

房地产企业 税收筹划

梁云凤 逢振悦 梁云波 编著

FANGDICHAN QIYE SHUISHOU CHOUHUA

3

出版社
ket Press

责任编辑：郭爱东

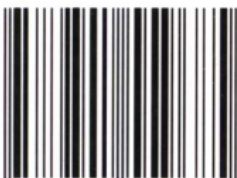
Tel:010-68034190

封面设计：Grand 格煌广告

房地产企业税收筹划

FANGDICHAN QIYE SHUISHOU CHOUHUA

ISBN 7-80155-968-1



9 787801 559685 >

ISBN 7-80155-968-1/F·642

定价：25.00元

房地产企业税收筹划

梁云凤 逢振悦 梁云波 编著

中国市场出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业税收筹划/梁云凤, 逢振悦, 梁云波编著. —北京: 中国市场出版社, 2006.1

ISBN 7-80155-968-1

I. 房… II. ①梁…②逢…③梁… III. 房地产业—税收筹划—中国 IV. F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 140877 号

书 名: 房地产企业税收筹划

编 著: 梁云凤 逢振悦 梁云波

责任编辑: 郭爱东 (guoaidong@sina.com)

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) 68034190 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68024335 68033577

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格: 850×1168 毫米 1/32 12 印张 300 千字

版 本: 2006 年 2 月第 1 版

印 次: 2006 年 2 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80155-968-1/F·642

定 价: 25.00 元

前 言

近年来，作为人们衣、食、住、行四大基本生存需要之一的房地产行业，成为社会关注的焦点和舆论的热点。不论是被看作经济支柱行业还是暴利行业，也不论是行业过热价格过高还是价格适度仍可继续看涨，政府、理论界、实业界及百姓都存在重大分歧。在国家紧锣密鼓出台规范房地产行业及抑制过热的相关政策的时候，从房地产业的角度深刻解析财会税收的论著较少，而房地产企业如何正确运用国家财税政策的书籍更是凤毛麟角。作为理论研究者，在自己的专业领域，有责任和义务为社会提供相关的专业服务，正确解读政府的财税政策，从理论和实践的结合上为房地产企业纳税人提供深层次指导，进而推动房地产税收政策日臻完善，为经济发展和社会进步尽自己的微薄之力。

本书是我的前两本专著——《税务筹划实务：纳税人节税指南》（经济科学出版社 2001 年版）和《所得税筹划策略与实务》（中国财政经济出版社 2002 年版）的自然延续。从涉猎到研究房地产专业已有十余载，成文成书也有许多。随着研究的深入，相关成果也日益受到

企业的关注，在与他们的交往中汲取了更多的实际知识和经验。从房地产行业的角度研究财会税收政策进而“研以致用”，在严禁“假账”，不做“错账”的基础上，避免企业的“税收错位”，既不多纳税，也不少缴税，做到合法科学纳税，是房地产企业纳税的理想状态，也是我的研究特长。本书在详细解析现行房地产行业财会税收政策的基础上，站在纳税人的角度对如何正确运用相关政策进行了综合性分析，并运用富有说服力的模拟案例深入解析，力求做到“授企业以渔”。

成书的过程是一种历练，政策的繁杂加之本人时间和水平的局限，疏漏在所难免，请读者批评指正，更希望得到专业人士和房地产企业的指点。

中国海洋大学管理学院

梁云凤

2005年11月28日

目 录

上篇 税收筹划一般原理

第一章 税收征纳关系分析.....	(2)
第一节 纳税主体——企业.....	(3)
一、企业——独立经济法人.....	(3)
二、现代企业的特征与现代企业制度.....	(5)
第二节 征税主体——国家.....	(10)
一、税收的本质.....	(10)
二、税收的特征.....	(18)
第三节 税收征纳——国家与纳税人之间的博弈.....	(22)
一、税收征纳主体的理性假设：纳税理性与征税理性.....	(22)
二、税收征纳博弈的种类.....	(23)
三、税收征纳博弈的特点和规律.....	(26)
四、税收管理.....	(27)
第二章 税收筹划的一般认识.....	(30)
第一节 税收筹划的现实性.....	(30)
一、税收筹划内在于企业的经营活动之中.....	(30)
二、税收筹划存在状况.....	(48)
第二节 税收筹划的必要性.....	(49)
一、税收的客观性是税收筹划的前提.....	(49)

二、纳税与盈利的矛盾使税收筹划成为必然	(52)
三、税收筹划是纳税人的一项基本权利	(57)
四、树立税收筹划意识	(58)
第三章 税收筹划的内涵	(63)
第一节 税收筹划的概念	(63)
一、税收筹划的定义	(63)
二、税收筹划的特点	(64)
三、税收筹划与相关概念的比较	(67)
四、税收筹划的效应	(71)
第二节 企业进行税收筹划的条件	(76)
一、企业的自身状况	(76)
二、税收制度因素	(77)
第三节 企业进行税收筹划的诱因	(78)
一、税收筹划的产生原因	(78)
二、诱导企业进行税收筹划的因素	(79)
第四节 税收筹划的实施原则	(81)
第五节 税收筹划实施过程	(84)
一、税收筹划的准备阶段	(84)
二、税收筹划方案的设计阶段	(85)
三、税收筹划方案的选择执行阶段	(86)
四、税收筹划方案的反馈总结阶段	(86)
第六节 税收筹划的空间	(87)
一、税收筹划空间的有限性	(87)
二、税收筹划空间的无限性	(93)
第四章 税收筹划的方法	(95)
第一节 税收筹划的思路	(95)

第二节 税收筹划的基本方法和技巧	(98)
一、税收筹划的基本方法	(98)
二、税收筹划的具体技巧	(106)

中篇 房地产企业特点及财税政策

第五章 房地产企业的特点及税务会计规定	(112)
第一节 建筑业	(112)
第二节 房地产开发企业	(115)
一、房地产开发企业经营活动的主要业务	(115)
二、房地产开发企业的经营特点	(116)
三、房地产开发项目投资费用估算	(117)
四、房地产开发企业会计核算的特点	(120)
五、房地产开发企业存货的核算	(122)
六、房地产开发企业产品成本的核算	(129)
七、土地开发的成本核算	(133)
第三节 物业管理企业	(139)
第六章 房地产企业的税收政策分析	(145)
第一节 房地产企业所缴纳的税收	(145)
一、营业税	(145)
二、增值税、关税	(146)
三、土地增值税	(146)
四、固定资产投资方向调节税	(147)
五、房产税	(147)
六、其他各税	(148)
第二节 内资房地产开发业务缴纳企业所得税的规定	(148)
一、关于开发产品销售收入确认问题	(148)
二、关于开发产品预售收入确认问题	(150)

三、关于开发产品视同销售行为的收入确认问题·····	(150)
四、关于代建工程和提供劳务的收入确认问题·····	(151)
五、关于成本和费用的扣除问题·····	(151)
第三节 外商投资房地产开发经营企业所得税规定·····	(154)
第七章 房地产行业的税收优惠及难点处理·····	(157)
第一节 税收优惠政策·····	(157)
一、营业税优惠·····	(157)
二、房产税优惠·····	(158)
三、土地增值税优惠·····	(160)
第二节 房地产企业涉税处理难点剖析·····	(161)
一、建筑业营业税计算注意的问题·····	(161)
二、房地产开发企业营业税计算注意的问题·····	(164)
三、合作建房的几种不同情形的税务处理·····	(166)
四、转让旧房、土地使用权应纳土地增值税的计算·····	(168)
五、房产开发公司土地增值税计算注意的问题·····	(171)
六、契税·····	(173)
七、房产税·····	(175)
八、城镇土地使用税·····	(178)
第三节 房地产行业涉税中的误区·····	(180)
一、施工企业的涉税误区·····	(180)
二、房地产行业的涉税误区·····	(181)
下篇 房地产企业税收筹划策略	
第八章 房地产企业的税收筹划案例分析·····	(186)
案例一：分签房屋租赁合同·····	(186)
案例二：以房地产投资入股·····	(189)

案例三：分解不动产销售价格	(193)
案例四：自营或承包经营，减少流转环节	(196)
案例五：企业间合作建房筹划	(197)
案例六：控制房地产开发项目的增值额	(199)
案例七：利用土地增值税的税率特点和税收优惠	(203)
案例八：均衡申报各种房地产价格	(204)
案例九：建筑合同签订的筹划	(207)
案例十：降低原材料价格	(208)
案例十一：变中介为工程转包	(209)
案例十二：将销售房地产业务转换为代建房业务	(211)
案例十三：自建自售房地产	(213)
案例十四：推迟收入实现时间	(214)
案例十五：预收账款销售房产价格的筹划	(215)
案例十六：利用境外子公司筹划	(219)
第九章 房地产企业业务流程税收筹划分析	(220)
第一节 新建房地产公司的税收筹划	(220)
一、组织形式的选择	(221)
二、注册地点的选择	(228)
三、筹资方式的选择	(229)
第二节 整合房地产企业的税收筹划	(235)
一、整合方式	(236)
二、整合过程中的具体税收筹划建议	(238)
三、企业整合的典型案例分析	(252)
第三节 土地获得环节的税收筹划	(257)
一、我国的土地管理政策	(258)
二、获得土地使用权的方式	(261)
三、土地获得过程中涉及的税种及税收额差异	(267)

第四节 项目招标过程中的税收筹划建议	(272)
一、通过招标寻找建设单位	(272)
二、房地产开发企业和招标单位的不同合作 方式的筹划建议	(274)
第五节 项目建设过程中的税收筹划	(276)
一、会计中对成本费用的核算	(276)
二、税收对房地产企业开发成本费用的规定	(280)
三、成本费用的规划	(283)
第六节 项目竣工决算过程中的税收筹划	(289)
一、会计制度中对竣工决算的规定	(289)
二、对土地增值税以及企业所得税的筹划	(290)
第七节 项目分配过程中的税收筹划	(296)
一、精装公寓筹划建议	(296)
二、办公用房筹划建议	(298)
三、商业用房的筹划建议	(302)
四、停车场的筹划建议	(306)
附录 1 施工、房地产开发企业财务制度	(308)
附录 2 房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定	(336)
附录 3 施工企业会计核算办法	(341)
附录 4 施工、房地产开发企业财务评价 指标体系(试行)	(351)
附录 5 财政部关于施工、房地产开发企业制定内部财务 管理办法的指导意见	(354)
主要参考文献	(368)
后 记	(369)

上 篇

稅收籌劃一般原理

第一章 税收征纳关系分析

税收征纳关系，可以视其为政治关系（所有权强制转移关系）、法律关系（权利义务关系或债权债务关系）、行政管理关系（具体行政行为与相对人关系）、社会关系（公共产品的提供与价值补偿关系）等，其经济关系的性质也是鲜明的，即征纳双方主体间的对策性行动都是其理性选择的结果，动态而论，双方的行为一般是在充分考虑到对方行动的可能性的前提下策划的。这样的过程，就是征纳博弈。从纳税人行为角度而言，它们往往是根据税务当局采取不同政策和管理选择的可能性来相应确定自己的行动方案的。

税收征纳关系是依据国家独享税收权力的政治前提而产生、借助税收征纳活动而存在的作为征收（包括管理和服务）主体的政府与作为纳税主体的厂商和个人（或家庭）之间政治的、法律的、经济的、行政的、社会的关系的总称。这种关系的两极即征税主体和纳税主体各有自己相对独立的社会地位和行动逻辑，各有自己在指向上相似而在形态上各异的价值取向。就这一点而论，二者都应该是理性的即能够自觉谋求利益的最大化。表现在税收问题上，征税主体的目标是确保在依法条件下的税收收入最大化，而纳税主体则是在自己能够承受的风险限度内确保自己财

务利益（或税后利益）最大化。且不论这两种理性在分类上应该归属于行政理性（道德人假设）还是经济理性（经济人假设），只就经济学理性概念的实质要求，二者都是谋求主体利益的最大化。

第一节 纳税主体——企业

一、企业——独立经济法人

企业是继手工作坊、手工工场之后所产生的一种经济组织形式。一般认为，这种经济组织的存在是理所当然的事。至于企业为什么会存在，其功能是什么，它的规模的大小是由什么因素来决定的等，这些问题在很长一段时间被人们所忽视。

（一）对企业技术因素的考察

对企业本质的考察，源于西方古典经济学中的微观经济理论。古典经济学把企业看作是一种以谋求利润（或产出）最大化为特征的经济单元，并以此为前提构筑微观经济学的框架来对经济问题作出分析。传统的新古典经济学主要是研究市场交易的理论，其中心在于研究价格在平衡供求关系中的作用。为此，企业被简化为一种假定，即将其假定作为一种以谋求利润（或产出）最大化为特征的经济单元。此时，企业本身是一个“黑匣子”，至于它为什么会追求利润最大化、其内部是如何进行组织的等问题并不是经济学所关注的问题。

古典经济学在对企业作出利润最大化假定的同时，从分工、协作及规模经济的角度将企业定义为一种生产单位。这时企业的功能是把土地、劳动、资本等生产要素投入生产过程进行组合，转化为一定的产出，这一投入产出过程可用一种生产函数加以描述。在每一种既定的技术条件下，都存在一种相应的生产函数。

企业的产出受技术因素的影响,也就是说,分工、协作及规模经济等技术因素决定了企业的存在及产出水平。

然而,由这些技术因素所决定的生产单位是否就是企业,换句话说,企业除了这些技术因素外,是否还涉及一些制度因素呢?

(二) 对企业制度因素的考察

“利润最大化”在某种程度上比较符合市场经济的现象。然而,市场交易与价格调节只是揭示了企业外部的一种资源配置方式。在企业内部,资源的配置是如何进行的、如何保证企业内部资源的配置效率,这一问题同样非常重要。特别是在企业的财产所有权与其管理权相分离的条件下,如何对企业内部的资源配置活动作出安排,如何评价专职管理人员的业绩,在经营不佳时所有者对此作出何种程度的反应等问题,都是经济活动中大量存在并必须妥善加以解决的问题。因此打开企业这个“黑匣子”就成为现代微观经济学的一项重要课题。特别是随着企业规模进一步扩大,非所有者支配所有者财产的现象大量存在,此时,如何从制度上来保护所有者的利益及如何提高企业内部资源配置的效率等问题的解决就变得更为重要。

在 20 世纪 30 年代,发生了两件具有划时代意义的事件,从而奠定了对企业本质分析的基础。一件是罗纳德·科斯在 1937 年发表了一篇题为《企业的性质》的文章,尽管该文直到 70 年代才引起人们的重视,但它为企业本质的研究,及后来逐步形成的交易费用经济学,奠定了坚实的基础。另一件是伯利和米恩斯合著的《现代股份公司与私有财产》一书的问世,该书对公司内部财产权力分配及公司内部治理结构进行了深入系统的分析。

科斯将资源的分配分成两种不同的方式:一种是企业内部行政协调方式;另一种是企业外部的市场交易方式。科斯认为:在企业之外,价格由一系列市场上的交易来协调,价格变动指挥

生产；而在企业内部，这种市场交易被取消，复杂的市场结构连同交易被企业家这种协调者所取代，企业家指挥生产。显然，科斯将企业视为市场机制的一种替代方式来进行资源的分配，或者说，企业将市场交易内部化。市场是通过契约形式完成交易，而企业则依靠权威在其内部完成交易，这是两种资源分配方式的最显著的区别。企业作为市场机制的替代而出现，其主要原因就在于市场交易存在交易费用。为了减少交易费用，交易转移到企业内部，于是就形成了企业。

科斯的论述说明了企业是什么，而对企业本质研究的继承者詹森和麦克林在 1976 年对企业的另一表述则说明了企业是怎样组织起来的，从而在企业制度安排方面揭示了企业的本质。詹森和麦克林认为，企业为了实现其生产功能或实现其市场机制的替代，需要从市场上获取资本、原材料等生产要素，并在市场上销售其产品。为了使这些活动能顺利进行，就要与投资人、供应商、销售商、债权人及劳动者订立一组契约。在这一过程中，企业作为一个法律虚拟，其职能是充当以上各群体之间的一组契约关系的连接点。詹森和麦克林对企业的论述指出了企业只不过是一个连接点，资本所有者提供资本所承担的风险及据此所应享有的权限，管理者合法地位的取得、权利的行使及应承担的责任，劳动者所提供的劳动及所获取的利益，及与供应厂商与产品消费者之间的关系等都是契约关系，这些关系都是以一个法律所虚拟的点——企业为中心来达成的。

二、现代企业的特征与现代企业制度

（一）现代企业的特征

一般认为，现代企业制度所指的就是现代公司制度。尽管伯利和米恩斯早在 20 世纪 30 年代就对股份公司的财产权利关系与公司内部治理结构进行了深入系统的分析，但“现代企业”或称