

总主编 蔡 昌 张云华

Qiye Nashui Shiwu

Yu Shuishou Chouhua

Quangonglüe—Fangdichanye

企业纳税实务与 税收筹划全攻略

主编 郭志刚 段九利

房地产业



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE



总主编 蔡 昌 张云华

Qiye Nashui Shiwu

Yu Shuishou Chouhua

Quangonglüe—Fangdichanye

企业纳税实务与 税收筹划全攻略

房地产业

主编 郭志刚 段九利



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

企业纳税实务与税收筹划全攻略. 房地产业/郭志刚,
段九利主编. —上海:立信会计出版社, 2010. 11

ISBN 978-7-5429-2680-7

I. ①企… II. ①郭… ②段… III. ①房地产业—税收管理—中国 ②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(2010)第219354号

责任编辑 张 蕾
封面设计 周崇文

企业纳税实务与税收筹划全攻略. 房地产业

出版发行 立信会计出版社

地 址 上海市中山西路 2230 号 邮政编码 200235

电 话 (021)64411389 传 真 (021)64411325

网 址 www.lixinaph.com E-mail lxaph@sh163.net

网上书店 www.shlx.net Tel: (021) 64411071

经 销 各地新华书店

印 刷 上海申松立信印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×1092 毫米 1/16

印 张 14.75 插 页 1

字 数 214 千字

版 次 2010 年 11 月 第 1 版

印 次 2010 年 11 月 第 1 次

印 数 1—4 000

书 号 ISBN 978 - 7 - 5429 - 2680 - 7/F

定 价 29.00 元

如有印订差错, 请与本社联系调换

企业纳税实务与税收筹划全攻略

编委会

主 编	蔡 昌	张云华	
副主编	兰 君	段九利	
成 员	窦 欣	董艳梅	崔惠民
	王琰琰	郭梅亮	郭志刚
	关书宾	王雪静	衡 华
	柳 浩	马 良	牛鲁鹏
	李梦娟	杨 华	李玉萍

序言

近年来,在市场经济环境和税制环境不断发展变化的背景下,我国关于税收筹划和税务风险管理的理论与实践均获得较大的发展。税收筹划与税务风险管理是关乎广大纳税人福祉的热门话题,应该说,它在企业运营中的作用显得越来越重要,日渐成为提升企业竞争力的重要手段之一。但是,众所周知,由于国家制定的税收政策具有一定的普适性,很少针对某一行业或企业而量身打造,面对浩如烟海且变动频繁的税收政策精力有限的纳税人感觉无所适从;而琳琅满目的税收筹划方法,对于具体的行业而言也缺乏适用性和操作性。因此,纳税人对于与自身行业相关的税收政策解析、税收筹划方法以及税务风险管理的需求非常迫切。

为此,我们特别组织了中央财经大学、中国人民大学、北京邮电大学、中国社会科学院、中国阳光财税网等研究机构、高等学府以及税务师事务所的专家学者、资深税务顾问选择制造业、服务业、商贸业、房地产业、建筑施工业、能源业、金融业等七大典型性行业,搜集相关文献资料,深入调查研究,精心撰写这套“企业纳税实务与税收筹划全攻略”丛书。和其他相关出版物相比,本套丛书融理论与实务、知识性与启发性于一体,填补了分行业税收筹划和风险管理著

作的空白。

本套丛书以新税法和新会计准则为依据,辅之以经典的纳税风险管理与税收筹划实战案例,挖掘行业特色,科学指导纳税,具有较高的权威性和实用性,是各行业纳税人依法纳税、科学理财的得力助手。本套丛书的特色在于:

其一,针对性。首先,本套丛书是基于行业的税制特征而撰写的。在行业分类的基础上,针对每一行业的税制特征,详细解析行业税收政策,提炼出适合该行业的税收筹划方法和思路,并针对该行业的税务风险点提出防范风险的具体措施。本套丛书注重案例分析方法的运用,大量的实务案例贯穿始终,实现“以简驭繁”的目标。其次,本套丛书具有很强的操作性和适用性,适用于企业的投资者、财务总监和财务主管,同时也可以作为各类相关研究人员的参考读物。

其二,时效性。近年来我国的企业所得税、增值税、消费税和营业税等税收政策都发生了很大的变化。本套丛书将新增的、调整的法律、法规进行全面整理和汇编,力求做到时效性,以便纳税人准确及时地了解现行税收政策和寻求税收筹划空间。

其三,全面性。首先,内容体系编排较为全面。每一行业基本上从行业与税收特征、税收政策解析、税收筹划以及税务风险管理等四个方面进行全面介绍,脉络清晰,逻辑性强。其次,行业所涉及的税种基本提及,不仅阐述基本税收政策,而且还结合生动具体的案例进行解析,通俗易懂。此外,注意共性与个性的配合,关注共性,突出个性。再次,以行业的业务流程为主线,从企业的整个生命周期中所涉及的投资、融资、运营、分配等环节入手进行税收筹划思路和方法的探索,做到了系统而全面的分析。

其四,前瞻性。随着市场经济的深入发展和全球经济一体化的加快,每个行业中企业并购、资本运营及跨国经营是企业未来发展的主要方向及趋势,企业将面临规模和结构的战略调整、产业链条的不断延伸以及国内外财税政策的频繁变化,企业的税务管理将面临着越来越多的挑战。根据这些新内容、新特点和新要求,丛书结合行业自身的业务特点添加了企业并购重组以及跨国经营的税收筹划方法和风险规避的内容。

本套丛书由蔡昌、张云华担任主编,并负责本套丛书的框架设计和体例安排。本套丛书在编著过程中引用并参考了大量文献,在此特别说明并致谢。限于时间和我们的学识水平,书中不足之处在所难免,希望广大读者朋友在使用本套丛书时将遇到的问题和改进意见及时向我们反映,以便再版时修订。

丛书编委会

目录

第一篇 行业概述及税制特征

第1章 房地产行业概述	3
1.1 房地产开发经营特点	3
1.2 房地产业的财务特征	6
第2章 房地产行业税制特征	9
2.1 房地产行业税种设置	9
2.2 房地产税制特征分析	12

第二篇 税收政策解析

第3章 营业税税收政策解析	19
3.1 营业税的一般规定	19
3.2 营业税的特殊处理	26
第4章 土地增值税税收政策解析	33

4.1 土地增值税的一般规定	33
4.2 土地增值税的特殊处理	38
第5章 企业所得税税收政策解析	44
5.1 企业所得税的一般规定	44
5.2 企业所得税的特殊处理	47
第6章 其他税种税收政策解析	55
6.1 房产税税收政策解析	55
6.2 土地使用税税收政策解析	60
6.3 契税税收政策解析	62

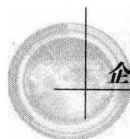
第三篇 纳税筹划技巧

第7章 纳税筹划概述	67
7.1 纳税筹划的概念	67
7.2 纳税筹划的基本方法和技巧	70
7.3 纳税测算的编制方法	77
第8章 前期准备阶段的筹划技巧	96
8.1 项目组织形式的选择	96
8.2 变自建为代建	100
8.3 合作建房的方式选择	105
8.4 销售与自营的选择	109
8.5 开发节点的纳税筹划	114

第 9 章 建设阶段的筹划技巧	120
9.1 开发成本的税务处理	120
9.2 建筑合同订立的筹划	126
9.3 开发成本结转的筹划	132
9.4 借款费用的筹划	137
9.5 配套设施的处理方法	142
第 10 章 销售阶段的筹划技巧	146
10.1 销售方式的筹划	146
10.2 销售定价的筹划	152
10.3 价外费用的筹划	161
10.4 精装修住房的筹划	164
第 11 章 持有阶段的筹划技巧	169
11.1 经营性物业的概念	169
11.2 变出租为承包经营	173
11.3 合理分解租金	174
11.4 售后返租模式的筹划	176

第四篇 税务风险管理

第 12 章 税务风险概述	181
12.1 企业税务风险及其管理	181
12.2 企业税务风险管理流程与方法	184
第 13 章 房地产行业税务风险管理	192



13.1 税务风险分析	192
13.2 税务风险的控制方法	196
13.3 税务争议的解决途径	202
 附篇1 综合筹划案例	 207
 附篇2 政策目录	 217
 参考文献	 221

1

第一篇

行业概述及税制特征



第 1 章 房地产行业概述

1.1 房地产开发经营特点

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销售物业模式和自持物业模式两类。销售物业模式指通过土地购买、规划设计、组织施工、竣工验收和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。自持物业模式指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 年实行市场经济以后,我国的房地产业得到了迅猛发展,但仅仅局限于销售物业模式,这时的房地产企业仅仅是开发商,买进卖出,没有企业自己的资产。而进入二十一世纪以来,越来越多的房地产企业选择了自持物业模式,并完成了从开发商向不动产商的转变。

1.1.1 房地产开发的主要业务

房地产企业可以将土地和房屋合在一起开发,也可以将土地和房屋分开开发。它既是房地产产品的生产者,又是房地产商品的经营者。房地产企业经营活动的主要业务有以下内容。

1. 土地的开发与经营

企业将有偿获得的土地开发完成后,既可有偿转让给其他单位使用,也可自行组织建造房屋和其他设施,然后作为商品作价出售,还可以开展土地

出租业务。

2. 房屋的开发与经营

房屋的开发指房屋的建造,房屋的经营指房屋的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋,开发完成后,可作为商品作价出售或出租。企业开发的房屋,按用途可分为商品房、出租房、安置房和代建房等。

3. 城市基础设施和公共配套设施的开发

房地产企业可以开发能有偿转让的大配套设施,也可以开发建设不能有偿转让的、为开发产品服务的公共配套设施。

4. 代建工程的开发

代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托,代为开发的工程。

1.1.2 房地产开发的一般流程

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的规划和战略决策。战略决定成败,前期准备阶段是项目运作的首要环节,也是房地产开发项目成功与否的关键。

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开发的中心环节。

3. 销售或自持阶段

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。而对于自持物业模式,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。

1.1.3 房地产开发各阶段的特点

1. 前期准备阶段的特点

- 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。
- 房地产企业开发产品前须经政府审批。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. 建设阶段的特点

- 房地产开发过程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。
- 房地产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房地产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,整个过程往往几年才能全部完成。房地产企业在开发过程中,一方面,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. 销售阶段的特点

- 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。

4. 持有阶段的特点

房地产企业开发建设的开发产品,除了对外进行销售转让外,还可能存在长期持有的情况。一般情况下,房地产企业长期持有的物业仅包括经营性物业,而不包括住宅物业。

所谓经营性物业就是指经营性、收益性房屋,如写字楼、商场、购物中心、购物广场以及工业厂房和仓库等。相对于作为最终消费品的住宅而言,经营性物业具有长期收益的特点。房地产企业持有物业的特点如下:

- 为了规避经营性物业分割销售带来的经营风险,一般情况下,房地产企业持有的经营性物业规模较大。如果经营性物业规模较小,房地产企业可以将其直接进行销售,一般不具有持有的价值。

- 房地产企业对持有的经营性物业,可以存在两种经营方式:一是对外出租,取得租金收入;二是进行自营,取得自营收入。

- 持有物业一般具有增值的特性。房地产企业一般是要长期持有经营性物业,而不是短期持有。持有物业在开发建设完成时,因不具备商业氛围,一般情况下价值较低,但经过较长时期的培育期后,持有物业将产生很大幅度的增值空间。

- 持有物业可以产生并为房地产企业提供充足的现金流。在宏观经济调控之下,房地产企业的可持续经营能力面临考验,依靠内生资金提升业绩、扩展规模的企业更容易收到投资者的青睐。而内生资金主要来源于企业自有经营性物业产生的长期收益。

1.2 房地产业的财务特征

1.2.1 资金管理的特征

- 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