



立足实务，立足第一线事件

由表及里层层剖析，所有税务经验和盘托出

房地产税收 面对面

实务与案例 第3版

朱光磊 陈正坤 / 著

- 来自作者 18 年工作和 8 年咨询经验总结
- 根据全新营改增法规修订
- 完整案例全流程展示房地产财税的操作
- 书中的方案和思路安全且落地



机械工业出版社
China Machine Press

房地产税收 面对面

实务与案例

第3版

朱光磊 陈正坤 / 著



机械工业出版社
China Machine Press

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，陈正坤著. —3 版. —北京：机械工业出版社，2017.8 (2018.1 重印)

(会计极速入职晋级)

ISBN 978-7-111-57492-7

I. 房… II. ①朱… ②陈… III. 房地产税—税收管理—研究—中国 IV. F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 164227 号

本书作者拥有丰富的房地产实务经验。本书汲取第 1 版和第 2 版的精华，结合最新法规政策精心编写。全书分为入门操作篇与高级解析篇两部分。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拿地、项目公司设立、融资、建造开发、开盘预售、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；然后以第一手资料介绍了吸收合并购地、精装房分劈成毛坯房与代装饰两个筹划案例，以案例来说明理论模型与税收实践的差距。

房地产税收面对面：实务与案例（第 3 版）

出版发行：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：刘新艳

印 刷：北京文昌阁彩色印刷有限责任公司

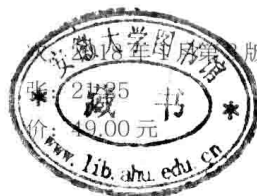
开 本：170mm×242mm 1/16

书 号：ISBN 978-7-111-57492-7

版 次：第 3 次印刷

印 次

定 价



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

版权所有·侵权必究

封底无防伪标均为盗版

本书法律顾问：北京大成律师事务所 韩光 / 邹晓东

华章经管
HZBOOKS | Economics Finance Business & Management



前 言

Preface

黄金十年，所思所想

自 2003 年踏入房地产行业以来，我已经在这个行业干了 14 年，恰巧也经历了这个行业的黄金十年。在这十年里，我服务过民营、国资、外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、城市综合体等。由于好奇心的驱使，这十年来我趁为其他公司做培训的机会，和数千名房地产业学员进行过交流，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》和《中国税务报》上发表过一些文章，但是慢慢地人就懒惰了，写作越来越少。在从业十年后，我决定将这十年来的所见、所思、所想总结成一本书出版，以作为对自己过去十年的纪念。本书中的全部案例均来自真实的第一手资料，全部经验总结均有案例的支撑，这也许是本书最重要的特色。

本书内容主要分为两部分，第一部分为入门操作篇，主要介绍房地产财税人员在日常工作中经常会遇到的事项和问题。第二部分为高级解析篇，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。第 13 章对房地产集团的税务风险管理进行了研究，我写这一章的目的并不是提供一个具体问题的

解决方案，而是提供一个系统的房地产集团税务风险管理的思路。

十多年来，我主要在江苏、上海、浙江工作，本书既然是个人工作的总结，可能难免会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。在本书的写作过程中，我力求在保证专业性的同时做到行文上的轻松，但是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。

2 版、3 版背后的思量

《房地产税收面对面：实务与案例》出版后，从感情上讲，我一直视它为我的第三个儿子，因为我对它倾注了关爱，每个字都是我一个一个敲出来的。

令我欣慰的是，它也获得了比较多的认可，甚至知道它的人要远远多于知道我的人，作为作者，我很享受这种结果。更令我惊奇的是，许多事务所与培训机构购买它用作培训教材。也因为它，我又结识了更多朋友，特别是朱权森先生，他成了我生活中非常重要的朋友。

本次修订我又一字一字地敲了两万多字，而且我会持续修订它，不断把税战中的新鲜案例写进来，把老案例替换出去以保持它的活力，就像看着孩子成长，从幼儿到少年再到成人。

写作背后的花絮

《房地产税收面对面：实务与案例》第2版出版后不久，就遇到了营改增，所以许多读者要求快点修改一个增值税制下的“面对面”，但是以我的写作风格，必须有案例落地才可以写作，以保证案例的真实性，所以又拖延到了2017年。本书的第二作者陈正坤全程参与了湖北省营改增政策的起草与出台，为了保证本书的质量，我请他来写营改增部分，谢谢正坤给了我们合作的机会，这也是生命里难得的宝贵回忆。

本书对我的生活产生了重大影响，这是我始料不及的，谢谢喜欢“面对面”的所有读者，也谢谢当年努力负责的自己，一个字一个字地敲出了“面对面”这个孩子。谢谢为本书付出努力的石美华编辑和刘新艳编辑。

最近两年，我开始全职走向税务咨询，主要服务于地产百强集团，房地产行业的主要税务问题集中在并购与商业模式创新上，房地产行业越来越

越走向垄断，可能在不久的将来，优秀的人才主要集中在百强地产集团的前 20 强，而且主要的前沿问题也集中出现在前 20 强集团企业。因而税务人才也会面临一个大洗牌，只有比企业的税务人才更专业的中介人士才有生存的空间。这是一个最好的时代，也是一个最坏的时代。

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>。关于本书的任何建议或批评欢迎在我的微博上指正，或者发送邮件至我的邮箱 597905639@qq.com 及 qiqiao@tom.com。

致谢

在写作本书的过程中，我们得到了同行天洋控股财务总监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，不辞辛苦地为我们审定初稿和终稿，在此表示感谢。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、刘东军等，和你们一起探讨学习的日子是愉快的人生旅行。

最后，特别感谢我的家人，感谢我的太太和孩子，将本书献给你们。

朱光磊

2017 年 6 月

目 录

Contents

前言

第一部分 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 购买土地环节税务风险控制关键点	11
第一节 购地合同所涉增值税、印花税、土地使用税、契税风险	11
问题 1: 土地出让金能否在项目公司乙实行差额扣除?	12
问题 2: 甲公司将购地主体变更为乙公司, 是否需要缴纳增值税?	14
问题 3: 甲、乙、国土局三方签订的补充协议是否要再次交印花税?	16
问题 4: 印花税的纳税主体是甲公司还是乙公司?	16
问题 5: 在案例 2-1 中, 如果没有约定交地日期, 如何交土地使用税?	17
问题 6: 在案例 2-1 中, 如果国土局没有按 2016 年 12 月 18 日交付土地, 乙公司如何交土地使用税?	17

问题 7: 房地产公司开发用地的土地使用税什么时候停止缴纳?	18
问题 8: 未办理流转手续的集体用地, 由谁交税?	18
问题 9: 在案例 2-1 中, 市政建设配套 1 000 万元是土地出让合同总金额的组成部分, 因而作为契税的计税基础。如果土地出让合同中并没有包含市政建设配套 1 000 万元的金额, 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 1 000 万元是否作为契税的计税基础?	20
第二节 房地分离如何缴纳契税	20
问题 10: 甲公司应该按 20 000 万元还是 25 000 万元作为契税的计税依据?	21
问题 11: 土地变性合同是否交契税? 是否交印花税?	21
第三节 关注资本运作手法产生额外的税收负担	22
问题 12: 甲公司以 3 000 万元出售股权是否属于税收筹划?	22
问题 13: 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, 是否能产生节税效果?	23
第三章 公司设立环节税务风险控制关键点	26
第一节 选对公司注册地	26
问题 14: 甲房地产公司是否应该将项目公司乙设立在 B 镇?	26
问题 15: 经过与 C 镇招商部门的沟通, C 镇承诺按表 3-1 进行税收返还, 同时为了便于操作, 遵循对房地产公司的返还习惯, 仅对营业税、土地增值税、企业所得税进行返还。C 镇招商条件有哪些陷阱?	26
第二节 注册资本金与资本弱化	28
第三节 分公司或子公司的选择	29
第四节 开办期的止点	29
问题 16: 在案例 3-1 中, 乙公司的开办期什么时候结束?	29
问题 17: 在案例 3-2 中, 乙公司开办费 40 万元如何进行财税处理?	30

第四章 融资环节税务风险控制关键点	32
第一节 信托与类信托	33
问题 18: 信托关系有什么特殊之处?	34
问题 19: 在会计处理上丁公司的融资属于股权还是债权?	34
问题 20: 丁公司的融资税务上属于股权还是债权?	35
问题 21: 丁公司的利息支出可以在企业所得税前扣除吗?	36
第二节 融资租赁	37
问题 22: 承租人乙、丙的融资性售后回租行为属于销售行为吗?	38
问题 23: 融资租赁公司丁如何做到本金不征税?	39
第三节 炒楼花	40
问题 24: 合同项下的收益权转让是否交流转税?	40
问题 25: 合同项下的收益权转让是否需要代扣代缴个人所得税?	41
第四节 对赌	42
问题 26: 对赌协议涉税处理有几种观点?	44
问题 27: 目前对赌协议唯一公开的涉税文件引导了什么?	44
第五章 开发环节税务风险控制关键点	47
第一节 境外设计费涉税解析	47
问题 28: 乙公司如何缴纳增值税?	47
问题 29: 乙公司是否需要在中国境内缴纳企业所得税?	47
第二节 甲供材的避税空间	48
问题 30: 哪些材料进行甲供可以实现甲公司从集团层面的节税?	49
问题 31: 简易计税和一般计税孰优孰劣?	57
问题 32: 外墙面砖、门窗、幕墙是否是装饰材料?	57
第三节 统借统还的法律形式	57
问题 33: 甲集团公司向乙公司收取 600 万元利息是否缴纳营业税?	58
问题 34: 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?	58

问题 35: 如果营改增后发生统借统还, 是否需要缴纳增值税?	60
第四节 母子公司往来涉及的流转税	61
问题 36: 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?	61
问题 37: 若营改增后发生该行为, 丙公司未向乙公司收取利息, 是否要被核定增值税?	63
问题 38: 甲集团公司 3 亿元流动贷款产生的 600 万元银行利息费用是否可以在企业所得税前扣除?	64
第六章 销售环节税务风险控制关键点	65
第一节 购房俱乐部会员费的纳税时点	65
问题 39: 税务机关检查时认为, 甲房地产公司收取的会员费 1 000 万元自 2012 年 6 月 19 日产生纳税义务, 甲房地产公司应补交滞纳金。	65
第二节 卖房送汽车是否属于混合销售行为	66
问题 40: 卖房送汽车是否属于混合销售行为?	67
问题 41: 赠送的奔驰 SMART 汽车是否应交增值税?	67
问题 42: 赠送的奔驰 SMART 汽车是否应交企业所得税?	69
问题 43: 赠送的奔驰 SMART 汽车是否代扣个人所得税?	69
第三节 无产证地下建筑是否可以转让	70
问题 44: 地上无产证的架空层归谁所有?	70
问题 45: 地下无产证且非人防工程地下车库归谁所有?	71
问题 46: 地下人防改造的车库归谁所有?	71
问题 47: 无产证建筑物是否可售?	72
问题 48: 持有型地下车位不保留成本, 是否要补交企业所得税?	72
第四节 精装房销售的流转税问题	73
问题 49: 营改增前后, 空调、整体橱柜是否需要交增值税? 如何计算缴纳增值税?	74
问题 50: 销售样板房中的床、桌椅、家电、软装是否交增值税?	75
问题 51: 精装房的装修是否交契税?	77

问题 52: 将销售精装房分劈成销售房屋与装修房屋, 如何交营业税及增值税?	77
第五节 购入在建工程开发销售是否可以差额征税	78
第六节 售楼处、样板间的涉税问题	84
第七节 合作建房	88
问题 53: 合营企业的法律形式与文件适用性分析。	91
第八节 同是违约金纳税并不同	94
问题 54: 没收张某的定金 5 万元是否需要交增值税?	94
问题 55: 收取王某的滞纳金 2 000 元是否需要交增值税?	94
第九节 合同签订过程中应关注的财税问题	95
问题 56: 地下车位是否应按无偿捐赠不动产而补征营业税或者增值税?	96
第七章 竣工后环节税务风险控制关键点	98
第一节 竣工备案的形式要件及涉税后果	98
问题 57: 甲房地产公司是否需要补企业所得税与滞纳金?	99
第二节 交房才是所有权风险转移的标志	99
问题 58: 2010~2012 年, 会计上, 甲房地产公司的销售成本是多少?	119
第三节 资产的后续计量与房产税的疑难问题	120
问题 59: 发生的固定资产改良如何增加资产原值?	120
问题 60: 该商业地产取得的进项税额是否需要分两次抵扣?	121
问题 61: Y 项目的租金是否交房产税?	122
问题 62: 出租的大型游船租金收入是否交房产税?	122
问题 63: 出租简易农贸市场收取的租金是否交房产税?	123
问题 64: 免租期的纳税义务人到底是谁?	124
问题 65: 免租期是否需要按视同销售缴纳增值税?	125
问题 66: 如何区分独立地下建筑和与地上房屋相连的地下建筑?	126
问题 67: 如何利用转租不征税进行筹划节税?	129

问题 68: 营改增后对 2016 年 4 月 30 日之前租入的不动产再转租的, 能否选择简易计税方法计税?	129
问题 69: 甲公司如何租赁房屋给乙公司可以实现经营最优化?	130
问题 70: 排气管道是否要并入房产原值征房产税?	135
问题 71: 以上各种车位如何交房产税?	136
问题 72: 物业用房是否应交房产税? 由谁交?	138

第八章 营改增对房地产开发各环节及相关税种的影响 139

第一节 营改增对房地产开发各环节的影响 139

问题 73: 预缴的增值税能否抵减当期实现的增值税应纳税额?	146
问题 74: 在预售环节, 在有比较多的进项税额可供抵扣的情况下, 可以 确认售房收入的实现、纳税义务的发生吗, 同时可以不预缴 增值税吗?	146
问题 75: 对“一次购地、分期开发”的房地产项目, 其土地价款如何 扣除?	147

第二节 营改增对相关税种的影响 152

第二部分 高级解析篇

第九章 企业所得税应对 162

第一节 国税发〔2009〕31 号文的亮点与漏洞解析 162

第二节 收入的确认 164

第三节 成本计算与分摊 167

第四节 期间费用的处理 173

问题 76: 补充养老保险与补充医疗保险是否必须到社会保障局办理才 可以在企业所得税前扣除?	177
---	-----

第五节 企业所得税财税处理案例 181

问题 77: 2016 年乙公司筹建期业务招待费是否有扣除限额?	182
----------------------------------	-----

问题 78: 2017 年乙公司如何进行财税处理?	183
问题 79: 2018 年乙公司如何进行财税处理?	190
第六节 关联方借款利息扣除	192
第十章 土地增值税清算解析	202
第一节 土地增值税清算体系介绍	203
问题 80: 甲房地产公司节税多少?	205
第二节 新房查账清算	206
问题 81: 为什么式 (10-1) 中直接按 1.3 加计扣除, 而税法规定是“房地产开发费用在按‘取得土地使用权所支付的金额’与‘房地产开发成本’金额之和的 10% 以内计算扣除”?	210
问题 82: 满足什么条件扣除项目才可以加计扣除 20%?	212
问题 83: 投资而来的土地扣除金额是多少?	220
问题 84: 开发精装房屋销售的, 装修成本如何扣除?	220
问题 85: 房地产企业根据规定缴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?	221
问题 86: 售楼部、样板房建造成本如何扣除?	221
问题 87: 代收费与规费的区别是什么?	221
问题 88: 房地产企业用房地产投资, 是否要征收土地增值税?	226
问题 89: 土地增值税清算的滞纳金如何计算?	226
第三节 旧房清算	229
问题 90: 应纳的土地增值税额是多少?	231
问题 91: 甲公司应交多少土地增值税?	232
第四节 土地增值税经典错误筹划批判	233
第十一章 经典筹划案例解析	236
第一节 投资新设公司后吸收合并实现土地收购	236
问题 92: 投资新设 S 公司环节 J 公司是否产生营业税? 营改增后, 同样的行为是否产生增值税?	237

问题 93: 投资新设 S 公司环节 J 公司是否产生土地增值税?	237
问题 94: 吸收合并后, J 公司是否需要补交土地增值税?	238
问题 95: J 公司转让 S 公司股权是否产生营业税? 营改增后, 同样的行为是否产生增值税?	238
问题 96: J 公司转让 S 公司股权是否产生土地增值税?	239
问题 97: N 房地产公司土地增值税清算时土地的可扣除成本是多少?	241
问题 98: 吸收合并是否产生税收?	243
第二节 销售精装房分劈成毛坯房与代装饰	249
问题 99: 如何利用 L 集团的优势实现集团层面的节税?	250
第十二章 常设机构的判定原则	256
第一节 常设机构判定的重要性	256
第二节 常设机构的种类	257
第三节 固定营业场所类常设机构	258
第四节 承包工程	260
第五节 提供劳务	261
问题 100: 特许权使用费与营业利润的区别是什么?	264
问题 101: 乙公司是否构成常设机构的判定?	265
第六节 非独立代理人	269
第七节 独立代理人	270
第十三章 房地产集团税务风险管理研究	272
第一节 税务风险理论	273
第二节 税务风险产生的原因	274
第三节 风险管理整合框架在税务风险中的应用	277
第四节 税务风险管理的动态框架	280
第五节 税务风险管理案例分析	284
第十四章 税收筹划本质是一门实战技艺	310
第一节 筹划理论解决不了实际问题	310
第二节 关注商业模式的重要作用	314

第三节 专家的工作就是创新	315
问题 102: 有保底收益的委托理财收益属于股息还是利息?	316
问题 103: 不按持股比例的税收分红是否可以免企业所得税?	316
问题 104: 委托理财的纳税义务人是委托人还是受托人?	318
第四节 税法的硬伤	319
第五节 避税的蓝海	321
第六节 风险与收益对等是税务实战至高法则	322
参考文献	324

第一部分

入门操作篇

- 第一章 房地产开发流程与涉税简介
- 第二章 购买土地环节税务风险控制关键点
- 第三章 公司设立环节税务风险控制关键点
- 第四章 融资环节税务风险控制关键点
- 第五章 开发环节税务风险控制关键点
- 第六章 销售环节税务风险控制关键点
- 第七章 竣工后环节税务风险控制关键点
- 第八章 营改增对房地产开发各环节及相关税种的影响

