

原汁原味的**税收筹划实战方案**！ 房地产企业涉税问题**系统解决方案**！

- 直击房地产企业最感兴趣的涉税问题，指导房地产企业正确纳税，合理节税
- 源自国内多家大型房地产企业鲜活的实战案例
- 难得的房地产税收筹划范本



北京中经阳光税收筹划事务所 · 房地产智库
Beijing Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate



房地产企业 税收筹划八个实战方案 暨房地产税务风险揭秘

Eight Practical Tax Planning Programs and Reveal the
Tax Risk Secrets about Real Estate Enterprises

蔡 昌◎著



中国市场出版社
China Market Press



北京中经阳光税收筹划事务所·房地产智库
Beijing Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate

房地产企业 税收筹划八个实战方案 暨房地产税务风险揭秘

Eight Practical Tax Planning Programs and Reveal the
Tax Risk Secrets about Real Estate Enterprises

蔡 昌◎著

中国市场出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业税收筹划八个实战方案暨房地产税务风险揭秘/蔡昌著. —北京: 中国市场出版社, 2014. 1

ISBN 978-7-5092-1155-7

I. ①房… II. ①蔡… III. ①房地产业-税收筹划-中国 IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 255453 号

房地产企业税收筹划八个实战方案暨房地产税务风险揭秘

蔡 昌 著

Fangdichan Qiye Shuishou Chouhua Ba Ge Shizhan Fang'an ji Fangdichan Shuiwu Fengxian Jiemi

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

出版发行: 编辑部 (010) 68037344 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: 943341659@qq.com

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限公司

规 格: 185 mm×260 mm 16 开本

印 张: 18

字 数: 260 000

版 次: 2014 年 1 月第 1 版

印 次: 2014 年 1 月第 1 次印刷

定 价: 50.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

《房地产智库》编委会

主 任：蔡 昌

副主任：牛鲁鹏

编 委：	景志伟	黄洁瑾	王皓鹏	邢夏阳
	曹 磊	蔡少优	王东山	杨万斌
	李梦娟	崔志娟	张云华	曹明星
	孟繁璋	刘玉章	李丽娜	孙成佳

《房地产智库》总序

行业现状

自20世纪90年代房地产市场化以来，房地产业已经成为我国国民经济的重要支柱产业之一。房地产涉及上下游60多个行业，它的发展对启动消费、扩大内需、拉动上下游产业发展和促进国民经济增长都起到经济杠杆作用。

自2007年以来，房地产行业的投资呈现爆发式增长，家电、纺织服装、食品饮料、商贸、有色金属等多个行业的知名企业都涉足其中，大量资金纷纷涌向房地产行业。除大家所熟知的海尔、海信、格力、格兰仕等家电巨头外，泰康人寿、阳光保险、安邦财险、中金公司、民生银行等金融机构也在房地产市场布下自己的棋子，就连一些民营企业也纷纷加入房地产开发大潮。一时间房地产市场热闹非凡，真可谓千军万马齐奔房地产。

丛书缘起

近年来，房地产价格的快速上涨，不仅影响到国民经济的增长速度与质量，还深刻地影响到社会民众的生活。国家已经并将继续推行房地产宏观调控，通过土地、财政、税收、金融等手段联合治理房地产业。因此，一方面，政府赋予房地产业严谨适度的经济调控，引导房地产业走向良性发展的轨道；另一方面，房地产企业应不断提升自身的管理水平，熟练掌握和运用现行财税、金融、管理、法律等政策，结合自身特点进行系统科学的管理，以实现房地产企业的长期战略目标。

但是，现实情况是，中国房地产市场化只有短短的 20 年时间，政府相关部门对房地产的管理还缺乏有效的手段，各地执法也是尺度不一。

我国房地产操盘人员储备不足，导致大量初学者加入，虽然也有一些具有实践经验的人士转行而来，但因缺乏房地产实操经验，亦不能很快展开工作。

对房地产的研究，市面上的图书主要集中在房地产策划和营销上，至于对其他环节的阐述，要么不充分，要么不够系统不够权威。读者难以找到自己理想的图书作为参考工具。

为了适应房地产发展形势，满足各类读者的需求，我们编写了这套《房地产智库》丛书，书目见下表。分别从财务、税收、法律、合同、管理等视角研究房地产企业的操作实务，直击房地产企业的管理软肋。我们希望通过这套丛书，促进房地产企业管理水平的全面提升。

表： 《房地产智库》丛书书目

序号	分册名称	关键词
1	房地产业九大税种操作实务	税制精解
2	800 个房地产企业税收疑难问题精解	热点问答
3	土地增值税实战与案例精解	土地增值税
4	房地产优秀企业管理制度及实操要点	制度精选
5	房地产业法律制度手册	法律制度
6	房地产合同范本与签订技巧	合同、要点
7	房地产企业税收筹划八个实战方案	税收筹划
8	房地产企业全程会计核算与税务处理	会计核算
9	房地产企业财税工具箱	常用图表
10	标杆房地产企业财税管理模式与财务分析技巧	财务分析

丛书特色

本套丛书具有较高的权威性和实用性，是房地产企业总裁、高管及房地产各类从业人员科学管理、理财节税的得力助手。本套丛书具有以下特色：

系统权威。本套丛书的出版，经过长期精心的策划准备，遴选出了优



秀的编委会成员，他们均来自实践一线，有财税专家、一线政府官员、知名公开课程培训讲师、资深的房地产从业人员和大学教授。丛书涉及的操作技巧与案例分析均源于实践，经过大量真实案例的检验，得到了一线实操人员的广泛认可。图书编写过程中根据国家政策、形势变化，几易其稿，并经各方面专家层层把关，保证了丛书的权威性和系统性。

通俗实用。本套丛书编写前，经过大量的市场调研，收集了众多的宝贵意见和建议，贴近读者需求。本书注重案例分析方法的运用，大量的实务案例贯穿始终，实现“以简驭繁”的目标，适用于房地产企业的各类从业人员阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

注重时效。近年来我国房地产业的法律、税收、管理制度等方面的政策都发生了较大变化，本套丛书将新增的、调整的法律、税收、管理制度涵盖其中，力求做到时效性强，便于纳税人使用和借鉴，避免读者沿用废止的政策，产生企业经营风险。

查阅方便。本套丛书以房地产企业开发流程为主线，从立项、征地、建设、预售、销售到清盘清算，环节全面，结构完整，脉络清晰，逻辑性强，几乎涵盖房地产项目开发的全过程、全业务、全领域，读者可以根据企业的项目进展，迅速找到目前环节存在的知识点和风险点，对症下药，具有一定的前瞻性和指导性。

诚挚致谢

在本套丛书编写过程中，国内多家政府机关、财政主管机构、税务主管机构、中介机构都给予了大力支持，并提供大量一手资料；活跃在房地产管理与培训一线的专家学者参与丛书的编写工作；众多知名房地产企业的总裁、高管、财务总监等为丛书提供了真实的操作案例和管理经验；阳光财税前沿地产大量会员为丛书提供了宝贵的建议和精彩的实战案例。在此，向这些作出贡献的机构、企业和人士表示诚挚的谢意。

本套丛书是房地产企业总裁、高管人员、财务经理、房地产实操人员



的必备工具书，也可作为政府财政、税务主管机构以及对房地产业感兴趣的学者作研究的参考读物，更是有志于从事房地产实践人员的必备工具书。

限于时间和编者的学识水平，书中不足之处在所难免，希望广大读者在阅读本丛书时，将遇到的问题与改进意见及时反馈给我们，以便再版修订，谢谢大家。我们的联系邮箱是：suntax888@126.com。

作者

2012年6月于北京

序 言

1

目前，税收筹划得到社会各界的广泛关注，被誉为 21 世纪的“朝阳产业”。税收筹划理论和实务都在不断发展，税收筹划已经成为企业总裁、经理人士、财务精英们的必修课。社会上一些税务师事务所、税务咨询中介、税务研究机构等纷纷开展税收筹划业务，为纳税人提供税收筹划实操方案。但笔者认为，税收筹划的理论研究刚刚起步，税收筹划的实践应用也处于探索阶段，还有很多理论与实务问题有待更深入地研究。

所谓税收筹划，是指纳税人或扣缴义务人在既定的税制框架内，通过对纳税主体（法人、组织或自然人）的战略模式、经营活动、投资行为等理财涉税事项进行事先规划和安排，以达到节税、递延纳税或降低纳税风险目标的一系列税务规划活动。税收筹划体现一种运作思想，蕴藏着一种大智慧，税收筹划是“文明人的智慧行为”，有“皇冠上的明珠”之美誉。

从另一角度观察，税收筹划又是纳税人的一项权利，其内涵深刻：第一，纳税人依法纳税，但同时又有避免多缴税的权利；第二，纳税人可以合理谋划涉税事项，尽其可能实现税负最小化；第三，纳税人维护其正当权益，采用经济手段抑或法律武器都是适宜的，为权利而斗争是伟大的行为。

2

随着社会经济环境的日趋复杂，企业的进取精神和竞争意识不断增强，企业家的眼界和思维得到空前的拓宽，其观察问题的角度和处理问题的态

度都有微妙变化，越来越多的企业家意识到“外脑”的作用，其对专家顾问的需求越来越明显，尤其是对税务顾问的依赖，使税务顾问备受推崇、脱颖而出。借此机会，笔者对税务顾问做一些评议：

第一，税务顾问是一种稀缺的“外脑资源”。企业家、财务总监和税务经理面临着复杂的中国税制和浩如烟海的税收政策，总会有茫然无所适从的感觉，极易陷入纠缠不清的税务泥潭。从资源角度分析，任何一个企业都会存在稀缺资源，而专业化的税务顾问恰恰是许多企业不可或缺的竞争性核心资源。

第二，税务顾问的智慧在于化解“税务风险”。世间唯一不变的规则就是“变”。外部环境的变化给企业带来难以规避的潜在风险。当环境变化较小时，仅靠经验就足以指导行动；但当环境复杂、变化迅速之际，税务顾问以专业的审慎眼光洞察一切税务风险之源，其智慧就体现在帮助企业防范、化解税务风险，维护纳税人合法权益。

第三，税务顾问的作用在于引领企业成功。税务顾问的价值在于点拨企业，“策划税收”，引领企业走向成功。尤其是当企业处于组织机构调整、签订重要合同、产权变动以及国家政策重大调整等关键时期，税务顾问更是必不可少，彰显其“妙手点睛”之神效。

据笔者观察，税务顾问的业务范围主要涵盖下列内容：

第一，答疑解惑。税务顾问作为企业的好帮手，必须能够解答企业所面临的疑难问题，并对最新税收政策变化提出预警思路和措施。

第二，税务战略规划。针对项目投资及其商业模式，评估节税的可行性并制定长期战略规划，侧重于帮助企业建立起可持续发展的税务战略框架。比如，为投资项目设计财务规划及税务安排。

第三，税务风险检测。有人也把这项业务形象地称为“企业纳税健康检查”。税务顾问帮助企业找出经营环节存在的疏漏和不足，帮助企业进行税务风险识别和纳税检查，提醒纳税人规避源于方方面面的税务风险。

第四，税务鉴证。税务顾问从鉴证的角度，客观评价企业纳税的科学性、合法性，并撰写鉴证报告，帮助企业法律维权。

第五，税收筹划方案设计。对企业的各项经济交往和纳税事项，从纳税额最小、纳税时间最晚、纳税风险最低的角度出发，设计科学而合法的税收筹划方案。

3

英国著名经济学家凯恩斯曾说过：“好的思路能改变历史”。笔者喜欢一些原汁原味的思想，大家所关注的税收筹划实战方案，是“原生态”的纳税问题解决方案，也属于一种大思路，体现着税务顾问的一些工作方法和业务成果。有鉴于此，我们研究税收筹划案例的目的在于剖析实战案例的操作精髓，帮助企业财务人员、税务顾问以及对税收筹划感兴趣的人掌握税收筹划的运作技巧，同时对企业总裁、总经理们也是有所裨益的，因为他们也在关心如何解决纳税难题。

蔡 昌

记于北京亚运村凯旋城

房地产企业涉税问题系统解决方案

纳税——令房地产企业头疼又不能回避的问题

房地产业连续 10 年被国家税务局列为税务专项检查重点行业，每年被查处的偷税金额之巨大，令人触目惊心；房地产业涉及税种多达 16 个，税制颇为复杂，综合税负率高达收入总额的 15%~20%。

房地产企业的纳税决不是一个简单的问题，复杂的流程、多元化的业务、密集的资金链条、冗长的开发周期使税收渗透进房地产开发的每一流程与环节。

这些年，随着《企业所得税法》的颁布实施、《增值税暂行条例》、《营业税暂行条例》的修订，我国税收法规体系发生了很大的变化。与此同时，国家还出台了许多针对房地产企业的税收政策。

面对如此复杂的涉税环境，纳税成为房地产企业及其财务人员最为头疼的问题。

本书的目标——直击房地产企业最感兴趣的涉税问题，指导房地产企业正确纳税，合理节税

笔者长期从事房地产业税制研究、税务培训和税务顾问工作，对房地产企业的纳税问题深有感触。我们在实践中发现，一方面，房地产企业通过各种手段偷逃税，从而存在较大的税务风险；另一方面，很多房地产企业对税收政策理解有误或根本不熟悉最新政策，又造成糊里糊涂地多缴税。多年来研究、咨询和顾问的经历表明，房地产企业最为关心的是如何实现科学纳税、合法节税，本书所探讨的税收筹划实战方案正是大家最为关注的核心领域。

本书的特色——用实战案例诠释税收筹划、科学纳税的秘籍

做实务的同志经常感慨，税收政策看着很明白，具体操作时却很茫然，税收筹划更是一筹莫展。本书力图通过实战案例诠释税收筹划、科学纳税的方法与技巧，以实现理论与实务的融合与对接。

本书所精选的税收筹划方案，是针对房地产企业最为头疼又最感兴趣的税收筹划操作实务与涉税问题解决方案。这些实战方案源自国内多家大型房地产企业鲜活的税务实践，真实、生动、原汁原味，是房地产企业进行税收筹划难得的范本。

出于保护商业秘密的考虑，笔者对方案内容作了大幅度调整，方案中的企业名称均为虚构，旨在探索税收筹划的操作思路和规律，传播一种纳税设计理念和筹划思想，请勿对号入座，如有雷同或相似，纯属巧合。本书所精选的房地产企业税收筹划实战方案大多都是第一次公开出版，请大家尊重知识产权，请勿以任何形式引用、摘录、拷贝或用于商业目的。

本书以现行税法和《企业会计准则》为依据，实战案例挖掘行业特色，科学指导纳税，实现“以简驭繁”，具有较高的权威性和实用性。本书的另一特色是时效性，实战方案所引用的均为最新税收法律、法规。本书适合房地产企业的总裁、财务总监、会计主管及房地产投资者阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

在本书出版之际，特别感谢社会各界朋友多年来对我的支持和厚爱。在此，对所有关心、支持和帮助过我的人表达最诚挚的谢意！当然，书中疏漏在所难免，欢迎大家批评指正，不吝赐教。

作者

2013年7月于北京

目 录

方案一 北京恒隆置业公司税收筹划方案	1
一、恒隆置业开发项目概况及财税分析	1
二、“金锣湾”财税问题分析与筹划方案	3
三、企业所得税及土地增值税清算筹划方案	11
四、隆盛百货及物业公司的财税筹划方案	19
方案二 拓荒房地产开发公司税收筹划方案	24
一、隐性成本及成本规划的税收筹划	24
二、组建房地产上下游多业态实体性公司，构建“切割利润”的 税收筹划战略	26
三、沙滩治理成本的分摊	31
四、普通住宅优惠政策的税收筹划	32
五、选择清算对象的税收筹划	32
六、成本分拆的税收筹划	33
七、可售公共配套设施的税收筹划	34
八、房产税、土地使用税的税收筹划	35
九、精装修公寓家具和家电的税收筹划	36
方案三 欣源房地产项目转让税收筹划方案	37
一、欣源—逸美合作开发概况及约束条件	38
二、欣源—逸美面临的财税疑难问题	39
三、欣源—逸美公司合作开发财税优化方案	40
四、对其他筹划事宜的思考	46



五、欣源一逸美项目转让方案比较及操作细则	47
方案四 天源置地集团税收筹划方案	55
一、天源置地集团基本情况分析	55
二、天源集团财务战略构想与筹划	56
三、天源集团财税难题解决方案	66
四、天源集团税务风险因素分析与防范策略	67
方案五 天勤宏博房地产公司税收筹划方案	74
第一部分 总报告	74
一、宏博御景项目概况及主要指标	74
二、财税风险识别及对策	75
三、收入成本费用等损益确定	82
四、房地产项目清算及纳税筹划方案	98
第二部分 分报告	99
一、宏博御景项目土地增值税测算与规划方案	99
二、宏博御景所得税测算与规划方案	103
第三部分 财税数据	105
方案六 天盛工程监理薪酬激励税收筹划方案	134
一、公司概况及其现存纳税问题分析	134
二、薪酬激励的税收筹划方案	135
方案七 君安地产土地增值税清算税收筹划方案	154
一、君安地产公司概况及其税收情况	154
二、君安地产竣工项目清算策略与财务决算	155
三、君安地产公司土地增值税清算筹划思路与方法	160
四、君安地产公司土地增值税综合筹划方法与技巧	168

方案八 凤凰城项目土地增值税筹划方案	188
第一部分 总报告	188
一、凤凰城项目概况及主要指标	188
二、项目面临的财税风险及对策分析	189
三、项目税收清算及纳税筹划方案	193
第二部分 分报告	194
一、凤凰城土地增值税测算与规划方案	194
二、凤凰城所得税测算与规划方案	199
第三部分 财税数据	201
附录一 房地产税务风险一览表	207
附录二 企业提供的资料清单及相关材料一览表	257
附录三 财税政策与法规一览	258
附录四 房地产开发全程法律程序、相关税费一览表	260
附录五 税务咨询基本流程	267



方案一

北京恒隆置业公司税收筹划方案



方案导读

房地产开发企业的税收筹划，一般着眼于土地增值税的清算与企业所得税的汇算清缴，即控制土地增值税及企业所得税的实际税负。北京恒隆置业公司的税收筹划有以下几个关键点：一是如何合理筹划政府拨付的财政补贴资金，二是如何合理处理利息费用，三是如何对开发成本和期间费用进行分摊筹划，四是如何对停车场进行税务处理，五是如何对物业公司进行税收筹划。这些税收筹划关键点贯穿于房地产开发的每一道流程，决定着房地产开发企业税收筹划的成败。

一 恒隆置业开发项目概况及财税分析

（一）“金锣湾”地产项目概况

1. 恒隆置业及“金锣湾”项目

北京恒隆置业房地产开发有限公司（以下简称恒隆置业）是一家房地产投资开发企业，自2004年注册成立以来，2007年上半年进行土地一级开发，至2011年中期开发完成“金锣湾商业中心”项目，该项目属于京西地区标志性、旗舰式商业地产项目，在项目规划、功能、业态及经营上都力