

刘玉章/编著

本书结合最新的税收政策法规与房地产开发企业的经营特点,从土地征用、旧房拆迁、规划设计、建筑施工、房产预售、汇算清缴等各个环节,对纳税筹划的具体操作加以指导,结合具体案例加以点评,具有较强的可操作性。

Finance & Tax Technology for Real Estate

房地产企业 财税操作技巧



机械工业出版社
China Machine Press



阳光财税丛书
SUNTAX

税收筹划专家

房地产企业

财税操作技巧

Finance & Tax
Technology for Real Estate
刘玉章 / 编著



机械工业出版社
China Machine Press

本书运用会计理论和会计方法,从房地产企业纳税实务出发,紧密结合新一轮税制改革的政策法规,深入浅出地讲解房地产企业纳税筹划与会计处理,把纳税筹划的方法贯彻到房地产经营管理的各个环节,体现在房地产企业会计核算的账务处理中,落实到房地产企业各种纳税申报表的填报上。从而使房地产企业高管层的节税期望得以实现,纳税筹划方案真正落到实处。本书是房地产企业高管、财会工作者和税务人员的专业用书,也可作为房地产、建筑安装等专业本科生和相关专业研究的教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业财税操作技巧/刘玉章编著. —北京:机械工业出版社, 2007. 1

(阳光财税丛书)

ISBN 7-111-20399-2

I. 房... II. 刘... III. ①房地产业—财务管理—中国②房地产业—税收筹划—中国 IV. ①F299.233.3②F812.423

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第139934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 责任校对:侯灵

封面设计:耀午书装 责任印制:杨曦

北京机工印刷厂印刷

2007年1月第1版第1次印刷

169mm×239mm·13.5印张·1插页·521千字

0 001—5 000册

定价:45.00元

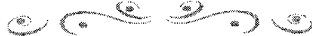
凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010)68326294

编辑热线电话(010)88379001

封面无防伪标均为盗版

丛书序



随着中国经济的飞速发展和世界经济一体化的迅速推进,财税管理思想日益渗透进经济实践,财税管理方法与技术也日益彰显其非凡的价值。正是在这种背景下,我们编撰了这套贴近实务运作的财税管理丛书,奉献给有志于中国经济繁荣和企业发展的职业经理人。

丛书风格简约精练,新颖独特,潜蕴创新,融会实践。丛书中的每一本书论述财税领域的一个热点问题,融汇实践创新,析理深刻透彻,力求简约明快,力避陈词滥调。本套丛书主要涉及财务、会计、税收领域,挖掘博大精深的财税思想,解析丰厚沉淀的财税实践,构筑新颖典雅的财税模式。丛书选题均为财税管理实践中颇受关注的实务性选题,丛书的作者均为业界知名专家、学者。本套丛书作为一个系统工程,构筑一个相对完整的财税管理体系,为中国经济发展和财税创新提供借鉴。

我们期望读者朋友通过阅读本套丛书,快捷领悟并获取犀利闪光的财税管理思想、深入细腻的财税操作方法、透明的财税管理技巧、经典实用的财税操作案例。希望本套丛书能够真正做到记录实践精华,诠释经典案例,升华财税思想,带给读者朋友一种清风扑面的感觉。也热切期待着读者的批评指正(E-mail: Rich365@126.com)。

本套丛书可用于高级总裁研修、高层论坛、MBA课程、继续教育、管理人员培训等,主要适用群体为政府工商税务管理者、总裁(CEO)、财务总监(CFO)、总会计师、财务经理、会计人员、财经院校师生及科研机构相关研究人员等。

“阳光财税丛书”编委会

2006年金秋10月

阳光财税丛书

编 委 会

丛书主编：蔡 昌 吴少平

副 主 编：刘玉章

编 委：按姓氏笔画排列

孙 炜 青岛大学经济学院

庄粉荣 著名税收筹划专家

吕风勇 中国社会科学院博士

李记有 中国税收筹划网总裁

李梦娟 山东财政学院

李玉萍 华东石油大学

张西克 海南大学经济管理学院

邹国金 《中国税务报》资深记者

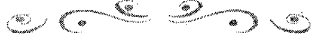
周华洋 中国财税咨询网总裁

谭光荣 湖南大学会计学院

樊清玉 中国财政经济出版社



前 言



纳税筹划是纳税人依据税法规定,通过对筹资、投资和经营活动实现进度的合理安排,达到规避纳税风险,使税负相对最小化和经济效益最大化目的的管理活动。我国纳税筹划开始于20世纪末期,那时,谈到纳税筹划,就会被人误解为是在偷税,或者是干扰国家税收征管。直到2000年末,《中国税务报》主办了税收筹划研讨会,国家税务总局的官员参加会议,并发表讲话,纳税筹划才被税务部门和纳税人所认可。近几年,广大学者、专家和企业管理人员,包括税务工作者都在深入研究纳税筹划,把这项研究工作推向了一个更高、更新的水平。这不但有利于宣传税法,也有利于提高纳税人的纳税意识,达到了将依法纳税和降低纳税风险、合理节税有机结合的目的。可以肯定,研究纳税筹划对我们国家依法征税、企业依法纳税是一件好事。

改革开放以来,国家为了扶持房地产行业的发展,出台了一系列有利于房地产行业发展的法规政策。经过多年的努力,我国房地产业已进入高速发展时期,成为国民经济的支柱产业之一,同时也是国家税收收入的一项重要来源。在新一轮税制改革中,为使税收征管科学化、精细化,有关部门正在研究制定税收征管的办法和措施,不断完善税制和税收政策。同时,针对房地产开发行业生产周期长、投资金额大、市场要素多元化的特点,财政部、国家税务总局制定了许多新的文件,对房地产开发企业的纳税行为加以规范,这些政策措施对房地产企业的健康发展必将产生深远影响。

在新的形势下,房地产企业怎样学习贯彻新的税收政策法规,在依法纳税的前提下,尽量规避纳税风险,理性地进行纳税筹划,已经是摆在房地产企业高层管理人员和企业财会人员、税务经理面前的重要课题。本书就是在这种形势下编写的。

本书从纳税筹划的概念入手,着重介绍房地产企业纳税筹划的主要方法,从会计视角探讨纳税筹划,并把会计处理方法作为实现纳税筹划的重要手段,使纳税筹划落实到会计账务处理和会计报表、纳税申报表的填报上,实现真正意义上的节省税费,具有比较强的可操作性。

- 结合房地产开发企业的经营特点,从土地征用、旧房拆迁、规划设计、建筑施工、房产预售、汇算清缴等各个环节,对纳税筹划的具体操作加以指导,结合具体案例加以点评,具有较强的可借鉴性。



- 广泛搜集税法信息，最早的法规追溯到 20 世纪 50 年代，最新的法规搜集到 2006 年 6 月末。对引用的法规详细解析，力求使纳税筹划方法符合税收法规的规定，具有可靠的合法性。

- 包罗房地产开发企业所涉及的全部税种，可作为房地产开发企业履行纳税义务的工具书，解决纳税人由于对税收法规理解不深、财会知识缺乏而造成的非故意偷漏税问题，具有较强的业务指导性。

- 结合新的《企业所得税纳税申报表》，针对税法与会计制度的差异，不但注意对这种差异在纳税申报时调增应纳税所得额，而且，更加注重在一定情况下，调减应纳税所得额，减轻所得税费用，对企业正当节税给予帮助。

2006 年，财政部印发了新的会计准则，自 2007 年 1 月 1 日起在上市公司施行（财会〔2006〕3 号）。针对大多数企业仍然执行现行会计准则的实际情况，本书仍然以企业会计制度和现行会计准则作为编写依据。

本书在撰写过程中，参阅了有关著作和论文，在此，谨向有关作者表示谢意。由于作者水平所限，本书不足之处，敬请读者批评指正。

刘玉章

2006 年 8 月于北京

目 录

丛书序

前言

第一章 房地产开发企业纳税筹划概论	1
第一节 纳税筹划的概念	1
第二节 纳税筹划的基本原则	5
第三节 纳税筹划的目的	8
第四节 会计处理是纳税筹划实现的重要手段	11
第二章 企业纳税筹划方法	17
第一节 选择纳税筹划方法的基本前提	17
第二节 房地产开发企业纳税筹划的主要方法	19
第三章 营业税的纳税筹划	32
第一节 营业税的税法解读	32
第二节 营业税的纳税筹划及会计处理	50
第四章 土地增值税的纳税筹划	88
第一节 土地增值税税法解读	88
第二节 土地增值税的纳税筹划与开发产品定价技巧	98
第五章 城市维护建设税的纳税筹划	105
第一节 城市维护建设税税法解读	105
第二节 城市维护建设税的纳税筹划与会计处理	108
第六章 城镇土地使用税的纳税筹划	110
第一节 城镇土地使用税税法解读	110
第二节 城镇土地使用税的纳税筹划与会计处理	117
第七章 房产税的纳税筹划	119
第一节 房产税税法解读	119
第二节 房产税的纳税筹划与会计处理	125
第八章 城市房地产税纳税筹划	130



第一节 城市房地产税法解读	130
第二节 城市房地产税纳税筹划与会计处理	134
第九章 契税的纳税筹划	135
第一节 契税法解读	135
第二节 契税的纳税筹划与会计处理	138
第十章 印花税的纳税筹划	143
第一节 印花税法解读	143
第二节 印花税的纳税筹划与会计处理	151
第十一章 房地产企业增值税的纳税筹划	155
第一节 房地产企业增值税	155
第二节 房地产开发企业增值税的纳税筹划与会计处理	162
第十二章 企业所得税的纳税筹划	167
第一节 纳税义务人、征税对象、税率	167
第二节 应纳税所得额的计算	170
第三节 资产的税务处理方法	197
第四节 房地产开发企业征收企业所得税的新规定	202
第五节 房地产开发企业应纳税所得额的筹划	216
第六节 非货币交易的会计核算与纳税筹划	249
第七节 资产评估的会计核算与纳税筹划	255
第八节 债务重组的会计核算与纳税筹划	261
第九节 股权投资与企业改组的纳税筹划	268
第十节 企业所得税的税收优惠	278
第十一节 补贴收入避税的会计处理技巧	285
第十二节 试决算技巧在纳税筹划中的应用	287
第十三节 企业所得税的汇算清缴	289
第十四节 税额扣除	295
第十三章 个人所得税的纳税筹划	298
第一节 个人所得税税法解读	299
第二节 个人所得税的纳税方略	343
第十四章 外商投资企业和外国企业所得税的纳税筹划	367
第一节 外商投资企业和外国企业所得税税法解读	367



第二节 外商投资房地产开发企业有关税收政策	411
第三节 外商投资房地产开发企业的纳税筹划与会计处理	414
参考文献	418
后记	419

第一章

房地产开发企业纳税筹划概论

第一节 纳税筹划的概念

纳税人在不违反法律、法规的前提下,通过对筹资、投资、经营活动的安排,尽可能减轻税收负担,获取节税利益的行为很早就已经存在了,但是,纳税筹划为社会所关注,被法律所认可是在20世纪30年代。1935年,英国上议院议员汤姆林爵士针对“税务局长诉温斯特大公”一案,曾作过有关纳税筹划的声明:“任何一个人都有权安排自己的事业,依照法律这样做可以少缴税。为了保证从这些安排中得到利益,不能强迫他多缴税”。汤姆林爵士的观点得到了法律界的认同,在此后一段时间,英、美、澳大利亚等国在税收判例中常常援引这一原则,税务专家和学者也不断对纳税筹划的理论进行研究。随着社会经济的发展,纳税筹划日益成为纳税人理财和经营管理中的重要组成部分。尤其是近30多年,纳税筹划在许多国家中得到了蓬勃发展。

中国加入WTO以后,国内企业参加国际竞争,使得纳税筹划更加意义重大,现在,中外企业在一个更加开放、更加公平的环境下竞争,取胜的关键是企业要在保证产品质量的前提下,努力降低成本、提高盈利能力。应当承认,西方国家的企业经过长期市场经济的陶冶,已经建立起较为成熟的财务治理机制,他们已把通过纳税筹划节约费用作为一项长期的降低产品成本、提高盈利水平的手段。在目前市场竞争中,国内企业在产品质量、花色品种、营销网络等方面较国外企业相对弱势的情况下,努力降低成本费用支出,提高产品在价格上的竞争能力当属首选。作为在企业费用支出中占很大比重的税费支出,也成为企业控制成本的一项内容,因此,节税、避税、纳税筹划等活动近几年在我国悄然兴起。

一些税务专家总结了国内外的一些节税技巧,为企业制订了一些纳税筹划方案。但是,当企业落实这些方案和技巧时,突出的一个问题就是如何把这些方案落实在会计账簿上,填写在纳税申报表上,也就是如何使纳税筹划方案得以实现。经过多年的研究,我们把纳税筹划实现的手段归纳为两大类:一是管



理手段，即通过企业领导层的权力使纳税筹划方案得以实现，如企业注册地的选择、纳税人身份的选择、企业分立合并等；二是会计手段，即通过会计的实现职能为纳税筹划服务。

我国是一个发展中国家，社会经济发展还比较落后，从整体上看，我国名义税负偏重。纳税人面对沉重的税收负担，有三种办法可以选择：一是偷税，即纳税人通过伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿和记账凭证，或者在账簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报，或者进行虚假的纳税申报，其结果必将受到法律的制裁；二是纳税人采取经营行为的逆向选择，即纳税人以起征点、低税率临界点为限，压缩经济活动规模，其结果导致整体社会经济萎缩；三是进行纳税筹划，合理的节税、避税，这是纳税人惟一正确的选择。

一、纳税筹划的概念

我国法律上对纳税筹划没有明确规定，但是，财政部、国家税务总局在其主办的报刊上都开辟了纳税筹划专栏。最近几年，纳税筹划工作如雨后春笋般地蓬勃发展起来，已经成为一个朝阳产业。对纳税筹划的概念都是学者们约定俗成的，也难以从辞典或教科书中找到权威的解释，以下介绍几种有代表性的论述。

荷兰国际财政文献局（IBDF）编写的《国际税收辞汇》中是这样定义的：“税收筹划是指纳税人通过对经营活动或个人事务活动的安排，实现缴纳最低的税收。”

印度税务专家 N. J. 雅萨斯威在《个人投资和税务筹划》一书中说：“税收筹划是纳税人通过对财务活动的安排，充分利用税务法规提供的包括减免在内的一切优惠，从而享有最大的税收利益。”

美国 W. B. 梅格斯博士在与别人合著的《会计学》一书中，援引了知名法官汉德的一段话：“法院一再声称，人们安排自己的活动以达到低税负的目的，是无可指责的。每个人都可以这样做，不论他是富翁，还是穷光蛋。”他还说：“人们合理而又合法地安排自己的经营活动，以缴纳尽可能的最低税收，他们使用的方法可称为税收筹划——少缴税和递延缴纳税收是税务筹划的目的所在。”另外他还作了如下阐述：“在纳税发生之前，有系统地对企业经营或投资行为作出事先安排，以达到尽量减少缴纳所得税，这个过程就是筹划，如选择企业的组织形式和资本结构，设备投资采取租用还是购入的方式，以及交易的时间等。”

天津财经学院盖地教授在《税务会计与纳税筹划》中说：“纳税筹划是纳税人（法人、自然人）依据所涉及的现行税法（不限一国一地），在遵守税法、尊重税法的前提下，运用纳税人的权利，根据税法中的‘允许’与‘不



允许’‘应该’与‘不应该’以及‘非不允许’与‘非不应该’的项目、内容等，对经营、投资、筹资等活动进行旨在减轻税负的谋划和对策。”

江西财经大学王兆高教授在《税收筹划》一书中写道：“税收筹划是纳税人在不违反现行税法的前提下，在对税法进行精细比较后，对纳税支出最小化和资本收益最大化综合方案的纳税优化选择，它是涉及法律、财务、经营、组织、交易等方面的综合经济行为。”

上述中外专家学者对纳税筹划定义的观点有一点是趋同的，即纳税筹划是纳税人为减轻税收负担而进行的谋划。各种定义的表述形式有所不同，其基本意义却是一致的。纳税筹划是纳税人在充分掌握税法的基础上，通过对自己经济活动的安排，达到少纳税并实现经济利益最大化的目的。

涉税方面的筹划总体上应该称为税务筹划，它是指税收征纳双方为了达到各自的目的而就税制设计、税收立法和税收征收管理以及税收缴纳事项所进行的筹划和对策。税务筹划从国家和纳税人两个角度可以划分为征税筹划和纳税筹划。

纳税筹划是纳税人依据税法规定（含税收法律、法规以及国家有关税收规定），通过对筹资、投资和经营活动实现进度的合理安排，达到规避纳税风险、税负相对最小化和经济效益最大化目的的管理活动。

在这里我们是把企业纳税筹划与企业的营销管理、财务管理、人力资源管理、后勤管理一样作为一项管理活动来对待的，也把它作为一项管理活动。纳税筹划的目的首先是规避纳税风险，因为我国税法相当复杂，企业得到税法信息的渠道又不是十分畅通，这就容易使纳税人在不自觉中触犯税法，形成纳税风险，所以，纳税人应该把规避纳税风险作为纳税筹划的第一要务，在此基础上使纳税人税费支出最小化、企业的经济效益最大化。纳税筹划的法律依据是税法，所以把它列在纳税筹划概念的最前面，筹划的前提是遵从税法或不违反税法，在税法允许的范围内进行节税、避税和税负转嫁。纳税筹划的对象是企业的筹资、投资和生产经营活动，这与现金流量表的内容相一致，涵盖了企业生命周期的全部活动。纳税筹划的内容是根据经济效益原则对筹资、投资和生产经营活动实现进度进行合理安排。在筹资方面，是增加权益资本还是扩大负债，权益资本的最终目的是要参加企业税后净利润的分配，是高成本资金；而负债的成本是可以在税前扣除的，一定程度的负债经营能为企业带来经济效益。企业投资首先要考虑投资回报，为此，要考虑国家税收优惠政策的应用。我国现行的税收优惠政策是按照投资来源和投资地域制定的，新一轮的税制改革，税收优惠政策要以贯彻国家科技兴国战略、可持续发展战略和国家基本产业政策为导向，考虑到我国区域经济发展不平衡的国情，调整税收优惠政策，优化税收优惠方式。这些，都是企业制订投资方案时必须认真考虑的。企业对外投资回报应在何时取得，以什么形式取得，在税收利益上也是有区别的。对



投资收回、投资转让税法也有不同的政策规定,运用得当可以为企业减少税费的支出。

企业生产经营活动的安排既包括企业整个生命周期、经营周期的安排,又包括每个纳税年度经营活动的安排。我国税法在企业生命周期的不同阶段有不同的税收政策,当前,为了促进企业改制,在企业生命周期的调整阶段(过去称衰退阶段),制定了优惠政策,如果运用得好,企业可以达到免税或者低税负的效果。企业在每个经营周期和每个纳税年度,都应对采购、生产、销售、货款回收各个阶段进行合理安排,通过转让定价、推迟确认销售、提前扣除成本费用等方法,以达到减轻税负、推迟纳税的目的。

二、纳税筹划的主要特点

(一) 企业纳税筹划在空间上的全方位性

纳税筹划在空间范围上包含了企业经营活动的各个方面和企业管理的各个部门,企业的各项生产经营活动都需要进行纳税筹划,企业各个部门都应该参与纳税筹划,包括材料物资的采购、固定资产购建、产品生产、商品销售、筹资投资活动等。对于多元化经营的企业集团来讲,在安排企业治理结构、经营决策、制度建设、预算控制、财务管理时也要统筹考虑纳税筹划。企业在合理配置企业的资源时,包括人、财、物、信息、管理等资源,更应当事先考虑纳税筹划。

(二) 纳税筹划在时间上的全过程性

企业纳税筹划在时间上的全过程性可以从三个方面来理解:第一,在企业的整个生命周期中都需要纳税筹划。企业生命周期可以分为初创期、发展期、成熟期和调整期,企业在生命周期的不同发展阶段,有不同的管理重点,比如在初创期主要是筹集资金,加快建设进度,尽快形成生产能力;而税法对企业发展的不同阶段也有不同的税收政策,纳税筹划就是要针对企业的不同发展阶段的工作重点,结合税收政策,研究制定不同的纳税筹划方案,为企业的发展服务。第二,针对企业的经营周期进行纳税筹划。经营周期是指企业从取得原材料开始到销售产品并收回资金为止的整个过程。因为经营周期有长有短,对每个经营周期,特别是跨年度的经营周期必须进行纳税筹划,以提高每个经营周期的经济效益。第三,针对每个纳税年度(会计年度)进行纳税筹划。对年度纳税筹划,应采用预算管理方法进行筹划,把企业的综合纳税指标列入预算指标体系,用预算管理方法对纳税指标进行实施、分析、控制和考核。

(三) 纳税筹划在人本管理上的全员性

企业的纳税筹划涉及企业的全体员工,上至董事长、总经理,下至每一位员工。它包括两个方面:第一,企业每一位员工都是纳税筹划的参与者。从小



事讲，每位员工所持的报销凭证必须是合法真实的凭证，如果企业是增值税一般纳税人，还必须取得增值税专用发票。采购员采购物资除对物资质量和价格进行货比三家之外，还要注意采购方式，例如，采购农林产品为原料，就要考虑是从农民手中直接采购，还是从经销商处采购，是从小规模纳税人处采购，还是从一般纳税人处采购，怎样对税前抵扣更有利。在销售环节，合同怎样签才更有利于企业的信用控制和减少税费、推迟纳税。第二，纳税筹划涉及每位员工的切身利益。企业的每位员工都是个人所得税的纳税义务人，在纳税方面，企业与员工有共同利益，员工可能常常埋怨个人所得税代扣代缴多了，但是，他们并不知道，企业为职工超过计税工资标准多发薪金，进行纳税调整，缴纳了33%的企业所得税。如果员工与企业很好合作，统一筹划，企业和员工都能省一点税。我们讲纳税筹划的全员性，是想强调员工在纳税筹划中的主导地位，充分调动全体员工的积极性，通过纳税筹划，在不违反税法的前提下，尽量降低员工的纳税负担。让企业的每一位员工都关心纳税筹划，并把纳税筹划措施分层次地落实到相关人员，得到全员的支持，这就是纳税筹划上的以人为本理念。

第二节 纳税筹划的基本原则

税收包括利益对应的两个主体，税务机关是征收主体，纳税人是纳税主体。纳税筹划是纳税人从自身利益出发，在充分了解税法的前提下，为了减轻税负、取得更好的经济效益而进行的筹划活动。但是，这种筹划必须得到税务机关的认可，否则，不但对企业无利，还可能有害。因此，纳税人开展筹划活动必须遵循一定的基本原则，这些基本原则是纳税筹划取得成功的前提。

一、合法性原则

合法性是纳税筹划最本质的特点。纳税筹划的合法性原则是指纳税筹划只能在法律允许的范围内进行，违反法律规定，偷逃纳税的行为是违法行为，应该加以制止和反对。纳税人进行纳税筹划安排经营行为必须符合税法规定和立法意图，纳税人经过筹划后的纳税行为及其后果应该与税法的内在要求相符合，不应该影响税收的法律地位，也不能影响或削弱税收的各种职能。征纳关系是税收的基本关系，税法是处理征纳关系的准绳。纳税人要依法纳税，税务机关也要依法征税。纳税人的偷漏税行为是违法的，要受到法律的惩罚；那么，当有多种纳税方案可供选择时，纳税人选择税负较低的方案，税务机关也不应予以否定。



二、效益性原则

一般人认为纳税筹划就是要使企业的税负最小化,认为税负最小的筹划方案为最佳方案。其实不然,从本质上讲,纳税筹划属于企业财务管理的范畴,纳税筹划的目标是由企业财务管理的目标所决定的,即实现企业经济效益最大化,包括利润最大化和企业价值最大化。纳税筹划本身还有筹划成本,包括实施成本和风险成本两个方面,在筹划时理应遵循成本效益原则。效益性原则归纳起来应体现在以下几个方面:

(1) 综合税负相对最小化。企业纳税涉及多个税种,其中有主体税种和非主体税种,纳税筹划中企业往往注重主体税种的筹划,而忽略非主体税种的筹划,这是不对的。在进行一项筹划时,首先应考虑该项筹划涉及几个税种,经过筹划每个税种能减少多少税费支出,总体能减少多少税费支出,再与收入总额比较计算综合税负,在多个方案中选取综合税负最小的方案。

(2) 净利润最大化。纳税人通过对筹资、投资、生产经营活动的合理安排,采用多种筹划方法,使纳税人的总收入在扣除各种税收后,净利润最大,可以看成是纳税筹划的综合效果。

(3) 企业价值最大化。企业财务管理的目标是企业价值最大化,给股东带来的是个人财富最大化。对上市公司来说,企业价值最大化就是股票市场价格最大化,纳税筹划应把这一点作为筹划的目标。对非上市公司来说,为了降低税费支出,加大成本和费用的税前扣除也是普遍采用的方法之一,造成的结果是资产的账面价值小于内在价值。按现代理财学的观点叫作:资产的内在价值是其未来现金流量的现值。根据这一观点可以推断出,企业的内在价值是企业未来现金流量的现值。企业的内在价值可以通过物价会计来评价。

(4) 取得资金的时间价值。通过纳税筹划实现递延纳税,可以使纳税人取得资金的时间价值,这种方法是企业理财的一种方法,也是纳税筹划的目标之一。

(5) 纳税筹划的成本效益原则。纳税筹划要聘请专家指导,需要支付费用;纳税筹划一旦失败,会给企业带来损失,这就构成了纳税筹划成本。企业搞纳税筹划要核算效益和成本,任何人都不愿意做赔本的生意,这是不言而喻的。

(6) 实施成本的控制。实施成本有两类:一类是对已经生产经营的企业进行纳税筹划,方案的实现需要对现有的经营模式、财务体制的改变付出的成本;另一类是在方案决策时选择此方案放弃彼方案的机会成本。

(7) 风险成本的控制。风险控制应考虑三个前提:一是税收政策对经济的导向性,二是各类税收政策设计本身导致的税负的不同,三是税收政策的不严谨性。税收政策是国家宏观调控的一项重要手段,具有一定的延续性,而



且,有些政策在出台时就明确实施期限,利用税收政策的导向进行筹划是筹划的最优选择,风险相对较小。相对来讲,税收政策的不严谨性会随着新政策的出台加以弥补,筹划方案依据的前提容易消失;税收政策导致的税负不同国家会在政策环境成熟时进行改革,以减少这种差异。如果某筹划方案所依据的税收政策发生了变化,此方案可能变得不再节税,甚至比其他方案要缴纳更多的税费,这时改变方案会增加纳税成本。这些都是在筹划时需要加以充分考虑的。

三、超前性原则

超前性是指在事件发生之前所进行的设计、谋划和安排。在企业的经济活动中,纳税义务通常具有滞后性,企业在交易事项发生之后才产生纳税义务,才缴纳流转税;在取得应纳税所得之后,才缴纳所得税;承受财产之后,才缴纳财产税;如此等等。如果产生纳税义务之后,才进行筹划,必然造成偷税。“凡事预则立,不预则废”,这是提醒人们在事情发生之前进行妥善安排。纳税筹划要求纳税人在业务发生之前对自身业务作出事先筹划或合理的安排。另外,纳税人身份和征税对象的性质不同,税收待遇也往往不同。这样,纳税人可以针对税法及税收制度的有关规定,结合自身的实际情况,在投资、经营之前进行筹划和决策,以期获得最大的税后利润。但是,很多企业目前缺乏的是在业务发生之前来考虑税收的观念。

四、适用性原则

企业的纳税筹划是对企业的经济业务发生过程进行的策划和合理安排,是为了减轻企业的税收负担。税务机关是征税主体,而纳税人是纳税主体,企业是根据税法的规定而纳税,税务机关是根据税法的规定而征税。企业的一切纳税事宜都要经过税务机关的认可,纳税筹划也是如此。企业所做纳税筹划方案必须经过税务机关的检验和认可后才能称之为有效,才能得以实施。因此,纳税筹划必须符合适用性原则。

五、专业性原则

纳税筹划涉及多方面的知识,不是企业的财务会计人员能完全胜任的,在当前面临社会化大生产、全球经济日趋一体化、国际贸易业务日益繁杂、跨国经营规模越来越大、各国税制越来越复杂的情况下,仅靠纳税人的自身力量进行纳税筹划已经力不从心。因此,税务咨询、税务代理业务便应运而生,现在,世界各国,尤其是发达国家的会计师事务所、税务师事务所纷纷开展纳税筹划的咨询业务,这说明纳税筹划正向专业化的方向发展。企业开展纳税筹划聘请专家参与不失为最佳选择。