

# The Financial Impact on the Real Estate Industry after Transformation from Business Tax to Value-Added Tax (VAT)

Wannong Li

Northeast Normal University, Changchun Jilin  
Email: 13134306309@163.com

Received: Oct. 24<sup>th</sup>, 2017; accepted: Nov. 7<sup>th</sup>, 2017; published: Nov. 13<sup>th</sup>, 2017

---

## Abstract

After the implementation of the transformation from business tax to Value-Added Tax, it completed deduction chain and transfer of tax burden, and the problem of tax burden could be solved. Net profit is an important indicator of the corporate operating performance. The factors affect net profit mainly include operating income, operating costs, tax and addition, this paper analyzes the influencing factors and puts forward relevant suggestions.

## Keywords

Transformation from Business Tax to Value-Added Tax (Vat), Tax Burden, Profit, Real Estate

---

## “营改增”对房地产企业财务的影响

李宛浓

东北师范大学, 吉林 长春  
Email: 13134306309@163.com

收稿日期: 2017年10月24日; 录用日期: 2017年11月7日; 发布日期: 2017年11月13日

---

## 摘要

实施“营改增”改革后, 完善了其抵扣链条问题, 完善对税负的转接, 税负问题得以改善。净利润是评价一个企业经营成果的重要指标, 影响净利润的因素主要包括营业收入、营业成本和税金及附加。本文将影响因素进行分析, 并提出相关建议。

## 关键词

营改增, 税负, 利润, 房地产

Copyright © 2017 by author and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. “营改增”对企业的意义

“营改增”后, 因增值税只对产品或者服务的增值部分纳税, 减少了重复纳税的环节, 是我国政府根据经济社会发展新形势, 从深化改革的总体部署出发做出的重要决策。由于营业税不具有连贯的抵扣链条, 而且具有较重的税负, 有明显重复征税的缺点, 使得税收制度由营业税向增值税转变极其重要, 征收增值税, 逐环节征税、扣税, 完善抵扣链条, 税基广泛, 具有普遍性和连续性, 减轻企业的税负, 有利于调整产业结构。

## 2. “营改增”对房地产企业税负的影响分析

实施“营改增”改革后, 完善了其抵扣链条问题, 完善对税负的转接, 为房地产企业带来了好消息。房地产企业获取了足够的可抵扣进项税额后, 会使得税基减少, 税负问题得以改善。

### 2.1. 构建模型

2016年3月24日, 财政部、国家税务总局向社会公布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号), 规定房地产企业销售、出租不动产适用的增值税率均为11%。我们在此分析房地产业“营改增”后税负的变化时, 在此仅分析采用“包工包料”模式下的房地产企业的税负, 该方式下, 建筑施工企业将会取得物料采购时的增值税专用发票, 他们大都以建筑工程价款向房地产开发企业开具建筑业统一发票[1]。

增值税应纳税额 = 销项税额 - 进项税额;

销项税额 = [应税收入 ÷ (1 + 11%)] × 11%;

进项税额 = [营业成本 ÷ (1 + 建筑业增值税税率)] × 建筑业增值税税率。

假设房地产开发企业应税收入为  $S$ , “营改增”前营业税则为  $5\% S$ , 由于营业税会相应的抵减营业利润, 从而抵扣所得税, 所以其税负为  $5\% S \times (1 - 25\%) = 3.75\% S$ 。假设房地产企业营业成本为  $C$ , 其中能够取得增值税可抵扣金额的成本比例为  $N$ , 建筑业增值税发票使用税率为  $11\%$ , 则房地产企业销项税额 =  $S/(1 + 11\%) \times 11\%$ , 进项税额 =  $C \times N \times (1 + 11\%) \times 11\%$ , 房地产企业应纳增值税 =  $S/(1 + 11\%) \times 11\% - C \times N/(1 + 11\%) \times 11\% = (S - C \times N)/(1 + 11\%) \times 11\%$ 。

### 2.2. 模型分析

本文在考虑税负时, 综合研究“营改增”前后税负的变化, 我们将采用税负平衡点的方法进行分析。

当“营改增”前后的综合税负相等时, 及税改前营业税等于税改后的增值税税负  $3.75\% S = (S - C \times N)/(1 + 11\%) \times 11\%$ , 整理得  $62.16\% = C \times N/S$ 。可知当成本收入比  $C \times N/S > 62.16\%$  时, “营改增”后出现减税效应; 反之  $C \times N/S < 62.16\%$  时, “营改增”后税负将会出现不减反增现象。本次“营改增”细

则附件二《营业税改征增值税试点有关事项的规定》对房地产企业影响非常大，其中规定：“房地产企业以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。”将取得土地时的价款从销售额中扣除，将会使得房企税负降低。

土地成本对于房地产开发企业来说，占据一定的比例，本次政策规定直接按照受让土地时的土地价款作为销售额的抵减项，有效地解决了以往土地成本无法取得增值税专用发票的问题。不过为了研究方便，暂且不考虑成本无法取得可抵扣的进项税发票问题，即可抵扣金额占成本的100%，即 $N = 100\%$ 。即可知在成本能够完全抵扣的情况下只要企业的 $C/S > 62.16\%$ 时，采用包工包料方式的房地产开发企业出现减税效应。对于房地产企业，在适用税率11%条件下，尽量增加可抵扣的成本，“营改增”后税负降低幅度则越大。

### 3. “营改增”对房地产企业经营成果的影响分析

净利润是评价一个企业经营成果的重要指标，追求的是股东财富最大化，为评价企业价值提供依据。净利润的变动情况牵动着各个方面，投资者、债权人、企业管理高层度对其保有高度重视。在研究“营改增”对经营成果影响时，本文从影响净利润的指标入手，对其较重要的因素有以下几种，主要包括营业收入、营业成本和税金及附加，以下为详细分析：

#### 3.1. 对营业收入的影响

营业税与增值税的区别在于营业税为价内税而增值税为价外税，在“营改增”之前，营业税是含在企业销售货物或者提供劳务的销售额中的，那么入账的金额就是取得的实际价款；在“营改增”后，增值税代替了营业税，由于一般纳税人在取得价款后，可抵扣的进项税额可从收到的价款中扣除，将扣除进项税额后的价款作为最后的收入。因此，一件商品在其他因素一定的条件下，就销售中取得的价款而言，在税改前实际确认为收入的金额将大于税改后确认为收入的金额，则说明营业收入总额会较之前减少。

#### 3.2. 对营业成本的影响

营业成本包括主营业务成本与其他业务成本，在房地产所涉及的业务中，主营业务成本主要包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费用、建筑安装工程费、基础设施费用、公共配套设施费、开发间接费用、借款费用、原材料、人工成本及固定资产折旧等。其他业务成本则包括销售材料成本、出租包装物成本及出租无形资产摊销额等。营业成本主要受到固定资产、存放的商品房的影响，“营改增”后，由于固定资产、存放的商品房和原材料中存在部分可抵扣的进项税额，进项税额抵扣后的入账价值将会较税改之前降低，在其他因素不变的情况下，营业成本则会随之减少。

#### 3.3. 对税金及附加的影响

按照会计准则的要求，“营改增”前，营业税金及附加名称改为税金及附加，营业税金及附加主要包括企业应负担的营业税、消费税、土地增值税、城市维护建设税、教育税附加、地方水利建设基金等项目。“营改增”后，税金及附加中不再包括营业税，增值税不计入税金及附加项目。税金及附加中城市维护建设税、教育税附加、地方水利建设基金等以增值税、营业税和消费税税额之和为计税依据，取消了营业税后，计算城市维护建设税、教育税附加、地方水利建设基金等税基项目减少，使得计税依据金额减少，降低城市维护建设税、教育税附加、地方水利建设基金等应纳税额，导致改革后税金及附加减少。

综上，“营改增”后虽然在新税制下收入会减少，但营业成本和税金及附加均降低，仍会提高企业的利润水平，并且税负总额降低明显，对房地产行业而言是一个有利的趋势[2]。

## 4. 房地产企业应对“营改增”新政策的建议

### 4.1. 转变观念、加强对新政策的认识

在房地产“营改增”政策实施后，要提高对企业相关财务、营销、成本、工程等方面的重视，要保有较强税务方面的意识，要及时普及税收相关知识，对员工进行培训。企业的财务人员要加监督与内部控制，有一定的警觉性，要与采购等各个部门有良好的沟通，外来的增值税发票一定要严格检验其是否真实有效，严格管理监督外来发票，同时对于增值税发票要进行按时登记备份，要保证建立账簿的完整性，这是准确核算增值税的前提，只有确保核算准确，才能保证完整的抵扣链条，才能保证所选建筑施工企业能够开出真实有效的可用于抵扣的增值税发票。

### 4.2. 加强纳税筹划

企业进行在进行预算时，尤其是成本费用预算，要改变原有将购进商品全额支出费用直接计入成本的方法，营业收入将会因此减少，并且出售商品时还要区分价格与税金。从而企业应该改变原先的定价方案，必要时还可提高产品的价格，弥补“营改增”对企业收入的影响。

税改后，严格要求增值税进项税额的抵扣问题。企业为一般纳税人在材料采购时，必须充分考虑是否能从对方取得增值税专用发票，使得进项税额得到很好的抵扣。在购货成本相差不大的情况下，大中型企业可以优先考虑与增值税一般纳税人合作，在专门的大型物资公司进行采购，尽量减少零星采购，对采购物资材料及人工成本的规范性进行强化，减少因无法抵扣进项税额带来的损失[3]。因此对于企业来讲，构建完善的购销体系是做好税务筹划的关键。

增值税的进项与销项管理较为复杂，其管理难度随着企业的规模与分支结构呈正比例变化。企业要进行全面合理的预算调整。很多大型企业，由于业务繁多，为更好的进行发票管理、税务筹划、进销管理等工作，还可以设立单独的税务会计部门。

### 4.3. 合理定价、转移税负

税负在上下游公司转嫁的问题在定价时要优先考虑。上游公司提高销售价格，能够将一定的税负转移给下游公司，在购进成本不变的条件下，达到转移税负作用，下游公司获得可抵扣的进项税额但其他成本并未增加，则最终双方均可获益。面对激烈的市场竞争，在实施“营改增”改革过程中，企业为了抢占市场、扩大市场份额，在价格上竞争十分激烈。企业可灵活地利用定价，将一部分税负转移出去，为企业带来效益，还可以从容度过税改过渡阶段。

### 4.4. 加强对发票的管理

在“营改增”之前，发票的管理工作并没有特别繁琐，因为企业只开具普通发票即可，但在“营改增”之后，抵扣链条完整，增值税进项税额可供抵扣，为了使增值税专用发票能够得到充分的利用、实现其抵扣性质，一般纳税人必须严格遵守相关规定，及时开具增值税专用发票，并且需要相关财务人员妥善保管，同时企业需要制定相关发票管理的制度，切忌将发票随意放置、丢失、出借或撕裂损毁，严格按照发票开具流程的规定执行，对开具的发票要及时登记和定期核查。

营业税税收制度下，对发票管理方面要求不是很严格，但增值税与企业的税负息息相关，企业对此不得不提高必要的重视，采购部门、财务部门、销售部门和高层管理人员均应加强对增值税专用发票相

关制度的知识以加强对发票的监督管理的重视，坚决杜绝业务人员为一己私利对发票做手脚，影响企业的利益[4]。

### 参考文献 (References)

- [1] 王亚静. 房地产企业“营改增”相关税负问题再探讨[J]. 青岛农业大学学报(社会科学版), 2015(2): 39-42.
- [2] 杜文嘉. “营改增”对我国企业财务的影响——以中国东方航空为例[D]: [硕士学位论文]. 山东: 山东财经大学, 2014.
- [3] 吕连菊, 邱茹芸. 浅析“营改增”对企业财务管理的影响[J]. 会计之友, 2015(16): 89-91.
- [4] 张红岩. 营改增对企业财务管理的影响[J]. 中外企业家, 2016(13): 92-93.

#### 知网检索的两种方式:

1. 打开知网页面 <http://kns.cnki.net/kns/brief/result.aspx?dbPrefix=WWJD>  
下拉列表框选择: [ISSN], 输入期刊 ISSN: 2169-2556, 即可查询
2. 打开知网首页 <http://cnki.net/>  
左侧“国际文献总库”进入, 输入文章标题, 即可查询

投稿请点击: <http://www.hanspub.org/Submission.aspx>

期刊邮箱: [ass@hanspub.org](mailto:ass@hanspub.org)