

会计极速入职晋级

朱光磊 著

房地产 税收 面对面

实务与案例

一线实战专家

手把手讲解房地产税收实务
丰富案例详述安全纳税筹划



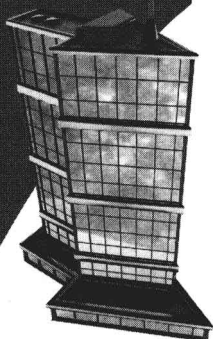
机械工业出版社
China Machine Press

会计极速入职晋级

房地产 税收 面对面

实务与案例

朱光磊 著



机械工业出版社
China Machine Press

本书作者朱光磊拥有丰富的房地产财税工作经验，本书是他十几年工作经验的总结，分入门操作篇与高级解析篇两个部分。入门操作篇以房地产开发流程为主线，按开发的时间顺序介绍了房地产公司从拿地、项目公司设立、项目建造开发、开盘预售到竣工交房全流程各环节经常遇到的税收问题。高级解析篇首先介绍了企业所得税汇算清缴、土地增值税清算、涉外税收中的常设机构判定原则等房地产公司难以回避的更高一级的税收问题；然后以第一手的资料介绍了吸收合并购地、精装房分劈成毛坯房与代装饰的两个筹划案例，用案例来说明理论模型与税收实践的差距。在本书的最后一章，以一个房地产集团为案例介绍了房地产集团税收风险管理的系统性思路。

封底无防伪标均为盗版

版权所有，侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

图书在版编目（CIP）数据

房地产税收面对面：实务与案例/朱光磊著. —北京：机械工业出版社，2012.11
（会计极速入职晋级）

ISBN 978-7-111-40147-6

I. 房… II. 朱… III. 房地产业—税收管理—中国 IV. F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2012）第 249410 号

机械工业出版社（北京市西城区百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）

责任编辑：左 萌 版式设计：刘永青

北京京师印务有限公司印刷

2013 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

170mm × 242mm · 16.25 印张

标准书号：ISBN 978-7-111-40147-6

定价：39.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

客服热线：（010）68995261；88361066

购书热线：（010）68326294；88379649；68995259

投稿热线：（010）88379007

读者信箱：hzjg@hzbook.com

推荐序

Foreword

贴近最前沿的一线税收实务

朱光磊是南京大学 MBA，在房地产公司工作十几年，平时主要致力于对税收理论进行实证研究，并且形成了自己的一些独特风格与思路。税收是一门实践性很强的学科，我赞同他的观点，税收筹划理论必须与实践相结合，未经实践的理论筹划模型并没有太高的价值。在奢谈筹划的潮流中，实证理论模型的可实现性才是税收管理的重要课题。由于税收筹划的系统复杂性，税收实践越来越需要综合的业务知识。

本书是朱光磊十几年的工作经验总结，分为入门篇与高级篇两个部分。入门篇以房地产开发流程为主线，按开发的时间顺序介绍了房地产公司从拿地、项目公司设立、项目建造开发、开盘预售到竣工交房全流程各环节经常遇到的税收问题。高级篇首先介绍了企业所得税汇算清缴、土地增值税清算、涉外税收中的常设机构判定原则等房地产公司难以回避的更高级别的税收问题；然后用第一手的资料介绍了吸收合并购地、精装房分劈成毛坯房与代装饰的两个筹划案例，以案例来说明理论模型与税收实践的差距。本书的最后一章，以一个房地产集团为案例介绍了房地产集团税收风险管理的系统性思路。

本书浓缩了作者多年来为数百家房地产公司做培训与咨询时经常被问及的问题，并以真实的案例为背景来解析这些常见问题，贴近最前沿的一线税收实务是本书的最大特色。

陈冬华

南京大学博士生导师，会计学教授

前 言

Preface

自 2003 年踏入房地产行业以来，我已经在这个行业干了 10 年，恰巧也经历了这个行业的黄金 10 年。在这 10 年里，我服务过民营、外资、国资三种不同性质的房地产公司，开发的业态也涵盖了毛坯住宅、精装住宅、星级酒店、服务型公寓、商业、写字楼、别墅和城市综合体等。由于好奇心的驱使，这 10 年来我趁着为其他公司做培训的机会，和数千名房地产学员进行过交流，接受了他们的咨询，因而得以对几百家房地产公司的税收问题进行了了解。

从业以来，我也曾断断续续地在《财务与会计》与《中国税务报》上发表过一些文章，但后来慢慢的人就懒惰了，写作越来越少。在从业 10 年后，我决定将这 10 年来的所见、所思、所想总结成一本书，作为对自己过去 10 年的纪念。本书中的全部案例来自真实的第一手资料，全部经验总结均有案例的支撑，来自实战第一线也许是本书最重要的特色。

本书内容主要分为两部分，第一部分为基础篇，主要介绍房地产财税人员在日常工作中常会遇到的事项和问题。第二部分为高级篇，对土地增值税清算、企业所得税汇算、涉外税收中的常设机构判定进行了探讨，并分享了吸收合并与精装分劈两个比较经典的筹划案例，目的是想借此厘清税收系统筹划的复杂性。最后一章对房地产集团的税收风险管理进行了研究，我写这一章的目的并不是提供一个针对具体问题的解决方案，而是提供一个系统的房地产集团税收风险管理的思路。

10 多年来，我主要在江苏、上海和浙江等地工作，本书

既然是个人工作的总结，可能难免被烙上长三角地区税务实践的特征，但好在税理相通，我的工作思路和方法应该能给您提供借鉴。在写作过程中，我力求在保证专业性的同时做到行文上的轻松，但实在没办法将一个专业书籍写得过于娱乐化，在专业性与轻松性相冲突时，我毫不犹豫地保留了专业性。

由于税法是不断变动的，而本书中介绍的内容是基于写作时的税务环境，为了更好地贴近实务，我会在博客中及时更新相关信息，欢迎访问我的微博 <http://weibo.com/u/2113422672>。任何关于本书的建议或批评，也欢迎大家在我的微博上指正，或者发送邮件至我的邮箱 597905639@qq.com 和 qiqiao@tom.com。

在本书写作过程中，我得到了同行韩国良先生的热心支持和帮助，他身为财务总监，在繁忙的工作之余，不辞辛苦地为我审定初稿和终稿，在此表达特别的感谢。感谢我的导师戴海平先生、陈冬华教授，你们的指导为我指明了方向，坚定了我的信心。感谢我的良师益友：赵小刚、赵国庆、焉梅、金文龙、李岩峰、王大祥、李军武、张大春、胡俊、刘雪峰、李利威、陆容馨等，和你们一起探讨学习的日子是次愉快的人生旅行。

最后，特别感谢我的家人，感谢我的太太和孩子，本书献给你们。

目 录

Contents

推荐序 贴近最前沿的一线税收实务（陈冬华）

前 言

入门操作篇

第一章 房地产开发流程与涉税简介	2
第一节 房地产开发流程简介	2
第二节 房地产公司涉税简介	6
第二章 购买土地环节税收风险控制关键点	10
第一节 购地合同所涉印花税、土地使用税、契税风险	10
问题1：甲、乙、国土局三方签订的补充协议是否要再次交印花税？	12
问题2：印花税的纳税主体是甲公司还是乙公司？	12
问题3：如果没有约定交地日期，如何交土地使用税？	13
问题4：如果国土局没有按期交付土地，乙公司如何交土地使用税？	14
问题5：房地产公司开发用地的土地使用税什么时候停止交纳？	14
问题6：未办理流转手续的集体用地，由谁交税？	14

问题 7: 如果土地出让合同中没有包含市政建设配套费, 市政建设配套费通过规费的形式在前期报批报建时收取, 这市政建设配套费是否作为契税的计税基础?	16
第二节 房地分离如何缴纳契税	16
问题 8: 甲公司应该按什么作为契税的计税依据?	16
问题 9: 土地变性合同是否交契税? 是否交印花税?	17
第三节 关注资本运作手法产生额外的税收负担	17
问题 10: 甲公司出售股权的行为是否属于税收筹划?	17
问题 11: 乙公司决定改用该地块土地使用权投资成立丁公司, 再通过转让丁公司股权的方式来实现实质上的转让土地使用权, 是否产生节税效果?	19
第三章 公司设立环节税收风险控制关键点	21
第一节 选对公司注册地	21
问题 12: 甲房地产公司是否应该将项目公司乙设立在 B 镇?	21
问题 13: 条件变化后, C 镇招商条件有哪些陷阱?	21
第二节 注册资本金与资本弱化	23
第三节 分公司或子公司的选择	24
第四节 开办期的止点	24
问题 14: 乙公司的开办期什么时候结束?	24
问题 15: 乙公司的开办费如何进行财税处理?	25
第四章 开发环节税收风险控制关键点	27
第一节 境外设计费涉税解析	27
问题 16: 乙公司如何交纳营业税?	27
问题 17: 乙公司是否需要在中国境内交纳企业所得税?	27
第二节 甲供材的避税空间	28
问题 18: 哪些材料进行甲供可以实现甲公司从集团层面的节税?	29

问题 19: 外墙面砖、门窗、幕墙是否是装饰材料?	36
第三节 统借统还的法律形式	36
问题 20: 甲集团向乙公司收取的利息是否交纳营业税?	36
问题 21: 如何才能做到集团统借统还免除甲集团公司转贷给乙公司的营业税?	37
第四节 母子公司往来不需交营业税	39
问题 22: 丙公司未向乙公司收取利息, 是否要被核定营业税与企业所得税?	39
问题 23: 甲集团公司的流动贷款产生的银行利息费用是否可以在企业所得税前扣除?	40
第五章 销售环节税收风险控制关键点	42
第一节 购房俱乐部会员费的纳税时点	42
问题 24: 甲房地产公司为收取的会员费补交滞纳金合理吗?	42
第二节 卖房送汽车是否混合销售行为	43
问题 25: 卖房送汽车是否混合了销售行为?	43
问题 26: 赠送的奔驰汽车是否应交增值税?	44
问题 27: 赠送的奔驰汽车是否应交企业所得税?	44
问题 28: 赠送的奔驰汽车是否代扣个人所得税?	44
第三节 无产权证地下建筑是否可以转让	45
问题 29: 地上无产权证的架空层归谁所有?	45
问题 30: 地下无产权证且非人防工程的地下车库归谁所有?	46
问题 31: 地下人防改造的车库归谁所有?	46
问题 32: 无产权证建筑物是否可售?	47
问题 33: 持有型地下车位不保留成本, 是否要补交企业所得税?	47
第四节 精装房销售的流转税问题	48
问题 34: 空调、整体橱柜按什么交增值税?	49
问题 35: 销售样板房中的床、桌椅、家电、软装是否交增值税?	50

问题 36: 精装房的装修是否交契税?	51
问题 37: 将销售精装房分劈成销售房屋与装修房屋, 如何交营业税?	51
第五节 购入在建工程开发销售是否可以差额征营业税	51
第六节 售楼处、样板房的涉税问题	55
第七节 合作建房	59
问题 38: 合营企业的法律形式与文件适用性分析	62
第八节 同是违约金纳税并不同	65
问题 39: 没收张某的定金是否需交营业税?	65
问题 40: 收取王某的滞纳金是否需交营业税?	65
第九节 合同签订过程中应关注的财税问题	66
问题 41: 地下车位是否应按无偿捐赠不动产而补征营业税?	66
第六章 竣工后环节税收风险控制关键点	69
第一节 竣工备案的形式要件及涉税后果	69
问题 42: 甲房地产公司是否需补企业所得税与滞纳金?	70
第二节 交房才是所有权风险转移的标志	70
问题 43: 会计上, 甲房地产公司的销售成本是多少?	88
第三节 资产的后续计量与房产税疑难问题	89
问题 44: 发生的固定资产改良如何增加资产原值?	90
问题 45: Y 项目的租金是否交房产税?	91
问题 46: 出租的大型游船租金收入, 是否交房产税?	91
问题 47: 出租简易农贸市场收取的租金是否交房产税?	91
问题 48: 免租期的纳税义务人到底是谁?	93
问题 49: 如何区分独立地下建筑和与地上房屋相连的地下建筑?	95
问题 50: 如何利用转租不征税进行筹划节税?	97
问题 51: 甲公司如何租赁房屋给乙公司可以实现经营最优化的?	97
问题 52: 排气管道是否要并入房产原值征房产税?	102
问题 53: 以上各种车位如何交房产税?	104

问题 54: 物业用房是否应交房产税? 由谁交?

105

高级解析篇

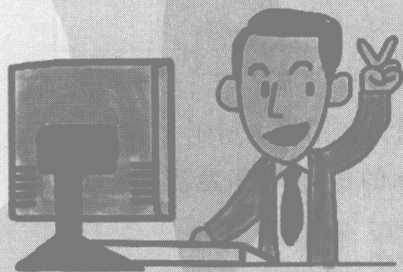
第七章 企业所得税应对方案	108
第一节 国税发[2009] 31 号文亮点与漏洞解析	108
第二节 收入的确认	110
第三节 成本计算与分摊	113
第四节 期间费用的处理	118
第五节 企业所得税财税处理案例	127
问题 55: 乙公司筹建期业务招待费是否有扣除限额?	128
问题 56: 2010 年乙公司如何进行财税处理	129
问题 57: 2011 年乙公司如何进行财税处理?	135
问题 58: 2012 年乙公司如何进行财税处理?	136
第六节 关联方借款利息扣除	137
第八章 土地增值税清算解析	146
第一节 土地增值税清算体系介绍	147
问题 59: 甲房地产公司节税多少?	149
第二节 新房查账清算	150
问题 60: 税法理论与实务的差异。	154
问题 61: 满足什么条件扣除项目才可以加计扣除 20%?	155
问题 62: 投资而来的土地扣除金额是多少?	164
问题 63: 开发精装房屋销售的, 装修成本如何扣除?	164
问题 64: 房地产企业根据规定交纳的房屋维修基金在进行土地增值 税清算的时候可以计入开发间接费用吗?	165

问题 65: 售楼部、样板房建造成本如何扣除?	165
问题 66: 代收费与规费的区别是什么?	165
问题 67: 房地产企业用房地产投资, 是否要征收土地增值税?	170
第三节 旧房清算	171
问题 68: 应纳的土地增值税额是多少?	173
问题 69: 甲公司应交多少土地增值税?	173
第四节 土地增值税经典错误筹划批判	174
第九章 经典筹划案例解析	177
第一节 投资新设公司后吸收合并实现土地收购	177
问题 70: 投资新设 S 公司环节 J 公司是否产生营业税?	177
问题 71: 投资新设 S 公司环节 J 公司是否产生土地增值税?	178
问题 72: 吸收合并后, J 公司是否需补交土地增值税?	178
问题 73: J 公司转让 S 公司股权是否产生营业税?	178
问题 74: J 公司转让 S 公司股权是否产生土地增值税?	179
问题 75: 吸收合并是否产生税收?	182
第二节 销售精装房分劈成毛坯房与代装饰	188
问题 76: 如何利用 L 集团的优势实现集团层面的节税?	188
第十章 常设机构的判定原则	194
第一节 常设机构判定的重要性	194
第二节 常设机构的种类	195
第三节 固定营业场所类常设机构	196
第四节 承包工程	198
第五节 提供劳务	199
问题 77: 特许权使用费与营业利润的区别	202
问题 78: 乙公司在华是否构成常设机构的判定	203
第六节 非独立代理人	206

第七节 独立代理人	207
第十一章 房地产集团税收风险管理研究	209
第一节 税收风险理论	210
第二节 税收风险的产生原因	211
第三节 风险管理整合框架在税收风险中的应用	214
第四节 税收风险管理的动态框架	216
第五节 税收风险管理案例分析	220
参考文献	246

入门 操作篇

- 第一章 房地产开发流程与涉税简介
- 第二章 购买土地环节税收风险控制关键点
- 第三章 公司设立环节税收风险控制关键点
- 第四章 开发环节税收风险控制关键点
- 第五章 销售环节税收风险控制关键点
- 第六章 竣工后环节税收风险控制关键点



第一章

房地产开发流程与涉税简介

第一节 房地产开发流程简介

近 10 年来，随着房价的上涨，房地产行业一直是社会的热点行业，房地产行业也从原来的建筑业中脱离出来，成为国家的支柱产业。房地产业是指通过市场机制从事房地产投资、开发、建设、销售、出租、管理、服务、咨询等项目的产业，具体可分为房地产开发与经营业、房地产经纪业、房地产管理业（物业管理业）、二手房交易的经营管理等行业。房地产开发与经营是房地产业的主要内容，也有其特殊的行业特征。

房地产行业是一个资源整合型行业，开发流程长、资金密集，精装住宅从拿地到交房一般开发周期为 22 ~ 26 个月，商业地产则更长，商业地产行业内以速度取胜的万达，从拿地到开业开发周期为 18 个月，已是行业的速度标杆，普通商业地产开发商开发周期为 3 ~ 5 年。

房地产行业另一个显著的特征是涉及行政主管部门多，基本上涉及了所有的行政主管部门，其中房地产开发的许多重要节点与里程碑都是以行政部门的审批文件为依据。掌握财税从掌握业务开始，一个不了解业务的财税人员不可能成为优秀的财税人员，了解房地产开发业务需从了解房地产开发流程开始。

一、房地产开发流程

我们先来看一个简单的房地产开发流程图，如图 1-1 所示，它浓缩了对于财税人员重要的 9 个关键性节点，实际的房地产开发流程远比这复杂。

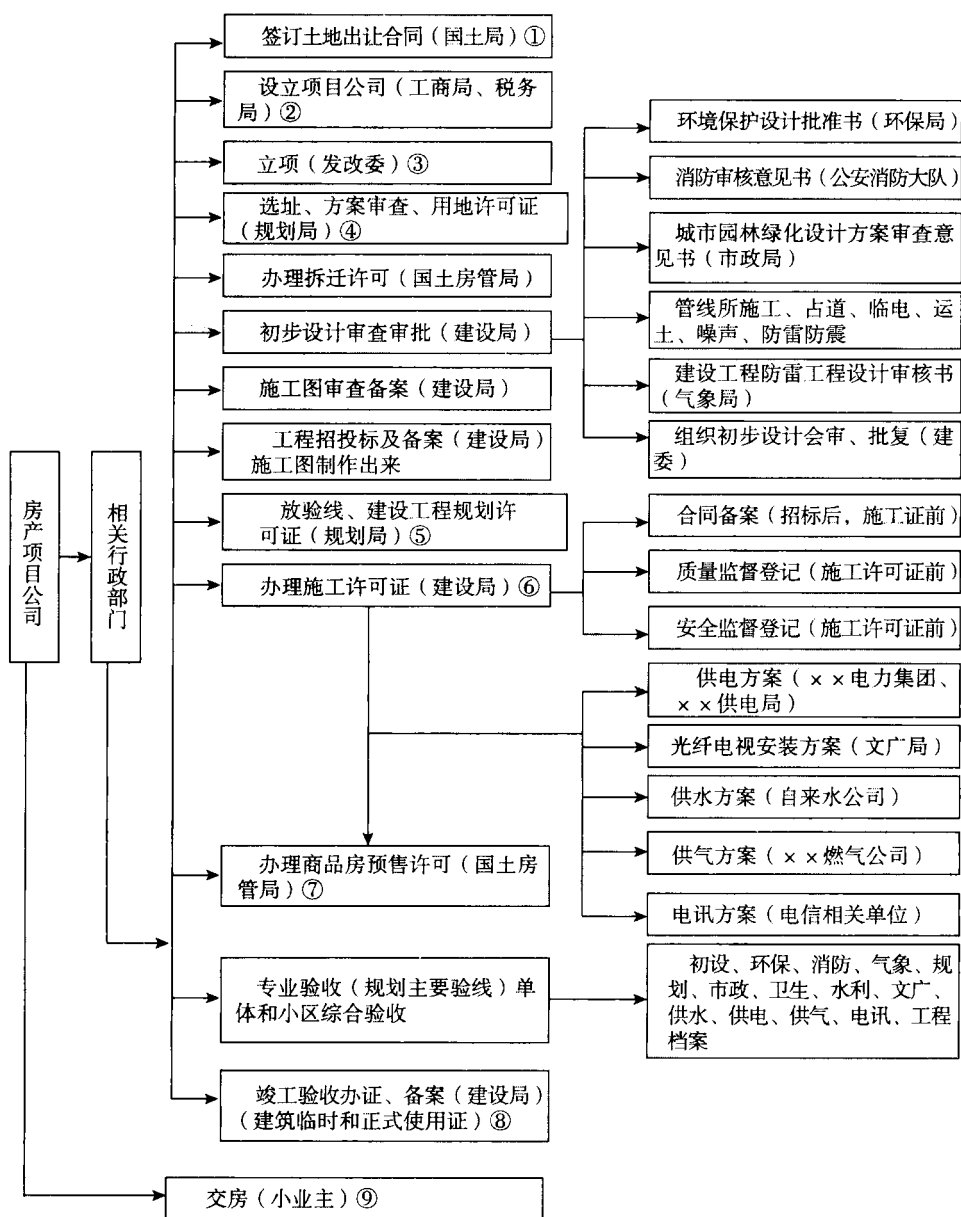


图 1-1 房地产开发项目开发流程图

二、与财税人员相关的 9 个重要的开发节点

房地产开发涉及财税 人员的重要节点	财务重要节点	8. 竣工验收备案
		9. 交房
	税收重要节点	1. 签订土地出让合同
		2. 设立项目公司
		7. 预售许可证
		8. 竣工验收备案
	融资重要节点	1. 签订土地出让合同
		3. 发改委立项
		4. 取得建设用地许可证
		5. 建设工程规划许可证
		6. 建设工程施工许可证
7. 预售许可证		

(1) 签订土地出让合同。绝大多数房地产集团公司出于风险分散的考虑，往往倾向将多个项目分散在不同的项目公司运作，与母公司形成一道风险防火墙，以免一个项目的风险拖累其他项目。同时地方政府出于税收的考虑不支持分公司主体的开发企业，因而参与拍地的企业往往不是最后开发该地块的公司壳主体，签订土地出让合同的公司往往也不是开发该地块的公司壳主体，因而签订土地出让合同后，不能急于将土地权过户至拍地公司名下。笔者曾遇到一个案例，一个餐饮企业进军房地产行业，由于缺少经验，马上将土地权过户至餐饮企业名下，结果房地产项目公司成立后，无法将土地权过户至房地产项目公司名下，税务机关认为第二次过户属于销售行为，需交纳相关税金才准予过户。

(2) 设立项目公司。设立项目公司时有许多考量，分公司还是子公司，外资还是内资，投资总额与注册资本的比例，注册地的选择，还涉及利用地方政府之间的竞争关系进行税收优惠政策的谈判，这是公司战略层面的安排，对公司的发展与影响也是长远的。我曾经接触过有房地产公司取得直线返还当地财政所得 70% 的税收返还优惠，在这种情况下，在公司设立阶段，该房地产公司已经完成了税收战略层面的安排。

(3) 发改委立项。发改委立项主要是考察项目的投资额及可行性，但是对于财税人员来说，立项批复中的投资总额，是融资金额的重要依据。