

新编财务与会计培训丛书 专家委员会主任 葛家澍

房地产企业 税收政策热点分析 与节税实务全程规划

最全面的税收政策汇总
最经典的房产节税案例
最权威的房产节税方法

关注房产税收政策新变化
抓住税收优惠政策巧节税

熟悉税收政策 掌握节税方法 提升利润空间
有效降低成本 杜绝涉税风险 独领地产风骚

温亚丽/编著

江西人民出版社

中国税务出版社
CHINA TAX PRESS

房地产企业 税收政策热点分析 与节税实务全程规划

王江 编著
中国税务出版社

中国税务出版社

王江 编著
中国税务出版社

中国税务出版社

❖
新编财务与会计培训丛书

房地产企业税收政策热点 分析与节税实务全程规划

温亚丽/编著

江西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业税收政策热点分析与节税实务全程
规划/温亚丽编著. —南昌:江西人民出版社, 2007. 1
ISBN 978 - 7 - 210 - 03542 - 8

I. 房... II. 温... III. ①房地产业 - 税收管理 -
财政政策 - 研究 - 中国②房地产业 - 节税 - 研究 - 中国
IV. F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 158973 号

房地产企业税收政策热点分析与节税实务全程规划

温亚丽 编著

江西人民出版社出版发行

北京毅峰迅捷印刷有限公司印刷 新华书店经销

2007 年 2 月第 1 版 2007 年 2 月第 1 次印刷

开本:787 毫米×960 毫米 1/16 印张:35 插页:1

字数:480 千 印数:1 - 2000 册

ISBN 978 - 7 - 210 - 03542 - 8 定价:88.00 元

江西人民出版社 地址:南昌市三经路 47 号附 1 号

邮政编码:330006 传真电话:6898827 电话:6898893(发行部)

网址:www.jxp-ph.com

E-mail:jxp-ph@tom.com web@jxp-ph.com

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)

新编财务与会计培训丛书

专 家 委 员 会

主任

葛家澍 著名会计专家、中国会计学会副会长、厦门大学教授、
博士生导师

专家顾问 (排名不分先后, 按姓氏笔划排序)

曲晓辉 厦门大学会计发展研究中心主任、教授、博士生导师

杜兴强 厦门大学会计系教授、博士生导师

张秋生 北京交通大学经济管理学院会计系教授、博士生导师

荆 新 中国人民大学会计系教授、博士生导师

盖 地 天津财经大学会计系教授、纳税筹划专家、博士生导师

韩传模 天津财经大学商学院副院长、会计系教授、博士生导师

丛 书 主 编 侯立新

总策划 申 明

前言

大浪淘沙，谁还能独领风骚？中国房地产业走向合纵连横新时代，这场变革是危机还是生机？中国房地产业将何去何从？

随着房地产市场的演变和政府宏观调控政策的实施以及世界房地产经济发展趋势等因素的影响，中国房地产业将出现市场细化、纵向整合等趋势，房地产各要素紧密融合将构成一个崭新的产业价值链。与此同时，房地产企业的特殊性必然决定了其纳税问题的复杂多变和节税技巧的灵活多样。因此，房地产企业税收也被越来越多的人关注，一些媒体将房地产业贴上“财富巨人”、“纳税侏儒”、“偷漏税大户”等标签，并提出一系列的质疑：房地产企业到底是不是偷漏税大户？为什么在连续几年成为专项税务稽查的重点？如果答案是否定的，那么房地产企业又是怎样通过税收优惠政策和法规规避掉如此多的税款呢？房地产企业合理节税的突破点到底在哪？

《房地产企业税收政策热点分析与节税实务全程规划》将一一帮你解答。本书从房地产开发企业的角度出发，对房地产企业的税收优惠政策进行分析，强调广大纳税人如何做到合法节税，分清合理节税与偷税、骗税、抗税、欠税的不同，使其在进一步明确享受国家税收优惠政策的同时，进行合理节税。

本书共分为7章：

第1章 房地产企业涉税情况概述

对现行的房地产税制进行细致分析，以便读者能够对房地产企业的涉

税情况有一个整体的概念。

第2章 房地产企业税收征收管理制度

依据最新《税收征管法》，详细介绍纳税的基本流程以及各环节的纳税要点。

第3章 房地产企业全程税收指导

根据房地产企业自身的行业特点，以房地产企业的实际开发流程为主线，将纳税流程划分为前期准备阶段、建设施工阶段、销售阶段、保有阶段等进行纳税介绍。

第4章 房地产企业税收全程难点解答

进一步将房地产企业的纳税阶段分为八个阶段：购买和使用土地阶段、合作建房阶段、建筑阶段、销售阶段、自用和出租阶段、借贷资金阶段、所得税计算和缴纳阶段、外商投资房地产、其他阶段等，并针对每个阶段出现的疑难问题一一进行解答。

第5章 房地产企业税收优惠政策分析

分别从内外资房地产企业入手，对房地产企业的税收优惠政策进行分析，并精心挑选了22个案例，对其一一进行分解剖析。

第6章 房地产企业节税方法及案例剖析

系统地介绍了房地产企业节税概念、流程和方法，并结合实际案例，向您提供一系列切实可行的合理节税解决方案。

第7章 房地产企业税务纠纷的应对

主要介绍了纳税人在遇到涉税问题和纠纷时，可以采取哪些措施来维护自己的合法权益。

囿于编者水平有限，书中难免出现疏忽和遗漏之处，还望给予谅解并提出更好的想法和建议！

编 者

序

避税:法律未禁止的,就是允许的

盖 地

近年来,美英各国政府纷纷对各大会计公司出售的避税方案(产品)亮出红灯,理论界与实务界对避税也是人言言殊、莫衷一是,避税似乎与违法为伍。本文以避税的基本概念为切入点,较深入地探讨了避税的法律依据、避税的内外动因、避税的基本原则与方法,并从企业与国家两方面剖析了避税的良性效应与不良效应,以求对避税的理性运用。作为市场经济的特有现象,避税将与市场经济相伴相生。避税并不违法,包括我国在内的哪个国家的税法中都没有规定避税违法,但哪个国家的税法中也没有规定避税合法。这就是避税:它游离于税法的边缘,需要高超的技巧,有风险,更有诱惑。有人爱它,有人恨它。

1. 避税方案缘何被亮红灯

2003年2月,美国国会税收联合委员会公布了对安然公司的税收调查报告,报告显示,安然公司在其经营最红火的时候,使用多种复杂的避税手段,5年内少缴20亿美元。1995年至2001年,安然利用12个大的避税方案,规避了巨额税款。其中最大的避税方案是2000年德勤会计公司提供的,该方案通过复杂的交易,使安然公司节



省了 4.14 亿美元的联邦公司所得税。另外,银行家信托公司提供的“斯蒂尔”方案长达几千页,该方案使用各种手段,增加安然公司的所得税税前扣除,使安然少纳税 1.3 亿美元。“坦尼娅”方案,使安然公司在—项投资利得中少纳税 6 580 万美元。“阿派切”方案,为安然公司节省税款 5 070 万美元。

这些避税方案都是由美国顶级的会计公司和银行提供的,如德勤会计公司、安达信公司、曼哈顿投资银行、摩根银行、德意志银行和税务咨询公司银行家信托公司等。

2004 年 3 月,美国司法部联邦检察官介入了对毕马威会计师事务所的调查,因为根据美参议院犯罪调查委员会的调查,该事务所涉嫌兜售“非法避税方案”,在不到一年的时间里,这些避税“秘籍”使毕马威的几百个客户少缴了 10 多亿美元的税收。作为美国四大会计师事务所之一的毕马威已涉嫌税收欺诈。最近,为了减轻处罚,争取主动,毕马威在—份书面声明中说,销售避税方案的事都发生在过去,以后事务所不再销售这些方案,并对本公司的避税方案进行—次严格地重审。2004 年 1 月,毕马威又对其管理层进行了重大重组,49 岁的副董事长兼税务服务部副董事长杰夫·斯蒂恩离开了毕马威;公司税务部个人财务计划的首席合伙人杰夫·艾思彻特也已离职;过去两年—直担任该事务所税务服务部门副董事长的理查德·史密斯的职位也有变动。有关报道称,毕马威希望通过重组推进其与国内收入局之间的和解。

2005 年 6 月初,美国司法部开始着手调查毕马威涉嫌妨碍司法公正和非法销售避税产品,并讨论是否将对其进行起诉的消息见诸媒体。16 日,毕马威发表声明,表示不仅对 1996~2002 年提供的“非法避税”服务负责,而且还对该不法行为给美国国库造成 14 亿美元的直接经济损失表示由衷的歉意;声明称公司将“洗心革面、痛改前

非”，不断改进公司的职业操守。

再看英国：2004年3月11日，政府对普华永道、安永、毕马威、德勤四大会计师事务所发出警告，要求他们停止兜售避税方案。3月11日，财政大臣戈登·布朗以前所未有的严厉态度，对会计师事务所不断扩大销售其避税方案的行为进行了谴责。当晚，财政部高级官员盖斯·唐纳尔会见了德勤、安永、普华永道和毕马威的税务高级合伙人，唐纳尔提醒他们说：“根据目前避税方案推销活动的规模和速度来看，避税方案已成为一个急迫和突出的问题。”他还表示，政府对避税方案营销活动“不断扩大的规模、日益增加的严重性和攻击性”表示关注，并担心“会计职业道德因卷入这类活动而受到伤害”。看来，英国政府对避税方案也亮起了红灯。

2004年初，意大利“牛奶巨头”帕玛拉特申请破产。早在15年前，为了应付资产评估部门和税务部门的检查，帕玛拉特就已经开始做假账。据查，帕玛拉特也是“祸起避税港”（在避税地开曼群岛注册的 Bonlat 公司就是专门用于避税的空壳公司）。

上述事件让人们不得不关注公司的避税问题。众所周知，税务服务已经占到各大会计师事务所总营业收入的1/3左右。税务服务主要分为两大类：一是传统的税务代理业务——代理申报纳税，基本上是为公司纳税人和担任公司管理层成员的个人纳税人提供报税服务；二是现代税务代理业务——税务筹划，为纳税人设计避税方案等税务规划服务，这类业务最为有利可图。过去20年来，这群由税务、会计专家组成的并不招摇的大军，使用各种方法帮助美国公司降低其应缴纳的所得税。

“四大”等会计师事务所为客户提供的“避税方案”缘何会面临政府与客户的双重起诉？难道避税违法吗？

笔者认为，会计师事务所向客户出售“避税方案”被追究法律责



任的案例,实际上是“以避税之名、行偷逃税之实”,实质上已经不属于避税的范畴了。造成的原因无非是:

(1)会计师事务所向客户兜售的“避税方案”本身有问题,即名为“避税方案”,实为“偷逃税方案”。

(2)“避税方案”本身无问题,系避税行为人实施不当。

(3)两者兼而有之。

2. 避税的概念与动因

(1) 避税的概念

目前,在我国理论与实务界,对避税的认识差异很大,有的称合法避税、有的称违法(非法)避税。因此,有必要从理论与实务上探讨避税、界定避税。如果避税不违法,就可以理直气壮地研究避税,将避税纳入税务筹划范畴,运用避税的方法和技巧最大化企业利益;如果避税违法,当然就不是税务筹划的范畴了。

追寻历史发展的轨迹,可以看出,偷逃税(Tax Evasion)的概念要早于避税的概念,偷逃税的行为要早于避税的行为。可以说,在人类历史上,有了国家税收,就有了纳税人的偷逃税行为,但纳税人的避税行为则是在税制发展到一定阶段,即“法定税收”阶段后才有的,实际上是纳税人在偷逃税行为受到政府惩处后,逐步成熟、逐渐精明、逐步理性的结果。1906年,英国第一次出现“合法避税”(Legal Avoidance)的概念,说明在避税概念刚出现的时候,人们就未将避税与偷逃税等同。在经济发达国家,避税行为早已是非常普遍存在的经济现象,为纳税人提供包括避税服务在内的税务服务,已经是会计师事务所、律师事务所、税务师事务所等社会中介机构的日常业务。但在我国,目前却还有人认为避税“非法”,或认为政府不乐见,而将其拒之门外,认为税务筹划不包括避税,实在有点让人费解。

根据笔者的理解,避税是纳税人在熟知相关税境的税收法规的基础上,在不直接触犯税法(非违法)的前提下,利用税法等有关法律的差异、疏漏、模糊之处,通过对企业治理结构、经营活动、融资活动、投资活动等涉税事项的精心安排,达到规避或减轻税负的行为。可以肯定,避税并不违法,避税也不会导致纳税人不履行其纳税义务。但避税与节税不同,它不符合政府的政策导向,即避税一般表现为逆法意识,可能“被政府认为是企图绕过税法的规定,于是错用或滥用税法的避税所可能带来的收益,将会被政府制定的一般反避税法所取消”(方卫平,2001)。这只能说明避税的复杂性、避税的风险性和避税的高难度,也反证了避税筹划的潜在、巨大的税收利益。避税属于法律范畴,不是道德范畴的问题,因此,不应以道德的观念看待法律范畴的避税行为。市场经济是法治经济,不论是对政府,还是对纳税人,法治经济就是以法律为准绳,在不触犯法律的前提下,寻求各自的利益。

(2) 避税的动因

只有在市场经济环境下,纳税人才有避税的动因。避税的动因分内因与外因。对避税内因的分析可以借助亚当·斯密的经济学理论。首先是经济人假定,它是经济学的基石之一,市场经济的全部理论和制度设计都是以该假定为前提推导出来的。市场经济就是要最大限度地利用人们的逐利本性来增加社会财富的总量,避税筹划同样也是体现经济人假定。其次是理性人假定,即假定人们具有“完全理性”,能够随时随地、自觉、而且是全智全能地追求自身利益最大化。企业进行避税筹划就要求纳税人是理性经济人。理性经济人的假定有两个方面的含义:

①理财主体是追求自身利益最大化的经济人。

②理财主体是理性主体,能够有效地组织理财活动,对理财活动



进行有效地规划、实施、协调和控制,保证不会触犯法律。因此,理性经济人必须具有法制观念,熟知包括税法在内的相关法律法规的内容及其运作程序,知晓其中的利与弊、长与短,正确掌握合法、不违法与违法的临界点,决不越雷池一步;不会走火入魔、贪得无厌,不会公然挑战税法、热衷于游走在法律的边缘,因为那将是非常危险的非理性行为。

能否实现避税筹划的预期结果,仅有内部动因还不够,还必须在国内、国际的客观环境和条件,即外部动因:

①税法中存在弹性空间与差异。如税法中对纳税人身份(“人”的纳税概念)界定的可变通性、计税依据的可调整性、税率的差异性、出口退税政策的不同、注册地与纳税地点等的差别性等。由于各国的税收管辖权不同,各国对税收居民的收入来源地的判定标准不同,各国的税收环境不同等等,为国际避税提供了广阔的空间。

②税收协定中存在的特例等。

③非税因素。如电子商务等新技术带来的税法空白或税负差异,外汇管制政策的差异,物价变动、汇率变动、心理因素等。

3. 避税的方法

由于各种税款的基本计算要素是计税依据(税基)与适用税率,因此,避税的基本原则应从缩小税基与降低税率两方面进行目标定位。避税原则就是纳税人在现行税法框架下,为降低税负而依据的法则或标准。在避税的基本原则下,避税的方法主要有:

(1) 回避税收管辖权

凡主权独立的国家都有其税收来源地管辖权,即对本国居民、非本国居民,仅就其发生或来源于该国境内的收入征税,或者行使收入来源地管辖权与居民收入管辖权,即除了对非本国居民仅就其来源

或发生于该国境内的收入征税外,对本国居民来源于境内、境外的收入均要征税。前者的法律依据是涉税事项的发生地,后者则是纳税人的“身份”。因此,跨国经营企业可以通过对生产经营活动和居留时限的安排,回避税收管辖。这种避税原理亦称“税境移动法”,它具体包括纳税人(企业)的移动、纳税对象(资财)的移动以及两者兼有的移动。

(2) 价格转让法

价格转让法亦称转让价格法、转移定价法、转让定价法。它是指两个或两个以上有经济利益联系的经济实体(关联企业)为共同获取更多利润和更多地满足共同经济利益的需要,以内部价格进行的销售(转让)活动,这是避税实践中最基本的技术。内部价格即转让定价,是关联各方之间在交易往来中人为确定的价格。

企业之间的经济往来有两种情况:一是没有经济利益联系的企业之间的经济往来;二是有经济利益联系的企业之间的经济往来。前者在购销活动中不易在价格方面做文章(一般由市场供求关系决定其价格),后者之间经常发生的大量交易往来,为保证集团(公司)的整体利润最大化,其价格会有扭曲现象,可能高于或低于正常成本,甚至根本不考虑成本,这种价格一般称为“非正常交易价格”、“非竞争价格”或“非独立企业价格”,而局外人很难获得这种定价的全部真实资料。价格转让法一般都是在后者之间的业务往来中采用。OECD的《转让定价指南》明确:“转让定价对纳税人和税务部门均具有重要意义,因为它们在很大程度上决定了在不同税制国家中各关联企业的收入、支出以及应纳税利润。”

关联企业之间转让定价的动机有税务动机和非税务动机。前者如为减轻公司所得税、预提税、关税和增加外国税收抵免额等动机,后者如为打入和控制市场、调节利润、转移资金、避免外汇风险、加速



成本回收和利润汇回、侵占合资方利益等动机。由于转让价格的具体运用不同,其作用也是特定的:

①避税或者拖延缴纳所得税。价格转让可以使转出方与接受方的实际税负趋缓乃至消失。它主要适用于规定起征点的超额累进所得税税率的情况。

②减少从价计征的关税。利用有经济联系的企业发生进出口业务,通过拆装、分包、增减批量等方式使纳税额减少。

③集团公司(尤其是跨国集团公司)通过转让价格以实现税负最小化。利用高税区与低税区的税收差别,躲避高税区,使高税区成本提高,利润减少,而使低税区相反,确保公司整体税负最轻。

④在一定条件下可以逃避外汇管制。不少国家的外汇管制较严,价格转让如果在不同外汇管制办法的国度进行,会使外汇管制减效或失效。因为价格转让可以起到货币转让的效果,如果A国外汇管制很严,B国外汇管制松、甚至不管制,那么在A国的企业向在B国的企业转让产品或劳务时,就可以起到逃避A国外汇管制的作用。

⑤有助于减轻、消除风险。转让价格不仅使有利益关系的企业直接受益,而且也因风险随利益的均摊而降低,增强了企业的竞争实力。

由此可见,在不同情况下采用转让定价法,可以实现特定目的、发挥特定作用。不论是集团公司,还是非集团公司,只要它们之间有经济利益关系,并且是非单一利润中心,也就是说,它们之间有互补性、合法性,既保持独立,又进行联合,就能以转让定价方式进行避税。价格转让法遵循的是“费往高处走”、“利往低处流”,进而实现“税往低处缴(甚至不缴)”的规律。

各国政府为防范企业避税,对关联企业及其交易一般都有界定。从各国的税收实践看,对关联企业及其交易的界定主要有四种方法(措施):第一种,股权测定法。根据企业之间相互控股的比例,达到

规定比例者便构成关联企业,各国确定的具体比例不尽相同,一般为25%~50%。第二种,实际控制管理判定法。按“实质重于形式”的原则,根据企业之间相互控制管理的实际情况进行判定,不单纯按股权比例确定。第三种,避税港特殊处理法。有的国家对境内企业与设在避税港(国家税务当局确认)的企业进行交易按关联企业对待。我国在内、外资企业所得税法及其实施细则、税收征管法及其实施细则中都有限制转让定价的规定,如1998年4月23日,国家税务总局颁布了《关联企业间业务往来税务管理规程(暂行)》,对关联企业不合理转让定价的调整方法作了详细规定。第四种,预约定价协议(APA)。预约定价协议是指税务部门 and 纳税人之间或税务部门与其他缔约国政府之间,事先就跨国关联企业间的转让定价方法达成的协议。1991年,美国率先推出了预约定价制度。1999年底OECD公布了转让定价最后准则的修订版,在该准则中,就有“关于预约定价协议的相互同意程序准则”。

1998年,我国国家税务总局制定的《关联企业间业务往来税务管理规程》,第一次引入预约定价制度;在2002年修订的《税收征管法实施细则》第53条中,正式引入预约定价制度并提升了其法律级次。2004年9月3日,国家税务总局以国税发[2004]118号文颁布了《关于印发关联企业间业务往来预约定价实施规则(试行)的通知》,说明我国已经正式启动了预约定价制度。纳税人可以利用信息的不对称性,在预约定价制度的框架内,与税务机关进行“谈判”。

(3) 利用国际税收协定

鉴于国际税收协定一般都规定缔约国只能对常设机构的经常所得征税,在某些协定条款中,其原则的确定及其运用存在差异,税收协定会有一些税收庇护等。因此,跨国公司通过设置直接的传输公司、踏脚石式的传输公司、外国低股权的控股公司进行避税。



(4) 成本(费用)调整(会计政策选择)

成本(费用)调整是通过对本(费用)的合理调整或分配(摊销),抵消收益、减少利润,以达到规避纳税义务的避税方法。应该指出,合理的成本(费用)调整和分摊,应是根据现行税收法律法规制度、会计准则、会计制度等,在可允许的范围内,所作的一些“技术处理”,它不是违反有关法律法规制度,不是乱摊成本、乱计费用。企业会计人员、企业领导人员业务素质的高低,决定其财务管理水平的高低,其水平高低的一个重要标志就是如何最大限度地维护企业的利益,这是作为独立经济实体的必然要求。

成本(费用)调整法适用于各类企业、各种经济实体,在具体运用时,有发出或销售存货成本计算方法、库存存货成本计算方法、固定资产折旧计算方法、无形资产价值摊销方法、费用分配(摊)方法、资产减值准备计提方法以及技术改造运用方法等。

(5) 融资(筹资)法

融资法即利用融资技术使企业达到最大获利水平和使税负最轻的方法。融资是关系企业生存和发展的一项重要理财活动。企业的融资渠道很多,但从避税的角度分析,企业内部集资(内部发行债券、吸收入股等)、企业之间资金拆借方式最好,向银行或其他金融机构贷款次之,而靠企业自我积累效果最差(自我积累资金的形成需时较长,归投资人所有的资金在企业内部使用也不会产生税前抵扣)。

(6) 租赁法

租赁可以获得双重好处,对承租方来说,它可以避免因长期拥有机器设备而增加负担和承担风险,同时,又可以在经营活动中以支付租金的方式冲减企业利润,减少应纳税额;对出租方来说,不必为如何使用这些设备及提高利用效果而费心,获得的租金收入通常比经营利润享受较优惠的税收待遇,因此,也是一种减轻税负的行为。