

商业地产财税风险规避及有效控管

商业地产涵盖用于各种生产、办公、零售、餐饮、娱乐、休闲、度假、医疗、养老等经营用途的房地产产品。一般包括办公楼、物流和工业用房、购物中心、酒店和旅游区、零售商场、长租公寓、养老地产等

商业地产目前整体面临结构性过剩，需要专业运营，提升资产价值。盘整资源 实现物管、租赁、运营三方面收入，形成轻资产的收入模式。确保消费性利润或价值增值的物业形态。

模块一 商业地产的取得及交付风险规避

1、在建阶段

2、交付资产阶段

- (1) 以成本计量商业地产，其资产账面价值对债务的保障程度处于低估的状态
- (2) 部分商业物业或以公允价值计量，可产生较高的资产增值。

模块二 商业地产的运营

一、抵押率可以从侧面映证其估值合理性

1、抵押率 = 抵押借款规模/抵押物估价价值

2、抵押受限占比高，则商业地产企业未来通过资产抵押可以取得的融资空间小

3、对于商业地产企业的盈利能力评估

(1) 关注毛利率--部分企业将物业租赁成本计入管理费用，提升毛利率水平是否可行？

(2) 关注公允价值变动收益占比高低

4、现金流情况，关注在建拟建物业投资规模/租金收入

5、资产负债率

6、偿债能力

二、自用面积房产税、土地使用税

1、对商场租户采取会员制能否规避房产税？

2、转租房产不用缴纳房产税？

3、免费使用总公司房地产，哪些税别多缴，哪些税别少缴？

二、商铺租赁收入

1、商业地产运营商疫情期部分减租免租的合规处理

2、“免租”可能会被视同销售服务“，免租”字眼，改为“装修期”

3、租金“价格偏低”的正当理由如何提供？

4、会员费应在取得时按转让无形资产(会员权)计算缴纳增值税，税率为6%。

5、无偿提供服务可能会被视同销售服务；

6、毛坯房的形式、出租，租价便宜了，是否双方共赢？

7、租金转化成物业费和推广费的避税合理性

三、物业管理费收入及物业维修服务收入

1、物业转售水电应交增值税问题

2、物业管理费不用交印花税？

3、房屋租金和管理费合并计算不用交印花税？

4、物业费、综合服务等收入比重调整至50%以上，会出现哪些税收红利？

5、商业地产哪些服务可以享受增值税加计抵减10%的优惠政策

四、场地收入

1、场地合作入股，跟各商家合作共赢分利润，

2、广告位收入

五、推广费用和广告位租金应按经营租赁服务缴纳增值税。

六、仓库收入

七、停车场收入

八、滞纳金收入

九、取得可抵扣进项税票难如何解决

十、税收优惠红利

1、如何享受小微企业税收优惠

2、享受残保金小微企业优惠

3、享受小规模企业优惠

4、构建产业园等产业享受税收优惠

十一、确定无法收回的应收账款而计提的坏账损失

模块三 商业地产的退出-- 资产证券化

- 1、地产基金、
- 2、商业地产商，
- 3、机构投资者
- 4、是个人投资者。