

Fangdichan Qiye
Quancheng Nashui Chouhua

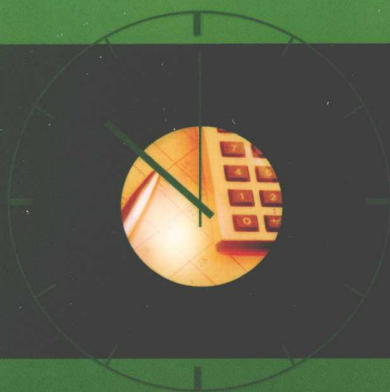
(第二版)

房地产企业 全程纳税筹划

段九利 白秀峰 著

与众不同的房地产企业纳税筹划读本——

- 将房地产企业纳税筹划分为前期筹划、建设筹划、销售筹划、经营性物业筹划和项目清算筹划，全面介绍分阶段多税种综合筹划的方法，贴近企业实际
- 针对房地产企业的开发模式和经济行为进行纳税筹划，特别强调事前筹划的纳税思想
- 依据最新法规编写，保证纳税筹划方案准确有效
- 来源于一线房地产企业的实际案例，使纳税筹划的方法更加生动、直观



中国市场出版社
China Market Press

房地产企业 全程纳税筹划

◎段九利 白秀峰 著

(第二版)

Fangdichan Qiye
Quancheng Nashui Chouhua

 中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业全程纳税筹划/段九利, 白秀峰著. —2 版. —北京: 中国市场出版社, 2011. 10

ISBN 978-7-5092-0804-5

I. ①房… II. ①段…②白… III. ①房地产业—税收筹划—中国 IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 188940 号

书 名: 房地产企业全程纳税筹划 (第二版)

主 编: 段九利 白秀峰 著

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68037344 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限公司

规 格: 787×1 092 毫米 1/16 19.125 印张 240 千字

版 本: 2011 年 10 月第 2 版

印 次: 2011 年 10 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5092-0804-5

定 价: 48.00 元

与众不同的房地产企业纳税筹划读本

《房地产企业全程纳税筹划》第一版在 2008 年出版后，得到会计实务界人士的广泛认同和肯定，深受会计培训机构的欢迎，书中思路、观点与实例多次得到同行其他专家学者的引用与借鉴。我想，来源于实践，再反馈给市场，才是本书深受读者喜爱的根本原因。具体来讲：一是依照房地产项目经营业务开发流程进行房地产企业税收筹划，契合了房地产实务工作者的工作实际；二是书中所有案例与解决方案均来自作者长期、大量的企业实践调研。

为更好地满足广大读者的需要，我们对本书进行了修订。修订后的《房地产企业全程纳税筹划》具有如下特点：

一是将房地产企业纳税筹划分为前期筹划、建设筹划、销售筹划、经营性物业筹划和项目清算筹划，体现了分阶段多税种综合筹划、追求企业总体税负最低的最终导向

《房地产企业全程纳税筹划》第一版中将房地产企业纳税筹划分为前期筹划、建设筹划、销售筹划和经营性物业筹划等四个阶段。此次修订，新增加了项目清算阶段的筹划，体现了土地增值税、企业所得税清算在房地产企业纳税筹划中的重要性。这样，纳税筹划的体系更加完整，突出了分阶段多



税种综合筹划、追求企业总体税负最低的最终导向，更加贴近房地产企业的工作实际。

二是依据最新法规及时、全面更新，保证纳税筹划方案更加准确有效

《房地产企业全程纳税筹划》出版以来，房地产行业风云变幻，税收环境也发生很大变化。一系列与房地产企业相关的税收法规出台并实施，如《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令〔2008〕540号）、《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）、《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）等。这些法规的实施，给房地产企业营业税、土地增值税、企业所得税三大税种的税务处理和纳税筹划都带来了较大的变化。此次修订，作者结合最新法规对全书的内容进行了系统的更新，充分考虑到房地产行业所处的环境变化，站在企业的角度，尽量提供当前环境下企业最佳的纳税筹划方案。

三是来源于一线房地产企业的实际案例使纳税筹划的方法更加生动、直观

本书力求贴近房地产企业纳税筹划的实际，既有对开发模式选择的分析，又有对具体操作方法和技巧的阐述，每一章都精选了丰富的阅读资料和实际案例，将房地产企业纳税筹划的方法非常生动、直观地展现在读者面前。这些案例来自一线房地产企业，经过作者认真的梳理与提炼，具有很强的参考价值，从而增强了本书的可操作性与实用性。



四是针对房地产企业的开发模式和经济行为进行纳税筹划，特别强调了事前筹划的纳税思想

房地产企业税负的高低最终取决于企业所选择的开发模式和经济行为，也就是说，房地产企业一旦选择了具体的开发模式和经济行为，其总体税负水平也就相对确定了。因此，企业应树立事前筹划的思想，在确定具体的开发模式和经济行为之前，就应针对开发模式和经济行为制定不同的方案，并通过对各方案纳税水平的比较，确定最佳方案。相对于开发模式和经济行为确定后的事后筹划，事前筹划的节税效果更加明显，纳税筹划的风险也更低。

未雨绸缪，决胜千里，将事前筹划的纳税思想贯穿于全书是本书最鲜明的特点。此次修订，我们进一步强化了这样的思路。

全书由段九利、白秀峰编写。在本书的写作过程中，郭志刚、董婉璐、王茜、王晓磊、冯舒婷、宋冠男、张金刚、栾春阳、赵艳丽、李苗苗、刘旭、肖慧、韩世伟、付玲茜、于倩、谷学敏、谭秋楠、徐梦君等帮助搜集写作素材，理论界和实务界众多朋友给予了大力的支持和帮助，在此一并致谢！

理论是灰色的，实践是常青的。总结是为了进步。对本书第二版的出版，广大读者给予了极大的支持，提出了许多建设性的反馈意见。衷心希望本书能给读者带来实实在在的益处和帮助，同时也继续欢迎大家批评指正。

作者

Email: duanjiuli699@163.com

2011年7月于北京

目 录

CONTENTS

第一章

纳税筹划的全程控制

- ◎ 1.1 房地产企业应缴哪些税 3
- ◎ 1.2 什么是纳税筹划 12
- ◎ 1.3 如何进行纳税筹划 16
- ◎ 1.4 纳税筹划的基本方法 19

第二章

纳税测算的基本方法

- ◎ 2.1 什么是房地产企业纳税测算 29
- ◎ 2.2 房地产企业编制纳税测算的四个步骤 30
- ◎ 2.3 房地产企业基于现金流的纳税测算 40
- ◎ 2.4 影响房地产企业纳税测算的因素分析 45

第三章

房地产企业前期准备阶段的纳税筹划技巧

- ◎ 3.1 项目开发主体的选择 53
- ◎ 3.2 土地取得方式的选择 58
- ◎ 3.3 项目开发模式的选择 70
- ◎ 3.4 项目开发产品的选择 76
- ◎ 3.5 项目开发节点的选择 86



第四章

房地产企业销售阶段的纳税筹划技巧

- ◎ 4.1 销售方式的选择 97
- ◎ 4.2 销售定价的筹划 104
- ◎ 4.3 价外费用的筹划 113
- ◎ 4.4 精装修住房的筹划 118

第五章

房地产企业建设阶段的纳税筹划技巧

- ◎ 5.1 开发成本的税务处理 127
- ◎ 5.2 设备采购方式的选择 133
- ◎ 5.3 混合销售行为的筹划 137
- ◎ 5.4 成本分摊方法的选择 139
- ◎ 5.5 借款费用的筹划 141

第六章

房地产企业持有阶段的纳税筹划技巧

- ◎ 6.1 什么是经营性物业 149
- ◎ 6.2 经营方式的选择 154
- ◎ 6.3 合理分解租金 156
- ◎ 6.4 售后返租模式的筹划 157

第七章

房地产企业清算阶段的纳税筹划技巧

- ◎ 7.1 土地增值税清算单位的选择 163
- ◎ 7.2 土地增值税清算时间的选择 166
- ◎ 7.3 企业所得税清算时间的选择 169



第八章

纳税疑难问题案例解析

- ◎ 8.1 营业税疑难问题案例解析 175
- ◎ 8.2 土地增值税疑难问题案例解析 181
- ◎ 8.3 企业所得税疑难问题案例解析 185
- ◎ 8.4 房产税疑难问题案例解析 193

第九章

房地产企业常用税收法规

- ◎ 9.1 营业税常用税收法规 201
- ◎ 9.2 土地增值税常用税收法规 217
- ◎ 9.3 企业所得税常用税收法规 249
- ◎ 9.4 房产税、土地使用税常用税收法规 275
- ◎ 9.5 契税常用税收法规 284

- 参考文献 294

第 1 章

纳税筹划的全程控制

- 1.1 房地产企业应缴哪些税
- 1.2 什么是纳税筹划
- 1.3 如何进行纳税筹划
- 1.4 纳税筹划的基本方法



1.1 房地产企业应缴哪些税

房地产企业是专门从事房地产开发和经营的企业。房地产包括房产和地产。不同的房地产企业具有不同的经营模式，但总体上可以划分为以下两类：

- 销售物业模式：通过土地购买、规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等五个阶段，将开发完成的房地产移交给购买者，并一次性取得销售收入。
- 自营物业模式：将开发完成的房地产留作自用，通过出租、联营、自营等方式分期取得经营收入。

1992 年房地产业实行市场经济以后，得到了迅猛发展，但始终局限于销售物业模式，这时的房地产企业仅仅是开发商，业务仅限于买进卖出，没有企业自己的资产。而进入 21 世纪以来，越来越多的房地产企业选择了自营物业模式，并完成了从开发商向不动产商的转变。这也是本书为什么将企业定位为房地产企业而非房地产开发企业的原因。同样，本书所研究的纳税问题不仅涉及传统的销售物业，同时也涉及新兴的自营物业。

阅读资料

国内房企抢滩商业地产

国内一线房地产企业竞相抢滩商业地产，最新一例是，昨天深圳万科高调发布商业策略并推介其首个购物中心旗舰品牌“万科广场”。

万科一直以专攻住宅而知名，去年宣布调整发展战略，80%



做住宅，20%将开发持有型物业，特别是社区商业。28日，万科发布的商业策略似乎又进了一步。商业产品系列化，不仅包括社区商业“万科红”品牌，还推出了购物中心“万科广场”品牌和写字楼“万科大厦”品牌。

来源：深圳特区报 记者：谭建伟 谭德波 日期：2011-06-29

❏ 房地产项目的运作流程

房地产企业将自有资金投资于具体的房地产项目，包括立项、规划、土地出让或转让、建设、销售或自营等一系列的经济行为，其运作流程主要包括以下几个阶段。

1. 前期准备阶段

前期的准备工作主要包括房地产项目的立项规划审批、设计施工、市场规划、土地出让或转让等。同时，房地产企业要根据具体情况对投资来源、建设方式、经营模式等方面进行详细规划和战略决策。战略决定成败，前期准备阶段是项目运作的首要环节，也是房地产企业纳税筹划的关键。这一阶段的主要特点如下：

- ❑ 开发的前提是取得土地，目前主要实行招、拍、挂方式，向政府缴纳土地出让金并取得国有土地使用权证。
- ❑ 房地产企业的开发产品在建设前须经政府审批。一般企业在生产产品或提供服务之前无需报政府审批，企业具有充分的自主权。而房地产企业在开工前，要通过政府的立项审批和规划审批。
- ❑ 用地审批要对企业产品的规模、种类进行审批，取得用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证。



2. 建设施工阶段

在该阶段，房地产企业要根据已经确定的规划和设计方案，通过自建、委托代建、发包等方式完成开发产品的建设过程，并使其达到验收标准。该阶段是房地产项目的中心环节。这一阶段的主要特点如下：

- ❑ 开发过程中受到政府相关部门的控制。在建设过程中受到环保、卫生、城管、建委、土地等行政部门的监控。
- ❑ 开发产品只有通过政府的验收才可交付购买者。经过消防审批、卫生审批、工程验收、竣工备案等环节后，开发产品才可上市交易。
- ❑ 市政部门的产品和服务是开发产品形成的重要组成部分。水、电、热、燃气、通讯等配套设施必须达到使用条件，房地产企业的开发产品才能交付使用。
- ❑ 对产品的设计要委托专业的规划设计和建筑设计机构来完成。施工要委托具有相应资质的施工企业来完成。
- ❑ 建设周期长，投资大。房地产项目的建设周期一般都很长，整个过程往往要好几年才能完成。在开发过程中，一方面，房地产企业需要投入大量的购地资金；另一方面，开发产品本身的造价很高，又需要不断地投入建设资金，因而，房地产项目的投资额往往都非常大。

3. 销售或自营阶段

对于销售物业模式，房地产企业通过出售房地产回笼资金、实现利润。而对于自营物业模式，房地产企业通过招商、招租、开办企业等方式，取得租金或经营收入。这一阶段的主要特点如下：

- ❑ 销售分为预售和现房销售两个阶段，预售即通常所说的期



房销售，是指开发商在建设工程竣工之前进行销售。现房销售即开发商在开发产品完工后进行销售。由于预售可以提前回收资金，目前开发商大多采用此种销售方式。

- ❑ 商品房预售实行许可证制度。开发商进行商品房预售，应当向政府房产管理部门办理预售登记，取得“商品房预售许可证”。
- ❑ 产品交付应以开发产品通过政府审批，即取得政府的竣工验收后才得以实现。另外，开发商还要落实物业管理公司及物管方案。

■ 房地产企业的财务特点

1. 资金管理方面的特点

- ❑ 房地产项目投资巨大，仅仅依靠房地产企业的自有资金远远不能满足项目的投资需求，一般都要向银行进行融资。而房地产开发贷款是房地产企业主要的融资品种。开发贷款的使用对象，就是房地产企业具体的开发项目。
- ❑ 在开发产品未完工前，一般需要通过预售取得销售回款，并将其投入到后期的开发建设中。
- ❑ 资金支出的重点内容是地价款、建筑安装支出和税费。地价款的来源一般为企业的自有资金，建筑安装工程及税费的支出来源为开发贷款和预售回款。

2. 会计核算方面的特点

- ❑ 与其他行业企业相比，房地产企业的会计核算在收入与成本结转上存在差异。
- ❑ 开发产品的建设周期长，建设过程中的预售收入作为预收账款处理，并在项目竣工后结转为销售收入。



- ❑ 开发建设中的支出计入开发成本，并在项目竣工后结转为销售成本。
- ❑ 开发企业的成本无法通过财务人员的判断和归集来确定，在支付过程中只是预付形式，最终的成本只有通过工程结算来确定，而工程结算主要通过工程管理和造价审核部门来完成。
- ❑ 房地产企业在开发产品时，一般都需要建设相应的配套附属设施，而配套附属设施在开发产品交付时，可能还未完成。在会计核算上，已发生的相应支出作为预提费用处理。

3. 面临的主要财务风险

- ❑ 现金流风险。由于开发产品的投资巨大，因此，对于房地产企业来讲，现金流断流是企业面临的最主要的财务风险。所以，保持现金流稳定是房地产企业财务管理的重要内容。
- ❑ 盈利风险。在施工过程中，施工合同一般只是暂定价，最终价格需要在竣工结算后才能确定，而工程完工后，房地产企业与施工单位关于结算值往往存在争议。因此，房地产项目的利润只有在竣工结算完成后才能准确确定，平时对利润的预测有可能存在较大的误差。
- ❑ 销售风险。不动产的可变现能力较差，如果企业开发的产品不被市场认可，开发产品无法更改，造成产品积压，变现困难。另外，房地产企业的销售对金融政策的依赖程度很高，如很多消费者要通过银行按揭贷款来支付房款，银行按揭政策的变动直接影响产品的销售情况。



■ 房地产企业的税务特点

阅读资料

房地产税收已成为地方财政收入的主要来源

全国财政收入中房地产税收占比也越来越高。据财政部统计，2009年，土地增值税、耕地占用税、契税、房产税和城镇土地使用税五项税种合计增收1 155.51亿元，对税收总收入增长的贡献为21.8%，比上一年度增加11.5个百分点。加上房地产营业税和房屋转让个人所得税，全年土地和房地产相关的税收增收额所占比重超过35%。如果考虑房地产对银行信贷和建筑业等相关行业的拉动，这一比重将更高。

来源：金融界论坛 作者：陈宝存 日期：2010-04-24

房地产企业在经营模式及财务管理上具有明显的行业特点，这也决定了房地产企业的税收体制与其他行业企业有着根本的区别。随着我国城市化进程的加快以及国民生活质量的不断提高，我国房地产企业得到迅猛发展，房地产企业的税收占国家总税收的比例逐年提高，并产生了一些纳税大户。由于房地产项目在运作流程以及财务方面都与其他行业存在明显的不同，因此，其在税务方面也有诸多独特之处。

1. 税种多

涉及房地产企业的税种包括：营业税、印花税、房产税、土地使用税、个人所得税、契税、土地增值税、企业所得税等。这些税种分布在房地产开发经营的全过程，从购买土地开始，一直