

TOP50门槛下降近三成

据Choice数据,截至5月末,A股、H股上市房企中共有217家涉及房地产开发企业披露了2022年度所得税情况。经计算,217家房企缴纳所得税金额合计约2492.4亿元,较2021年同期的3442.36亿元同比下降约27.6%;较2020年同期的4297.15亿元同比下降约42%。

所得税总额下滑也使得各梯队房企门槛值发生了很大的变化。TOP3上市房企2022年的纳税门槛值为129.99亿元,2021年同期为200.68亿元,同比下降35.23%;TOP10上市房企2022年的纳税门槛值为45.36亿元,2021年同期为76.41亿元,同比下降40.64%;TOP50上市房企2022年的纳税门槛值为9.59亿元,较2021年同期的17.64亿元同比下降45.63%。TOP50上市房企2022年的纳税门槛值,相较于2020年的20亿元,已经有了比较明显的差距。

整体来看,“马太效应”依旧体现在《2022年度中国房企所得税50强榜单》中。TOP50上市房企2022年的所得税金额合计1831.67亿元,占217家房企缴纳所得税金额的73.49%,与2021年基本一致,排名房企纳税榜单前列者,也均为行业中业绩靠前的房企。

深蓝智库梳理发现,所得税TOP50上市房企2022年的所得税金额处于10亿-20亿元之间的共有22家;7家房企的所得税金额在50亿元以上,较2021年减少8家。此外,4家上市房企2022年度的所得税金额超百亿元。而在2018-2021年四个年度,A股、H股房企所得税金额超百亿元的企业数量分别为9家、9家、11家及7家。

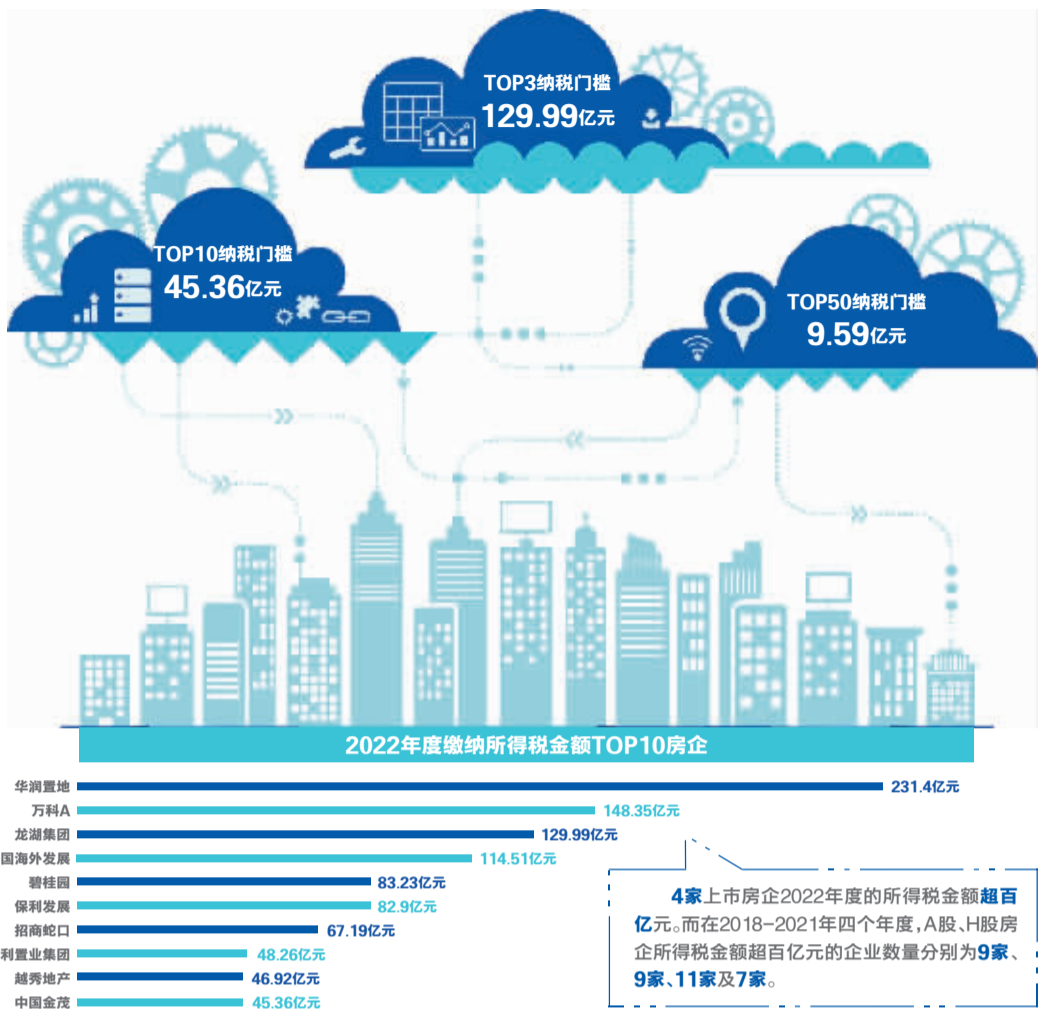
按照所得税金额的大小降序排列,2022年度缴纳所得税金额TOP10房企分别为:华润置地(231.4亿元)、万科A(148.35亿元)、龙湖集团(129.99亿元)、中国海外发展(114.51亿元)、碧桂园(83.23亿元)、保利发展(82.9亿元)、招商蛇口(67.19亿元)、保利置业集团(48.26亿元)、越秀地产(46.92亿元)、中国金茂(45.36亿元)。

TOP3房企门槛降至百亿

榜单显示,继2021年碧桂园、华润置地、中国海外发展名列房地产行业所得税榜单三甲后,2022年度这一次座次有了明显变化。华润置地前进一位,夺得榜首位置,万科A由第五名杀入三甲,紧随华润置地之后,龙湖集团也前进一位,位列第三位。不过,所得税TOP3房企的门槛已经降低至100亿元,呈现逐渐下降趋势。

具体来看,华润置地、万科A、龙湖集团于2022年度的所得税金额分别约为231.4亿元、148.35亿元以及129.99亿元,其中华润置地、万科A较上年同期的229.7亿元、141.53亿元有小幅增长,龙湖集团则较上年同期的158.39亿元有一定程度上的下降。

在市场经济条件下,缴纳所得税金额的多少不仅可以反映税收规模,还可反映企业的盈利能力和综合实力。从房企所得税贡献度来看,龙头房企在地产企业整体纳税中仍为绝对主力,其中华润置地也连续三年占据TOP3的位置。榜单显示,TOP3房企在2022年合计所得税金额约509.74亿元,占目前217家上市房企缴纳所得税总额的比例超两成。



宝龙、远洋跌出榜单前20 美的、建发补位

深蓝智库对比2021年度中国房企所得税50强榜单,从企业排名这一维度来看,2022年度房企所得税TOP20中几乎所有企业的纳税排名都出现了一定波动。

如:碧桂园由2021年第1位下降至第5位;新城发展、雅居乐集团2022年双双后移,雅居乐集团排名第17位,新城发展排名第18位;越秀地产、中国金茂进入到2022年度房企所得税榜单TOP10序列。宝龙地产(2021年度第16名)以及远洋集团(2021年度第17名)排名出现明显下滑,“无缘”2022年度房企所得税榜单TOP20。

此外,2022年度房企所得税榜单TOP20中排名变动最大的企业,分别是美的置业和建发国际集团,这两家企业在2021年度房企所得税榜单中分列第26位和40位,2022年度成功跻身榜单前20名,美的置业排名第16位、建发国际集团排名第19位。

一般来说,企业所得税与企业营收呈正相关,企业当年的营收金额越高,也代表其应缴纳的

的所得税会出现相应增加。

2022年,建发国际集团的所得税金额为29.23亿元,较2021年同期大幅增长75.24%。与之相对应的,2022年建发国际集团实现营业收入996.36亿元,同比增长约82.6%。建发国际集团也在年报中表示,“所得税开支增加主要由于本年度内物业开发收入增加所致”。

虽然具有极高的关联度,但企业所得税增减幅度也并非完全受到企业当年营收的影响。例如,2022年万科A的营收为5038.38亿元,同比增长11.27%,位列所有上市房企首位。但在纳税榜单中,万科A要逊于华润置地。

查阅企业年报发现,除当期所得税外,还有递延所得税,递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。万科A也在年报中披露,本期所得税的变动,主要受到递延所得税费用减少的影响,递延所得税费用由2021年同期的57.27亿元减少至2022年的29.82亿元。

仅11家同比正增长 碧桂园等27家同比降超五成

一直以来,因整体规模及体量庞大,房地产企业在税收上的贡献较为突出。不过,深蓝智库根据Choice数据统计发现,2022年度房企所得税50强有接近八成出现所得税负增长情况。其中,仅有10家房企实现所得税金额同比正增长,正增长企业数量占比为20%;39家房企实现所得税金额同比负增长,负增长企业数量占比为78%。

受去年低基数影响,部分房企取得了相当高的增幅,包括银城国际控股(762.89%)、恒盛地产(612.94%)、众安集团(591.77%)。

大部分房企实现所得税金额同比负增长,有11家房企的年度所得税同比取得五成以上的负增长,典型房企包括中骏集团控股(-50.65%)、

中梁控股(-51.66%)、雅居乐集团(-61.52%)、龙光集团(-73.49%)、时代中国控股(-77.55%)。

房企整体缴纳企业所得税金额的下滑,同样体现在典型规模房企之中。在2022年所得税金额排名前十的房企中,除华润置地、万科A、保利置业集团等3家房企同比取得正增长外,其余7家房企的所得税金额较2021年均出现同比下降的情形。

具体来看,房企所得税榜单TOP10中降幅最显著的房企是碧桂园,2022年缴纳所得税金额为83.23亿元,同比下降70.24%;其次是中国海外发展,2022年缴纳所得税金额为114.51亿元,同比下降42.94%;成功杀入TOP10的越秀地产也出现一定程度上的负增长。