

房价调控时代
房地产企业怎样提高利润

庄粉荣 / 著

The Real Estate Business Taxation Planning Exercise

影响力教育训练集团总裁：姚建明倾情作序
用案例解读新的房地产税收政策，指出房地产企业纳税筹划的方法和风险防范措施
房地产企业开发、经营决策涉税指导手册

房地产企业 财税筹划演练全集



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

轻松掌握。通过对案例的分析和介绍，深入浅出地讲解房地产企业纳税筹划原理、操作方法和注意事项。

可读性强。章回体小说式的标题安排读来使人有种轻松随和之感。

深入浅出。逐级深入地分析问题、解决问题，书中对税收新政策以及因为新政策而引起的新税收筹划思路和方法进行了归纳和提炼，并体现在相关案例之中。

内容实用。包括房地产项目确认及前期开发的财税筹划演练、房地产项目建设过程中的财税筹划演练、不动产转让过程中的财税筹划演练、房产运营的财税筹划演练、房产持有过程中的财税筹划演练、购买房产的财税筹划演练、房地产企业工资奖金的财税筹划演练、房产增值的财税筹划演练。

案头必备。值得众多房地产企业投资者、财务总监、财务主管、注册会计师和注册税务师易读的工具书。

策划编辑：任淑杰

封面设计：耀午书装
010-52186403

房价调控时代
房地产企业怎样提高利润

房地产企业

财税筹划演练全集

The Real Estate Business
Taxation Planning Exercise

庄粉荣 / 著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书通过对近 100 个房地产企业会计与纳税筹划案例的分析,深入浅出地讲解纳税筹划原理、操作思路、操作方法和注意事项,既有实用性,又具权威性,既兼容理论和实务操作的内容,又与通俗读物的风格与形式完美结合。本书从一个房地产企业的具体情况开始,辅以有关政策分析,得出切合实际的结论,易学、实操性强。是一本值得房地产投资者,房地产企业经营者、财务总监、财务主管、注册会计师和注册税务师一读的实用指导性工具书,也是一本值得各种税务研究机构的研究员以及纳税筹划的理论工作者的参考读物。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税筹划演练全集/庄粉荣著. —北京:机械工业出版社, 2013.5
ISBN 978-7-111-42222-8

I. ①房… II. ①庄… III. ①房地产业—财务管理—中国 ②房地产业—税收管理—中国 IV. ①F299.233.3 ②F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 079490 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:任淑杰 及美玲

责任印制:杨 曦

北京双青印刷厂印刷

2013 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

180mm×250mm • 21 印张 • 1 插页 • 418 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-42222-8

定价:56.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010) 68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010) 88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010) 68993821 封面无防伪标均为盗版

序

Preface

在市场经济条件下从事投资、生产和经营活动，无时无刻不面临着各种风险。作为一个投资人和企业家，本人感觉最深刻的是：在投资、生产和经营活动所面临的各种风险中，涉税风险最难控制！这里所说的涉税风险包括多缴税和少缴税两个方面。无论是哪个方面的风险，都是投资人和企业家所不愿意看到的。

目前，中国的市场经济发展日新月异，企业扩张的速度也非常快，企业的生产经营决策就会处于变动状态。税收是国家凭借政治权力向纳税人强行征收的经济利益，是纳税人的支出项目，构成其投资、生产和经营的成本，并且蕴含在投资、生产和经营各环节之中。而且，税收政策也是在不断变化的……正当纳税人在左右为难的时候，产生了一个理财新学科——税收筹划。

税收筹划也叫纳税策划、税务规划等，无论怎么称呼都没有本质的区别。通过税收筹划可以让投资人和有关企业获得一定的商业利润和利益，这是当下最新的“理财产品”。税收筹划专家庄粉荣先生对税收筹划这门学科的产生和发展做出了不可磨灭的贡献。

庄粉荣先生作为税收筹划实战派人物的代表，自1988年就开始涉足税收服务产品，1992年开始研究纳税人的需求和有关“游戏规则”，1999年初步形成理论脉络，2001年提出相对完整的税收策划（筹划）概念、基本原则、基本筹划思路和方法，后来又在许多专著中对相关理论进行探索，从而奠定了税收筹划的理论基础；同时，他通过1200多个税务稽查案例、300多个税收筹划咨询案例的实践，充分体会投资人和生产经营管理者的涉税需求，领悟到税收筹划的真谛。他在28年的涉税服务过程中，出版了28部涉税专著，同时，研究出5个涉税筹划特色产品，并在产品推广方面进行了不懈的努力，让投资人在千万级的节税收益中体会到税收筹划的魅力……所有这些努力，奠定了他在税收筹划领域的领先地位。仅以目前的这本《房地产企业财税筹划演练全集》来说吧，该书通过将近100个案例的分析和介绍，深入浅出地演绎出税收筹划原理、操作思路、操作方法和注意事项，既有实用性，又具权威性。本人阅读了全书并精读了部分章节，总结出该书具有下列几个鲜明的特点：

其一，章回体小说式的标题安排，读来使人有种轻松随和之感。将一本兼容理

论和实务操作的书与通俗读物的风格与形式予以完美结合。本书多以一个企业的具体情况开始，辅以有关政策分析，通过演绎和推理，得出切合实际的结论。读庄粉荣财税筹划演练全集，就像在读破案小说，在了解税收筹划学科知识的同时，还有一种美的享受。

其二，内容结构上条分缕析，逐级深入地分析问题、解决问题的独特安排，也将使人有耳目一新之感。本书通过大量的真实案例由浅入深地分析，让读者从对税务问题的迷茫到云开雾散，甚至是豁然开朗。作者在表达方式上的创新功不可没。在该书中，作者对每个案例采用“咨询实例——筹划思路——筹划分析——筹划结论——筹划点评——背景资料”的分析思路，逻辑思维环环相扣，既有可读性，又有实用性。

其三，朴实无华而又贴近现实的案例书写语言，让人读来有种亲切自然之感。纵览全书，不见那种高深而难懂的学术语言，贯穿其中的是一个个活生生的企业或个人的涉税案例，分析方式也通俗易懂。更可贵的是，作者以一种素而不俗的语言将如此众多的涉税业务以案例的形式娓娓道来，从而拨开读者心目中一片片涉税迷雾。

.....

上述并非仅仅是我个人的观点，本书在出版前作者还邀请了国内数十位实战型知名专家为其修订和点评，这些专家既有政府审计部门的领导和税务稽查部门的专家，更有涉税服务机构和企业界长期进行理财实践的人士，大家读后无不叹为观止，这样严谨的学术态度在国内并不多见。

纵观全书，无论是从理论的深度，还是内容的实践操作性，无疑都是一本值得投资人、企业经营者、财务总监、财务主管、注册会计师和注册税务师一读的实用指导性工具书籍，也是一本值得各种税务研究机构的研究员以及税务筹划的理论工作者参考的实用读物。

由于读者阅读本书每一个案例的时候，都感觉这些事情就像发生在自己的企业，似乎可以按图索骥，这里笔者需要提醒读者的是，切不可盲目模仿，因为经济生活是非常复杂的，有些案例看似相同，实际差异很大，一旦模仿，就会产生涉税风险。此外，笔者认为本书在文字上还可以进一步锤炼，希望本书在作者的努力之下，再版的时候成为精品中的精品。

影响力教育训练集团总裁：姚建明

前言

Preface

2011年初在北京讲座的过程中，顺便与出版界的几位专家见了见面。与他们多年的合作使交流的内容从来没有偏离主题：面向市场探讨新书的内容和表达方法。通过充分的分析，最后建议我出一部实操性的案例作品——《房地产企业财税筹划演练全集》。

这个题目对我来说很有压力，这个压力主要来自对写作和研究的要求。本人在最近的15年里出版了涉税理论专著25部、实务案例专著3部，其中案例类图书《纳税筹划实战精选百例》于2006年初面市以来，已经再版四次，一直十分畅销。后来结合税法的变化出版的《所得税纳税筹划案例精选》和《纳税筹划大败局》也受到了企业界人士的欢迎，书中许多案例成了注册税务师考试的素材，其中的《纳税筹划实战精选百例（第4版）》被50多家高等院校选为教材。现在笔者担心的问题是，自己还能写出让社会震撼的作品吗？

企业的生产和经营情况十分复杂，如果再加上涉税因素，就使相关问题更加复杂化。笔者是工程师出身，擅长于发现问题、分析问题和解决问题，进入税务系统后，不断遇到各种咨询，于是，常常就纳税人的需求进行思考。

市场经济是法制经济，法律是市场的参与者必须共同遵守的游戏规则。税法作为一个利益分配准则，无论是纳税人，还是代表国家征税的税务机关都必须遵守这个操作规则。笔者自1988年开始，对不同角色的涉税职能定位问题进行了系统的分析和研究。1991年发表在《江苏税务》税收论坛上的《围绕税收职能，研究促产增收》一文，确立了自己研究税收策划的方向。后来以《论税收政策的原则性与灵活性》一文对游戏规则进行了全面的分析。这两篇文章奠定了笔者研究税收策划的理论基础。

从1992年起笔者开始了真正意义上的税收策划活动，先后在会计师事务所和税务师事务所担任领导工作，直接以纳税人的身份实践了大量的涉税咨询等事项，在短短的四五年里，就完成了近百个涉税策划案例。通过广泛的税收策划实践，笔者感悟到税收策划的发展前景和社会需求，同时，也发现在我国当时还缺乏理论指导，于是就尝试着对已经操作过的案例进行分析、归纳和总结。

《税收策划》(1999年)一书从纳税人和税务机关两个方面研究了税收策划,但是其观点还不够明朗;随后笔者立即对研究思路进行了调整,在《实用税收策划》(2001年)一书中,笔者从纳税人的角度研究微观税收策划,在这本书中提出了税收策划(税收筹划)的概念、税收策划的基本原则,并对常见的操作思路和方法进行了归纳。该书虽然比较粗糙,但是,初步形成具有“实践派”风格的税收策划理论。这些理论后来又通过《投资活动与税收策划》《企业税收策划实务》《资产重组业务的税收筹划》等专著得到进一步提高。同时,在《个人财富增值的税收筹划》《制造企业的税收筹划》《零售企业的税收筹划》《房地产企业的税收筹划》,以及《现代服务业务的税收筹划》等书中结合行业特点,总结和完善了税收策划理论。

当然,仅是从理论的角度研究税收策划的思路和方法还是不够的,因为在涉税事项的处理过程中,人们往往将眼睛盯在纳税检查上,并且存在一些认识误区,为了帮助企业人士调整操作思路,笔者于2003年出版了专著《纳税检查应对技巧》(2011年将其升级为系列丛书《企业涉税风险的表现及规避技巧》《增值税纳税检查应对技巧》和《企业所得税纳税检查应对技巧》)。该书出版后,受到企业财务人员的欢迎。特别是后来的升级版丛书,对经营者在企业涉税风险上的许多认识误区进行了纠正(经营者将规避涉税风险的希望寄托在财务人员身上,而财务人员却感觉无能为力,压力很大)。书中指出:企业的涉税风险至少80%不是产生于财务环节,进行税收策划的操作点,其80%也不在财务环节……

笔者在咨询实践过程中曾遇到过这样一个事例:某市晨光化学有限公司是1997年5月兴办的外商投资企业,主要从事化工产品的生产和销售。由于该企业经营有方,市场开拓不断取得新成就,企业的经营业绩每年都以成倍的速度递增;同时,该企业还不断进行技术创新,不断开发新产品,其产品的技术含金量比较高。经企业申请,于1999年5月被国家科委认定为“高新技术企业”,公司出现了前所未有的快速发展态势。

该企业享受的外商投资企业“两免三减半”所得税优惠政策于2003年6月底到期了,而企业的生产形势却是越来越好,预计2003年有计税利润2000多万,如果要全额缴纳企业所得税,当年就有660多万元!

一次偶然的机会,笔者到该公司进行交流。在对企业的经营情况进行系统性分析时,笔者发现了问题:企业不知道“两免三减半”优惠之后,还有3年减半征收企业所得税的优惠。

当时已是2003年4月底,于是笔者立即提醒公司申报先进技术企业所得税减免。税收上对技术先进企业在享受了“两免三减半”优惠之后,有延长3年减半征收企业所得税的优惠规定。

在承办过程中该企业的财务部李经理才知道,享受3年减半征收企业所得税的税收优惠政策必须要拥有“先进技术企业”证书,而“先进技术企业”是由国家经

贸委负责考核和认定的。于是，该企业立即向当地主管经贸委提出“先进技术企业”认定申请。

然而，无论李经理怎样抓紧，认定工作的一套申报流程和审批程序必须完成。当该企业取得“先进技术企业”资格时，已经是2003年7月10日。当李经理拿着大红本子向主管税务机关申请办理企业所得税优惠手续时，被告知该企业依法不能享受延长3年减半征收企业所得税的优惠政策！

为什么会出现这样尴尬局面呢？其实，问题就出在细节上！

李经理将“高新技术企业”混同于“先进技术企业”！原来他以为“高新技术企业”就是“先进技术企业”，本企业可以在享受生产性外商投资企业所得税“两免三减半”优惠政策之后，直接再享受“先进技术企业”减半征收企业所得税3年的优惠政策了！但事实上，“高新技术企业”与“先进技术企业”是两个不同的政策概念，有不同的认定程序，适用不同的企业，其享受的税收待遇也不尽相同。

李经理的一个小疏忽，导致该公司失去了享受3年减半征收企业所得税优惠的机会，公司损失超过1 000万元，其教训是十分深刻的！

当弄清问题的来龙去脉之后，李经理感慨地说：“企业经营，离不开外部专家的指导。如果早一点请专家到现场来看一看，问题就可以避免了。这是我用千万元的金钱买来的深刻教训！”

瞧！本来是煮熟的鸭子，现在却“飞”了。笔者觉得该案例对多数纳税人有警示作用，于是以《经理一念之差，公司损失千万》为题，在《中国税务报》的税收策划周刊上作了介绍。

随着规模经济的运作和发展，复杂的涉税事项越来越多，而当事人对这些事项的认知往往存在一定的困难，比如深圳一家投资公司于2006年收购了安徽省某企业集团，运作了三年后才发现当时的收购活动涉税近1.2亿元，于是请笔者到现场“诊断”，最后在业务流程的设计上发现了问题症结。2008年中原某企业在上市过程中对有关资产进行净化处理，运作到后期才发现相关的操作影响税收5 000多万元，笔者也在业务流程的设计上找到解决问题的办法；2010年天津某企业集团进行生产要素的整合，同样由于笔者的及时介入，从而保住了近2 000万元的税收优惠款项……

纳税筹划有一个特点，它在法律的边缘操作，无限接近于但不超越……这就要求纳税筹划人员对投资人的投资活动和税法的规范进行全面、系统的研究和掌握。笔者从2000年开始在《中国税务报》《海峡财经导报》等多家刊物上发表涉税案例后，收到了许多读者来信，要求撰写和提供更多的税收策划案例。

笔者理解读者的心思：通过现有案例模拟税收策划的操作原理，从而形成一个科学的税收策划的操作意识。这也是一个比较好的入门技巧。因此，笔者经过调研，在广泛听取企业家和财务会计人员意见的基础上，于2006年初将自己实践过的一百

多个策划案例上升到理论层面，从而形成第一部案例专著《纳税筹划实战精选百例》。由于该书的畅销，读者也在不断给笔者“布置任务”，所以又有了后来的《企业所得税纳税筹划案例精选》和《纳税筹划大败局》两本案例专著……

应当说，这次出版社给笔者“布置任务”也恰逢其时。随着国际经济形势的变化，我国税制结构也在不断地进行改革，企业所得税两税合一，营业税改增值税，消费税和资源税也在悄悄地进行调整……所有这些都需要我们推陈出新，而且在实践中进行税收策划和税务规划往往不是单税种进行的，研究税收策划必须拥有综合的知识结构、综合的操作能力和开放的操作思路。

本书在最新政策背景条件下，对研究思路和方法进行了重大调整和完善，同时，在汲取 5 138 封读者来信精华的基础上形成了本书的特色：

其一，研究的视角更务实。以前的案例著述多以税种来划分和编排，企业界的朋友在阅读的时候难以将实际情况紧密地联系起来。因此，新著根据投资人和管理者的操作思路，结合投资活动和企业的生产经营业务流程，研究税收策划和税务规划问题，立足于投资人和企业日常业务重大事项，综合分析相应环节的财会业务难点、涉税风险、税务规划和筹划的机会，从而形成了《投资业务财税筹划演练全集》《经营管理财税筹划演练全集》和《房地产企业财税筹划演练全集》。

其二，注意与时俱进。主要体现在以下三个方面，一是将笔者以前的成功案例所揭示的原理进行新政策诠释；二是对新出台的政策所提供的涉税筹划机会进行了研究和探索；三是吸收了其他专家的最新研究成果，从而使案例分析更丰满。

其三，体现专家的特色。理论联系实际是笔者的特色，因此本书以笔者最新的研究成果为核心，同时扬弃和吸收了《纳税筹划实战精选百例》《企业所得税筹划案例》和《纳税筹划大败局》中的优秀案例，并对有关研究成果进行进一步的充实和完善……

本书在理论与实践的有机结合上下工夫，基本抛开理论上的论证，几乎完全用实战案例为读者提供一个战略研究的“沙盘”（或者说类似企业上市前的“路演”模型）。本书在表达方式上进行了创新，将“咨询实例”、“筹划思路”、“筹划分析”、“筹划结论”、“筹划点评”、“筹划难点”、“背景资料”等税收策划必须经历的程序分别列示，部分案例对“操作难点”也作了提示，从而便于读者阅读和把握有关案例的操作原理。因此，本书既适合于高级研究机构的研究人员作为税收策划理论研究的参考读物，也适合注册会计师、注册税务师在实务过程中作为指导性工具书，更适合于企业的投资人、企业财务总监和财务主管作为经营决策涉税的指导手册。

这里需要说明的是，虽然各种案例都反映着税收策划的原理，但是，个案毕竟是个案，在很大的程度上具有其特殊性。因此，笔者在这里提醒读者，不要轻率模仿，一个貌似相同的案例，由于操作环境、操作程序和操作方法的变化，就可能出现完全不同的结果。对于那些比较复杂的问题，最好还是聘请专家来指导，从而可

以有效地降低操作风险。

由于税收策划是一门新的学科，目前还处于摸索和完善阶段，虽然笔者作为先行探索者之一，在具体的操作环节做了大量的工作。但是，由于笔者的学识水平有限，在探索过程中遇到过许多困难。有幸的是，在具体研究和写作过程中，得到了上海普誉财务咨询有限公司和其他许多专家学者的关心和帮助。对他们的关心、支持和帮助，我在这里一并表示衷心的感谢！

虽然笔者已经作出了努力，但是书中仍有不足之处，希望读者不吝赐教！

作者

2013年2月于北京

目 录

Contents

序 前言

房地产项目确认及前期开发的 财税筹划演练

甲供材料有空间	操作不当是风险	27
甲供材料日渐多	操作方法需分析	31
开发资格是资源	扣除政策是金牌	35
融资证明见效果	是否提供有讲究	39
土地闲置费扣除	不同税种有差异	41
合作建房有规定	实务操作需理清	42
合作建房可操作	纳税时间有讲究	48
合作建房好进行	土地增值需清算	51
BT 后面还有 BOT	项目运行有税收	54
项目结束好清算	政策把握是关键	60
经适房产好开发	税收优惠利在先	63

3	开发房产需资源	取得土地有方法
6	土地作价去投资	投资成本咋确认
11	平整土地系劳务	税收界定为服务
12	临时设施过渡用	涉税处理影响远
15	拆迁补偿需交税	青苗补偿无税事
17	拆迁还房不可少	涉税事项会计理
21	不动产有附属物	销售计税需当心

房地产项目建设过程中的 财税筹划演练

不动产转让过程中的 财税筹划演练

产权经营好营运	涉税事项需当心	129
房产销售变投资	政策堤坝绕过去	133
独资企业想购房	名义不同税异样	135
股东买房为避税	操作不当会受累	138
私房出租需修理	时机不同利有异	144
私房出让给表弟	如何操作最有利	148
个人房产好转让	手续不同税有别	154
个人房产可出租	税收优惠丰财源	163
拥有专利好运筹	影响利润是税收	166

房产持有过程中的 财税筹划演练

69	房企收取诚意金	纳税性质如何定
72	定金返息可以做	税收风险需提防
75	房产公司推产品	公司包售可增利
77	打包出售讲技术	操作不当有风险
82	销售价格与费用	土地筹划是关键
87	打折销售方法好	实际操作需筹划
89	普通豪华分开算	操作得当税可断
94	控制增值分水岭	政策界限要分清
97	大楼多次来转让	税收可以大幅降
101	终止经营有策略	巧妙筹划是关键
103	税收优惠可利用	政策界限需分清
106	筹划土地增值税	房产企业需谨慎
110	投资以后再转让	增值处理有风险
113	转让旧房平常事	土地增值细分析
115	土地转让可操作	方式不同税有别
120	以房抵债是特例	计税价格需注意

房产运营的 财税筹划演练

173	筹划节约房产税	计税依据是核心
177	房产原值税基础	合理操作有技巧
180	房租合同可签署	费用划分有讲究
181	地下建筑好经营	房产税收取理清
186	租赁仓储巧转换	双赢筹划天地宽
189	转让车位使用权	企业要缴哪些税
190	房产税有减免	程序操作做在前

购买房产的

财税筹划演练

高管工资想避税	如何筹划有说法	223
职工住房企业买	千方百计为人才	229
低价售房给个人	利益传导属奖金	241
企业福利公积金	涉及税收需筹划	245
企业综合效益好	深度筹划有年金	249
年金增加新福利	涉税风险需牢记	252
高管工资比较多	涉税事项可筹措	259
工资薪金扣税多	特殊行业有优惠	264
销售人员搞承包	提成内容可取巧	265
工资红利都是利	转化操作有主意	268
工资回家搞消费	不如提前来承兑	275

197	买房换房有技巧	如何选择需筹划
199	换房操作方法多	精心操作税不同
202	买房过程有契税	房产价格好操作
204	资产转移有契税	内部划转能免缴
206	债务重组有契税	操作得当税无累
209	土地转移好筹划	买主应当缴契税
214	土地流转有优惠	契税减免看条件
217	卖房促销送契税	不如折价来销售

房地产企业工资奖金的

财税筹划演练

283	不同项目巧规划	最终利益有差异
286	独资企业有风险	政策利用获高利
288	借款投资性质异	灵活运用利益增
292	合伙经营做企业	成果分配有政策
294	人才收入有多种	分类得当利更重
300	综合因素巧安排	利益增加水渠成
302	做善事与善做事	巧妙运作更有利
305	家庭财富妙增值	“算计”不到一世穷
309	纳税申报走流程	操作方法有技巧
313	绕道捐赠做慈善	可以规避流转税

房产增值的

财税筹划演练

房 地 产 项 目

确 认 及 前 期 开 发 的

财税筹划演练

- 开发房产需资源 取得土地有方法
 - 土地作价去投资 投资成本咋确认
 - 平整土地系劳务 税收界定为服务
- 临时设施过渡用 涉税处理影响远
 - 拆迁补偿需交税 青苗补偿无税事
 - 拆迁还房不可少 涉税事项会计理
- 不动产有附属物 销售计税需当心

开发房地产离不开土地，在我国土地属于国有资产，所以，演练土地所有权不得转让，可以转让的只是土地使用权。而且，能够用来开发商品房的土地只有国有土地，因此，对于房地产开发企业而言，首先必须取得土地使用权。土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。

由于土地的特殊性，在转让土地使用权的过程中可能出现许多问题，比如拆迁补偿、实物还建、土地附着物的转让……在其过程中，既存在涉税风险，又为部分纳税人提供了财税筹划的机会和空间……

这里作者从规避涉税风险的角度出发，以案例的形式对房地产项目开发前期的准备阶段遇到的各种涉税事项的税收政策和会计处理方法进行了介绍和分析。

开发房产需资源 取得土地有方法



咨询实例

李某通过大量的市场调查认为，虽然全球性的金融危机对世界经济产生了重大的影响，再加上我国对房地产进行宏观调控，多数从事房地产开发的企业日子并不好过。但是，所谓“危机”，就是危难中有机会。他发现在我国进行旧城改造属于政策扶持的项目，在许多中小型城市存在较大的发展机会。于是，他用1 000万元注册成立了CP房屋拆迁有限公司，同时成立一家房地产开发企业，对某市郊的一处农夹居进行改造。但是，由于他刚刚进入这个领域，对土地使用权取得的相关政策和操作技术不在行，于是向上海普誉财务咨询有限公司税务咨询部的专家提出咨询。该公司的咨询专家结合我国的具体情况，结合各方面的资料，对他所关心的问题进行了简要介绍。

一、土地使用权转让的概念及分类

土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

土地使用权转让根据土地性质，包括国有土地使用权的转让及集体土地使用权的转让，而国有土地使用权转让，根据土地来源不同分为出让土地使用权的转让和划拨土地使用权的转让，其中出让土地使用权的转让又分为出让用于成片开发的土地使用权转让和出让用于项目开发的土地使用权转让。