# 对房地产行业“营改增”的探讨

来源：网络 作者：琴心剑胆 更新时间：2024-01-12

*摘要：根据我国目前税制改革的进度来看，202\_年年底，要实现全行业“营改增”，虽然房地产行业还没进行税制改革，但是推行增值税也只是时间问题。房地产行业是受税制影响比较大的行业，其应对措施十分重要。税制改革相对复杂，涉及面广，如果房地产行业没...*

摘要：根据我国目前税制改革的进度来看，202\_年年底，要实现全行业“营改增”，虽然房地产行业还没进行税制改革，但是推行增值税也只是时间问题。房地产行业是受税制影响比较大的行业，其应对措施十分重要。税制改革相对复杂，涉及面广，如果房地产行业没有提前做好相应准备，就会影响企业的健康发展。在这种大环境下，房地产提前做好“营改增”应对显得十分重要。

关键词：房地产企业;“营改增”;问题措施

一、增值税的概念

“营改增”的基本概念是将目前行业通用的营业税征税方式换为增值税。营业税征税方式换为增值税。增值税是对销售、进口货物、提供加工、修理修配劳务货物以及提供应税服务的单位和个人就其实现的增值额征收的一个税种。简单来说，增值税可根据增值发票进行抵扣，并只对各个流通环节中新增的价值征收。其目的是避免重复征税。在实际操作中，企业要索要增值税专用发票，然后凭发票来进行抵扣。增值税专用发票是企业避免重复纳税的重要单据，如果无法取得增值税专用发票，企业就会存在重复纳税的风险。

二、 “营改增”房地产企业的影响

（一）影响企业的现金流和利润

实务中，房地产开发企业多采用预售制，即项目产品在未完全交工时，为缓解资金压力而进行提前销售。而根据我国现行的营业税要求，营业税在确认预售收入的当期就要缴纳，从而降低了企业采用预售制缓解资金压力的效果。根据我国现行的营业税规定，转让无形资产、销售不动产营业税税率为5%，这部分税金往往在企业项目还没有全面完成就要缴纳，从而给企业资金链条带来一定风险。而“营改增”后，房地产企业会出现进项税额大于销项税额的情况。这是因为房地产开发企业会在项目开始前提前购入建筑材料，因此在项目开发的初期开始的一段时间内无税可缴，也无法及时进行抵扣，因此减少企业流动资金的占用，短期内扩大企业现金流。由于进项发票无法足额取得，可以抵扣的进项税额少，到中后期，造成企业税负和现金流出增加，利润总额下降。

（二）建筑业的税负成本增加必然转嫁到房地产业

1.由于建筑业所需原材料较多，而且其成面临的材料供应商及材料种类“散、杂、小”，如砖瓦、白灰、砂石、土方及零星材料基本上由个体户、杂货店、小规模纳税人供应，没有发票或者取得的发票不是增值税专用发票。材料进项无法抵扣，使建筑业实际税负增加。

2.根据我国《财政部、国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔202\_〕9号）的规定，以下四种企业销售自产的货物可以按6%征收率计算缴纳增值税，这四种自产货物为：

（1）企业自己采掘的砂、石、石料或其他矿物或其他矿物连续生产的砖、瓦、石灰等。但是这部分不包含黏土实心砖、黏土实心瓦等货物。

（2）建筑用和生产建筑材料所用的砂、土、石料。

（3）企业用自来水

（4）以水泥为原料生产的水泥混凝土

这四项都是房地产开发企业开发项目的必须品，通常在整个工程的造价中，占有很高的比例。如果建筑业实行“营改增”，那么建筑业的增值税销项税率为11%，那么就会存在房地产开发企业和建筑业税率不平衡的现象，建筑企业要增加5%的税收成本。房地产行业与建筑业紧密相联，因此，建筑企业为了减少税务必会将这部分成本转嫁到房地产行业。

3.通过对建筑业人工费的调查，目前，在泉州地区建筑业的人工成本占近30%，且人工成本还有不断上涨的趋势。而且这些人工成本没有增加税发票，亦没有过项可以抵扣，势必加大建筑业的人工税负。

以上三方面导致建筑业成本的增加必然转嫁到房地产开发商，挤占开发商的利润空间。

（三）对财务人员要求高

“营改增”后，实行新的税收体制，必定给财务人员一定压力。增值税相对于营业税来说，计算相对复杂，需要核算的内容很多，对企业的财务人员你的素质提出了更高的要求。“营改增”后，必定带来开票系统、认证抵扣、报税系统、税款缴纳等操作方面一些列问题，如果财务人员学习能力不强，业务不熟练，就不能实现替企业减轻税负的目的，甚至因为失误还可能给企业带来财务风险。

三、房地产企业面对“营改增”的应对措施

（一） 提前做好“营改增”准备

对尚未加入营改增的房地产企业，管理层应该提高思想认识，提前研究并制定应对之策。

1.政策尚未出台阶段

企业要对自身生产管理流程进行全程梳理，把握合同、会计核算等方面可能出现的变化，透彻了解“营改增”后可能导致企业经营管理方面的变化，组织相关人员进行相关知识培训，定期汇报工作状况。同时，企业还应及时对自身利润、定价、合同等方面的制度进行预调，按照营改增后的处理流程留出变更空间，把握发票等营改增必要材料，尽可能迅速地与税务部门沟通，从而利用营改增机会获取资产增值。

2.政策出台到生效日之间的短期过渡阶段

对企业的业务流程及系统实施改造，与供应商、客户签订新的合同，购买安装税控系统、熟悉发票申领、开具、认证、作废等操作和增值税申报流程。

3.政策生效并执行阶段

企业必须时刻关注国家税收政策的变动，对于“营改增”政策的更新和进展情况，及时进行评估，并根据政策改进状况进行调整。

（二）完善合同

在不影响各类常用合同使用的前提下，结合税制改革的要求，对常用合同中涉税事项增设重要法律条款。同时对可能引发重大涉税风险的合同、甚至交易行为给予专业意见，对于不适宜继续签订的合同或者合同条款，建议取消。

1.加强采购合同管理

增值税要求采购过程票、款、货一致。即纳税人在需纳税的经济活动中必须保证所支付款项的单位、开具抵扣凭的销售单位、提供劳务的单位一致，否则将不予申报抵扣税额。除非取得了当地国税机关的同意，不允许继续签订三方抵账协议，不允许继续采取委托收款方式支付款项。

  2.修订违约条款

增值税法将价外费用分为两大类：一是代收代垫性质的价外费用;二是具有收入性质的违约金、赔偿金等价外费用。无论属于何种价外费用，均需要作为收入缴纳11%的增值税，而且价外费用并没有对应的进项税金可以抵扣。简言之，价外费用的合同条款或者行为会产生高额税负！常用合同中的惩罚条款需要全面审阅和修订。

3.规范代建行为

如果客户存在代建业务，需要对代建行为重新规范。

（三） 加强进项税额抵扣环节的管理

增值税能够帮助企业减少税务压力主要体现在进项税额可以抵扣上，这是避免重复征税的重要举措。房地产开发企业必须重视对进项税额抵扣环节的管理，不能出现该抵扣的项目没有进行抵扣的现象，否则会增加企业的税务成本，减少企业的实际利润。所以加强进项税额抵扣环节的管理，有利于帮助企业减少税负。

（四） 注重财务人员培训

面对新的税收环境，房地产开发企业必须重视对企业财务人员的培训，加大对财务人员培训学习力度，如果没有相应的知识理论支撑，那么在实践工作中就会走弯路，给企业造成不必要的损失。虽然对财务人员进行培训，会增加一定的人力成本和资金成本，但是对于企业长远发展来看，是必不可少的举措。企业应当建立健全奖惩制度，通过奖惩制度，来激发员工的工作积极性和创造性，从而提高企业税务筹划的质量。同时，作为房地产开发企业的内部员工，也需要不断学习增值税的相关知识，注重积累实践经验，保证能够精准地核算销项、进项等税额，确保企业税收核算工作不会出现人工因素的失误。财务员工应当树立与企业共命运的思想观念，认识到只有企业整体效益提升，个人待遇才会提高的事实。

四、结语

我国实行“营改增”的目的是减轻房地产企业的税务压力，是我国税收体制进步的一个表现。而房地产企业也应当积极适应增值税，提前做好应对准，并在“营改增”过程中寻求新的税务筹划方法，这关系到房地产企业的利润，影响企业的经营状况。所以房地产企业必须积极重视税制改革，在企业内部积极寻找应对措施，才能使得房地产企业在竞争中取得优势。

参考文献：

[2] 陈少克.增值税“扩围”效应研究――基于营业税改征增值税试点方案的分析[J]. 贵州财经学院学报. 202\_（04）.

[3] 程子建.增值税扩围改革的价格影响与福利效应[J]. 财经研究. 202\_（10）.

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！