

营改增有助于提高房地产行业集中度

◎ 转载

5月1日，营改增进入全面铺开的收官阶段。营改增有利于去库存、降成本、补短板，被视为供给侧结构性改革最重要的内容，而降成本（减税）无疑是营改增被寄予厚望之所在。

2015年，全国营业税收入1.9万亿元，其中房地产(14.03, 0.00, 0.00%)、建筑业、金融业营业税收入占比分别为31.6%、26.6%、23.6%，房地产是“大头”。营业税是地方第一大税种，而房地产又是营业税的大头，加上土地出让收入及关联的60多个上下游行业，房地产占地方全口径财政收入超过60%。那么，房地产纳入营改增以后，其税负将如何变化，能否实现全行业税负只减不增呢？

财政部、国家税务总局测算，营改增将年均减税5000亿元，其中不动产、在建工程抵扣占60%。也就是说，企业购置或自建不动产、在建工程作为固定资产，构成了减税主体。由此，新增4个行业的减税并不十分乐观。相应地，国家实施了很多过渡性措施，如税率降档，增值税在17%和13%的基础上，新增房地产和建筑业11%的税率、金融和生活服务业6%的税率；营业税优惠继续延续；房地产增值税预征率从营业税的5%降至3%等。

根据国泰君安(18.510, -0.12, -0.64%)的研究，即便土地从应税收入中扣除，如果建安成本100%可以进项税来抵扣，减税规模将达到收入的1.04%，净利润将提高10.36%；如果建安成本只有50%可通过进项税抵扣，实际税率将提升0.45%，净利润将下降4.5%。因此，进项税能否抵扣，成为房地产行业税负增减的关键。

2012年试点营改增以后，原营业税征税范围内的部分企业出现实际税负提高的现象，根本原因就在于有些企业拿不出抵扣凭证，导致税负反而增加。

在营业税时代，税务机关主要监管开发商营业收入是否缴税，而能够抵扣销项的支出环节（上游建筑企业的收入），税务机关很少关注，造成支出环节税款流失、支出开票混乱。同时，开发商获得的营业税发票，特别是支出时获得的上游建筑企业开具的营业税发票，由于不能抵扣开发商缴纳的营业税，所以税务机关很少监管建筑企业的开票行为。

增值税的特点是“道道征税、环环抵扣”，要求企业所有收入都要开具发票。另一方面，能抵扣的必须是增值税专用发票（非普通发票），建筑企业要求开发商提供税务登记证复本、一般纳税人资格证书或认定文件等后，才能向税务机关申请专用发票，而税务机关审核交易的真实性后才能开具专用发票。

而且，开具增值税专用发票要依合规流程。首先，开发商获得增值税专用发票以后，必须在开票后 180 天内向税务机关申请认定，认定通过后才能抵扣；其次，申请认定时，税务机关先要看发票购买内容是否真实发生，这就需要开发商提供采购清单、商品明细等。这对营业税时代仅针对开发商销售额征收固定比例的税收征管是极大挑战，而房地产开发和建筑企业在经营上恐难以很快适应。

作为轻资产企业，开发商进项抵扣主要有两个内容：个人劳务、建安成本。目前，全国有 13.6 万家开发商，95%是中小企业，它们的现实是劳务成本很高，营销支出和上游建筑工人支出是大头。目前，建筑工人工资较高的已达到 5000 元/月，为降低劳务成本（特别是个税和社会保险），多数企业通过非正规人力市场、包工头来获得，以办公用品发票冲抵，均没有开具增值税专用发票的习惯。

建安包括建材、安装两大块。安装成本主要是建筑企业的劳务收入，也无法取得增值税专用发票；建材中的沙子、水泥等，多数通过包工头在私人材料市场购进，特别是中小开发商，也无法取得增值税专用发票；建材中的玻璃、线材等，中小开发商一般自行向私人建材市场采购（“清包”模式），大开发商则承揽给建筑企业（“总包”模式），只有后者才能获得增值税专用发票。（刘淑娴供稿）