# “营改增”对房地产企业税负的影响

来源：网络 作者：青灯古佛 更新时间：2025-07-20

*“营改增”对房地产企业税负的影响在实施“营改增”前，我国房地产企业在房地产开发过程中涉及到很多始终，存在严重的重复征税的现象，不仅加大了房地产企业的税负，也在无形中将企业的税负转嫁到不断攀升的房价上来。从长远的角度来看，这并不利于我国房地产...*

“营改增”对房地产企业税负的影响

在实施“营改增”前，我国房地产企业在房地产开发过程中涉及到很多始终，存在严重的重复征税的现象，不仅加大了房地产企业的税负，也在无形中将企业的税负转嫁到不断攀升的房价上来。从长远的角度来看，这并不利于我国房地产企业的发展，更不利于我国房地产市场的健康发展。对于房地产企业而言，税制改革迫在眉睫，有效解决重复征税的问题更是税制改革中的重中之重。对于房地产企业而言，由于其特殊性使得“营改增”对于房地产产企业而言困难重重。在这样的大环境下，政府出台的政策、各项措施等都会对房地产企业产生巨大影响，特别是对房地产企业的税负影响更是直接关系到其生死存亡和未来的发展。

一、房地产企业营改增税负效应的影响因素分析

（一）“营改增”影响房地产企业名义税负变化的双重效应分析

从理论上看，增值税只是对每一个生产环节上的增值额进行征税，从而存在营业税重复征税的现象得到解决，完善的抵扣链条将有助于全面推进更为专业化的戏份，为促进和加快产业结构的调整奠定基础。但是，具体到不同的行业中，由于改革后税率、可抵扣的进项税额都不各不相同，因此，很可能在实施税制改革后出现某些行业税负增加的问题。例如：站在房地产企业外购产品与服务的可抵扣程度的角度分析，作为国民经济发展中的重要产业，房地产产业的链条较长，因此，房地产企业在发展的同时也带动了一大批相关产业的发展，如：处于房地产企业上游的土地提供者、承包商、其他服务提供者等，涉及到的行业包括：金融业、建筑业等不同的行业。同时，还涉及到钢铁、水泥、现代服务业等不同的行业发生业务上的往来。可见，我国房地产企业会对与其相关的产业产生影响，对经济起到拉动的效应。但同时也表明我国房地产业仍处于物质资本消耗的数量扩张阶段，还有待于进行产业的升级改造和服务化方向发展。对房地产行业实行“营改增”的基本前提主要就是为了房地产行业提供施工、劳务等服务，这些行业也是“营改增”的行业，否则房地产行业的营改增毫无意义。因此，据统计，房地产业营改增后，预计将有71.6%的中间投入能够形成进项抵扣额。从长远的角度来看，当增值税实现了对营业税的征税范围全面覆盖后，房地产业的大多数外购产品和服务中所含的税款都能够获得抵扣。再例如：我们站在行业投入与产出的方面分析：房地产企业的增加值中的主要构成部分是固定资产的折旧，这部分内容已经占到房地产行业总投入的43.8%。

（二）房地产企业“营改增”的税负转嫁效应分析

首先，对税负后转效应的分析。房地产企业具有资金密集型、资源密集型的基本特征，目前我国的土地资源、贷款的额度都出现了资源紧张的问题，当供给弹性较大、而需求弹性较小的时候，房地产行业实施“营改增”后产生的税负很难转嫁到银行、政府、信托公司等金融机构。按照通常的做法来看，由于建筑工程企业与房地产企业之间存在着密切的联系，很多建筑企业为了获得建筑合同，经常不择手段通过低价中标、承诺垫资等方式来完成工程建设。很多建筑企业在同房地产企业的谈判中经常处于一种弱势的地位中。另外，有的房地产企业为了少缴、免缴土地增值税，经常和建筑企业实现协同避税的现象，并通过提高建安成本来实现对增值率的降低，这样做的结果就是讲房地产开发企业的部分税负转嫁到建筑企业中。在“营改增”实施后，建筑企业通房地产企业之间协同避税的动机将大大削减，供给弹性明显增加，房地产企业在短期内向上游转嫁税负的难度也就随之增加。其次，对税负的前转税负效应的分析。对于房地产企业而言，向下游转嫁增值税税负的主要对象就是广大的购房者，增值税作为流转税，从理论上看税负最终都是由购房者来承担的。在我国一二线城市中，房价在不断上涨，只要房价的上涨标准一直未超过购房者所能够支付的上限，在商品房整体处于供不应求的环境下，房地产开发企业就很容易通过“捂盘”的方式将“营改增”后的税负转嫁到不断上涨的房价中，从而转嫁给购房者。

（三）房地产企业“营改增”实际税负效应分析

如前所述，在实施“营改增”后，房地产企业税负的影响不仅体现在名义税负的提高与税负的转嫁方面，更痛税务机关对房地产企业的税制执行与监督的程度密切相关。由于税务征管因素的存在，房地产开发企业的实际税负在进行税负转嫁后有可能出现减轻。但从这一角度来看，我国在实行“营改增”的同事，不仅应该进一步简化税制要求、实现税率的统一，还应该加强对税控体系的构建。

二、“营改增”后房地产企业避免税负影响的有效对策

（一）应加强对发票的管理

如前所述，导致泛地产企业在实施“营改增”后税负上升的一个主要因素就是发票管理中存在的很难取得增值税进项税额抵扣发票。从理论上看，由于能够取得抵扣的项目而无法取得专用发票将无法实现抵扣。因此，房地产企业应针对这一问题加强对发票的管理，及时、准确地取得可以抵扣的专用发票。例如：房地产企业可以尽量选择一般纳税人作为供应商，对于那些无法提供专用发票的个体户等小规模纳税人尽量不要选择为合作伙伴。再例如：在房地产企业的油费管理中，可以通过记账、月结、同意购进充值卡等方式进行集中采购，尽量获得增值税专用发票。

（二）尽量延长进项税额的抵扣时限

就我国目前的税制改革现状来看，增值税的一般纳税人所取得的专用发票、机动车销售统一发票、海关缴款书等应该在开具之日起的180天内到相关的税务机关进行认证，在认证后可以在次月申报，并向主管的税务机关申报抵扣的进项税额。由于房地产企业的特殊性，有的房地产企业在获得土地后并不会立即进行开发，还有的会经过很长时间后才会正式进行开发，因此，如果仍然沿用180天的抵扣期限很容易使這类企业前期发生的成本不能在销项税额中进行抵扣。可见，应适当延长进项税额的抵扣时限。

（三）尽快提升地方主体税种体系的构建

从理论上看，各地方政府在重构各自的主体税种体系后将大大减轻由于房地产企业由于“营改增”而产生的一些负面效应。从长远的角度来看，房地产企业可以实行较低的税率，在提升当地经济水平与居民生活水平的同时，保持与上下游行业的税率的一致性，从而降低税收负担。

总之，“营改增”的实施将对房地产企业的税负产生一定的影响，各房地产企业、政府部门、税务部门必须共同努力，通过“营改增”这一契机，全面推进房地产行业运行环境的改善，并实现有效调节房地产企业税负水平、提升企业竞争力和投资信心的目的，为促进房地产企业的发展创造条件。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！