积，对相应配建房进行建设与移交。从本质上说，公共配套设施和本文所讨论配建房大致相同，若以配套设施所适用政策或方法为依据，无论是增值税，还是所得税，均不需要做视同销售处理，不仅由此而形成进项税符合抵扣条件，相关成本也可在税前进行扣除。

关于这一措施是否合理，通常要从以下几个方面加以考虑：一是概念，基于公共配套设施所衍生出设施费概念，主要指的是由房地产企业单独进行核算，产权由政府或业主共有，不以获取利益为最终目的的支出。对项目内所发生配建房，由于符合上述条件，因此可被视为配套设施费。二是税法政策关于公共配套设施、配建房关系的内容较少，现行法律对建设配套设施均持支持态度，因此，可视情况决定是否参照配套设施费，对配建房加以处理。

### 2.2 将相关约束条款视为赠与合同

将土地使用权的获取、建设并移交配建房的操作割裂，将移交行为视为无偿转让/赠送。结合现行政策可知，移交配建房根本属性为销售，这也给企业带来了新的难题，即：如何对视同销售价格加以确定。

基于增值税展开分析可知，确定相关价格所参考依据，主要有同类商品平均销售价格及成本利率。向政府移交配建房的行爲，并未给企业带来实质收入，由此可见，将公允价值作为对销售额进行核定的依据并不科学，如果条件允许，企业可选择以组成计税价格为依据，开展相关核定工作<sup>[3]</sup>。

若以土地增值税为切入点，现行政策涉及公益性赠与以外视同销售价格的内容较少，如果商品房的作用是分红或投资，则要对视同销售加以考虑，根据同类产品平均销售价格，对收入加以确定并执行相关规定。

仅考虑企业所得税，若企业对配建房进行移交的方式为无偿移交，可根据同类商品价格对其价格进行排序。一般来说，对视同销售收入进行计算的公式为：

$$\text{视同销售收入} = (\text{成本利率} + 1) \times \text{建筑成本}$$

### 2.3 将移交视为土地对价支付行为

如果将建设配建房的目的，视为对土地使用权进行换取，此时，配建房所起到作用，主要是确保企业能够获得自身所需土地使用权。而移交配建房的行爲，可被视为对政府持有土地使用权进行换取。下文将从不同视角出发，对该措施的有效性加以说明，供相关人员参考。

#### 2.3.1 增值税

将移交配建房视为拿地先决条件，其本质属性可被理解为“对非货币资金进行交换”，这表明企业需要对配建房做视同销售的处理。基于现有规定可知，确定换入资产实际入账价值的依据，主要是换出资产对应公允价值与税费，若换出资产缺少获得公允价值所需条件，有关人员可根据账面价值与税费，对相关金额进行计算，这与视同销售大致相同。对销售加工加以确认适用方法如下：一是配建房对应公允价值，二是配建房实际成本。其中，优先选择建设成本。

#### 2.3.2 企业所得税

若企业决定移交配建房的出发点是对土地使用权进行换取，通常要做视同销售的处理。根据现有规定对相关价格进行处理，除特殊情况外，均可提前对建设成本进行扣除。

#### 2.3.3 土地增值税

企业系统通过移交配建房的方式，获得相应土地使用权，符合视同销售条件，通常要提前对价格进行处理。此外，视同销售收入对应拿地支付价格，该收入既属于需要提前扣除的土地成本，还属于加计扣除对应基数，需要进行加计

扣除处理。

### 3 结论

结合现行税收法律可知,不同风险应对措施,通常对应不同的优势及不足。对房地产企业而言,首选措施为“将配建房视为公共配套设施”,该措施所存在问题,主要是难以被税务机关所认可。基于此,企业可选择将移交配建房的操作,视为对相应土地使用权进行换取的操作,相关税务与销售相同。这里要明确一点,移交配建房所产生土地成本,通常要在税前进行扣除,不可被用来抵减增值税。

#### [参考文献]

[1]刘岩.关于房地产企业如何做好税务管理工作的探讨[J].财会学习,2021(4):152-153.

[2]韩勇.试论内部税务审计对企业税务管理的重要作用[J].中国集体经济,2020(30):96-97.

[3]倪杭锋.房地产企业全价值链的税务筹划和风险管理[J].经济管理文摘,2020(19):38-39.

作者简介:胡素琴(1986.3-),女,杭州市拱墅区人,汉族,大学本科学历。绿城理想小镇建设集团有限公司财务资金中心财务经理,从事财务工作。