

《不可售配套公共设施移交给物业产生的风险?》

一、财税精准课介绍

财税精准课是泰安协同软件有限公司与山东协同税务师事务所，通过产学研合作，联合中央财经大学、上海财经大学等财税领域智库专家创立，基于财税数据治理理念和智库理论基础，对房地产行业涉及财税要点、项目管理、资本运作、流程优化、绩效提升等领域进行深入研究，结合财税数据治理方案实战经验与数据，共同打造的精准化培训平台。

平台以税法为基础，以解决土地增值税清算、房地产项目全流程管理、提高清算质效等难题为目标，为房地产行业各方提供以数据为支撑的、客观中立、精准精细的培训课程与财税咨询服务，致力于为税企、中介机构等用户培养高质效、数字化土地增值税清算团队，为财税从业人员提供职业成长与规划、能力提升与拓展的赋能平台。

二、财税精准课特点

精准

政策与案例结合的精准解析、多维度数据的支撑分析、具备市场应用实效的系统工具

实战

1000+房地产项目土地增值税数字化清算经验

培训过程进行单项目信息化模拟训练

训后的持续辅导跟进

开放

实战案例的持续分享

数字化工具分享

合作

高校智库的基础理论研究

课题研究成果转化

三、专家介绍

宿晴：

协同高级财税顾问、税收数据分析师。

研究领域：房地产企业土地增值税清算、涉税数据分析、税收风险防控等；擅长利用财税数据服务平台的多维数据和《土地增值税清算系统》，进行房地产企业土地增值税清算和涉税风险分析与控制，参与多个房地产项目的土地增值税清算与约谈应对，具备丰富的理论知识与实战经验。

四、课程内容

甲房地产公司进行土地增值税清算，截止到清算日，共取得收入：693,860,752.1元，发生总土地成本：109,245,367.40元，总开发成本397,106,139.9元，税金：38,411,120.21元。

企业创建房源建筑面积如下（单位m²）：

房产类型	总建筑面积	总可售建筑面积	已售建筑面积
普通住宅	101,388.49	101,388.49	101,388.49
地下车库	21,482.62	21,482.62	0.00
地下储藏室	9,660.68	9,660.68	9,660.68
其他住宅	5,652.98	5,652.98	5,652.98
不可售公共配套设施	4,680.83	0.00	0.00
合计	142,865.60	138,184.77	116,702.15

其中，不可售公共配套设施中，物业管理用房357.17m²，便利店704.33m²，幼儿园1748.55m²，其他有验收报告的人防间1870.78m²。企业将上述物业管理用房、便利店、幼儿园产权移交给了关联方甲物业公司，签订了产权移交协议。

移交协议如下：

住宅小区配套公建用房移交协议书

移交单位：[] 开发集团有限公司（甲方）

接受单位：[] 物业服务有限公司（乙方）

甲方根据规划建设小区配套公建用房，现在就公建用房移交事项达成如下协议：

1、 甲方将以下公建用房移交乙方使用

项目名称	地址、室号	实测面积	用途
[]	[]	357.17	物业管理
[]	[]	704.33	便民店
[]	幼儿园	1748.55	幼儿园

- 上述公建用房经乙方验收，同意接收。
- 对于公建用房的保修责任，甲方应按照国家有关政策规定执行，乙方应切实加强管理，不断完善和使用管理维护好公建设施的使用功能。
- 本协议自签订之日起生效。
- 本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方：[] 房地产开发集团
有 限 公 司

负责人：

日期：2013年12月

乙方：[] 物业服务有限
公 司

负责人：

日期：2013年12月

税务机关审核意见：

此部分的公共配套设施应按照未售房源处理，分摊相应的土地以及开发成本。

案例分析：

本例中，甲企业将上述产权移交给了关联的甲物业公司而不是移交给了该小区的全体业主委员会（产权归全体业主所有）。此处要敲黑板重点说明的是，我们通常所说的全体业主委员会并非是公司或小

区物业随便组织人手成立的小团体，而是具有独立法人资格，经过工商部门认定的民间非盈利组织。

因此，税务机关在审核此项目时认为，甲企业将上述幼儿园，便利店等移交给关联方甲物业公司，产权还在甲开发商名下，并非归属于全体业主所有，此部分的公共配套设施应按照未售房源处理，分摊相应的土地以及开发成本。

建筑面积法下，普通住宅分摊的开发成本=已售普通住宅建筑面积/总可售建筑面积*总开发成本，当公共配套设施作为未售房源时，总可售面积增大，分摊的开发成本减小，增值率上升。

针对公配作为可售和不可售两种情况，我们对土地、开发成本和税负的影响做以下比较。（土地成本采用占地面积法，其他开发成本采用建筑面积法）

比较项目	地上总可售建筑面积	占地面积	土地总成本	已售普通应分摊的土地成本	已售非普通应分摊的土地成本
公配不可售分摊土地	107,041.47	5,783.60	109,245,367.40	103,475,997.11	5,769,370.29
公配可售未售分摊土地成本	109,851.53	6,393.57	109,245,367.40	92,799,373.23	4,919,684.94

	公配作为不可售房源			公配作为可售房源		
	普通住宅	非普通住宅	其他房地产	普通住宅	非普通住宅	其他房地产
收入	646,414,373.00	38,544,741.00	8,901,638.10	646,414,373.00	38,544,741.00	8,901,638.10
土地	103,475,997.11	5,769,370.29	0.00	92,799,373.23	4,919,684.94	
开发成本	291,363,168.99	16,245,139.67	27,762,186.69	285,556,524.16	15,921,386.97	27,208,910.62
税金	36,199,204.89	2,158,505.49	53,409.83	36,199,204.89	2,158,505.49	53,409.83
开发费用	39,483,916.61	2,201,451.00	2,776,218.67	37,835,589.74	2,084,107.19	2,720,891.06
加计扣除(20%)	78,967,833.22	4,402,901.99	5,552,437.34	75,671,179.48	4,168,214.38	5,441,782.12
扣除项目合计	549,490,120.82	30,777,368.44	36,144,252.53	528,061,871.49	29,251,898.98	35,424,993.64
增值额	96,924,252.18	7,767,372.56	-27,242,614.43	118,352,501.51	9,292,842.02	-26,523,355.54
增值率	17.64%	25.24%	-75.37%	22.41%	31.77%	-74.87%
应交土地增值税	0.00	2,330,211.77	0.00	35,505,750.45	2,787,852.61	0
整体税负	0.34%			5.52%		

我们都知道，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则

则》(财法字[1995]6号)的规定,普通住宅部分增值率不超过20%可免征普通住宅部分土地增值税,不少企业也会根据此文的规定进行一定的税收筹划。但我们筹划的同时一定要注意公共配套设施移交的合规性。若是让此部分的分摊毁掉呕心沥血筹划出来的成果,企业又怎一个惨字了得!

政策依据:

《土地增值税清算管理规程》第二十四条规定:“审核公共配套设施费时应当重点关注:公共配套设施的界定是否准确,公共配套设施费是否真实发生,有无预提的公共配套设施费情况。”

《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187号)第四条规定,房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场(库)、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施,按以下原则处理:建成后产权属于全体业主所有的,其成本、费用可以扣除;2.建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的,其成本、费用可以扣除;

国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知(国税发〔2009〕31号)第十七条规定:企业在开发区内建造的会所、物业管理场所、电站、热力站、水厂、文体场馆、幼儿园等配套设施,按以下规定进行处理:

(一)属于非营利性且产权属于全体业主的,或无偿赠与地方政府、公用事业单位的,可将其视为公共配套设施,其建造费用按公共配套设施费的有关规定进行处理。

(二)属于营利性的,或产权归企业所有的,或未明确产权归属的,或无偿赠与地方政府、公用事业单位以外其他单位的,应当单独核算其成本。除企业自用应按建造固定资产进行处理外,其他一律按建造开发产品进行处理。

国税发〔2009〕31号第27条第5款公共配套设施费:指开发项目内发生的、独立的、非营利性的,且产权属于全体业主的,或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出。强调非营利性。

《中华人民共和国建设部令168号》第三十一条:房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时,应当对建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋一并申请登记,由房屋登记机构在房屋登记簿上予以记载,不颁发房屋权属证书。

《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)第二十四条审核公共配套设施费时应当重点关注:

(一)公共配套设施的界定是否准确,公共配套设施费是否真实发生,有无预提的公共配套设施费情况。

(二)是否将房地产开发费用记入公共配套设施费。

(三)多个(或分期)项目共同发生的公共配套设施费,是否按项目合理分摊。

我们建议:

移交有风险,筹划需谨慎!房地产企业在筹划时一定要注意公共配套设施移交的合规性。如果拿不准是否有风险,不妨先用《协同税收风

险识别与控制系统》提前做个风险检测，将此类风险在事前就解决掉。



系统根据房地产开发流程设计，通过引导式数据录入提高数据采集效率，通过项目数据与三方数据及互联网数据自动进行比对分析，识别开发全过程中的风险，实现“自查自纠”和“全查”，并给出政策依据和合理化建议，有效帮助企业控制涉税风险、降低纳税成本、实现台账管理信息化和全流程风控，同时以数据为依据生成报告，一方面可以帮助税务中介提高鉴证报告质量；另一方面也大大提高了税务中介的工作效率。不论是对房地产企业还是税务中介，无疑都是一面涉税风险的“安全防护墙”。

http://xt12366.com/index.php/Home/ZhuanTi/index/zhuan_ti/newfengxian

五、《房地产行业税控充电包》介绍

《房地产行业税控充电包》是基于我们多年来辅助税务机关进行项目审核过程中出现的真实案例场景，结合数据规范与政策解析梳理而成，以数据角度还原问题本质，以结果导向规避自身财税问题，快速掌握最优解决方案，精准定向为您赋能的咨询学习平台。

充电包线上课程特点：

1. 政策结合实战案例的精准分析
2. 基于实际数据与业务场景的案例还原
3. 以数据为驱动进行涉税风险的精准化解
4. 从 CFO 到财务人员进行定向精准赋能
5. 整体提升财务部门在企业中的主导地位
6. 数据分析得到的最优解决方案

六、《房地产行业税控充电包》近期线上限免课程安排表

协同软件--房地产行业税控充电学习 课程安排表

期次	上线时间	主题
第一期	2.16	房企预缴企业所得税、土地增值税和土地使用税政策及案例解析
第二期	2.19	开发成本系列：发票审核不到位带来的涉税风险及利益损失
第三期	2.22	财政返还的涉税处理与土地增值税成本归集、扣除风险
第四期	2.25	如何选择最优成本分摊方案来降低企业税负？
第五期	2.28	虚假合同、物业用房、不可售公共配套设施等成本分摊对土地增值税清算的影响

敬请持续关注，更多内部限免课程分享。如有问题，可扫以下二维码咨询助教，期待您的到来！



七、新服务及产品预告

为给您提供更优质、更实用的课程内容，我们与上海财经大学、中央财经大学等高校专家合作对课程内容进行研发升级，将会有更权威、更专业、更贴近您业务工作的课程陆续推出。同时为了更便捷地学习与咨询，我们正在进行《房税控》小程序的开发升级，预计3月份即将上线，具体上线时间将另行通知。

您可以关注当前版本小程序进行政策、案例等内容的学习。

