

2021年以来，房地产市场进入一轮新的调整，部分开发商出现暴雷，房地产上下游受较大的影响，工抵房、房产抵债成为房地产市场债务重组的方式之一。作为房产承接方(如工程商)，绝大多数市场主体最终需以市场出售变现方式回笼资金，但企业与个人转让二手房的税费负担存在较大的差异，今天我们重点来看看非个人转让二手房有关增值税税负。

根据国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（2016年第14号）规定：

### 1.小规模

纳税人转让其取得

（不含自建）的不动产，以取得的全部价款和价外费用

扣除

不动产购

置原价或者取得不

动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。

2.一般纳税人转让其2016年5月1日后取得（不含自建）的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照5%的预征率

向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

根据以上规定，不同纳税身份转让不动产存在较大的增值税税负差异。为便于比较，暂不考虑增值税预缴环节（预缴税款可在机构所在地申报时抵减，不影响最终税负水平），举例说明如下：

情形1：一套含税市场价105万的房产用于抵债，该项目是老项目，开发商开具5%的增值税专票。

1.1若房产承接方为小规模纳税人，假定后续以原价105万元转让出售，根据现行二手房转让增值税规定，以差额计税适用5%税率，因无增值，不需缴纳增值税。

1.2若房产承接方为一般纳税人，假定后续以原价105万元转让出售，根据现行二手房转让增值税规定，适用一般计税，按全额计算转让销项税

，即： $105/1.09*0.09=8.67$ 万元，同时进项税5万元可予以抵扣，该业务（承接房

产到最终转让作为一项完整业务看待) 实际承担增值税3.67万元, 该交易比小规模纳税人增加增值税税负3.67万元, 导致该业务亏损3.67万元( 假定不考虑其它税费)。同时, 该业务实际无增值, 该增值税税负不符合增值税本身的内涵。

情形2: 一套含税市场价105万元的房产用于抵债, 该项目是新项目, 开发商开具9%的增值税专票。

2.1若房产承接方为小规模纳税人, 假定后续以原价105万元转让出售, 根据现行二手房转让增值税规定, 以差额计税适用5%税率, 因无增值, 不需缴纳增值税。

2.2若房产承接方为一般纳税人, 假定后续以原价105万元转让出售, 根据现行二手房转让增值税规定, 适用一般计税, 按全额计算转让销项税, 即:  $105/1.09*0.09=8.67$ 万元, 同时进项税8.67万元可予以抵扣, 该业务不需缴纳增值税, 与小规模纳税人相同。

因此, 非个人购置用于后续出售的房产交易, 有关交易涉及增值税评估时需考虑: 出售方开具专票是否采用简易计税, 若是简易计税, 若能够选择承接主体, 无其它影响因素时, 可考虑选择小规模纳税人主体作为承接主体, 降低将来出售增值税税负( 根据《财政部?税务总局关于统一增值税小规模纳税人标准的通知》( 财税〔2018〕33号) 规定: 纳税人偶然发生的销售无形资产、转让不动产的销售额, 不计入应税行为年应税销售额, 即不纳入小规模销售额标准)。

另外, 对于纳税人承接房地产老项目, 不同纳税人身份导致税负明显差异( 如情形1), 一方面有违增值税本身内涵, 另一方面也不利于当前各市场主体通过市场化方式消化房地产上下游的债权债务问题。为降低房地产交易成本, 促进市场化解解决房地产产业链

所面临的债权债务问题, 激活市场, 建议进一步优化一般纳税人出售2016年5月1日取得的房产有关增值税政策, 对于取得的房产适用简易计税( 获取5%专票的房地产项目), 明确可以选择简易计税, 按差额作为计税基础。

