

Fangdichan Qiye
Quancheng Nashui Chouhua

房地产企业 全程纳税筹划

◎段九利 郭志刚 著

一种**与众不同**的房地产企业纳税筹划读本——
分阶段、多税种税前筹划，
更贴近房地产企业工作实际，
真正实现税收筹划的目标。



房地产企业 全程纳税筹划

◎段九利 郭志刚 著

Fangdichan Qiye
Quancheng Nashui Chouhua



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业全程纳税筹划 / 段九利, 郭志刚编著. —北京: 中国市场出版社, 2008. 6

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0363 - 7

I. 房… II. ①段…②郭… III. 房地产业—税收筹划—中国
IV. F812. 423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 063427 号

书 名: 房地产企业全程纳税筹划

主 编: 段九利 郭志刚

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 787 × 1092 毫米 1/16 19.75 印张 255 千字

版 本: 2008 年 6 月第 1 版

印 次: 2008 年 6 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0363 - 7

定 价: 39.00 元

前言

伴随着房地产行业的快速发展,无论是在项目的开发模式上,还是在开发产品的种类上,房地产企业均呈现出多样化、复杂化的趋势。在此情况下,房地产企业的纳税管理变得越来越复杂,必须具有战略性和前瞻性。如何科学合理地进行纳税筹划、降低纳税成本,已成为决定房地产企业能否健康、稳定发展的关键因素之一。

目前,关于房地产企业纳税筹划的出版物大量涌现,但这些出版物往往与房地产企业的实际经营活动存在较大的偏差,可操作性较差。和这些出版物相比,本书具有以下特点:

一、在传统销售物业筹划的基础上,增加了持有型物业筹划的内容,解决了房地产企业纳税筹划面临的新课题

以往房地产纳税筹划方面的出版物大多局限于房地产项目中的销售物业。然而,随着持有型物业的出现,越来越多的房地产企业实现了从开发商到不动产商的转变,其经营范围也从单纯的销售物业开发向持有型物业开发扩展。为填补目前我国在持有型物业纳税筹划方面的空白,满足房地产企业业务发展的现实需求,本书在传统销售物业筹划的基础上,增加了持有型物业筹划的内容,首次将房地产企业纳税筹划的研究范围从传统销售物业延伸至持有型物业。



二、将房地产企业纳税筹划分为前期筹划、建设筹划、销售筹划和经营性物业筹划等四个阶段，全面介绍了多税种综合筹划的方法，更加贴近企业实际

可能是基于我国分税种税制的原因，市场上纳税筹划方面出版物的内容大多按税种进行设计，介绍的是单税种的纳税筹划方法。然而，某一税种纳税支出的减少往往伴随着其他税种纳税支出的增加。因此，企业在实际工作中更多采用的是多税种综合筹划的方法，追求的是企业总体税负最低。本书根据房地产项目的开发流程，将房地产企业纳税筹划分为前期筹划、建设筹划、销售筹划和经营性物业筹划等四个阶段，体现了分阶段、多税种综合筹划的最终导向，更加贴近了房地产企业的工作实际。

三、针对房地产企业的开发模式和经济行为进行纳税筹划，特别强调了事前筹划的纳税思想

房地产企业税负的高低最终取决于企业所选择的开发模式和经济行为，也就是说，房地产企业一旦选择了具体的开发模式和经济行为，其总体税负水平也就相对确定了。因此，企业应树立事前筹划的思想，在确定具体的开发模式和经济行为之前，就应针对开发模式和经济行为制定不同的方案，并通过对各方案纳税水平的比较，选择并最终确定最佳方案。相对于开发模式和经济行为确定后的事后筹划，事前筹划的节税效果更为明显，纳税筹划的风险也更低。将事前筹划的纳税思想贯穿于全书是本书最鲜明的特点之一。

四、丰富、完整的实际案例使房地产企业纳税筹划的方法变得更加生动和直观

本书力求贴近房地产企业纳税筹划的实际，既有

对开发模式的选择，又有对具体操作方法和技巧的阐述，每一章节都精选了生动的阅读资料和丰富、完整的实际案例，将房地产企业纳税筹划的方法非常生动、直观地展现在读者面前，增强了可操作性。本书既可以作为房地产企业中高级管理人员、纳税筹划人员以及财务会计人员的工作指南，也可以作为高等院校房地产管理专业本科、研究生学习的辅导用书。全书共分九章，其中第一章至第三章、第八章、第九章由段九利副教授编写，第四章至第七章由郭志刚高级会计师编写。在本书的写作过程中，董婉璐、王茜、王晓磊、冯舒婷、宋冠男、张金刚、栾春阳、赵艳丽、李苗苗、刘旭、肖慧、韩世伟、付玲茜、于倩、谷学敏、谭秋楠、徐梦君等帮助搜集写作素材，理论界和实务界众多朋友给予了大力的支持和帮助，在此一并致谢！

由于笔者水平有限，本书难免会有许多不足之处，希望广大读者批评指正。

作 者

E-mail: duanjiuli699@163.com

2008年3月于大连

目 录

CONTENTS

目 录

第一章

房地产企业不可或缺的工作——纳税筹划

- ◎ 1.1 房地产企业应缴哪些税 3
- ◎ 1.2 什么是纳税筹划 8
- ◎ 1.3 纳税筹划是偷漏税吗 12
- ◎ 1.4 房地产企业纳税有何特点 14
- ◎ 1.5 房地产企业纳税筹划的
基本方法和技巧是什么 20
- ◎ 1.6 我们在纳税筹划中能做什么 26

第二章

房地产企业纳税筹划的基础——纳税测算

- ◎ 2.1 什么是房地产企业纳税测算 31
- ◎ 2.2 房地产企业编制纳税测算的
四个步骤 32
- ◎ 2.3 房地产企业基于现金流的
纳税测算 43
- ◎ 2.4 影响房地产企业纳税测算的
因素分析 49

第三章

房地产企业开发模式的选择——战略筹划

- ◎ 3.1 项目组织形式的选择 57
- ◎ 3.2 变自建为代建 61
- ◎ 3.3 合作建房的方式选择 67
- ◎ 3.4 销售与自营的选择 73
- ◎ 3.5 开发节点的纳税筹划 80



第四章

房地产企业销售与纳税的博弈——销售筹划

- ◎ 4.1 销售方式的筹划 89
- ◎ 4.2 销售定价的筹划 95
- ◎ 4.3 价外费用的筹划 104
- ◎ 4.4 精装修住房的筹划 109

第五章

房地产企业开发成本及费用的筹划 ——建设筹划

- ◎ 5.1 开发成本的构成 117
- ◎ 5.2 建筑合同订立的筹划 124
- ◎ 5.3 开发成本结转的筹划 129
- ◎ 5.4 借款费用的筹划 135
- ◎ 5.5 配套设施的处理方法 140

第六章

房地产企业未来纳税筹划的重点 ——经营性物业

- ◎ 6.1 什么是经营性物业 147
- ◎ 6.2 视同销售的筹划 153
- ◎ 6.3 变出租为承包经营 162
- ◎ 6.4 合理分解租金 164
- ◎ 6.5 售后返租模式的筹划 165

第七章

房地产企业容易出现纳税错误 ——风险控制

- ◎ 7.1 企业面临的纳税风险 171
- ◎ 7.2 有关营业税的涉税误区 179
- ◎ 7.3 有关土地增值税的涉税误区 187
- ◎ 7.4 有关企业所得税的涉税误区 192
- ◎ 7.5 有关房产税的涉税误区 197

第八章

房地产企业纳税筹划的外部环境 ——税企关系

- ◎ 8.1 税务机关的职能 205
- ◎ 8.2 企业能够得到哪些纳税服务 211
- ◎ 8.3 影响房地产企业纳税的
税收法规 218
- ◎ 8.4 房地产税制发展的未来趋势 219

第九章

房地产企业常用税收政策法规

- ◎ 9.1 综合税收政策法规 229
- ◎ 9.2 营业税政策法规 232
- ◎ 9.3 土地增值税政策法规 247
- ◎ 9.4 企业所得税政策法规 265
- ◎ 9.5 房产税、土地使用税
政策法规 288
- ◎ 9.6 契税政策法规 295

1

第 一 章

房地产企业不可或缺的工作 ——纳税筹划

- 1.1 房地产企业应缴哪些税
- 1.2 什么是纳税筹划
- 1.3 纳税筹划是偷漏税吗
- 1.4 房地产企业纳税有何特点
- 1.5 房地产企业纳税筹划的基本方法和技巧是什么
- 1.6 我们在纳税筹划中能做什么



1.1 房地产企业应缴哪些税

房地产企业是专门从事房地产开发和经营的企业。房地产包括房产和地产。不同的房地产企业具有不同的经营模式，但总体上可以划分为以下两类：

- 销售物业模式：通过土地购买、规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等五个阶段，将开发完成的房地产移交给购买者，并一次性取得销售收入。
- 自营物业模式：将开发完成的房地产留作自用，通过出租、联营、自营等方式分期取得经营收入。

1992 年实行市场经济体制以后，我国的房地产业得到了迅猛的发展，但始终局限于销售物业模式，这时的房地产企业仅仅是开发商，买进卖出，没有企业自己的资产。而进入 21 世纪以来，越来越多的房地产企业选择了自营物业模式，并完成了从开发商向不动产商的转变。这也是本书为什么将企业定位为房地产企业而非房地产开发企业的原因。同样，本书所研究的纳税问题不仅涉及传统的销售物业，同时也涉及新兴的自营物业。

阅读资料

开发商改变赚钱策略 长久持有物业不再割售

近期，中国商业地产联盟发布了《2007 中国商业地产发展报告》，2007 年年初对 699 家商业地产开发商的网上问卷调查显示：选择“只租不售”开发模式的达到了 39%；而在 2006 年的调查中，选择持有型物业比例仅为 21.4%。



国内商业地产开发商的经营理念正在转变，青岛也不乏这样的实例。在城阳，青岛目前最大的商业地产项目宝龙城市广场中，约70%的商业被开发商持有。另外，香港中路正在开发中的大型城市综合体——万邦中心，8.7万平方米左右的写字楼和4万平方米的裙楼底商将全部是开发商持有经营。

来源：王霄虹，青岛日报。

■ 房地产项目的运作流程

房地产企业将自有资金投资于具体的房地产项目，包括立项、规划、土地出让或转让、建设、销售或自营等一系列的经济行为，其运作流程主要包括以下几个阶段：

1. 前期准备阶段

前期的准备工作主要包括房地产项目的立项规划审批、设计施工、市场规划、土地出让或转让等。同时，房地产企业要根据具体情况对投资来源、建设方式、经营模式等方面进行详细的规划和战略决策。战略决定成败，前期准备阶段是项目运作的首要环节，也是房地产企业纳税筹划的关键。

2. 建设施工阶段

在该阶段，房地产企业要根据已经确定的规划和设计方案，通过自建、委托代建、发包等方式完成开发产品的建设过程，并使其达到验收标准。该阶段是房地产项目的中心环节。

3. 销售或自营阶段

对于销售物业模式，房地产企业通过出售房地产，回笼资金，实现利润。而对于自营物业模式，房地产企业通过招商、招

租、开办企业等方式，取得租金或经营收入。

针对上述不同阶段，本书主要从战略筹划、建设筹划、销售筹划和经营性物业筹划四个方面介绍房地产企业纳税筹划的思路和方法。

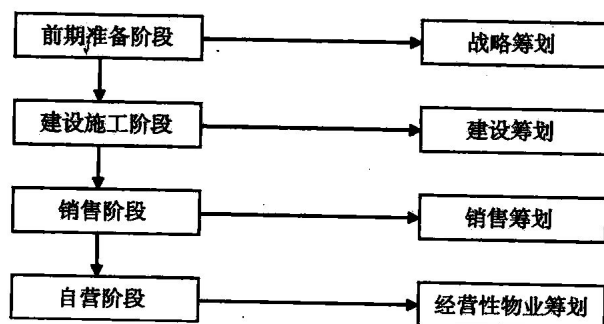


图 1.1 房地产项目运作流程

■ 涉及的主要税种

到目前为止，我国还没有独立的房地产税制，现行税制中，涉及房地产的税种主要有以下 6 个：

表 1.1 房地产企业相关税种

序号	运作阶段	税种	纳税对象	计税依据	税率	纳税时间
1	前期准备阶段	契税	转移不动产权属	不动产的价格	3% ~ 5%	发生不动产权属转移的当天
2	建设施工阶段	土地使用税	城镇土地	实际占用的土地面积	0.6 ~ 30 元/平方米	实际占用土地的次月起
3	销售阶段	营业税	销售不动产行为	销售收入减去购置原价后的余额	5%	收到预收款的当天
4	自营阶段	房产税	房产	自营: 房产计税价值 出租: 房产租金收入	计税价值的 1.2% 租金收入的 12%	房产投入使用的次月起
5	预缴、清算阶段	企业所得税	生产经营所得和其他所得	应纳税所得额	25%	按年计算, 分月或分季预缴
6		土地增值税	转让房地产	转让房地产取得的增值额	30% ~ 60%	竣工前预缴, 竣工后清算



[案例 1.1] 中联房地产公司通过竞拍获了位于北京市郊的一块土地，土地面积 100 000 平方米，交纳土地出让金 3 亿元，并于 2006 年 2 月 1 日办理了国有土地使用权证。计划建设 200 000 平方米的住宅，该方案通过了政府部门的用地及规划审批，项目于 2006 年 5 月 1 日开工建设。整个项目的建安成本 3.5 亿元，管理费用（不含各项税金）、营销费用等其他费用共 0.5 亿元。项目于 2007 年 8 月 1 日竣工，并实现销售总收入 10 亿元。各项税费计算如下：

1. 前期准备阶段

契税

按土地出让金总额的 4% 缴纳契税。

$$\text{契税} = 30\,000 \times 4\% = 1\,200 \text{ (万元)}$$

2. 建设施工阶段

(1) 土地使用税

在取得国有土地使用权至项目竣工销售完毕期间按每年 3 元/平方米缴纳。

$$\text{土地使用税} = 10 \text{ 万平方米} \times 3 \text{ 元/平方米} \times 1.5 \text{ 年} = 45 \text{ (万元)}$$

(2) 印花税

按建筑安装合同记载金额的万分之三缴纳。

$$\text{印花税} = 35\,000 \text{ 万元} \times 3\text{‰} = 10.5 \text{ (万元)}$$

3. 销售阶段

(1) 营业税

按销售收入的 5% 缴纳。

$$\text{营业税} = 100\,000 \times 5\% = 5\,000 \text{ (万元)}$$

(2) 城市维护建设税及教育费附加

分别按营业税额的 7% 和 3% 缴纳。

$$\text{城市维护建设税及教育费附加} = 5\,000 \times 10\% = 500 \text{ (万元)}$$



(3) 印花税

按销售总收入的万分之五缴纳。

$$\text{印花税} = 100\,000 \times 5\text{‰} = 50 \text{ (万元)}$$

4. 清算阶段

(1) 土地增值税

按总销售收入减除扣除项目金额后的增值额计算，扣除项目包括土地出让金、房地产开发成本、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金、加计扣除额。

扣除项目总额为 90 000 万元，其中：

- 土地出让金为 30 000 万元。
- 房地产开发成本为建安成本 35 000 万元。
- 房地产开发费用为土地出让金和房地产开发成本的 10%，即： $(30\,000 + 35\,000) \times 10\% = 6\,500$ 万元。
- 与转让房地产有关的税金为 5 500 万元，其中：营业税为 5 000 万元，城市维护建设税及教育费附加为 500 万元。
- 加计扣除额为土地出让金和房地产开发成本的 20%，即： $(30\,000 + 35\,000) \times 20\% = 13\,000$ 万元。

$$\text{土地增值额} = 100\,000 - 90\,000 = 10\,000 \text{ (万元)}$$

增值额占扣除项目金额的比例为 11% $(10\,000 \div 90\,000 \times 100\%)$ ，未超过 50%，税率为 30%。

$$\text{土地增值税} = 10\,000 \times 30\% = 3\,000 \text{ (万元)}$$

(2) 企业所得税

按销售收入减除准予扣除项目金额的应纳税所得额计算，本例不考虑其他纳税调整事项，税率为 33%。

准予扣除项目金额为 79 805.5 万元，其中：

- 土地出让金为 30 000 万元。
- 建安成本 35 000 万元。
- 管理费用及营销费用等各项费用 5 000 万元。



□ 各项税金为 9 805.5 万元 ($1\,200 + 45 + 10.5 + 5\,000 + 500 + 50 + 3\,000$)。

应纳税所得额 = $100\,000 - 79\,805.5 = 20\,194.5$ (万元)

企业所得税 = $20\,194.5 \times 33\% = 6\,664.185$ (万元)

中联房地产公司各项税金合计为 16 469.685 万元 ($1\,200 + 45 + 10.5 + 5\,000 + 500 + 50 + 3\,000 + 6\,664.185$)。

1.2 什么是纳税筹划

阅读资料

从“消极避税”到“阳光筹划”

法网恢恢，疏而不漏，但是税务部门总是担心税款流失，纳税人则希望发现网眼，为企业留存利润。法律与道德在现实中时有碰撞，怎样才能避免征纳双方走入极端，让纳税筹划登堂入室，做到阳光筹划？

“只要不破坏这张巨网，征纳双方都遵循游戏规则，不能说只有国家收税才高尚，追求企业税收利益就应该受到谴责，法律范畴的问题不能拿道德标准去衡量。”天津财经大学会计系教授盖地的一席话，引起 2005MPAcc《税务筹划》天津财经大学研讨会参会人员的热议讨论。纳税筹划到底是什么？如何看待纳税筹划的作用呢？

来源：财软联盟 作者：佚名 日期：2007-8-13

目前，对纳税筹划的定义存在诸多观点，本书采用下述观点：