

• 纳税实务操作系列 •

房地产开发企业纳税筹划

贺志东 编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



161

纳税实务操作系列

房地产开发企业纳税筹划

贺志东 编著



机械工业出版社

本书从房地产开发企业的角度,对纳税筹划的方法与技巧进行了深入的探讨,主要内容包括房地产企业纳税筹划基本知识、营业税纳税筹划、企业所得税纳税筹划、个人所得税纳税筹划、土地增值税纳税筹划、契税纳税筹划、房产税纳税筹划、城市维护建设税纳税筹划及耕地占用税纳税筹划等。

本书由工作在税务筹划第一线的青年税务筹划专家编写,实用性和可操作性极强,适合广大房地产开发企业经营管理人员、财务人员、税务筹划人员、税务研究人员、大专院校财税专业师生阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业纳税筹划/贺志东编著. —北京:机械工业出版社, 2002.7

(纳税实务操作系列)

ISBN 7-111-10510-9

I. 房… II. 贺… III. 房地产业—税收管理—基本知识—中国 IV. F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 049938 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:常淑茶 版式设计:霍永明 责任校对:唐海燕
封面设计:鞠 杨 责任印制:付方敏
北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行
2002 年 9 月第 1 版第 1 次印刷
890mm×1240mm A5·11.75 印张·303 千字
0 001—4 000 册
定价:25.00 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)68993821、68326677-2527
封面无防伪标均为盗版

前 言

纳税筹划 (Tax Planning) 在西方国家几乎已是家喻户晓, 我国也开始掀起了纳税筹划热。我们认为, 在不违反国家税法的前提下, 纳税人完全有权利利用各种税收政策来合理安排其涉税活动, 规避或减轻其税收负担, 达到税后利益最大化。

市场竞争日益激烈, 如何在竞争中取胜呢? 方法多种多样, 其中之一是创造成本优势。而税收负担的轻重是直接影响其成本高低的一个重要因素。因此纳税人在考虑其生产经营战略时, 需要搞好纳税筹划工作。

房地产开发企业是随着城市住宅建设事业的发展、城市住宅商品化的推行, 以及城市土地使用制度改革的深化, 逐步从建筑业分离出来的新兴产业。

把房地产业培育成新的经济增长点和消费热点, 推进住房制度改革是当前和今后较长时期的工作重点之一。房地产开发企业要在激烈的市场竞争中生存、发展、获利, 就必须千方百计实现财富最大化, 这就对纳税筹划提出了新的要求。

房地产税收法规相当复杂浩繁, 若纳税人不熟悉或精通税法时, 就需要聘请精通税法的专家做税务顾问, 为其在税收方面献计献策, 保护其合法权益。

本书编写的目的是为帮助全国广大的房地产开发企业搞好纳税筹划, 依法节税, 不违法避税。全书共八章, 内容包括纳税筹划基础知识、房地产开发基础知识、房地产开发企业营业税纳税筹划、企业所得税纳税筹划、外商投资企业和外国企业所得税纳税筹划、个人所得税纳税筹划、土地增值税纳税筹划、契税纳税

IV 前言

筹划、房产税纳税筹划、城市房地产税纳税筹划、城镇土地使用税纳税筹划、城市维护建设税纳税筹划、印花税纳税筹划以及耕地占用税纳税筹划等。但愿本书的出版对广大的房地产开发企业和其他相关人士有所帮助。

需要强调的是，有关读者在进行房地产纳税筹划时，一定要严格遵守国家税法，否则可能会得不偿失，受到法律的制裁。

由于水平有限，加之纳税筹划中有的课题，如避税筹划等在学术界尚有争议，书中不足甚或错误之处在所难免，恳请专家、读者不吝赐教。

贺志东

2002年8月

目 录

前言

第一章 房地产开发企业纳税筹划总论	1
第一节 纳税筹划基础知识	1
一、税务筹划的概念	2
二、纳税筹划的概念	2
三、避税筹划	4
四、节税筹划	6
五、转税筹划	7
六、纳税筹划的意义	8
七、纳税筹划的影响因素	10
八、纳税筹划必须遵循成本效益原则	13
九、纳税筹划是税务代理发展的主方向	14
第二节 房地产开发基础知识	16
一、房地产开发的概念	16
二、房地产开发的种类	16
三、房地产开发的主要程序	19
四、房地产投资分析基础	25
五、房地产开发经营税费对房地产开发成本及销售价格的影响	35
第二章 营业税纳税筹划	39
第一节 营业税纳税筹划空间	39
一、纳税义务人	39
二、扣缴义务人	40
三、征税范围	42
四、税率与税目	47
五、计税依据	48

六、计算与征收	54
七、税款的缴纳	54
八、关于营业税的若干具体问题	56
九、营业税会计	68
第二节 营业税的纳税筹划点拨	70
一、利用房地产市场税收政策的纳税筹划	70
二、对消化空置商品房的纳税筹划	70
三、外商投资企业从事城市住宅小区建设的纳税筹划	71
四、利用应税项目定价的营业税纳税筹划	71
五、建筑工程承包的营业税纳税筹划	72
六、利用兼营销售和混合销售的营业税纳税筹划	73
七、对合作建房行为的纳税筹划	73
第三章 企业所得税纳税筹划	76
第一节 企业所得税纳税筹划空间	76
一、纳税人和征税对象	76
二、税率	79
三、应纳税所得额的确定	79
四、应纳税所得额的计算方法	98
五、税款的缴纳	103
六、企业所得税有关具体问题	105
七、企业所得税会计	126
第二节 企业所得税纳税筹划点拨	138
一、房地产开发企业组建形式的纳税筹划	138
二、房地产开发企业合并的纳税筹划	140
三、房地产开发企业分立的纳税筹划	142
四、资产重组的纳税筹划	143
五、转让定价避税法	144
六、折旧费用的纳税筹划	149
七、存货的纳税筹划	159
八、费用分摊的纳税筹划	166
九、筹资技术中的纳税筹划	167
十、融资技术避税法	171

十一、再投资的节税策划	172
十二、企业租赁的纳税筹划	176
十三、利用鼓励安置待业人员税收优惠政策的纳税筹划	181
十四、资产评估增值的纳税筹划	182
十五、捐赠支出的纳税筹划	184
十六、亏损弥补的纳税筹划	186
十七、利用股票投资核算方法的纳税筹划	190
十八、利用纳税期限的纳税筹划	192
十九、开办费的纳税筹划	194
二十、广告费用的纳税筹划	196
二十一、业务招待费的纳税筹划	197
二十二、信托避税法	199
二十三、工资薪金支出的纳税筹划	200
二十四、所得税税率的优惠政策	202
第四章 外商投资企业和外国企业所得税纳税筹划	203
第一节 外商投资企业和外国企业所得税纳税筹划空间	203
一、纳税义务人和征税对象	203
二、税率	206
三、应纳税所得额的计算	207
四、资产的税务处理	213
五、资产重估变值的税务处理	217
六、源泉扣缴	218
七、应纳税额的计算	219
八、关联企业业务往来	220
九、税款的缴纳	222
第二节 外商投资企业和外国企业所得税纳税筹划点拨	223
一、避免成为居民纳税人的纳税筹划	223
二、利用所得来源地认定的纳税筹划	224
三、不得一次列为成本、费用的项目的避税	226
四、不得列入成本、费用和损失的项目	227
五、限定条件准予列支的项目	229
六、利用坏账准备的纳税筹划	230

七、利用纳税年度有关规定的纳税筹划	232
八、利用源泉扣缴预提税的纳税筹划	232
九、利用税收优惠政策的纳税筹划	233
十、利用“免二减三”税收优惠的纳税筹划	234
十一、所得的纯收益原则的纳税筹划	234
十二、独立企业原则的纳税筹划	235
十三、权责发生制原则的纳税筹划	236
十四、财务调整权原则的纳税筹划	236
十五、境外企业代销、包销的纳税筹划	237
第五章 个人所得税纳税筹划	238
第一节 个人所得税纳税筹划空间	238
一、征税对象	238
二、纳税人	244
三、税率	250
四、计税依据和应纳税额的计算方法	252
五、税款的源泉扣缴	274
第二节 个人所得税的纳税筹划点拨	276
一、利用纳税人身份认定的纳税筹划	276
二、利用应纳税所得额计算的纳税筹划	277
三、利用附加减除费用的纳税筹划	279
四、利用分次申报纳税的纳税筹划	280
五、利用捐赠抵减的纳税筹划	281
六、使用扣除境外所得的纳税筹划	281
七、个人出售住房所得征收个人所得税的纳税筹划	282
第六章 土地增值税纳税筹划	285
第一节 土地增值税纳税筹划空间	285
一、课税对象与范围	285
二、纳税人	287
三、税率	287
四、转让房地产增值额的确定	287
五、价格评估	291
六、应纳税额的计算	295

七、纳税时间和缴纳方法	297
八、纳税地点	298
九、有关责任与义务	299
第二节 土地增值税纳税筹划点拨	301
一、土地增值税暂行条例及有关法规规定	301
二、其他减免税规定	302
第七章 契税纳税筹划	304
第一节 契税纳税筹划空间	304
一、概述	304
二、纳税人	304
三、征收范围	305
四、纳税环节	306
五、税率	306
六、计税依据	307
七、计算	307
八、征收机关	307
九、委托代征	308
十、纳税义务发生时间	308
十一、申报与缴纳	308
十二、完税证	310
十三、会计处理	311
十四、契税的若干具体问题	313
第二节 契税纳税筹划点拨	319
一、减征或者免征契税的优惠政策	320
二、对特殊机构、部门的优惠政策	321
第八章 其他税种纳税筹划	323
第一节 房产税纳税筹划	323
一、房产税纳税筹划空间	323
二、房产税纳税筹划点拨	327
第二节 城市房地产税纳税筹划	329
一、城市房地产税纳税筹划空间	329
二、城市房地产税纳税筹划点拨	335

第三节 城镇土地使用税纳税筹划	336
一、城镇土地使用税纳税筹划空间	336
二、城镇土地使用税纳税筹划点拨	338
第四节 城市维护建设税纳税筹划	340
一、城市维护建设税纳税筹划空间	340
二、城市维护建设税纳税筹划点拨	342
第五节 印花税纳税筹划	344
一、印花税纳税筹划空间	344
二、印花税的纳税筹划点拨	356
第六节 耕地占用税纳税筹划	356
一、耕地占用税纳税筹划空间	356
二、耕地占用税纳税筹划点拨	362
参考文献	365

第一章

房地产开发企业纳税筹划总论

第一节 纳税筹划基础知识

纳税筹划是随着市场经济运行的规范化、法治化以及公民依法纳税意识的提高而出现的，并且随着市场经济体制的不断完善，纳税筹划将具有更加广阔的发展前景。

市场经济的主要特征之一就是竞争，房地产开发企业要在激烈的市场竞争中立于不败之地，必须对其生产经营活动进行全方位、多层次的运筹。房地产开发企业具有自身独立的经济利益，具有法定的权利和义务。以最小的投入获得最大收益，是每个房地产开发企业生产经营的直接动机和最终目的，成本的高低直接影响房地产开发企业的利润，而影响生产经营成本高低的因素有多个，税收是其中非常重要的因素。房地产开发企业有权利在遵守国家税法的前提下，通过安排自己的涉税活动来规避或减轻自身税负，采取措施以防范和化解纳税风险，以及运用法律手段来保护自身的合法权益。同样，征税主体为了依法尽可能及时征足税和发挥好税收的宏观经济调控职能，也需要通过完善税法和加强税收征管等途径进行征税筹划。

一、税务筹划的概念

税务筹划是指税收事务参与主体为了达到各自的目的而就税制设计、税收立法和税收的征收管理事务与税款缴纳事务等所进行的筹谋、策划。它包括征税筹划和纳税筹划两个部分。通过税务筹划，一方面使国家依法将应收的税款尽可能及时、足额收上来；另一方面使纳税人尽可能在法律、法规和规章允许的范围内不缴或少缴税款以减轻税收负担，防范和化解纳税风险，以及使纳税人的合法权益得到保障。

纳税筹划主要是站在纳税人角度而言的，进行纳税筹划的主要目的是通过不违法的、合理的方式以规避或减轻自身税负，防范和化解纳税风险，以及使自身的合法权益得到保障。而征税筹划是站在征税人的角度而言的，它的目的与纳税筹划的目的相反，主要是通过不断地完善税法和加强税收征管，对纳税筹划进行制约，以依法及时征足税。这两者是矛盾的，但在市场经济条件下，两者又统一在正确执行国家税收法律、法规的前提下，因此两者又是不可分的，纳税筹划越成功，则必将促进征税筹划的改进。

二、纳税筹划的概念

在西方发达国家，纳税筹划几乎已是家喻户晓，而在我国，则尚处于初始阶段。就纳税筹划这一概念而言，西方国家和国内的有关书刊所给的解释都不尽一致，以下是几种有代表性的观点：

(1) “纳税筹划是指通过纳税人经营活动或个人事务活动的安排，实现缴纳最低的税收。”（荷兰国际财政文献局（LBFD），《国际税收辞汇》）

(2) “纳税筹划是纳税人通过财务活动的安排，以充分利用

税务法规提供的包括减免在内的一切优惠，从而享得最大的税收利益。”（印度税务专家 N·J·雅萨斯威，《个人投资和税务筹划》）

（3）“纳税筹划是经营管理整体中的一个组成部分……税收已成为重要的环境因素之一，对企业既是机遇，也是威胁。”（印度税务专家 E·A·史林瓦斯，《公司纳税筹划手册》）

（4）“人们合理而又合法地安排自己的经营活动，使之缴纳可能最低的税收。他们使用的方法可称之为纳税筹划……少缴税和递延缴纳税收是税务筹划的目标所在。”

“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，投资采取租用还是购入的方式，以及交易的时间。”（美国南加州大学 W·B·梅格斯博士，《会计学》）

（5）“税收筹划是指在法律规定许可的范围内，通过经营、投资、理财活动的事先筹划和安排，尽可能取得节税的税收利益。”（国内著名纳税筹划专家唐腾翔、唐向，《税收筹划》）

（6）“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。纳税筹划有狭义与广义之分。狭义的纳税筹划仅指节税，广义的纳税筹划既包括节税、又包括避税。”（天津财经学院博士生导师盖地教授，《税务会计与纳税筹划》）

（7）“纳税筹划是指纳税人通过非违法的避税方法和合法的节税方法以及税负转嫁方法来达到尽可能减少税收负担的行为。”（中国人民大学张中秀教授，《公司避税节税转嫁筹划》）

（8）“纳税筹划概念包括狭义和广义两种。狭义的纳税筹划是指纳税人为了规避或减轻自身税收负担而利用税法漏洞或缺陷

进行的非违法的避税法律行为，利用税法特例进行的节税法律行为；以及为转嫁税收负担所进行的转税纯经济行为。其中，税法漏洞是指税法中由于各种原因遗漏的规定或规定的不完善之处；税法缺陷是指税法规定的错误之处；税法特例是指在税法中因政策等需要对特殊情况所作出的某种优惠规定。狭义纳税筹划包括避税筹划、节税筹划和转税筹划。

广义的纳税筹划则是指为了规避或减轻自身税负和缴纳费用，防范、减轻甚至化解纳税风险，以及使自身的合法权益得到保障而进行的一切筹谋、策划活动。其中，纳税风险是指由于所在国税收政策发生变化、实施新的税收征管办法、调整所得税税率、开征新的税种、取消原有税收优惠政策等环境变化而导致纳税人税负或缴纳费用加重的风险；由于不懂税法或对税法理解不正确等原因而可能受到法律制裁的风险。缴纳费用是指纳税人或委托其代理人依法计算、申报和缴纳自己应纳税款过程中发生的费用，由纳税人承担。”（智董税务筹划研究室主任、青年税务筹划专家贺志东，《纳税筹划》）

本书所称纳税筹划，取以上第8种观点中狭义纳税筹划概念，主要是指房地产开发企业为了规避或减轻自身税收负担而利用税法漏洞或缺陷进行的非违法的避税筹划以及利用税法特例进行的节税筹划。

三、避税筹划

（一）概念

避税筹划是纳税义务人通过精心安排，利用税法的漏洞或缺陷，规避或减轻其税收负担的非违法、不能受法律制裁的行为。从本质上看，它既不合法，亦不违法，而是处于合法与违法之间的状态，即“非违法”。避税行为产生的直接后果是减轻了纳税义务人的税收负担，使其获得了更多的可支配收入；国家税收收

入减少；将导致国民收入的再分配。

纳税人有权依据法律“非不允许”进行选择 and 决策。国家针对避税筹划活动暴露出的税法的不完备、不合理，采取修正、调整举措，也是国家拥有的基本权力，这正是国家对付避税的惟一正确的办法。如果用非法律的形式去矫正法律上的缺陷，只会带来不良的后果。因此，国家不能借助行政命令、政策、纪律、道德、舆论来反对、削弱、责怪避税筹划。

避税筹划产生的主观原因是利益的驱动。避税筹划形成的客观原因主要有以下几个方面：

(1) 税收法律、法规和规章本身的漏洞（如纳税义务人定义上的可变通性，课税对象金额上的可调整性，税率上的差别性，起征点与各种减免税的存在等诱发避税）。

(2) 法律观念的加强，促使人们寻求合法途径达到减轻税收负担的目的。

(3) 纳税义务人避税行为的国际化，促使国际避税越来越普遍。产生国际避税的原因可细分为：①沉重的税收负担。②激烈的市场竞争。③各国税收管辖权的选择和运用不同。④各国间课税的程度和方式不同。⑤各国税制要素的规定不同。⑥各国避免国际重复征税方法不同。⑦各国税法实施有效程度的差别。⑧其他非税收方面法律上的差别，如移民法、外汇管制、公司法、票据法、证券投资法、信托法以及是否存在银行习惯或其他保密责任等。

（二）特征

避税筹划与逃税相比具有以下几大特征：

(1) 非违法性。避税筹划是以“非违法”手段来规避或减轻税收负担的，因而不能采用对待逃税行为那样的法律制裁措施。对避税筹划，只能采取堵塞税法漏洞，加强税收征管等反避税措施。事实上，究竟何为“非法”，何为“非违法”，何为“合法”，

完全取决于一国的国内法律，没有超越国界的法律的统一标准。在一国为非法的事，也许到另一国却成了天经地义的事。所以离开了各国的具体法律，则很难判断哪一项交易、哪一项业务、哪一种情况是非法的。

(2) 低风险，高收益性。避税筹划是一种非违法的行为，因此避税筹划一定能带来极大的经济效益。

(3) 策划性。避税筹划涉及企业生产经营的各个方面，况且现行的税法制度和征管水平也在不断提高，因此要做好非违法的避税，一定要有策划意识。首先是了解税法，尊重税法；其次是了解税法的漏洞或缺陷及征管中的漏洞；再次，对自己的企业经营进行妥善安排，使之符合避税的要求；最后还要精通财务会计知识和其他法律知识，才不致于将避税变成了逃税。

四、节税筹划

(一) 概念

节税筹划是指纳税义务人依据税法规定的优惠政策，采取合法的手段，最大限度地享用优惠条款，以达到减轻税收负担的目的的合法行为。

(二) 特征

节税筹划与“非违法”的避税筹划相比具有以下特征：

(1) 合法性。从法律角度看，避税筹划是采用“非违法”的手段来达到少缴税或不缴税，而节税筹划则采用的是“合法”的手段来达到上述目的，其合法的最主要标志就是节税筹划是利用税法中的优惠政策，而优惠政策本身并不是税法中的漏洞，它是立法者的一种政策行为，节税者的节税行为符合立法者当初的立法精神。

(2) 受税收优惠政策的引导性。这一特征是指节税筹划不像