

益吗？您想正确运用税收政策导向发展生产吗？「企业税收筹划实务丛书」不容错过！
「企业税收筹划实务丛书」是作者长期从事财税筹划实践的经验总结，并且征求了国内数百名财税专家的意见，结合最新的财税政策，运用大量的实战案例，对企业常见的财税业务的筹划实务进行了权威性的分析和总结。是您从事投资和生产经营管理过程中不可缺少的工具书。



企业税收筹划实务丛书

房地产企业 财税筹划实务

庄粉荣◎著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

企业税收筹划实务丛书

房地产企业财税筹划实务

庄粉荣 著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业财税筹划实务/庄粉荣著

北京: 中国经济出版社, 2011. 1

(企业税收筹划实务丛书)

ISBN 978-7-5017-9965-7

I. ①房… II. ①庄… III. ①房地产业—财税筹划—中国 IV. ①F812. 423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 085814 号

责任编辑 邓媛媛

责任审读 贺 静

责任印制 张江虹

封面设计 华子图文设计公司

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京金华印刷有限公司

经销者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 24. 75

字 数 370 千字

版 次 2011 年 1 月第 1 版

印 次 2011 年 1 月第 1 次

书 号 ISBN 978-7-5017-9965-7/F · 8368

定 价 38. 00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换(联系电话: 010-68319116)

版权所有 盗版必究(举报电话: 010-68359418 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心(举报电话: 12390)

服务热线: 010-68344225 88386794

总 序

一、财税筹划的必要性

税收筹划在我国作为一门新兴学科，属于理财领域的一个分支，具有很强的实用性，可以给投资人带来实际的经济效益，在我国有着广阔的发展空间。为了帮助纳税人规避涉税风险，笔者通过十多年的财税咨询实践，并于1998年归纳总结出税收筹划理论。

税收筹划是纳税人在现行税制条件下，通过充分利用各种有利的税收政策，适当安排投资行为和生产经营业务流程，通过合理的财务协调和有机的会计处理，巧妙地安排纳税方案，在合法的前提下，以实现税后利益最大化为目标的涉税经济行为。

税收筹划的主体是纳税人，税收筹划的客体是各项涉税行为，税收筹划的重点环节是企业的生产和经营业务流程，税收筹划的目标在于追求税后利益最大化。

为什么说税收筹划不仅仅是人们通常所想象的那样想尽办法“少缴点税”呢？这是因为：

税收筹划必须以依法治税为前提。国家征税是强制的、无偿的，但在具体的税收行为中，国家为了鼓励某项产业、某项事业的发展，依据现实的客观条件，从有利于发展的目标出发，制定出一些优惠政策。这就给予了纳税人一定的筹划权利，为纳税人实施税收筹划提供了操作空间，使税收筹划的具体运作成为可能。从某种意义上讲，纳税人筹划税收的权利是派生的，是有条件的，即税收筹划必须在税法规定许可的范围内，充分运用纳税人的权利，依据税法中“应该”、“不应该”，“允许”、“不允许”，“可以”、“不可以”的规定来具体地进行操作实施。

税收筹划必须遵循经济原则。众所周知，对于纳税人来说，税收筹划



的根本目的就是节约成本，增加投资收益。因此其操作必须遵循经济原则，选择最佳的纳税方案，达到合理赋税的目的。也就是说，税收筹划需要与投资人的其他生产要素结合起来考虑和筹划，有时税收成本与其他费用的发生往往会此消彼长，如果因为通过筹划节约了税收支出，而增加了其他费用的支出，并且其他费用的增加额大于税收成本的下降额，对于接受服务的投资人而言，也是不经济的。

税收筹划必须有效。在税收法律关系中，国家和纳税人的权利和义务关系是不对等的，纳税人只有在依法纳税之后才获得与之相关的权利。所以我们说，税收征收是必然的，纳税人所实施的税收筹划，只有在获得税务机关认可的前提下，才可能获得筹划效益。对税务机关来说，一方面依法征税是其自身的权力，另一方面为纳税人提供优化服务，帮助纳税人实施税收筹划，也是其自身应尽的责任。对纳税人来说，依法纳税是其应尽的义务，而通过合法途径进行税收筹划，利用合法手段保护自己，也是自己应享受的权益。

可见，税收筹划是有限度的，也是有一定条件的，并不是随随便便就可以任意运作的，必须在不违反现行法律法规的前提下进行，应合理合法，在进行税收筹划时，要以《中华人民共和国税收征收管理法》以及现行的各种税收法规为依据，任何违背税收筹划合法性原则的活动，都不能算作税收筹划，而且也是行不通的。

二、本套丛书的主要特色

我国目前正处于一个大变革的时代，虽然已经基本完成了从计划经济向市场经济的过渡，但是，有关法律体系还处于进一步完善的过程中。在最近的五年里，财务、会计和税收体系都在发生很大的变化，特别是2008年和2009年，我国企业所得税完成了两税合一，增值税实现了转型。为了适应这种变化，完善相应的法律体系，直到2009年12月31日，有关企业所得税的配套政策才基本出齐。也正因为如此，市面上有关理财、理税和税收筹划方面的书籍也难觅踪影。广大投资人、企业经营管理者 and 财务会计人员急切期望有一套从实际操作的角度分析和解读在新税法基础上的税收筹划读物。为了满足广大读者的要求，笔者推出这套丛书，包括：

《房地产企业财税筹划实务》《现代服务业财税筹划实务》《制造企业财税筹划实务》《货物销售活动财税筹划实务》《税收优惠政策利用筹划实

务》《企业所得税操作实务》。其中，《现代服务业财税筹划实务》专题研究服务行业的涉税风险规避及相关税收筹划问题。

第三产业是我国目前鼓励发展的产业，而该行业由于子行业很多，与之相对应的税收政策也十分复杂。在党的十五大报告、十五届四中全会关于“十五”计划纲要的决议以及十六大报告中又提出了现代服务业的概念，同时提出发展现代服务业的构想和要求。对于这个行业的涉税问题的系统性研究目前还没有人涉足，但是，在税收征管第一线，征纳双方往往对一些涉税事项的具体处理纠缠不清。《现代服务业财税筹划实务》开现代服务业系统性研究之先河，选择物流服务业、建筑服务业、金融保险服务业、旅游餐饮服务业等企业数目较多的服务行业的涉税问题进行研究，同时对动漫和软件产品开发、服务外包等新兴服务产品的涉税问题进行了综合分析，对相关的税收筹划问题进行了研究。如果再配上《税收优惠政策利用筹划实务》《企业所得税操作实务》，则可以对现代服务企业的涉税事项的具体业务处理有一个比较全面的归纳。

笔者长期在税收第一线从事税务稽查和评估工作，在最近的十多年中又不断涉足高端涉税咨询服务，能够跟广大企业家和企业财务会计人员一道感受实务操作的困难和税务纠纷的复杂性。在本书写作过程中，又不断得到上海振信财务咨询有限公司的咨询专家们的帮助，也正因为如此，在对涉税事项的分析和处理上，笔者奉献给读者的作品所表述出来的观点和方法与多数著述不同，其最大的特点就是实操性很强。当然，该丛书肯定还有许多不完善的地方，期望有更多的咨询机构参与新政策、新机制条件下涉税的分析和处理的研讨活动，也希望广大企业家和财务人员一起来共同努力。相信通过群策群力，不仅可以完善本套丛书，而且还可以找到一个规避涉税风险、提升企业税收利益的新机制。

前 言

房地产行业已经成为我国经济发展的支柱产业,但是,该行业已经连续多年被税务机关列为重点检查行业。为什么会出现这个现象呢?原因是房地产企业的税收问题已经受到全国人民的关注。有一个现象多年来一直被部分媒体炒作:许多人因为开发房产而发了财,但是,他们所缴的税却为数不多。

但是,如果深入房地产开发企业作一个具体的调查和研究,我们就可以发现,目前的房地产开发企业事实上处于一种尴尬的状态。房地产开发企业所面临的税收问题并不少:营业税、企业所得税、土地使用税……其他企业需要承担的税种应有尽有,此外,还有一道最高税率为60%的土地增值税。从理论上讲,无论是什么企业的税收负担都没有房地产开发企业重。

但是,如果再看看最近税务机关的检查情况,许多地区公布的大案要案,都少不了房地产开发企业……因此人们不禁要问:房地产开发企业怎么啦?而作为房地产开发企业的投资人和管理者也在不断地思考:如何规避涉税风险?如何在纳税零风险的前提下进行税收筹划?笔者从2003年就将房地产开发企业的涉税风险规避及其筹划问题作为研究的重点,对房地产开发企业进行个案解剖,先后对20家企业实施税务稽查和评估,对30多家企业提供筹划操作实践,在此基础上开设房地产开发企业的税收筹划讲座,通过60多次专题讲座,与有关专家和企业人士进行深入沟通和交流,形成相对系统的房地产开发企业税收筹划理论。2009年以来房地产开发企业的涉税政策又发生了很大的变化,笔者在此基础上进行了重点分析,对纳税人在实务操作过程中可能出现的问题以及注意的重点提出操作性建议,对房地产开发企业在新政策条件下的税收筹划思路进行了系统的分析,从而形成本书。但由于本书只是丛书的一个部分,对于房地产企业与其他企业共同的涉税事项的处理,则在其他专题中讨论。

由于本书立足于实务操作,所以在研究和写作过程中采用了财税管理



第一线人士的大量素材,并结合具体业务对税收筹划进行深入的思考。这里需要说明的是,在本书中引用了上海振信财务咨询有限公司的许多咨询案例,以及少量其他专家已经在《中国税务报》等刊物中发表的案例分析和其他资料。其目的是想借大家的力量整合一个研究思路,将税收筹划的研究引向深入。在此,笔者向常州市财政局科研所武军所长、上海振信财务咨询有限公司的威海根总经理,以及未提名的文章和资料的作者表示感谢!

本书的特色是立足于涉税风险分析、规避和税收筹划,所以该书既适合于房地产开发企业的老板、财务、会计和有关涉税管理人员阅读,也适合于会计师事务所、税务师事务所、律师事务所等机构从事涉税服务的专业人员阅读,同时也可以作为各类财务院校进行房地产涉税教学的良好教材。

目前以专题的形式研究税收筹划的成功案例还不多,本书作为尝试,仅是表示笔者献身税收筹划事业的一个愿望。当然应该肯定的是,虽然笔者已经作出了努力,但是书中仍有不足之处,希望读者不吝赐教!

庄粉荣

2010年8月于南京

目 录

前 言 / 001

第一章 房地产企业财税筹划概述 / 001

- 第一节 房地产行业的纳税现状及政策展望 / 001
- 第二节 部分房地产企业偷税的主要手段和问题 / 002
- 第三节 涉税咨询服务需求分析 / 010

第二章 房地产销售营业税政策分析 / 012

- 第一节 房地产销售的营业税分析 / 012
- 第二节 房地产销售涉税疑难问题处理 / 018
- 第三节 房地产价格偏低的涉税处理 / 025
- 第四节 企业搬迁的涉税处理 / 032
- 第五节 个人房产经营的涉税分析 / 039

第三章 房地产销售的营业税筹划技巧 / 055

- 第一节 销售房产常用手段的涉税筹划 / 055
- 第二节 房产投资性筹划策略 / 074
- 第三节 房产融资性销售的涉税筹划分析 / 085
- 第四节 偿债性销售的涉税分析 / 098
- 第五节 房产变相销售的涉税筹划 / 110
- 第六节 建房方式的选择筹划 / 115
- 第七节 购买房产的筹划思路 and 技巧 / 130



第四章 房屋出租的涉税分析 / 136

- 第一节 房屋出租的税收问题概述 / 136
- 第二节 房租业务的税政处理 / 142
- 第三节 房屋出租的税收筹划 / 147
- 第四节 企业租赁业务税收筹划操作实例 / 162

第五章 房地产企业所得税分析 / 172

- 第一节 新旧房地产企业所得税政策比较 / 172
- 第二节 开发产品完工确认问题 / 178
- 第三节 房地产企业确认收入应注意的问题 / 183
- 第四节 开发企业计税成本的内涵分析 / 195
- 第五节 税收政策与会计准则差异分析 / 201
- 第六节 建筑企业跨地区经营所得税处理 / 213

第六章 土地增值税的政策分析 / 217

- 第一节 土地增值税政策分析 / 217
- 第二节 计税依据的具体确认 / 223
- 第三节 土地增值税的清算 / 228
- 第四节 土地增值税计算的实例分析 / 233
- 第五节 掌握土地增值税的政策界限 / 239
- 第六节 土地增值税税收筹划的政策思路 / 245
- 第七节 土地增值税的业务流程筹划思路 / 253
- 第八节 综合项目开发的涉税分析 / 266
- 第九节 典型筹划案例分析 / 277

第七章 房产税的税收筹划 / 288

- 第一节 房产税的政策分析 / 288
- 第二节 外资企业房产税缴纳方法 / 310
- 第三节 房产税业务处理技巧 / 314
- 第四节 房产税的税收筹划 / 322

第八章 土地使用税的筹划分析 / 339

第一节 城镇土地使用税的征管 / 339

第二节 城镇土地使用税的免税规定 / 344

第三节 实务中具体业务的处理 / 353

第九章 契税的政策分析及筹划 / 360

第一节 房产契税的一般规定 / 360

第二节 契税减免及其政策分析 / 368

第三节 契税筹划的案例分析 / 374

第一章

房地产企业财税筹划概述

房地产实际上包括房产和土地两个方面,从会计和税收的角度讲,房产属于不动产的范畴,而土地则属于无形资产的范畴,由于在实际操作过程中,两者不可分割,所以会计核算和税务处理一般都是将两者联系在一起进行操作的。房地产作为一个特殊的商品,在人们的日常生活中具有特殊的作用。目前,我国房地产行业的发展十分迅速,在国民经济和日常生活中的地位和作用也越来越大。因此,本书设专题在财税筹划理论的基础上,研究房地产企业的涉税风险规避和提升税收利益问题。

第一节 房地产行业的纳税现状及政策展望

房地产行业是我国国民经济的一个支柱产业,但是,房地产行业成为偷逃税大户!这句话并不是空穴来风,近期,经济界连续公布了多个榜单:在个人财富的榜单上,房地产行业的富豪很多,但是在纳税排行榜上,房地产行业的企业却是很少。这一多一少,将房地产行业无情地引入了人们议论的话题之中。

一、房地产税收的现状

随着我国经济的快速发展,人们对拥有房产的需要越来越高,这个需要



推动了我国房地产行业在各行各业中以更快的速度发展。但是,在发展过程中也出现了一系列的问题。多年来,税务机关仍然不约而同地将房地产行业作为检查的重点,而从税种上看,营业税、企业所得税、个人所得税都是检查重点。

在营业税方面,重点检查企业有无按规定纳税申报、纳税申报是否真实准确;预收款(预收定金)是否按规定纳税;以房换房、以地换房、以房地产抵债、无偿赠与房地产、集资建房、委托建房、合作建房等行为是否按规定纳税等。

在企业所得税方面,重点检查房地产开发企业取得的经营收入、其他业务收入、投资收益、营业外收入、其他各项应税收入核算是否真实、准确;各种收入是否全部按规定入账,有无已实现收入不确认或做账外收入的情况;房地产开发企业准予税前扣除项目金额支出是否真实、合法,重点是业务招待费、广告费、租赁费、工资及相关费用、财产损失、捐赠支出、改扩建及装修工程支出、管理费等项目;房地产开发企业的开发成本是否符合规定,重点是土地征用及拆迁补偿费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费和开发间接费用等。

个人所得税检查的重点,将放在房地产行业的个人所得税代扣代缴和自行缴纳情况,特别将房地产开发企业的经营者作为检查重点。着重查处纳税人和扣缴义务人签订假合同、假协议,少报收入少纳税,共同实施偷税的行为及扣缴义务人故意为纳税人隐瞒收入、进行虚假申报,从而少缴或不缴个人所得税的行为。

第二节 部分房地产企业偷税的主要手段和问题

由于房地产企业的生产过程与其他企业相比,存在自身的特点,所以也就使其具有特殊性。在这样的情况下,就铸就了房地产企业偷税的两个主要手段:一打时间差,二打政策差。所谓时间差是指税务局检查税收情况时,一般都以年度为单位。但事实上,房地产企业的项目决算要等到整个项目工程通过验收之后才能进行。而此时,很多房地产企业又会把前一项目中赚来的钱投入下一个项目中去,通过适当处理,从财务报表上,很难看出

前一项目赢利如何。这是整个行业内众所周知的方法。

所谓政策差是指按照《土地增值税暂行条例》规定,一个开发项目应在全部竣工决算销售后清算土地增值税。而部分房地产企业利用种种手段钻这一政策的“空子”,迟迟不进行决算,或留下一两套“尾房”,致使整个项目不能决算,逃避土地增值税的清算。此外,还有隐瞒收入、挂账等手段。

一、销售环节的偷税手段

房屋是一种特殊产品,销售方式也有其自身的特点,因此,就为部分偷税者提供了操作的可能性。在目前的房地产开发企业中,都不同程度地存在着滞纳税款、随意调整税款申报数额等偷税问题,主要集中在四个方面。

(一) 隐匿预收房款

一是将预收购房者的预付款挂在“其他应付款”等往来账上,或记入“短期借款”等科目,账面不反映收入。二是用自收凭证收取预收房款,存入非基本账户或其他银行账户。房地产开发企业最终会因购房者开具发票而作收入处理,但减少了当期收入,减少了当期应缴税金。三是将预收的定金以购房者的名义存入银行,改头换面,不作预收款申报收入。

用预收款方式销售不动产、转让土地使用权的,将预收收入挂在往来账上,或将部分款项开具收款收据,或直接冲减开发成本,不确认或少确认收入;

整体转让“楼花”不作收入,而是挂往来账,甚至私设账外账。

(二) 隐瞒销售收入

一是房地产企业与销售公司联手,将部分房款存到销售公司账上,少开票,暂不作房地产企业销售收入。二是房地产企业价外收取的代收费用不符合代收代缴规定的,另用自制凭证收取房款不入账或挂往来账上。三是房地产企业收到银行拨付按揭款后不及时入账,开成账外收入,或挂“短期借款”科目。

按揭销售,首付款实际收到时或余款在银行按揭贷款办理转账后不及时入账,或将收到的按揭款项记入“短期借款”等科目;



采取包销方式,未按包销合同约定的收款时间、金额确认收入;
通过房地产代理公司开出代理手续费,抵减销售额,以房款净额为计税营业额。

(三) 延迟结转收入

大多数开发企业都以办理竣工决算为收入结转的时点,通过延迟办理竣工决算拖延收入结转的时间。部分开发企业以款项收齐开具正式发票为结转收入的时点,收入确认由企业人为控制,这两种做法在房地产企业较为普遍,《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号)(以下简称国税发31号)明确了完工产品的三个条件,新文件有效地遏制了企业故意延迟结转收入的现象。

(四) 以物易物隐瞒收入

以房换地、以地换房业务未按非货币交易准则进行处理,或不开发票不入账;旧城改造中,房地产企业拆除居民住房后,补偿给搬迁户的新房,对偿还面积与拆迁面积相等的部分、超面积部分以及差价收入不合并计算收入。

将代建工程、提供劳务过程中节约的材料、报废工程和产品的材料等留归企业所有,不确认收入;

以房抵工程款、广告费、银行贷款本息或以动迁补偿费抵顶购房款等业务,不计收入;

无正当理由,以明显偏低的价格将商品房销售给本公司股东及相关联企业及个人;

将开发产品转作自用,或用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资入股、以房抵偿债务、拍卖、换取其他单位和个人的非货币性资产等,未按视同销售申报纳税;

开发的会所等产权转给物业,不按开发产品进行税务处理,或者将不需要办理房地产证的停车位、地下室等公共配套设施对外出售不计收入;

售后返租业务,以冲减租金后实际收取的款项计收入;

私建违建阁楼、车库、仓库,对外销售使用权开具收款收据,隐匿收入;

开发商将未售出的房屋、商铺、车位出租,其取得的租金收入不作或少作收入。

此外,部分房地产开发企业在销售商品房时,不按规定向购房人开具发票,隐瞒销售收入;少报税款或逃避纳税;不按配比原则进行会计核算,以假发票虚列成本,致使企业亏损不缴纳企业所得税;商品房代销商不按月向房地产开发企业结转售房款,造成税款不能及时入库;长期拖欠税款等。

二、成本项目不实偷税

由于目前我国还处于市场经济初建阶段,还没有形成一套完整的游戏规则,销售市场还处于相对混乱的状态,部分房地产开发企业就充分利用这一点,将偷税操作点前移。

(一) 发票取得不尽规范

有的企业利用虚开、代开发票等手段,人为抬高开发成本,减少应纳税所得额。不符合规定的发票如会议费、考察费、差旅费等,是房地产开发企业在期间费用方面存在较多的问题。另外,取得的拆迁补偿费支付凭证也不符合规定,如企业单位开具行政事业单位发票;村委会开具农、林、牧业发票等。更典型的是建材发票问题,建材市场有个通行的做法,不要发票就便宜些。目前,大多数私人及许多小型的建设项目,完工付款后建设单位都不要发票,这对企业来说当然是最理想的,但对需要发票来报账的建设项目,企业则要开动脑筋想另外的办法取得发票,比如去外地或本地管理比较混乱、急需拉税源的地方,设法开一些税率相对较低的其他发票来应付。在日常的税收检查中就曾多次发现,本地的一些工程成本结算单据中,竟有从数千公里以外的省份开具出的材料采购发票,而事实上这种建材在本地随处可见,并不属于紧俏商品。

(二) 虚列销售费用

有的大量列支销售人员工资;通过支付销售代理费的形式,将收入进行转移隐匿;将超标准的广告费、业务招待费支出混入“会议费”、“销售费用”等。据总结,用来报销的工程费用发票呈现出时间跨度大、来源广、名目繁多等特点。时间跨度大:即当年入账的发票有一两年以前的,甚至还有更久的。来源广:即报销的票据来自全国各地,由于各地执行的税收政策不一



致,有的建筑商到税负较低的地方申请代开发票,还有的建筑商则干脆以假发票充当。名目繁多:即在报销的票据中有个人的电话费、水电费、交通费、餐饮费、服装费等等。目前80%以上的腐败案件与建安工程有关,建筑商们为得到工程项目送礼、跑关系,这些成本费用都要有去处,要做账就必定要做假。

(三)利用预算造价虚增单位成本

目前多数房地产企业结转销售成本的方法是以每平方米的单位造价和销售面积的乘积金额来结转成本。由于项目开发周期跨度一般在一年以上,企业开发项目中的单位项目较多,对口的施工单位、供料商多,项目开发早期不能及时取得各项目的“工程结算单”,所以在会计核算单位造价时往往使用以预算造价计算单位成本的方法。有的房地产企业便利用这一特点,自行加大早期单位每平方米的计划预算造价,从而达到少缴企业所得税的目的。

(四)超标准列支利息支出

由于房地产公司借入资金量大,利息支出较多,部分企业未在成本对象中分摊借款利息,而是将其作为财务费用全部直接在税前扣除,影响了当期的税前利润,造成纳税滞后。

(五)成本费用重复入账

个别企业利用建安工程施工复杂、项目繁多、专业性强的行业特点,重复列支费用。如企业在签订建筑安装合同时,已经将附属工程、水电工程、屋面防水工程等包括在合同总价款中,在工程完工结转成本时,又就这些单项签订虚假合同,或者建材发票重复进入开发成本。

(六)开发成本中混入非销售项目成本

有的房地产开发商自用房产、出租用房产不及时从“开发成本”结转至“固定资产”,而是混入“开发产品”科目中,直接转增“经营成本”;有的房地产公司将自建自用的办公楼成本直接混入项目开发成本中,未结转固定资产,虚增经营成本。