

DOI:10.12361/2661-3263-05-08-115548

被拆迁企业拆迁补偿款的会计和税务处理探讨

成 宸

中国铁路设计集团华南分公司, 中国·广东 深圳 510000

【摘要】伴随着城镇化脚步日益加快,多数企业均会面临拆迁问题。本文主要目的是探讨被拆迁企业拆迁补偿款的会计核算及其税务处理。文章首先从拆迁补偿款的基本概述入手,具体分析拆迁补偿款的处理原则,在此基础上,分析拆迁补偿款的会计核算手段、以及税务处理途径,并结合具体案例予以佐证分析,旨在实现最优化税务处理及会计核算,确保被拆迁企业获得最大化经济效益、社会效益。本文通过对上述内容进行分析,希望能给其他企业提供帮助。

【关键词】被拆迁企业; 拆迁补偿款; 会计处理; 税务处理; 价格补偿业务

Discussion on Accounting and Tax Treatment of Demolition Compensation of Demolition Enterprises

Cheng Chen

South China Branch of China Railway Design Group, Shenzhen 510000, Guangdong, China

[Abstract] During the period of accelerating urbanization, most enterprises will face the problem of demolition. The main purpose of this paper is to deal with the accounting and tax treatment of the relocation compensation of the relocated enterprises. The article starts with the basic overview of the demolition compensation, specifically analyzes the handling principles of the demolition compensation, and on this basis, analyzes the accounting treatment and tax treatment methods of the demolition compensation, and combines with specific cases to support the analysis, aiming to achieve the optimization of tax treatment and accounting, and ensure that the relocated enterprises obtain the maximum economic and social benefits. Through the analysis of the above contents, this paper hopes to provide help to other enterprises.

[Keywords] Demolished enterprises; Compensation for demolition; Accounting treatment; Tax treatment; Price compensation business

前言

当前城镇化发展速度越来越快,拆迁工作也成为社会各界人士重点关注的话题之一,其中最热门的话题为拆迁补偿款。在拆除相关房屋时,拆迁方需支付相应的赔偿金,给被拆迁企业一定的损失费,但被拆迁企业在取得拆迁补偿款后,即使用该笔钱款购买大量土地、重建厂房、购买设备等,如何开展相关会计、税务处理,多数企业会计人员存在一定误区。再加上拆迁工作具备繁琐性、特殊性,所以做好拆迁补偿款的会计核算和税务处理工作极其重要。



1 拆迁补偿款的基本概述

所谓的拆迁补偿款,指的是拆迁单位以国家规定的标准为

主,对被拆迁房屋的所有权人、使用人支付足够金额的补偿款,如房屋补偿款、周转补偿费、奖励性补偿费等^[1]。其中奖励性补偿费,指鼓励被拆迁房屋住户主动配合房屋拆迁或自主放弃部分权力,比如:自愿搬迁到郊区,或不要求拆迁单位安置住房;房屋补偿费的各项标准,由当地政府按照当地的实际发展情况,并以国家相关法律法规为核心,确定最后补偿款,拆迁单位要明确该笔资金的具体支付走向,严格落实,不能随意更改金额,保证其规范性。

2 拆迁补偿款的处理原则

(1)核算科目:专项应付款,搬迁补偿款的存款利息,需转入专项应付款进行核算。(2)若搬迁、重建期间出现重大费用损失,如下处理:第一,由于搬迁期间存在的出售、报废、损坏的固定资产,核算需凭借固定资产清算,专项应付款核销净损失。第二,由于相关机器设备在进行拆卸、运输、安装期间所产生的费用,专项应付款科目需直接核销。第三,企业由于拆迁期间而损失的、已经作为资产独立入账的土地使用权、专项应付款科目需直接核销。第四,由于企业拆迁,将其作为职工的安置费,专项应付款科目需直接核销。(3)拆迁工作完成后,若专项应付款剩余,增调资本公积金;若专项应付资金缺少,可转入当期损益。不管是转入资本公积金,或是作为当期损益,需在报表中独立说明。

3 拆迁补偿款的会计处理

3.1 产权置换

企业调整产权,从根本上来讲,是被破坏的企业通过向同行购买房屋,在此期间,需支付一定数额的货币补偿款,比如:支付奖励、多个经济业务销售等,或者在其进行开发建设期间,土地成本中出现同一房屋的公允价值、总市场价值等的金额^[2]。另外一方面,补偿房屋以市场发展情况为基准,进

行对外销售, 出售所得金额需以同期公允价值或类似房屋的市场价值为参照, 方可确定, 才算得上公平交易^[3]。同样, 它也符合“商业会计准则第七号-货币之外的资产交换”要求, 判断未来很有可能形成更多现金流。在开发产品计量工作完成后, 对其销售金额进行核算, 即在同一结算期间, 以同一价格将“开发费用-拆除补偿费”项目及“应付款-拆除补偿费”项目进行扣除, 并填写相关借记内容, 如应付账款-拆除补偿费需记录在“主营业务收入”账户。被拆迁企业提供发票, 业主提供拆迁补偿收据, 对费用进行结转、核算, “主营业务费-土地收购费及拆迁补偿费、借记费”均记录在正在研究的产品中。

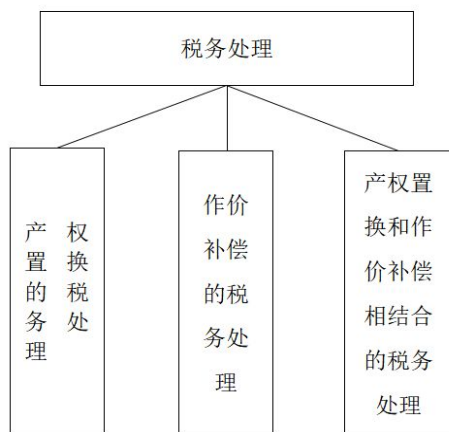
3.2 价格补偿业务

社会各界人士比较重视房屋价格的拆迁补偿。以房屋拆迁补偿价格为基本考量, 阐述其对业主的补偿影响时, 需要重点研究补偿过程中所出现的问题, 以问题产生原因为主, 规定具体补偿金额, 并针对相关补偿内容, 制定合理的落实措施。针对大部分家庭来讲, 以经济补偿为主要考量, 足以说明该部分群体能从企业中获得相关补偿金额, 用于弥补当前住房紧迫的窘况。站在被拆迁企业立场上来说, 该成本属于土地征收及拆迁补偿的补偿款项, 也就是“生产成本-土地开发”、“库存现金-银行存款”等。

4 拆迁补偿款的税务处理

如下表1所示: 为拆迁补偿款的税务处理所包含的内容。

表1 税务处理内容



4.1 产权置换的税务处理

4.1.1 增值税的税收处理

被拆迁企业所获得的拆迁补偿款如土地补偿、房屋补偿, 归增值税征税所管理, 其标准为《发票管理办法》, 也隶属发票开具范围。拆迁企业可以发票为基本凭证, 进行税前扣除。其一, 土地补偿款, 指土地使用权由被拆迁企业过渡至拆迁企业, 由拆迁企业支付一定金额的补偿资金, 符合财税第三十六号附件1第一条规定要求, 里面提及“销售无形资产”增值税应税行为^[4]。其二, 房屋补偿, 拆迁企业拆除房屋后, 向被拆迁企业支付一笔房屋补偿款, 符合财税第三十六号附件1第十四条规定要求, 内容中提及将其以销售建筑物看待, 即被拆迁企业相当于将房屋的所有权转让给拆迁企业, 符合“销售不动产”增值税应税行为。

4.1.2 土地增值税的处理

在处理土地增值税过程中, 企业需以自身开发的新产品予以补偿, 开发的产品和货币同等价值, 在企业转让资产所有权时, 通常会认为出售房地产。获得资金将以该企业在当地同类企业的平均价格予以确定, 该企业所在地的税务机构也能规定同类企业的平均价格, 通常多以该价格具体落实。

4.2 作价补偿的税务处理

价格补偿包括以下两方面: 其一, 政府需提出补偿拆迁费用统一标准, 能直接计入土地增值税, 并直接抵扣; 其二, 双方签订拆迁协议时, 需共同商量, 后确定拆迁补偿金额, 在具体履行协议时, 以商品房的形式予以补偿, 结合国家税务总局第六号令第四条的规定, 确定为债务重组。

4.3 产权置换和作价补偿相结合的税务处理

被拆迁企业可在房屋的部分位置补偿拆迁单位, 其他位置以项目合同来开展税务管理和项目合同规划。由建设单位负责设计, 施工单位以整个项目比例收取相关的管理费用; 而签订合同由承包商、建筑商签订, 设计工作、采购工作均外包给其他部门, 承包单位需从中协调处理。承包商本质上可由施工单位代理, 且不具备施工能力来支付增值税, 归根结底, 是总承包商没有参与签订合同, 需以服务行业5%税率进行征税。合同签订多由合格的施工单位完成, 不管承包商是否具备施工能力, 或是否参与施工建设, 增值税均为建筑税, 以3%税率进行征税。

5 案例分析

甲企业为增值税一般纳税人, 于2020年1月开发A小区项目。原本A小区为平房区, 共计270户, 其中70户选择经济补偿, 甲企业凭借当地政府规定的补偿标准, 共2850万元。200户选择房屋产权调换补偿手段, 甲企业通过建造的本小区项目房屋安置回迁户。其中, 130户原本平房面积较小, 以“拆一还一”为准则, 得到的补偿房屋面积较大, 这部分拆迁户要求增加房屋面积共4500平方米, 而增加的房屋面积由拆迁户结合当地市场价格支付给甲企业, 所以, 甲企业共获得包括税款增加面积款4500万元, 70户原本平方面积较大, 这部分拆迁户要求补偿方面积小于原平房面积, 所以, 甲企业以货币补偿标准, 一共支付少回迁面积款1500万元。A小区项目房屋含税平均售价1万元, 不含税平均售价0.8962万元, 以“拆一还一”为基准, 除70户要求减少回迁面积且已经获得部分货币补偿外, 共计支付补偿房屋面积41145.68平方米。A小区项目开发可供销售建筑面积71276.84平方米, 向当地土地管理部门支付土地出让金1950万元, 已经取得省级财政部门监制的财务票据。同时针对拆迁户的补偿, 甲企业可以提供拆迁协议、拆迁双方支付以及取得拆迁补偿费用凭证等可以证明拆迁补偿费用真实性的相关材料。

6 结束语

综上所述, 当前随着城镇化进程日益发展, 被拆迁企业在面对拆迁问题时, 若不能结合自身实际发展情况进行会计核算、税务处理, 势必对日后长久发展带来较大影响。对此, 在实际处理拆迁补偿款时, 企业会计人员要强化会计政策、税务相关法律法规的研究分析, 并提出相对应的处理方案, 做好事前规划、事中核算、事后处理工作, 确保拆迁补偿款顺利落实的同时还能维护自身基本权益不受侵犯, 合理规避税务风险, 为日后企业发展奠定坚实基础。

参考文献:

- [1] 秦海林, 杨颜铭. 拆迁补偿, 财富效应与家庭财产性收入——基于CHFS数据的实证研究[J]. 上海金融, 2021, 45(12): 150-150.
- [2] 朱可安. 行政诉讼中“一行为一诉”规则的证成与适用——以马生忠与固原市人民政府等房屋拆迁补偿纠纷案评析[J]. 行政法学研究, 2022, 63(52): 111-111.
- [3] 韩成军. 违法拆迁行政诉讼案件损害赔偿分析——以张某某与A市住房和城乡建设局房屋拆迁补偿及行政赔偿纠纷案为样本[J]. 人民检察, 2020, 78(20): 359-360.
- [4] 郑怀勇, 白晶. 房屋被拆迁承租人可主张停产停业损失补偿——林立某诉广州市云某摩托车检测有限公司租赁合同纠纷案[J]. 法治论坛, 2020, 47(23): 177-178.

作者简介:

成宸(1987.12-), 女, 汉, 湖南, 本科, 中级会计师称, 研究方向: 税务筹划, 债权债务管理。