

企业纳税筹划问题研究



王丹丹 著

HEUP 哈尔滨工程大学出版社

企业纳税筹划问题研究

王丹丹 著

 哈尔滨工程大学出版社

内 容 简 介

企业纳税筹划可以使企业充分利用国家税收政策来争取最大限度的税收利益;促进企业合理安排经营理财活动,以实现企业价值最大化的目标;规避企业的涉税风险。纳税筹划作为一项涉税理财活动,是企业财务决策的一个重要部分。

本书立足于我国纳税筹划起步较晚、纳税人对纳税筹划的实践过程比较缓慢的现实,深刻分析了我国各行各业纳税筹划的现状以及“营改增”对行业纳税筹划的影响。

本书适用于本专科学学生以及税务工作者进行理论及实践研究。

图书在版编目(CIP)数据

企业纳税筹划问题研究/王丹丹著. —哈尔滨:
哈尔滨工程大学出版社, 2015.7
ISBN 978-7-5661-1085-5

I. ①企… II. ①王… III. ①企业管理-税收筹划-研究
IV. ①F810.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 158503 号

出版发行 哈尔滨工程大学出版社
社 址 哈尔滨市南岗区东大直街 124 号
邮政编码 150001
发行电话 0451-82519328
传 真 0451-82519699
经 销 新华书店
印 刷 哈尔滨市石桥印务有限公司
开 本 787mm×960mm 1/16
印 张 10.75
字 数 231 千字
版 次 2015 年 7 月第 1 版
印 次 2015 年 7 月第 1 次印刷
定 价 24.00

<http://www.hrbeupress.com>

E-mail: heupress@hrbeu.edu.cn

前 言

随着市场经济的发展,纳税筹划在现代企业的经营管理、财务决策中的重要作用日益体现了出来。就企业内部而言,纳税筹划是在依法纳税前提下保障自身合法权利、降低税收负担的重要手段,应当受到支持和鼓励。在越来越多的企业走上国际化道路,国际交流、合作愈加频繁密切相关形势下,纳税筹划也成为增强企业国际竞争力的工具。现代企业制度的建立,要求企业节约税收成本、增加营业利润,这给纳税筹划带来了生存的土壤和发展的动力。

对企业来说,纳税筹划工作的开展除了节约税收成本,提高盈利能力外,还有两个好处。一方面,它推动着企业经营管理水平的提高。因为纳税筹划是对企业经营活动的一系列预先安排,它关乎企业整体,所以纳税筹划的顺利进行必然带动企业经营管理水平的提高。另一方面,纳税筹划工作对促进企业财务管理的规范化、科学化也有相当大的作用。这是由于纳税筹划工作的进行依赖于财务人员对会计政策、税收法规的熟悉,依赖于财务人员对会计政策、税收法规变化的敏感。而对政策法规的不断学习必然带来人员素质的提高,从而促进企业财务管理的规范化、科学化。对于国家来说,纳税筹划是企业对国家政策的积极响应,是国家宏观调控政策发挥作用的体现;调控政策制定过程中是否存在偏差,是否会对社会主义经济活动适应不良,也将通过纳税筹划工作得以反馈,政策的制定者可以此作为政策调整的参考。由于笔者多年从事中国税制的教育与研究工作,对企业的纳税筹划问题颇有感悟,在此种情况下撰写此书,希望本书的研究成果能够对企业的纳税筹划工作起到促进的作用。

本书是黑龙江省教育厅2013年度人文社会科学面上项目阶段性成果之一,项目名称“齐齐哈尔国有大型装备工业企业纳税筹划问题研究”,项目编号:12532411。

著 者

2015年1月

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 研究的背景及意义	1
1.2 国内外研究述评	2
第 2 章 纳税筹划基本理论	4
2.1 纳税筹划的概念及特征	4
2.2 纳税筹划的主要方法	5
2.3 纳税筹划与节税、避税及偷税辨析	6
2.4 纳税筹划的理论基础	8
第 3 章 典型企业纳税筹划问题分析	10
3.1 房地产企业纳税筹划问题分析	10
3.2 高新技术企业纳税筹划问题分析	34
3.3 光电企业纳税筹划问题分析	50
3.4 软件企业纳税筹划问题分析	64
3.5 制造业纳税筹划问题分析	80
3.6 煤炭业纳税筹划问题分析	95
第 4 章 “营改增”对企业纳税筹划的影响分析	112
4.1 公路货运企业“营改增”纳税筹划分析	112
4.2 航运企业“营改增”纳税筹划分析——以 NU 散货公司为例	123
4.3 高新技术企业“营改增”纳税筹划分析	131
第 5 章 纳税筹划风险控制分析	135
5.1 纳税筹划风险控制的基础理论	135
5.2 纳税筹划风险的成因分析	139
5.3 企业纳税筹划风险控制系统的	143
第 6 章 纳税筹划法律规制问题分析	153
6.1 纳税筹划法律规制存在的问题	153
6.2 我国纳税筹划法律规制的完善思路	157
参考文献	161

第1章 绪 论

1.1 研究的背景及意义

1.1.1 研究的背景

随着市场经济的发展,纳税筹划在现代企业的经营管理、财务决策中的重要作用日益体现出来。就企业自身而言,纳税筹划是在依法纳税前提下保障自身合法权利、降低税收负担的重要手段,是应当受到支持和鼓励的;在越来越多的企业走上国际化道路,国际交流、合作愈加频繁的形势下,纳税筹划也成为增强企业国际竞争力的工具;现代企业制度的建立,要求企业节约税收成本、增加营业利润,这给纳税筹划带来了生存的土壤和发展的动力。如房地产行业作为中国国民经济支柱,在我国的 GDP 中占有举足轻重的地位,但受到国家宏观调控政策的影响,目前正面临严峻的形势。在国家宏观调控政策多管齐下、同业竞争对手步步紧逼的背景下,利用纳税筹划进一步压缩内部成本费用已成为房地产行业提高自身盈利能力的必要手段。与此同时,国家制定了全方位的宏观调控政策以及详尽的相关税收法律法规,在保证房地产行业健康持续发展的同时又为纳税筹划提供了空间。

1.1.2 研究的意义

本书将系统地总结前人对纳税筹划基本理论的研究,结合新的宏观调控政策及税收法规,将纳税筹划理论具体运用到企业日常经营活动的各个环节中去,既拓展纳税筹划的研究领域,也提高企业对纳税筹划的重视程度。对企业来说,纳税筹划工作的开展除了节约税收成本,提高盈利能力外,还有两个好处。一方面,它推动着企业经营管理水平的提高。因为纳税筹划是对企业经营活动的一系列预先安排,它关乎企业整体,所以纳税筹划的顺利进行必然带动企业经营管理水平的提高。另一方面,纳税筹划工作对促进企业财务管理的规范化、科学化也有相当大的促进作用。这是由于纳税筹划工作的进行依赖于财务人员对会计政策、税收法规的熟悉,依赖于财务人员对会计政策、税收法规变化的敏感,对政策法规的不断学习必然带来人员素质的提高,从而促进企业财务管理的规范化、科学化。对于国家来说,纳税筹划是企业对国家政策的积极响应,是国家宏观调控政策发挥作用的体现;调控政策制定过程中是否存在偏差,是否会对社会主义经济活动适应不良,也将通过纳税筹划工作得以反馈,政策的制定者可以此作为政策调整的参考。

1.2 国内外研究述评

1.2.1 国外研究述评

对纳税筹划的研究,国外要早于国内,1935年发生在英国的“税务局长诉温期特大公”案被公认为是纳税筹划的起始,因此国外对纳税筹划的认识也较为深入。国外对纳税筹划的研究主要从两方面开展。

1. 宏观纳税筹划研究

宏观角度的研究是从税收征管者的角度展开的研究。以税收征管者的角度出发,Hscher(2001)对纳税筹划进行了研究,通过研究他得出结论,纳税筹划能降低企业税收成本,增加企业盈利,提高投资者的积极性,从而带动经济的增长。Ahmed Riahi Belkaoui(2004)以全球30多个国家和地区为研究对象,发现了税收法律法规与纳税筹划之间相互促进的内在联系。

2. 微观纳税筹划研究

微观层面的研究主要是从纳税人的角度展开。美国的梅格斯教授(1987)在南加州大学任教期间发表了著作《会计学》,该书中详细地论述了纳税筹划的含义、目的、原则,对纳税筹划实务工作的进行具有指导性的意义。Scholes和Wlofecn(1992)在《税收与企业战略》中一方面对纳税筹划的效果进行了论证和分析,另一方面对企业投融资活动的纳税筹划进行了深入的探讨。以具体企业为研究背景,Kenneth J. K.和A. S. Douglas(1998)总结出财务决策与纳税筹划之间的内在联系。随着纳税筹划工作受人们重视程度的增加,与之相关的专题杂志层出不穷。以美国为例,类似*The Tax Advise*、*Journal of State Tax ation*的专业纳税筹划杂志就有十多家,其中*The Journal of Real Estate Tax aticm*更为房地产行业的纳税筹划提供了诸多的案例分析。

1.2.2 国内研究述评

受制于国内经济发展进程,纳税筹划进入人们视线的时间较晚。但随着国际间经济文化的交流,与纳税筹划相关的理论研究、实践活动也蓬勃地发展起来。提到国内早期对纳税筹划基本理论的研究,不得不提到唐腾祥、唐向(1994),他们最早在其著作《纳税筹划》中以借鉴国外研究成果为基础提出了纳税筹划的概念,并对纳税筹划的理论做了详述。张中秀、张美中(2002)在《纳税筹划》中,首次从实务的角度出发提出了涉税零风险的概念。盖地(2003)主编的《纳税筹划》对纳税筹划相关理论的论述更加系统,成为了纳税筹划方面的教科书,为纳税筹划在国内的推广起到了积极的作用。随着纳税筹划实践经验的累积,学者们尝试从不同的角度进行研究。以会计准则为出发点,张志康、周亚玲(2004)等将会计

政策与纳税筹划联系到一起进行研究。结合企业发展生命周期理论,任志宏(2004)对企业发展的不同阶段的纳税筹划进行了分析。具体到房地产行业,蔡昌(2010)在《房地产企业纳税筹划实战报告与涉税指南》中,以房地产企业的业务流程为主线,对房地产企业进行了涉税分析,探讨了最优筹划的选择,并对房地产行业纳税筹划的思路与方法进行了总结。

1.2.3 国内外研究综述

国外对纳税筹划的研究,无论是从宏观角度还是微观角度开展的研究,无论是理论的研究还是实务的探讨,均远早于国内,已形成比较完善的体系。但由于国内外经济体制的差异、具体税制的差异,国外的研究体系并不一定适合我们国家,仅能为我们提供借鉴与思路。国内对纳税筹划的研究尽管起步晚,但也形成了系统体系的雏形,从基础理论的研究到具体行业、具体税种都不乏专业著作。但是,由于我国正处于社会经济发展的转型期,宏观经济环境多变,使得曾经优秀的筹划方法变得毫无意义。尤其是房地产行业,近年来虽对我们国家 GDP 的贡献颇大,但所受诟病也多,成为宏观调控的重点对象,也造成了房地产行业对政策变化的高度敏感。这无论是对从事纳税筹划理论研究的工作者,还是具体实务的操作者来说都是巨大的挑战。

第2章 纳税筹划基本理论

2.1 纳税筹划的概念及特征

2.1.1 纳税筹划的概念

《国际税收辞汇》将纳税筹划定义为纳税人通过对事务活动以及经营活动的安排,实现缴纳最低税收的活动。目前,我国学者对纳税筹划概念的认识没有完全统一,但普遍认同纳税筹划和税务筹划所描述的事项在本质上没有区别,即纳税人在税收法律规定许可的范围内,通过对筹资、运营、投资、理财等活动的事前筹划和提前安排,尽可能地取得“节税”(Tax savings)的税收利益,达到缴纳最少税收的目的。

2.1.2 纳税筹划的特征

1. 合法性

税法是由国家制定,并以国家强制力为保障,用以调整税收征纳双方的权利与义务关系的法律规范总和,是国家行政机关依法征税及纳税人依法纳税的行为准则。税收法定原则包含了依法纳税、依法缴税及违法必究、执法必严等多层意思。对于纳税人而言,合法性是指其纳税筹划必须遵循相关法律,在法律许可的范围内操作。纳税人通过对经济活动进行权衡和筹划,选择税负较低的方案,设法降低将要承担的国家税赋是无可厚非的行为,有利于资源优化配置、经济发展和财务管理水平提高;但同时征税人也不应该假借道德名义规劝或诱使纳税人多纳税,这是超出税收法律规定范围的错误行为。

2. 前瞻性

前瞻性是指纳税人在筹划活动中,对相关活动进行事先规划、设计和安排。纳税义务是因实际生产经营活动而产生的,不同的经营活动方式可能导致不同的税收结果,加之经济活动往往涉及多方主体,某种情况下征税对象和纳税人相分离,通过规划选择不同征税对象,可能导致纳税人与负税人相分离,使得纳税筹划成为可能。纳税筹划的前瞻性表明它是事前行为,即必须在经营活动前或过程中进行规划实施。如果经营活动已经结束,税收义务已经明确,再来进行不缴、少缴或延迟缴纳税款的操作,将意味着逃避缴纳税款或逃避追缴欠税等违法行为的发生,需承担相应的法律后果。政府为了引导和约束纳税人的行为,有权对纳税义务人、课税对象、税基、税率等税收要素做出规定或调整,纳税人应在明确

理解的基础上,事先选择有利于企业利益最大化的方案。

3. 目的性

获取节税收益是纳税筹划的直接目的所在,其实现途径有两种:一是降低税负,直接减少税收成本;二是延迟纳税时间,获取利用资金的时间价值。延迟纳税时间并非不按税法规定期限缴纳税收,而是通过对经营活动的合理安排,推迟营业收入或利润的确定时间,从而延迟纳税义务发生时间。企业降低税收成本,有助于在激烈市场竞争中保持竞争优势,提升生存、发展乃至长期盈利的能力,这是纳税筹划的最终目标。

4. 风险性

纳税筹划的目的在于获取税收收益,但由于筹划成本和筹划风险的客观存在,其实际操作并非轻松并能如愿以偿。税收筹划成本也含显性成本和隐性成本,涵盖了因实施筹划方案而新增的各类成本,如聘请税务顾问等专业人员而支出的相应费用;在纳税筹划方案的选择上,由于采纳 A 方案,必须放弃 B 方案而导致的机会成本等。此外,由于纳税人对税收政策理解不准确或操作不当等原因,可能导致其税负不减反增,或触犯法律而受到相应处罚等结果。这些背离纳税筹划预期效果的行为的存在使得纳税筹划有着必然的风险性。

2.2 纳税筹划的主要方法

纳税筹划包含多种方法,实践中也可结合应用。本着简化研究的考虑,本节仅对以下五种方法进行简单介绍。

2.2.1 利用优惠政策筹划

利用优惠政策筹划法是指纳税人充分运用国家税法规定的优惠政策,开展纳税筹划的方法。税收优惠政策是指国家出于扶持某些特定行业、产业、地区、企业和产品的发展或者对某些有实际困难的纳税人给予照顾等考虑而制定的,免除其应缴的全部或部分税款或者按照其缴纳税款一定比例给予返还等减轻其税负的特殊规定。纳税人可在充分理解各项减免税优惠政策适用条件的基础上,充分利用和创造有利因素,使其符合优惠政策条件,以达享受优惠、节约税收成本的目的。

2.2.2 利用延期纳税筹划

利用延期纳税筹划是指通过合理选择纳税义务发生时间等合法手段,实现延迟缴纳税款、节约税收成本的目的的筹划方法。延期缴纳税收本身并不减少纳税绝对额,但由于资金的时间价值,税款延迟缴纳相当于给纳税人提供了获得延期税收收益的机会,可以减少纳税人本期现金流出,相当于降低了资金占用成本。此外,延期纳税操作可以在利润或所得总额较高时,降低纳税人应纳所得税的边际税率,从而实现一定的节税收益。

2.2.3 转让定价筹划法

转让定价筹划法是指纳税人通过对其与关联企业在交易形式方面进行不符合常规的安排,以实现转移利润及相应税收的筹划目的。转让定价是指在经济活动中,关联企业为了实现转移收入、均摊利润或转移利润的目的,不依照市场买卖规则和市场供求关系决定的价格进行产品或非产品转让等交易,而是基于双方少缴税甚至不缴税的意愿确定交易价格。如在生产企业和商业企业税负不一致的情况下,通过某种契约的形式,在具有关联交易的商业企业和生产企业间调整产品利润的分配,使其共同承担的税负或各自承担的税负最少。

2.2.4 利用税法漏洞筹划法

利用税法漏洞筹划法是指纳税人利用税法规定存在缺陷、意思表示不明确、文字错误或征管漏洞,造成征纳各方对税法相关条款的理解多样性,或者税法应对某些具体征管操作作出具体、详细规定而实际缺失等情况,从中寻找有利的纳税筹划空间的方法。该方法实际属于纳税人在不违法的边缘利用税法漏洞争取筹划收益的避税方法。

2.2.5 利用会计处理方法筹划法

利用会计处理方法筹划法是指由于具体涉税业务在会计处理方法上存在多种处理方法或模式,纳税人通过选择有利于节约税收成本的会计处理方法实现筹划目标的方法。由于同一经济事项存在多个遵循税法的不同会计处理方法,而不同的会计处理方法对企业的财务状况有着不同的影响,可能产生不同的税收效果,导致税收成本发生变化,所以纳税人可通过选择会计处理方法达到获取税收收益的筹划目的。

2.3 纳税筹划与节税、避税及偷税辨析

2.3.1 节税

节税就是节减税收,是指纳税人采取符合税收法规要求的手段减少应纳税款的行为,通常表现为在营利性经济活动中选择税负最少或税收优惠最多的方式,达到减少税收成本支出的目的。节税是合理合法的行为,既符合税收法规在优惠方面的立法精神,又符合国家利益要求,又能满足纳税人的盈利目的。国家对纳税人的节税行为持鼓励、支持的态度。目前,我国税收理论及实践活动普遍赞同纳税筹划等同于节税。

2.3.2 避税

避税是指纳税人通过对涉税活动的刻意安排,钻税法上的漏洞、反常和缺陷,来谋取税收利益。避税与纳税筹划存在区别,前者不违法行为的范围稍大于甚至包含了后者,但避税可能有悖道德要求和国家税收政策导向,属于钻税法的空子,因此存在合法避税和恶意避税之说;而纳税筹划是合理合法行为,甚至是税收政策应予以引导和鼓励的行为。由于涉及道德因素的量化评价,实务中对避税与纳税筹划的区分比较困难。笔者认为,对避税与纳税筹划,对不同的主体应基于不同的角度进行关注。从纳税人的角度来看,无须辨析避税与纳税筹划的区别,只要关注操作手段是否违反了税法规定即可;对于立法者或税务部门(征税者)而言,则有必要辨析避税与纳税筹划,并对其分别采取不同的态度。防范避税有利于维护国家税收利益、完善税制和堵住税法漏洞,纳税筹划则视为政府实施宏观调控的税收杠杆和手段。纳税筹划应以法律为底线,只要不违法而又能节税的手段都可列入纳税筹划的范围内,只要纳税人在避税中不违反税法,则对税收法律法规和国家意志仍然是尊重的。完善税法与企业避税行为是相互促进的,避税有利于促使立法者及时发现法律漏洞,促进税法质量的提高。避税导致国家税收收入减少,相当于税法不完善或完善滞后带来的成本,不能归罪于纳税人,也不能以道德名义对其提出额外的遵循要求。

2.3.3 偷税

偷税(tax evasion or tax fraud)是指纳税人违背税收法律法规相关条款规定,采取伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证,或者在账簿上多列支出或不列、少列收入,或者经税务机关通知申报而拒不申报或进行虚假的纳税申报,不缴或少缴应纳税款的行为。判断偷税成立的标准有三:一是纳税人主观上存在偷税动机;二是纳税人采取了相应的偷税措施;三是纳税人的偷税行为造成了相应的法律后果,对国家税收利益造成了确定性的损害。《中华人民共和国税收征收管理法》在第六十三条对偷税定义及其法律后果作了清晰规定。而2009年修订的《中华人民共和国刑法修正案(七)》以“逃避缴纳税款罪”取代了原来的“偷税罪”,未来征管法将会实施相应的修订,将偷税和逃税合并为逃避缴纳税款行为。显然,纳税筹划与偷税有着本质区别,主要体现在:

(1) 内涵不同。偷税是违反法律规定并被法律严厉打击的违法行为;税收筹划是在遵循税收法律的前提下,制订并实施有助于实现税收收益最大化的涉税操作方案,其明显特征就是合法。

(2) 法律后果不同。偷税是违法行为,必定要受到法律处罚,承担法律责任,任何国家对其都不认可;纳税筹划因其形式和内容合法,应受法律保护,是对企业发展、税法完善乃至整个国民经济发展有益且值得提倡的行为。

2.4 纳税筹划的理论基础

2.4.1 税收价格理论

法律经济学家波斯纳指出：“税收主要是用以支付的公用业费。一种有效的税收应该是要求公用事业使用人支付其使用的机会成本的税收。”这是税收价格理论的精髓，充分说明税收本质上的“价格”属性，揭示税收价格依然遵循“等价交换这一市场本性”的更深含义，体现“税收征纳双方之间存在着根本的平等关系”的税收经济本质，这一认识反映到税法领域，体现着政府（国家）与人民（纳税人）之间、征税机关和纳税人之间的税收征纳法律关系平等。税收价格理论认为，由政府提供并以公共产品形式呈现的公共服务，当它被社会成员私人消费和享受时，政府因提供公共服务付出的费用必须通过社会成员以纳税形式来补偿，税收在此扮演类似公共产品价格的角色。公共产品在消费上的非排他性和作为理性经济人的纳税人追求自身效用最大化的特点，决定纳税人在享受定量公共产品前提下，总是希望尽可能地降低将要支付的公共产品价格，也就是应纳税收，纳税筹划活动也就成为实现目的的重要手段。

2.4.2 契约理论

市场经济是契约经济，契约经济主张以自由意志和平等观点为前提，以权利观念为核心，坚持诚实信用观念、义务责任观念、协作观念及法律规制观念。现代财务理论把股东财富最大化作为企业理财的最终目标，股东为其自身利益最大化，通过纳税筹划减轻税收负担，增加税后利润是理性经济人的现实、合理的表现。企业是“契约的联结点”，政府提供公共产品和服务，事先以税法“契约”形式规定企业应按什么税率缴哪些税，企业缴纳税款相当于支付其享受公共产品或服务的费用。包括税务筹划在内的市场经济的一切产物，都具有契约的特征，契约是税务筹划的源泉与基础，并受契约的约束与激励，纳税人在实施税务筹划时应兼顾契约各方的利益。

2.4.3 法定最低限额纳税权理论

税收以国家强制力为保证，以法律形式加以规范，其课征必须遵守税收法定原则，严格按照税法规定进行。税收法定原则要求税法各要素、税法主体及其权利和义务都必须由法律明确规定。法定原则体现了两层意思：一是税收法律对全体社会成员都具有同等约束力；二是全体社会成员应对法律条文保持尊重，即使法律条文存在漏洞或不足，也不能采取违背法律形式的举措来弥补，应通过启动立法程序对法律进行修订完善。税收是纳税人生产经营中不可避免的必然成本，降低税负和减少税收支出必然成为纳税人在生产经营中的

一项合理要求。因此,法定最低限额的纳税权就成为纳税人多种权利中最为重要的一项内容。纳税筹划是在符合现行法律、法规的基础上进行的合法、理性的选择行为,应受到法律的保护。

2.4.4 博弈论

博弈论是经济学标准分析的重要工具之一,主要研究理性经济人之间冲突与合作共存的复杂关系,分析不同利益主体的行为特征,研究其利益冲突与一致、相互作用、竞争与合作等关系的理论。政府课税将使纳税人既得利益减少,增加了其税收成本,直接降低其收入水平。作为理性经济人的纳税人不断追求自身利益最大化的目标,促使其为减少既得利益损失和降低税收成本,想方设法地争取少交税;而政府出于财政运行需要,总想在税法规定范围内,尽可能地多收税。征纳双方在税收利益上的直接冲突,导致税收博弈因此诞生。此外,政府基于宏观调控需要对税法进行调整,纳税人对此选择合适对策也是税收博弈的一种形式。

第3章 典型企业纳税筹划问题分析

3.1 房地产企业纳税筹划问题分析

3.1.1 房地产企业的经营特征及筹划必要性

1. 房地产企业的经营特征

房地产开发,是指房地产开发企业在依法取得的土地上进行的商品房建设、销售或出租活动。房地产行业具有明显区别于其他行业的特征:

(1) 受到国家宏观政策的严格调控

自住房货币化改革开始,我国房地产行业进入高速发展的时期,尽管房地产行业存在诸多失衡,但这并不妨碍它逐渐成为国民经济的支柱。正是由于其在国民经济中举足轻重的地位,房地产行业成为宏观调控的重点,从土地的供应、开发企业资金筹集、房地产产品建设、销售等的每一环节,国家都制定了政策予以管控。

(2) 开发经营业务复杂

房地产开发业务除了商品房开发外,还要进行基础设施、配套设施的建设,全过程包含了土地征用、拆迁、勘测、设计、施工、销售、清算。与房地产开发企业发生经济往来的对象众多,有国土部门、材料与设备供应商、建设与勘测设计单位、施工单位、销售代理商、业主等。

(3) 建设周期长、投资额大、资金筹集渠道众多

房地产行业区别于普通商品生产制造行业的显著特点就是建设的周期长,经过的环节众多,从土地征用到基础建设再到设备安装,最终达到可销售状态,所需时间一般都在一年以上甚至多年,期间会需要大额资金的持续投入,因而房地产开发企业需要通过股东、银行、预售房款等众多渠道来筹集资金。

(4) 开发产品具有保值、增值特性

土地资源是有限的,而随着“城镇化”进程的加速,房地产产品的需求在不断增长,从长远来看,房地产产品具有保值、增值的特性。正是房地产产品的这一特性,使它成为了许多人投资的对象。

2. 房地产企业纳税筹划的必要性

房地产开发作为一种商业行为,其目的必然是追求利润。但是为达到房地产开发商与

业主的双赢,必须在房价与利润之间寻求一个平衡点,那么控制好房地产的开发成本就具有非常重要的意义。以万科、保利地产两公司公布的2012年年度报表数据为例:除企业所得税以外的各项税收就占到房地产开发成本的13%~14%,再考虑企业所得税的话,税收对企业净利润的影响相当可观。因此,房地产企业进行纳税筹划工作是十分必要的。

3.1.2 房地产企业纳税筹划的特点及方法

1. 房地产企业纳税筹划的特点

房地产企业纳税筹划与房地产企业的经营特征相对应,具有以下两个特点:

(1) 复杂性

房地产企业纳税筹划的复杂性主要体现在房地产行业跨越生产与流通两个领域,经营业务多元,投资主体复杂;资金筹集渠道众多,现金流转复杂;成本、费用结构复杂;涉及税种较多,相关税收规定庞杂。

(2) 长期性

由于房地产开发建设周期长,这就决定了房地产企业纳税筹划必然是项长期行为,在设计筹划方案时必须考虑未来一定时期内经济形势、政策法规以及企业自身经营状况可能发生的变化。

2. 房地产企业纳税筹划的方法

房地产企业在土地取得、拆迁安置、资金筹措、工程建设、对外销售、项目清算等各个环节均存在一定的筹划空间,简要分析如下。

(1) 筹资方式的选择

房地产开发有一个经营特点,即经营周期长、资金占用量大,选择适宜的资金筹资方式对房地产企业具有重要的意义。房地产企业资金筹资的方式主要有以下几种:

① 负债筹资。负债筹资与权益筹资相比,具有资金成本低、保障股东权益、能获得杠杆效益、其成本(即利息支出)可以税前扣除等优点,但负债筹资财务风险较高、限制条件多。

② 权益筹资。权益筹资与负债筹资相比,具有无须偿还本金、无须支付利息、财务风险较低等优点,但分散股东控制权、权益筹集资金成本高且其成本不能税前扣除。

③ 预售房款。预售作为房地产行业主要的销售方式,为其带来了大量的资金,尤其是在开发产品市场需求量大时,房地产企业以预售房款方式获取的资金几乎不需要支付成本。

从纳税筹划的角度考虑,预售房款筹资方式无疑是最佳的,但是这必须在开发产品达到预售条件后才适用,具有相当的局限性。房地产开发企业取得预售许可证通常是在开发项目修建到正负零以后,也就是说在取得预售许可证之前的资金需求还是要依靠负债筹资、权益筹资两种方式来满足。如不考虑最优资本结构的限制,负债筹资无疑具有明显的节税优势,尤其是在企业盈利之时。企业如以发行股票的方式筹集资金,则企业将以税后

利润分配给股东;如企业以借款或发行债券的方式筹集资金,支付给债权人的利息支出可以在所得税前扣除,既减少企业税收负担,也可以获取财务杠杆效益。最后,对于借款支付的利息,企业还可以就借款利息支出资本化或费用化进行筹划,当企业盈利时,利息支出应尽量费用化,于当期所得税前扣除;当企业亏损或有以前年度可弥补亏损时,利息支出应尽量资本化,于以后年度扣除。

(2) 收入确认的纳税筹划

开发产品法定所有权的转移是房地产企业确认收入的条件。在实务中,开发产品的销售,特别是住宅,往往采取银行按揭的方式,即购房者最低仅需支付所购房款的20%,其余房款则由按揭贷款银行提供。这种情况下,应在客户已办妥按揭手续并收到按揭款时确认收入;对于采用分期付款方式销售的,应按合同约定的收款时间确认收入。虽然,房地产开发企业以预售方式销售开发产品的,应以收到预售款当天作为营业税的纳税义务时间,但企业可以通过跨年度开具发票或推迟合同收款期调节年度确认收入的手段来调节年度应纳税所得额,最终实现递延纳税的纳税筹划目的。

(3) 利用临界点进行纳税筹划

土地增值税的筹划是房地产企业纳税筹划的重中之重。按照现行税法的规定,土地增值税实行30%~60%的四级超率累进税率;增值率不超过20%的普通标准住宅出售,免征土地税,若增值率超过20%的,应全额纳税。鉴于以上规定,进行纳税筹划时,可以通过降低开发产品的增值率、适用较低的税率来降低企业的税收负担。我们可以从以下两方面来控制增值率:

① 制定合理的开发产品销售价格,控制销售收入,降低增值率。

由于土地增值税的四级超率累进税率以及关于普通标准住宅起征点的规定,企业在制定开发产品销售价格时,如正处于临界点时,应预先进行筹划。首先,企业可以降低开发产品售价。售价的降低造成收入的减少,而开发成本却没有变化,这样增值率势必降低。其次,企业可以适当分散销售收入。转让开发产品时,企业可以将能单独计价的部分从开发产品售价中分离,达到降低开发产品销售收入的目的。虽然从开发产品售价分离出的部分仍需缴纳增值税或营业税,但相较土地增值税而言,其税负相对较低。

② 扩大扣除项目的基数

土地增值税法规定,增值率 = $\frac{\text{增值额} + \text{可扣除项目金额}}{\text{可扣除项目金额}} \times 100\%$,因此,以适当的方式增加可扣除项目金额也是纳税筹划的方法之一。首先,房地产企业可以采取适当地提高开发产品配套设施标准、扩大园林绿化范围等方式,一方面提升企业品牌形象、促进开发产品销售,另一方面增加扣除项目金额,双管齐下,使企业获得较多的利益。其次,关于房地产开发中的利息支出,土地增值税法规定,凡满足三个条件的利息费用可以据实扣除;不能满足三个条件的,利息支出不能单独作为扣除项目,只能并入房地产开发费用在10%的范围内计算扣除。这三个条件是:有金融机构证明、能按项目计算分摊利息、不超过银行同期贷