# 正确对待税法对商场联营模式的影响

来源：网络 作者：落花时节 更新时间：2025-04-14

*正确对待税法对商场联营模式的影响 正确对待税法对商场联营模式的影响正确对待税法对商场联营模式的影响 精品源自作文园地受全球经济危机的影响,国内住宅地产形势低迷,相对于此,商业地产的表现却有些“风景这边独好”的意味。从整体来看,随着政府刺激经...*

正确对待税法对商场联营模式的影响 正确对待税法对商场联营模式的影响正确对待税法对商场联营模式的影响 精品源自作文园地

受全球经济危机的影响,国内住宅地产形势低迷,相对于此,商业地产的表现却有些“风景这边独好”的意味。从整体来看,随着政府刺激经济举措效果的逐渐显现,2009年势必将成为房地产市场节奏发生变化的一年,而商业地产作为投资性项目越来越得到业内人士的青睐。

商业地产投资开发赢利模式多样,主要有四类:一是只售不租,出让产权,快速回笼资金;二是只租不售,以商铺产权再融资;三是又租又售,部分租,部分售,出租部分起示范作用;四是不租不售,自己做商业经营,直接将商铺进行资本运作,控制进场业态种类,形成自己的经营特色。

本文且不讨论如上开发赢利模式的优劣,仅就开发商在直接将商铺进行资本运作,在与供应商联营的过程中,如何在符合税法相关规定的条件下,在不增加供应商成本的前提下,保持商铺收益继续增长,将商铺变成收益最稳定的物业类别,获得双赢的结果,提出自己的拙见,以求专业人士斧正。

一、什么是联营

依据《民法通则》的相关规定,联营有三种模式:

1、法人型联营,是指企业之间或者企业、事业单位之间联营,组成新的经济实体,独立承担民事责任、具备法人条件的,经主管机关核准登记,取得法人资格。这是一种最紧密、最稳定的联营模式,它的设立、变更和终止以及权利能力、行为能力、责任范围等均适用企业法人的有关规定。

2、合伙型联营,是指企业之间或者企业、事业单位之间联营,共同经营、不具备法人条件的,由联营各方按照出资比例或者协议的约定,以各自所有的或者经营管理的财产承担民事责任。依照法律的规定或者协议的约定负连带责任的,承担连带责任。这是一种半紧密、较稳定的联营模式,根据这种联营模式而组成的企业不具有法人条件,其财产属于共有性质,联营各方的责任是无限的连带责任。

3、合同型联营,是指企业之间或者企业、事业单位之间联营,按照合同的约定各自独立经营的,它的权利和义务由合同约定,各自承担民事责任。这是一种松散型、简易型的联营模式。这种联营模式是联营各方之间的一种较为稳定的合同关系。

目前,开发商将商铺与供应商进行的联营大多数是第三种即合同型联营,在这种联营模式下,开发商成立专门的商业经营管理公司作为商场柜台提供方,提供柜台给供应商,由开发商成立的商业经营管理公司统一管理、统一收银,商业经营管理公司按双方的约定收取费用后,月末将剩余货款凭供应商的增值税发票打入供应商账户。

在供应商成本不变的前提下,如何通过合理的税收筹划提高商业经营管理公司的税后实得收益?

二、联营模式下的税法比较

商业经营管理公司(以下简称“商场”)在联营模式下,多以提取“扣点”作为收取费用的主要方式,而提取“扣点”分为单纯提取扣点和提取“扣点”和收取固定的进场费、广告促销费、上架费、展示费、管理费等劳务收入结合两种方式,在不考虑房产税等其他应纳税种的情况下,两种方式的税收有所区别:

第一种,单纯提取“扣点”方式:

假设供应商的月含税销售额为300万元,商场的扣点是25%。由商场统一收款,统一管理,供应商自行承担其销售员及相关的管理费用。商场月末将剩余货款凭供应商的增值税发票打入供应商账户。

则:商场的税后收益计算如下: 第二种,提取“扣点”和固定劳务收入结合的方式: 则:商场的税后收益计算如下: 同方式一,商场25%的扣点收入是与商品销售量、销售额挂钩的返还收入,因此应按有关规定冲减当期增值税进项税金,按上述规定,则商场的当期销项增值税=300万/(1+17%)×17%=435897.44元,当期应冲减的增值税进项税金=200万/(1+17%)X 25% X17%=72649.57元,当期实际缴纳的增值税=435897.44元-72649.57元=363247.87元。由此产生的城建税和教育附加税=(12500元+363247.87元)×(1%+3%)=15029.91元。企业所得税=(25万+200万/(1+17%)X 25%-12500元-15029.91元)×33%=214440.77元。商场的税后所得收益=25万+200万/(1+17%)X 25%-12500元-15029.91元-214440.77=435379.75元。

方式二比较方式一而言,在与供应商的合作形式和供应商成本均没有发生变化的前提下,商业经营管理公司的税后收益增加了14654.11元。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn