

CONTROLLING TAX RISK
THROUGH CONTRACT
IN THE CONSTRUCTION
AND REAL ESTATE ENTERPRISES

肖太寿◎著

第二版

后营改增时代

建筑房地产企业 合同控税

26 种节税技巧 63 个实战案例

根据最新发布的建筑
和房地产业增值税政策法规修订

巧签合同节税，扫清税务地雷

 中国市场出版社
China Market Press



CONTROLLING TAX RISK
THROUGH CONTRACTS
IN THE CONSTRUCTION
AND REAL ESTATE INDUSTRIES

建筑房地产企业 合同控税

肖太寿◎著

第二版



中国市场出版社
China Market Press

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑房地产企业合同控税/肖太寿著. —2 版. —北京: 中国市场出版社, 2017. 6
ISBN 978-7-5092-1559-3

I. ①建… II. ①肖… III. ①房地产企业-经济合同-合同法-中国②房地产企业-经济合同-税收管理-中国 IV. ①D923. 6②F812. 423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 092120 号

建筑房地产企业合同控税 (第二版)

JIANZHU FANGDICHAN QIYE HETONG KONGSHUI

作 者	肖太寿		
责任编辑	张 瑶 顾斯明		
出版发行	中国市场出版社		
社 址	北京月坛北小街 2 号院 3 号楼	邮政编码	100837
电 话	编辑部 (010) 68032104	读者服务部 (010) 68022950	
	发 行 部 (010) 68021338	68020340 68053489	
		68024335 68033577 68033539	
	总 编 室 (010) 68020336		
	盗版举报 (010) 68020336		
邮 箱	474885818@qq.com		
经 销	新华书店		
印 刷	河北鑫宏源印刷包装有限责任公司		
规 格	170 mm×240 mm 16 开本	版 次	2017 年 6 月第 2 版
印 张	27.75	印 次	2017 年 6 月第 1 次印刷
字 数	380 000	定 价	60.00 元
书 号	ISBN 978-7-5092-1559-3		

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

PREFACE

修订说明

自《建筑房地产企业合同控税》(中国市场出版社, 2016 年 12 月)出版以来, 国家税务总局先后颁布了《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 81 号)、《国家税务总局关于土地价款扣除时间等增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 86 号)、《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140 号)、《国家税务总局关于进一步明确营改增有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2017 年第 11 号)、《财政部 国家税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》(财税〔2017〕37 号)和《增值税发票开具指南》等税收法规。根据这些文件的具体规定, 笔者对书中涉及的相关内容做了修订和完善, 同时, 在第一版的基础上新增了一些内容。

修订内容

1. 对案例分析 9、案例分析 10、案例分析 11、案例分析 18 和案例分析 20 等五个案例中的部分数字和文字表述进行了修改。

2. 对第三章第一节“(三) 房地产公司与工业企业签订销售自产门窗并负责安装业务合同的账务和税务处理”进行了修改。

3. 对第四章“一、建筑分包业务的法律、税务风险分析及合同的节税签订技巧”中的“总分包之间的材料领用的税务风险”内容进行了修改。

4. 删除了第四章原“五、与业主签订总承包合同的增值税计税方法选择的税收风险及控制的合同签订技巧”，对第四章原“六、建筑企业‘甲供材’涉税风险及控制的合同签订技巧”进行了部分修改，增加了“甲供材的总额法和差额法的会计核算”的内容。

5. 对第四章原“十三、房地产企业将其土地变更到其全资子公司名下开发的合同节税签订技巧”、原“十四、建筑企业租用机械设备的涉税风险及控制的合同签订技巧”、原“十五、房地产企业免收租金出租自持商业或城市综合体的税收风险及控制的合同签订技巧”、原“十九、营改增后的混合销售行为合同节税签订技巧”和原“二十二、混合性投资或假股真债的合同节税签订技巧”的部分内容进行了修改。

新增内容

基于企业实践经营的需要，笔者在第一版的基础上新增了以下内容：

在第四章“建筑房地产企业降低税负的合同签订技巧”的基础上增加了以下五个合同节税签订技巧：

“二十二、销售自产货物并提供建筑、安装服务的合同节税签订技巧”；

“二十三、母公司中标子公司（孙公司）施工（资质共享）和总公

司中标分公司施工项目的法律、税收风险及其控制的合同签订技巧”；

“二十四、房地产企业购买电梯及安装服务的合同节税签订技巧”；

“二十五、资质低建筑企业挂靠资质高建筑企业承接业务规避税收风险的合同签订技巧”；

“二十六、园林绿化公司绿化工程和养护工程的合同节税签订技巧”。

同时，增加了以下四个案例分析：

“案例分析 60 某总公司中标分公司施工项目规避税收风险的合同签订技巧”；

“案例分析 61 资质低建筑企业挂靠资质高建筑企业承接业务的合同节税签订技巧”；

“案例分析 62 房地产公司购买苗木的不同合同签订方法的涉税分析”；

“案例分析 63 某园林绿化企业养护工程的合同节税签订技巧”。

肖太寿

2017 年 6 月

PREFACE

前 言

2016年5月1日起，建筑、房地产行业开始实施营改增，两大行业如何降低税负成为新的研究课题。在企业的经营过程中，经济合同决定经济业务流程，业务流程决定税收负担，经济合同是企业控制税收风险和降低税收成本最良效的重要工具之一。因为合同中有一些重要的涉税条款，如发票条款、价格条款、质量和数量条款、违约条款和交货时间条款等，都对企业的税收成本有重要影响。如果认真设计合同，斟酌合同签订的时间、结算方式、付款时间、发货地点，税负就会减少，能取得节税的效果；如果签合同的人不了解合同的税务风险，就会埋下税务地雷，让企业蒙受意外损失。因此，企业在签订合同时，应认真分析涉税合同条款，恰当地运用各种节税技巧，以便有效发挥合同的节税作用。

要让企业在经营中规避各种税收风险，维持健康持续的经营，企业

的老板和财务负责人一定要重视经济合同在控制企业日常经营业务流程中税收风险的重要作用。为了提高建筑和房地产企业对税收风险的掌控能力，笔者结合自己多年在税务实践中的从业经验和对国家最近颁布的新税收政策的研究精心编撰了本书。

从篇章结构来看，本书共有四章：合同控税新理念；合同中常见涉税条款解析；合同控税的关键环节：合同签订；建筑房地产企业降低税负的合同签订技巧。

第一章：合同控税新理念。

合同控税是企业降低税收成本的直接而有效的方法。企业账务和税务处理与合同不匹配是导致企业税收风险的主要原因之一。企业的财务部门在进行账务处理时，一定要查看合同，根据合同付款，根据合同开具发票，根据合同进行账务处理，否则企业的账务中往往存在涉税风险。本章提出，现代企业在合同控税的实践中，必须遵循一定的理念。通过长期的实践研究，笔者认为，企业要做好合同控税，应该遵循两个新理念：一是合同与账务税务处理相匹配，即合同决定账务和税务处理，否则，要么是假账，要么是错账；二是合同与发票开具相匹配，即合同决定发票的开具，否则，要么是虚开发票，要么是假票。

第二章：合同中常见涉税条款解析。

在市场经济条件下，经济合同十分重要，是契约双方维护权益、恪守义务的依据。企业在签订经济合同时往往只关注双方的权利、义务及法律风险，却很少关注涉税条款。纳税人与税务机关的许多纳税争议均源于经济合同中涉税条款的不明确。在现代商业模式下，从企业签订各类商业合同的条款来看，其中对企业税收成本有重要影响的涉税条款包

括：违约金条款，货款结算方式（现金结算、转账结算、票据结算）和支付时间条款，货物或劳务的交付和提供时间条款，预付款支付时间条款，价格条款等。这些合同中的涉税条款关系到增值税和企业所得税的纳税义务时间确定和税负的多少，收入确认与否，将对企业的税收成本产生很大的影响，如果运用得当，可以为企业节省不少税金支出。因此，本章主要对合同中的纳税义务时间条款、建筑企业增值税纳税义务时间条款、房地产企业增值税纳税义务时间条款、违约金和赔偿金条款、价格条款和发票条款等涉税条款进行了详细的理论和实际分析。

第三章：合同控税的关键环节：合同签订。

日常的经济业务中，往往是合同决定业务流程，业务流程决定企业的税收负担。也就是说，企业的税收不是财务部做账做出来的，而是业务部门在做业务时做出来的。同时，合同也是企业隐藏税收风险的温床。有鉴于此，经济合同是企业产生税收的源头，要降低企业的税收成本，关键是要从合同签订入手。企业在签订各类经济合同时，必须斟酌合同中有关涉税条款给企业带来的未来税负，考虑合同中有关约定的法律效力，规避不合法条款约定可能给企业带来的未来多交税或漏税的税收风险。

第四章：建筑房地产企业降低税负的合同签订技巧。

在任何企业的税负控制中，合同都具有非常重要的作用。由于合同的签订环节是节约企业税负的主要关键环节和源头，因此实践中，如何签订合同，签订合同时应考虑哪些税务安排，在合同中应该约定什么节税条款，一直是许多企业非常关注的重要问题。本章是本书的重点，笔者结合实践，总结了 22 种合同签订技巧，让企业能够真正实现节税的目的。

本书的研究思路和技术路线如图 1 所示：

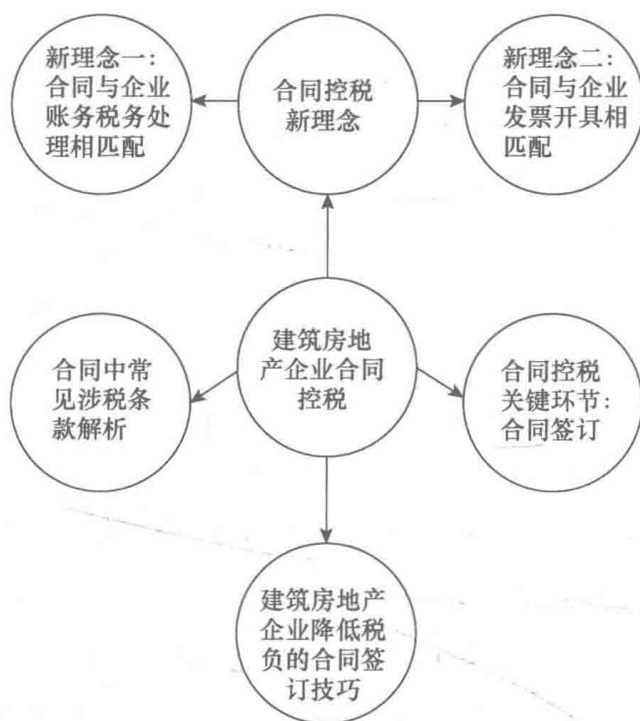


图 1

本书具有以下特点：

1. 内容新颖，有创新性。本书是基于国家颁布的建筑房地产最新营改增税收政策而编写的税务实践之书。笔者从合同控税的角度，巧妙地把最新税收政策应用到企业的招标投标合同、租赁合同、建筑合同、购销合同中，通过合同管理、合同设计等，从源头上控制企业的涉税风险，具有时代的创新性。

2. 实用性和操作性强。本书集中了 59 个案例，大部分是笔者在全国财税培训实践中积累的实例，特别是建筑和房地产行业中的众多实例是笔者在长期税务咨询实践中收集的真实案例。读者看后，就知道怎样

在税务实务中处理各类合同中存在的可能涉税风险，富有实用性和操作性。

本书可以用作各地税务干部及企业财务总监、财务部经理、企业家的培训教材，也可以作为广大教师、科研人员、税务官员、注册税务师、注册会计师和税务律师的参考用书。

由于时间仓促，书中错误之处在所难免，敬请读者批评指正。

肖太寿

2016年11月

于肖太寿财税工作室

CONTENTS

目 录

第一章 合同控税新理念

第一节 合同控税的新理念一：合同与账务税务处理相匹配

一、土地使用权出让合同中土地返还款条款的账务和 税务处理 // 004

案例分析 1 某房地产企业基于土地使用权出让合同中
有关土地返还款不同用途约定条款的账务
和税务处理 // 005

二、建筑总分包合同中的开工保证金和履约保证金条款的 账务处理 // 020

案例分析 2 总承包合同中的开工保证金和履约保证金
条款的账务和税务处理 // 020

三、房地产企业招商引资合同中的利益分配条款约定的账务 和税务处理 // 022

案例分析 3 某房地产企业向非房地产企业招商引资合
同中不同利益分配条款约定的账务和税务
处理 // 023

四、销售合同中的售后回购约定条款的账务和税务 处理 // 030

案例分析 4 某企业销售合同约定售后回购条款的账务和税务处理 // 032

五、房地产开发产品代销合同中不同代销方式约定条款的账务和税务处理 // 034

六、国有土地一级开发合同中约定利益分配条款的账务和税务处理 // 042

案例分析 5 某房地产公司与土地储备中心合作开发生地协议约定分配利益条款的涉税处理 // 050

案例分析 6 某房地产企业土地一级开发合同约定分配利益条款的账务和税务处理 // 056

案例分析 7 土地使用权出让合同与税务处理相匹配的涉税分析 // 059

七、房屋出租合同中免收租金条款的税务处理 // 066

案例分析 8 某公司房屋出租合同中免收租金条款的房产税处理 // 067

八、劳务派遣合同中不同用工费用条款约定的账务和税务处理 // 068

案例分析 9 某劳务派遣合同中不同用工费用条款约定的账务和税务处理 // 072

九、借款合同中不同利息条款约定的账务和税务处理 // 075

案例分析 10 某企业借款合同约定先一次性付息到期还本金的账务和税务处理 // 076

案例分析 11 某企业借款合同约定到期一次性还本付息的账务和税务处理 // 079

十、房地产企业以房抵工程款或抵债协议的账务和税务处理 // 081

案例分析 12 房地产企业开盘前签订以房抵工程款

协议的账务和税务处理 // 083

案例分析 13 房地产企业开盘后签订以房抵债协议的
账务和税务处理 // 086

十一、销售合同中约定还本销售条款的账务和税务处理 // 088

案例分析 14 某房地产企业采取还本销售营销模式的
账务和税务处理 // 091

案例分析 15 某工业企业采取还本销售融资模式的账务
和税务处理 // 093

第二节 合同控税的新理念二：合同与发票开具相匹配

一、合同与发票开具不匹配的法律风险：导致经济 纠纷 // 095

案例分析 16 合同与发票开具不匹配的合同纠纷判决的
法律分析 // 097

二、增值税发票不能单独作为认定合同关系存在的 依据 // 101

案例分析 17 增值税发票不能单独作为认定合同关系的
依据 // 102

三、合同与发票开具不匹配的涉税风险：不可抵扣增值税 进项税和企业所得税 // 104

案例分析 18 某房地产企业指定分包方中票款不一致的
涉税分析 // 107

案例分析 19 代购业务中发票开具与合同不匹配的涉税
风险 // 110

四、企业抵扣增值税进项税和企业所得税前扣除成本的 核心：发票开具必须与经济业务合同相匹配 // 117

案例分析 20 房地产企业电梯采购中不同合同约定的
不同发票开具 // 118

案例分析 21 总分包合同中配合费用或服务费用或协调

费用的发票开具 // 120

第二章 合同中常见涉税条款解析

第一节 纳税义务发生时间的涉税条款

一、增值税纳税义务发生时间的涉税条款 // 126

案例分析 22 某企业签订 EPC 业务的纳税义务发生
时间确定 // 131

二、建筑企业和房地产企业增值税纳税义务发生时间的 涉税条款 // 136

案例分析 23 某施工企业与房地产公司工程进度
结算款的增值税纳税义务发生时间确定、
发票开具和账务处理 // 139

案例分析 24 某房地产企业收取“诚意金”的增值税
纳税义务发生时间确定 // 145

案例分析 25 某房地产企业已签合同未收款的增值税纳
税义务发生时间确定 // 146

三、企业所得税纳税义务发生时间的涉税条款 // 148

第二节 合同中的违约金和赔偿金条款

一、违约金和赔偿金的涉税风险 // 155

二、违约金和赔偿金的涉税风险控制 // 158

案例分析 26 销售方收取采购方违约金的账务和税务
处理 // 160

第三节 合同中的其他条款

一、有关发票的涉税条款 // 166

二、合同中的交货日期、交货地点、产品质量标准和商品 数量条款 // 170

第三章 合同控税的关键环节：合同签订

第一节 合同、业务流程和税收的逻辑关系

一、合同决定业务流程，业务流程决定税收负担 // 175

案例分析 27 安装公司与房地产公司签订包工包料门窗
安装业务合同的账务和税务处理 // 177

案例分析 28 房地产公司与商业企业签订销售门窗并由
商业企业负责安装业务合同的账务和税务
处理 // 179

案例分析 29 房地产公司与工业企业签订销售自产
门窗并负责安装业务合同的账务和税
务处理 // 182

案例分析 30 房地产公司与安装公司签订清包工合同的
账务和税务处理 // 183

二、合同是降低企业税收成本的直接工具 // 184

案例分析 31 某企业签订等价交换合同享受免征
契税 // 185

第二节 合同是隐藏税收风险的温床

一、租赁合同中租赁价格的涉税风险 // 187

案例分析 32 某企业租赁合同隐藏的涉税风险及应对
策略 // 188

二、销售合同约定采购方承担销售方票据贴现息条款的税收 风险 // 192

案例分析 33 某销售合同约定采购方承担销售方票据贴
现息的涉税风险 // 195

三、股权转让合同存在的涉税风险 // 198

案例分析 34 某自然人股东转让股权合同的涉税
分析 // 199

四、合同约定企业债权转给自然人股东的涉税风险 // 202

案例分析 35 某公司将债权和债务转给自然人股东代替
分红所得的涉税风险 // 203

案例分析 36 某公司在注销前, 将公司债权转给自然人
股东的涉税风险 // 208

第三节 降低企业税收成本的关键环节: 合同签订

案例分析 37 某城中村土地改造项目合作协议的涉税
风险及应对策略 // 212

案例分析 38 某房地产企业与建筑企业签订包工包料
合同的涉税处理 // 218

第四章 建筑房地产企业降低税负的合同签订技巧

一、建筑分包业务的法律、税务风险分析及合同的节税签订
技巧 // 225

二、建设方代施工方扣缴水电费的税收风险及控制的合同
签订技巧 // 239

三、建筑总承包业务中违约金的税收风险及控制的合同签订
技巧 // 241

四、建设方扣押总承包方质量保证金的税收风险及合同
控制 // 244

五、建筑企业“甲供材”涉税风险及控制的合同签订
技巧 // 248

案例分析 39 建筑企业采购材料物资价税合计 $>$
 $48.18\% \times$ “甲供材” 合同中约定的工程
价税合计, 选择一般计税方法 // 258

案例分析 40 建筑企业采购材料物资价税合计 $<$