

「税法与税务筹划实务操作丛书」

TAX CONTROL OF BUILDING AND REAL ESTATE ENTERPRISES

肖太寿△著

建筑和房地产企业 税务管控

{ 企业控制税务风险的**2大源头** 企业税务风险管控的**5大实战策略** }
{ 企业税务风险管控实操**54个精典案例分析** }



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

〔税法与税务筹划实务操作丛书〕

TAX CONTROL OF BUILDING AND REAL ESTATE ENTERPRISES

肖太寿△著

建筑和房地产企业 税务管控

{ 企业控制税务风险的**2大源头** 企业税务风险管控的**5大实战策略** }

{ 企业税务风险管控实操**54个精典案例分析** }



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑和房地产企业税务管控/肖太寿著. —北京: 经济管理出版社, 2017. 11
ISBN 978 - 7 - 5096 - 5473 - 6

I. ①建… II. ①肖… III. ①房地产企业—税收管理—研究—中国
IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 274227 号

组稿编辑: 王光艳
责任编辑: 任爱清
责任印制: 黄章平
责任校对: 张晓燕

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 玉田县昊达印刷有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm × 1000mm/16

印 张: 22.5

字 数: 335 千字

版 次: 2017 年 11 月第 1 版 2017 年 11 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 5473 - 6

定 价: 88.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

前言

企业税务风险是指企业在经营过程中所面临的多缴纳税收和少缴纳税收而使企业产生的将受到税务机关处罚的风险。企业的税务风险表现在三个方面：经营者决策产生税收风险；企业做业务产生税收风险；财务部门核算和纳税产生税收风险。基于以上产生税收风险的三个源头，企业决策层和管理层必须重视税收风险的防范和控制。

企业要在经营中规避各种税收风险，维持企业健康持续经营，作为企业的老板和企业的财务负责人一定要重视合同控税、发票控税、账务控税和制度控税“四大法宝”，这在控制企业税收风险及各种经营业务流程中具有重要作用和意义。为了提高广大企业经营者和财务负责人对企业自身税收风险的掌控能力，笔者结合自己多年在税务实践中的职业操守经验和对国家最近颁布的新税收政策的研究，特意编写了本书。

本书从篇章结构来看，主要分为以下六章：

第一章，建筑和房地产企业税务管控的三大原理和两大源头。

税务管控是很多企业决策层和管理层在企业经营管理中经常关心的热点和难点话题，也是现代企业财务和税务管理中不可回避的问题。在现代企业管理的意识形态中，财税管控越来越引起企业家的重视和关注，但是，在税务管控实践中，应如何对企业进行财税管控缺乏系统的理论指导。有鉴于此，笔者通过实践调研和总结，认为企业在开展财税

管控实践时，必须遵循以下三大原理：法律凭证、会计凭证和税务凭证的相互统一（三证统一）；合同价、发票价（发票上的开票金额）和结算价的相互统一（三价统一）；资金流、票流和物流（劳务流）的相互统一（三流统一）。同时，企业税务管控必须重视两大源头：税务管控要从经营者决策环节入手；税务管控要从合同签订环节入手。

第二章，建筑和房地产企业税务管控策略一——合同控税。

经济合同是调整民事平等主体之间权利和义务的重要法律凭证，也是企业管理层用来管理企业税务事项的重要工具。许多企业决策层和管理层在开展企业税务管理时，经常忽略经济合同在控制和降低企业税负中的重要作用，甚至错误地认为，经济合同是法律部门或合同管理部门的事情，与财务部门没有任何关系，或者认为经济合同与企业的税收没有任何关系。其实，在企业税务管理实践中，经济合同的正确签订，或者说，经济合同的巧妙签订与一个企业的税负有着千丝万缕的联系。因为，经济合同决定了企业的业务流程，经济合同决定了企业的票价开具，经济合同决定了企业的账务和税务处理（即经济合同必须与账务税务处理相匹配）。所以，企业家们一定要记住：企业的税收不是企业财务做账做出来的，而是企业做业务做出来的；降低企业税负的关键环节是合同的签订环节。因此，无论是合同管理部门或法律部门还是财务部门，更重要的是企业的高管层必须重视合同控税的相关原理和一些策略方法，在签订合同前，应该进行企业的相关涉税分析，保证合同签订后所决定的业务能够给企业真正降低税负，即事前进行企业税收筹划的重要工具是经济合同。

第三章，建筑和房地产企业税务管控策略二——法务与税务协同处理。

税务与法务协同处理是指企业经济业务的税务处理不仅按照税法的

相关规定进行处理，而且必须在《民法》《合同法》《劳动合同法》《公司法》《广告法》《土地法》《建筑法》等民事法规、行政法规相关规定的前提下进行税务处理。特别是某些经济业务，由于税法没有明确的规定，在进行税务处理时更应该依照相关的民事和行政法律法规进行处理。也就是说，企业的涉税事项处理，必须在相关法律法规的框架下进行。《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第三条第二款规定：“纳税人应当依照税收法律、行政法规的规定履行纳税义务；其签订的合同、协议等与税收法律、行政法规相抵触的，一律无效。”基于此规定，纳税人履行纳税义务的前提是遵守税收法律、行政法规的规定，如果其签订的合同中的约定条款与税收法律、行政法规相抵触，则合同无效。因此，在企业的税务管理实践中，公司的税务管理与公司的法务处理必须相统一，保持一致，法务与税务协同处理。

第四章，建筑和房地产企业税务管控策略三——发票控税。

发票控税是企业控制税收成本的一项重要工具。在“以票控税”的税收征管体制下，发票是作为企业所得税税前扣除成本的重要税务凭证，特别是增值税专用发票是一般纳税人抵扣增值税进项税额、少缴纳增值税的重要抵税凭证。这就意味着，票据开具的合法与否、成本支出要不要索取发票入账、虚开发票或找人开假票等行为涉及企业税负的多少，涉及企业被税务稽查而被处以补税、滞纳金和罚款的处罚。发票控税原理是指导企业如何通过发票工具实现节税和避免税收风险的方法论，其要解决的核心问题是：依法取得合理和合法性发票；发票开具与合同相匹配；发票开具与真实交易相匹配；发票开具与资金流相匹配。也就是说，发票控税必须保证依法取得票据，发票开具与合同相匹配，发票上所记载的支出必须与企业的生产经营有关系，发票与资金流保持一致或票款一致。基于企业税务管理精细化的要求，以及防范和控制企业财务和税务风险的考虑，必须注重票据控税的策略和方法。本章主要论述合同与发票开具相匹配、成本税前扣除的法律要件、发票开具的合

法性要求等票据控税的核心理念。在此基础上，重点介绍采购业务、投资业务、销售业务、运输业务、融资业务和管理费用中各费用报销的发票控税策略。

第五章，建筑和房地产企业税务管控策略四—— 账务控税

账务控税是指企业通过合法和合理的账务处理，规避企业做假账和两套账的做法，规避企业未来被税务机关稽查出隐瞒收入或多列成本而被处罚的风险的一种税务管控方法。账务控税必须遵循账务处理与合同相匹配的原理。账务处理与合同相匹配有两层含义：一是合同与账务相匹配。如果企业的账务处理与合同的约定不匹配，则账务处理要么出现错账，要么出现假账。二是合同与税务处理相匹配。如果企业的税务处理与合同的约定不匹配，则企业要么多缴税，要么少缴税。为了规避企业的财务和税务风险，企业的财务管理层必须高度重视企业账务处理和税务处理与合同约定条款的匹配性。在此基础上，企业应该选择两大财务控税策略：一是规范会计账务，规避纳税风险；二是开展税务自查，及时规避账务中的纳税风险。

第六章，建筑和房地产企业税务管控策略五—— 制度控税。

制度是规范一个经济主体行为规范的总和，任何公司在经营过程中都有各自的公司管理制度。如果从制度与税收有无关系的角度来划分，公司管理制度分为涉税管理制度和非涉税管理制度。公司的各项制度都会影响一个公司的成本和收入，从而影响一个公司的税收成本。制度定江山，制度才是真正的老板，说的就是制度会严重影响一个公司的经营状况和经验成果，特别是涉税制度会严重影响一个公司缴纳多少税收。因此，制度控税的实质是利用国家税收政策，给企业设计和制定低税负的涉税制度，使企业在涉税制度的安排下进行有序的生产经营活动，达

到低税负的目的。制度控税的思想也给企业提供了一条税收规划的思路,即为了让企业实现低税负的目的,应该多从制度上下功夫,在“只有制度才能成方圆”的理念下,给企业设计和制定各种低税负的涉税制度。

本书的研究结构如图1所示。

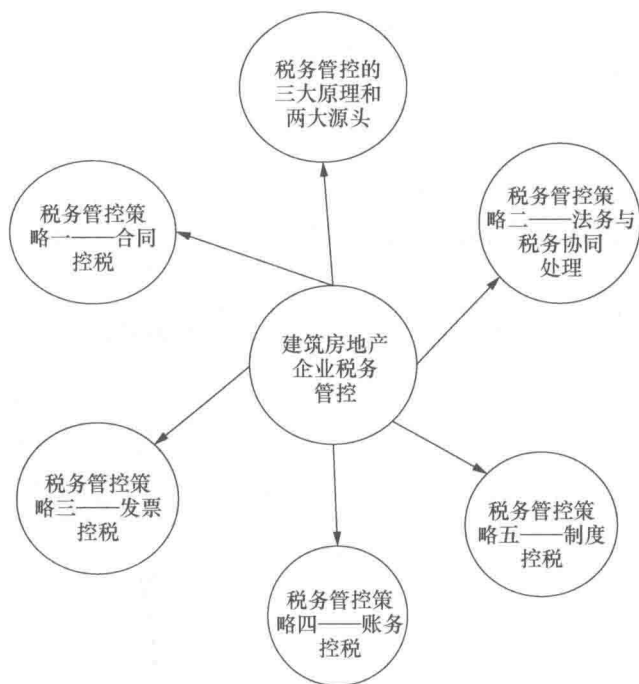


图1 本书研究结构

本书具有以下特点:

其一,内容具有新颖性和创新性。本书是基于国家颁布的最新税收政策而编写的税务实践之书。笔者从合同控税、法务与税务协同处理、发票控税、账务控税和制度控税四维角度,巧妙地把最新税收政策应用到企业签订合同中,通过合同管理、合同设计,从源头上来控制企业的涉税风险,具有很强的新颖性和时代创新性。

其二,实用性和操作性强。本书收集了较多的实例,特别是建筑和

房地产行业中的众多实例是笔者在长期税务咨询实践中收集的真实案例，让读者看后，就知道怎样在税务实务中处理各类合同中存在的可能涉税风险点，具有实际操作性和可行性。

希望本书能够作为各地税务干部、财务总监、财务部经理、企业家或老板的培训教材，也可以作为广大教师、科研人员、税务官员、注册税务师、注册会计师和税务律师的参考用书。

由于时间仓促，书中错误之处在所难免，敬请读者谅解！

2017 年 11 月于肖太寿财税工作室

获得更多精彩内容，请扫描二维码并关注肖太寿财税工作室公众微信号 xtstax。



目 录

第一章 建筑和房地产企业税务管控的三大原理和两大源头	1
第一节 建筑和房地产企业税务管控的三大原理	1
一、“三证统一”原理：法律凭证、会计凭证和税务凭证相互统一	2
【案例分析1】某公司购买商铺合同瑕疵多承担税费	2
【案例分析2】总承包合同中的开工保证金和履约保证金条款的 税务处理和账务处理	6
二、四流（三流）统一原理：合同流、资金流、票流和物流 （劳务流）相互统一	8
【案例分析3】某公司让他人代开增值税专用发票的 涉税	10
【案例分析4】某房地产公司“三流不统一”的涉税风险	12
【案例分析5】某房地产企业指定分包方中票款不一致的涉税	14
三、“三价统一”原理：合同价、发票价和结算价相互统一	16
【案例分析6】某建筑企业“三价不统一”的涉税风险	17
【案例分析7】代购业务中“三流不统一”的涉税风险	18
【案例分析8】“黑合同”承揽工程“白合同”结算价款的 法律纠纷	21
第二节 建筑和房地产企业税务管控的两大源头	22
一、建筑和房地产企业税务管控第一源头：经营者决策环节	22
【案例分析9】某公司老板决策失误导致2500万元税款损失	23
二、建筑和房地产企业税务管控的第二大源头：合同签订环节	24

【案例分析 10】某城中村土地改造项目合作协议的涉税风险及 应对策略	26
【案例分析 11】某房地产企业与某建筑企业签订包工包料合同中的 涉税处理	29
第二章 建筑和房地产企业税务管控策略一——合同控税	33
第一节 合同控税缘由	34
一、合同是隐藏企业税收风险的温床	34
【案例分析 12】某建筑公司经营性租赁合同的涉税	35
【案例分析 13】某房地产企业签订与税收法律相抵触的协议的 涉税风险	37
二、合同中的涉税条款依据税法的规定决定企业的税务处理	38
【案例分析 14】房地产企业电梯采购合同中的税务处理	40
【案例分析 15】某铝合金门窗生产安装企业销售安装合同中的 涉税风险	43
【案例分析 16】某房地产公司出租自持商业合同中免收租金 条款的房产税处理	45
【案例分析 17】某企业接受股东划入资产的税务处理	47
第二节 合同控税策略的核心——巧签合同降低税负	48
一、签订等价交换合同节省契税	48
【案例分析 18】某企业签订土地等价交换合同享受免征契税	49
二、母子公司之间收取管理费涉税风险及其管控的合同签订技巧	50
【案例分析 19】控制母子公司之间管理费涉税风险的合同 签订技巧	52
三、建筑企业预收账款预缴增值税的涉税风险及控制的合同 签订技巧	53
【案例分析 20】某发包方强行要求施工企业预收款开具发票的 税收风险	56
四、“甲供材”和“甲控材”的涉税风险及控制的合同签订技巧	58
【案例分析 21】建筑企业采购材料物质价税合计 > 48.18% 的 “甲供材”合同中约定的工程价税合计，选择 一般计税方法	66

【案例分析 22】 建筑企业采购材料物质价税合计 $< 48.18\% \times$ “甲供材”合同中约定的工程价税合计, 选择 简易计税方法	67
--	----

第三章 建筑和房地产企业税务管控策略二——法务与税务协同处理 72

一、母公司中标子公司(孙公司)施工(资质共享)和总公司 中标分公司施工的法律、税收风险及其管控策略	72
【案例分析 23】 某总公司中标分公司施工项目规避税收 风险的合同签订技巧	78
二、土地使用过程中的纳税风险及管控	80
【案例分析 24】 某企业土地使用合同中未明确土地交付使用 时间而多缴纳土地使用税的涉税	83
【案例分析 25】 江苏某酒店集团土地使用税的涉税	86
三、“营改增”后, 建筑企业使用民工的法律税务风险管控	91
四、房地产母公司中标拿地、项目公司开发的涉税风险管控	104
【案例分析 26】 某房地产企业将土地变更到其全资子公司 名下开发节税的合同签订技巧	111
五、联合投标的法律、税务风险及管控	115
【案例分析 27】 A 公路工程局有限公司与辽宁交通建设集团 有限公司建设工程施工合同的法律风险	118
六、建筑分包业务的法律、税务风险分析及节税的合同签订技巧	122
七、建筑企业挂靠业务的法务与税务的协调处理	134
【案例分析 28】 某资质低建筑企业联营资质高建筑企业的 涉税	157
八、房地产企业扣除土地价款差额计征增值税的税务管控	158
九、私车公用协议和私车租赁协议下的法务与税务协调处理	163
十、注册资本从实缴制改为认缴制后的法务和税务协同处理	167
【案例分析 29】 某企业在注册资本从实缴制改为认缴制后的 财税处理	172
十一、建筑企业挂靠劳务公司开具增值税专用发票的法务与税务 协调处理	174
十二、建筑企业租用自然人建筑设备挂靠租赁公司开具发票的法务与	

税务协调处理	177
十三、“营改增”后的房地产企业项目内建造公共配套设施的法务与 税务协调处理	179
【案例分析 30】某房地产企业项目区域内建造政府廉租房无偿 移交给地方政府的涉税	185
十四、善意取得虚开增值税专用发票的法律界定及其税务处理	190
【案例分析 31】善意取得虚开增值税专用发票的 税务处理案例	194
第四章 建筑和房地产企业税务管控策略三——发票控税	196
第一节 发票控税原理一：发票开具与合同相匹配	197
一、发票开具与合同不相匹配的法律风险：导致合同的经济纠纷	197
【案例分析 32】发票开具与合同不匹配的法律纠纷	198
二、增值税发票不能单独作为认定合同关系存在的依据	201
三、发票开具与合同不匹配的涉税风险：不可抵扣增值税进项税和 企业所得税	202
【案例分析 33】运输发票“一票制”的开具与采购合同相匹配的 涉税	203
【案例分析 34】运输发票“二票制”的开具与采购合同相匹配的 涉税	204
第二节 发票控税原理二：发票开具和发票抵税的法律要件	205
一、不征流转税和流转税起征点以下收入的发票开具	205
二、发票抵税的法律要件	207
第三节 发票控税策略一：摒弃“两虚”发票行为	213
第四节 发票控税策略二：纳税人应在发生增值税纳税义务时 开具发票	222
一、业主从工程款中扣除建筑企业质量保证金的税收风险及 发票开具	222
二、业主或发包方支付和未支付工程进度款的增值税纳税义务、 发票开具和产值或收入确认方法	224
【案例分析 35】某房地产企业支付和未支付部分工程进度款的 税务处理	227

三、房地产企业收到预收账款的增值税纳税义务时间及发票开具	230
第五节 发票控税策略三：合法合规巧用和开具发票	232
一、巧用跨期发票、避免多缴税	233
【案例分析 36】某企业 5 月 31 日后收到上一年度发票的涉税 处理	235
二、建筑企业分包业务中的发票使用和开具	237
三、“营改增”后“甲供材”的发票开具	240
四、建筑企业包工包料业务的发票开具和涉税处理	241
五、房地产企业销售和出租不动产的发票开具	246
六、房地产企业预收账款和差额计征土地增值税中扣除土地价款 （包括土地出让金、征地拆迁补偿费和土地前期开发费用）的 发票开具	247
七、选择简易计税方法的总包扣除分包额的发票开具	248
八、建筑企业设备租赁业务中的发票开具	250
第五章 建筑和房地产企业税务管控策略四——账务控税	252
第一节 账务控税原理：账务处理与合同相匹配	252
一、房地产企业招商引资合同中利益分配条款约定的财税处理	253
【案例分析 37】某房地产企业向非房地产企业招商引资合同中 不同利益分配条款约定的财税处理	253
二、劳务派遣合同中不同用工费用条款约定的财税处理	258
【案例分析 38】某劳务派遣合同中不同用工费用条款约定的 财税处理	262
三、借款合同中不同利息条款约定的财务税务处理	263
【案例分析 39】某企业借款合同约定先一次性付息到期还 本金的财税处理	264
【案例分析 40】某企业借款合同约定到期一次性还本付息的 财税处理	266
第二节 账务控税策略一：依法账务处理、规避纳税风险	268
一、建筑企业挂靠工程的账务处理	269
二、选择简易计税方法的总包扣除分包额的账务处理	280
【案例分析 41】选择简易计税方法的总分包业务的财税	

案例	281
三、核定应税所得率征收企业所得税的建筑施工企业的账务处理	282
【案例分析 42】某建筑施工企业核定应税所得率征收企业所得税的 税收风险	284
第三节 账务控税策略二：纳税自查、排查账务中的纳税盲点	285
一、定期开展纳税自查	286
【案例分析 43】某建筑公司出租房屋合同中免收租金条款的 房产税处理	287
【案例分析 44】某房地产公司自查发现收取会所租金挂往来的 涉税风险	289
二、年度结账前账务自查，及时账务调整，规避纳税盲点	291
第四节 账务控税策略三：勿忘税务稽查后的账务调整	292
一、税务稽查后账务调整的依据	292
二、税务稽查后的账务调整技巧	293
【案例分析 45】某企业税务稽查后跨年度的账务调整	296
【案例分析 46】税务稽查某建筑企业以前年度工地边角料隐瞒 销售收入的账务调整	297
第六章 建筑和房地产企业税务管控策略五——制度控税	300
第一节 制度控税原理：涉税制度影响企业税负	301
一、良好的涉税制度是控制企业税负的重要因素	301
【案例分析 47】某建筑公司采购制度设计不合理的涉税 成本	302
【案例分析 48】某公司年终考核制度的涉税成本	303
二、企业税务风险与企业涉税制度相关联	304
三、低税负的涉税制度设计是企业税收筹划的一种技术手段	319
第二节 制度控税策略一：设计低税负的工资薪酬制度	319
一、公司高管人员工资所得的低税负设计	320
【案例分析 49】某公司高管人员收入第一种低税负设计的 涉税	320
【案例分析 50】某公司高管人员收入第二种低税负设计的 涉税	322

二、实行企业年金或职业年金福利计划	323
【案例分析 51】某企业高管年金福利计划的个人所得税计算	325
三、年终奖的两种低税负设计技巧	326
【案例分析 52】某公司年终奖第一种低税负设计技巧的 涉税	327
【案例分析 53】某公司年终奖第二种低税负设计技巧的 涉税	330
四、将部分股息所得转化为工资、薪金所得	331
【案例分析 54】某公司将股息所得转化为工资、薪金所得的 涉税	332
五、职工福利或工资收入公司资本化和费用化	333
六、利用免个人所得税优惠政策进行工资薪酬设计	335
第三节 制度控税策略二：建立与主管税务机关的长效沟通机制	338
一、企业涉税减免备案和审批事项制度化	339
二、与当地税务机关处理好关系，低成本化解税企争议	340
三、规避涉税政策适用不确定性风险	341
参考文献	343

第一章

建筑和房地产企业税务管控的

三大原理和两大源头

税务管控是企业决策层和管理层在经营管理中经常关心的热点和难点话题，也是现代企业财务和税务管理中不可避免的问题。在现代企业管理的意识形态中，财税管控越来越引起企业家的重视和关注，但是，在税务管控实践中，应如何进行企业的财税管控，缺乏系统的理论指导。有鉴于此，本书通过实践调研和总结，认为企业在开展税务管控实践时，必须遵循以下三大原理：法律凭证、会计凭证和税务凭证的相互统一（三证统一）；合同价、发票价（发票上的开票金额）和结算价的相互统一（三价统一）；资金流、票流和物流（劳务流）的相互统一（三流统一）。同时，企业税务管控必须重视两大源头：税务管控要从经营者决策环节入手；税务管控要从合同签订环节入手。

第一节 建筑和房地产企业税务管控的

三大原理

企业税务管控是现代企业管理中的重要组成部分，是企业精细化管理的重要表现形式。怎样进行企业的税务管控才能使企业规避不必要的财务和税务风险，提升企业利润，增强企业市场竞争力，关键是要看企