

- 企业税收安全三步法
- 企业税收安全四大实战策略
- 经典案例实操

# 建筑房地产企业 税收安全策略

Tax safety strategy of building and real estate enterprises

肖太寿 高亚莉 著



经济管理出版社  
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

- 企业税收安全三步法
- 企业税收安全四大实战策略
- 经典案例实操

# 建筑房地产企业 税收安全策略

Tax safety strategy of building and real estate enterprises

肖太寿 高亚莉 著



经济管理出版社  
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

建筑房地产企业税收安全策略/肖太寿, 高亚莉著. —北京: 经济管理出版社, 2018. 10

ISBN 978-7-5096-6100-0

I. ①建… II. ①肖…②高… III. ①建筑企业—税收管理—研究—中国  
②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 (2018) 第 240701 号

组稿编辑: 王光艳

责任编辑: 魏晨红 许 艳

责任印制: 司东翔

责任校对: 王纪慧

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](http://www.E-mp.com.cn)

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm /16

印 张: 21.25

字 数: 316 千字

版 次: 2018 年 11 月第 1 版 2018 年 11 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-6100-0

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

企业税收安全是企业的核心竞争力指标，它是企业依照税法规定依法纳税，消除多缴纳税款或漏税以致被税务机关稽查的风险，以及与税务机关和谐相处化解税企争议，争取最大税收政策红利的一种状态。企业税收安全的主要表现形式：合法纳税，不漏税，不骗取国家退税款，具有良好的和谐税企关系，化解税企争议，建立健全的税务风险控制机制，将税收风险消除在萌芽状态中，节税是企业控制成本的核心。提升企业税收安全的主要手段：事前税务规划、事中税务管理和事后纳税自查。

企业要在经营中规避各种税收风险，提升企业税收安全，维持企业健康持续经营，作为企业老板和企业财务负责人一定要重视企业税收安全策略。为了提高广大企业老板和财务负责人对企业自身税收风险的掌控能力，策划好企业的税收安全战略，本人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《建筑房地产企业税收安全策略》。

本书从篇章结构来看，主要分为五章：企业税收安全的基本理论；建筑房地产企业税收安全策略一：法务、财务和税务融合控税；建筑房地产企业税收安全策略二：巧签合同促节税；建筑房地产企业税收安全策略三：法律框架下合法税务筹划；建筑房地产企业税收安全策略四：建立涉税内控制度。

## 第一章：企业税收安全的基本理论

企业税收安全是很多企业决策层和管理层在企业经营管理中最关心的热点和难点问题，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，税收安全越来越得到企业家们的重视和关注，但是，在财税管控实践中，对于应如何提升企业的税收安全，缺乏系统的理论指导。因此，了解企业税收安全的基本理论，是企业管理中的必备课题之一。

## 第二章：建筑房地产企业税收安全策略一：法务、财务和税务融合控税

所谓的法务、财务和税务融合控税是指企业经济业务的税务处理，首先要符合《中华人民共和国民法》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国土地法》《中华人民共和国建筑法》等民事法规、行政法规的相关法律规定，然后在符合税法和《企业会计准则》的规定下，进行财务和税务处理。也就是说，企业在对某些特殊的经济业务进行税务处理时，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。即企业的涉税事项处理，必须在相关法律法规的框架下进行。例如，根据《中华人民共和国建筑法》的规定，挂靠一家建筑公司资质从事承接业务的行为（以下简称挂靠行为）是违法行为，而根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，建筑工程总分包行为中，总包可以扣除分包的销售额，实行差额征收增值税优惠政策。当分包方是被挂靠的建筑企业，与建筑总承包资质企业签订总分包合同时，总承包方要享受差额征收增值税政策，必须在法律上与被挂靠方签订分包合同。在财务上，必须实行报账制度，即挂靠方在施工过程中发生的各类成本费用，应开成以被挂靠方为抬头的

发票，统一交给被挂靠方进行账务核算，所有的资金都以被挂靠方的账户进行收支结算。在工程结算上，挂靠方必须以被挂靠方的名义与总包进行结算。通过以上方法处理，将违背《中华人民共和国建筑法》规定的挂靠行为，变成形式上的合法行为，就可以依据税法规定进行差额征收增值税。因此，企业税收安全的提升必须遵循税务与法务处理相统一的原则。

本章主要介绍法务、财务和税务融合控税的三大实操要点：第一，税务处理需要参照有关法律的规定。即在应用税法条文的规定进行税务处理时，对税法条文中没有明确规定的地方，需要相关法律的规定进行佐证。第二，税法上没有规定的，必须依据民商法的相关规定进行税务处理。即一笔经济业务的税务处理，在税法没有规定的情况下，必须以相关法律、司法解释中的规定为主。第三，企业的财务处理有时仅依据《会计准则》规定还不够，还要结合税法和相关民商法的规定进行处理。即有的经济业务，在进行账务处理时，必须依据税法、《会计准则》和相关民商法律的规定进行。在这实操要点的前提下，本章重点介绍建筑房地产企业八大法务、财务和税务融合控税的实操业务处理。

### 第三章：建筑房地产企业税收安全策略二：巧签合同促节税

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千丝万缕的关系。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。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、法律部门还是财务部门，更重要的是企业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真正为企业降低税负，即事前进行企业税收筹划的重要工具是经济合同。

本人结合实践，在本章主要介绍两部分内容：一是建筑房地产企业节税的关键性合同条款剖析。这部分内容主要分析合同中的“合同价”条款、“材料与设备供应”条款、“工程结算和支付”条款和“发票开具”条款与企业的涉税处理的关系以及节税的巧妙签订方法。二是重点介绍并通过案例分析了建筑房地产企业节税的10个合同签订要点。

#### 第四章：建筑房地产企业税收安全策略三：法律框架下合法税务筹划

税务筹划是在法律允许的范围内，运用国家的税收政策和有关法律的规定，对企业的经济活动进行安排，使企业减轻纳税负担的一种理财活动。纳税筹划一定是一种合法行为，而不是有些人所讲的钻法律的空子而使企业少纳税的一种活动。由于税务筹划运用不当会面临着很大的税务风险，在现代税收筹划理论指导下，税务筹划面临一定的涉税法律风险、涉税行政执法风险、涉税经济风险、涉税信誉风险和涉税心理风险。真正的税务筹划在于筹划方案要遵循税收法律、法规的要求，根据税收法规中明确列出的优惠条款，对应税经济行为进行主动性适应安排和对会计政策进行灵活选择，从形式到内容合法并符合立法意图，且符合道德伦理，光明正大。因此，税务筹划必须新的税务筹划理念的指导下，在法律框架下进行策划，企业的节税目的才会没有法律风险。

本章从实践业务出发，首先重点分析“建筑房地产企业税务筹

划”必须遵循的三大新理念：一是用好用足国家税收（优惠）政策是最好的税务筹划；二是税务筹划必须在法律框架下合法筹划；三是税务筹划与企业战略管理相结合。在这三大新税务筹划理念下，重点举例分析四种建筑房地产企业税务筹划的秘诀和良方。

## 第五章：建筑房地产企业税收安全策略四：建立涉税内控制度

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。由于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。例如，公司的工资薪酬制度、劳动保护制度、安全生产经营制度、营销制度、采购制度、公司费用报销制度、业绩考核制度、招投标制度、人事管理制度、产品售后管理制度等都会影响企业的成本从而影响企业税负。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企业制度，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“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内控制度。

本章主要介绍四部分内容：一是涉税内控制度影响企业税负；二是建筑企业内部承包经营节税的内控管理制度设计；三是建筑企业挂靠工程税收安全的五项涉税内控制度设计；四是节约社保费用的职工福利费制度和职工培训制度设计。通过这些涉税内控制度设计的案例分析，充分证明企业为了节税必须建立良好的涉税内控制度。

本书的研究思路和技术路线如图0-1所示。

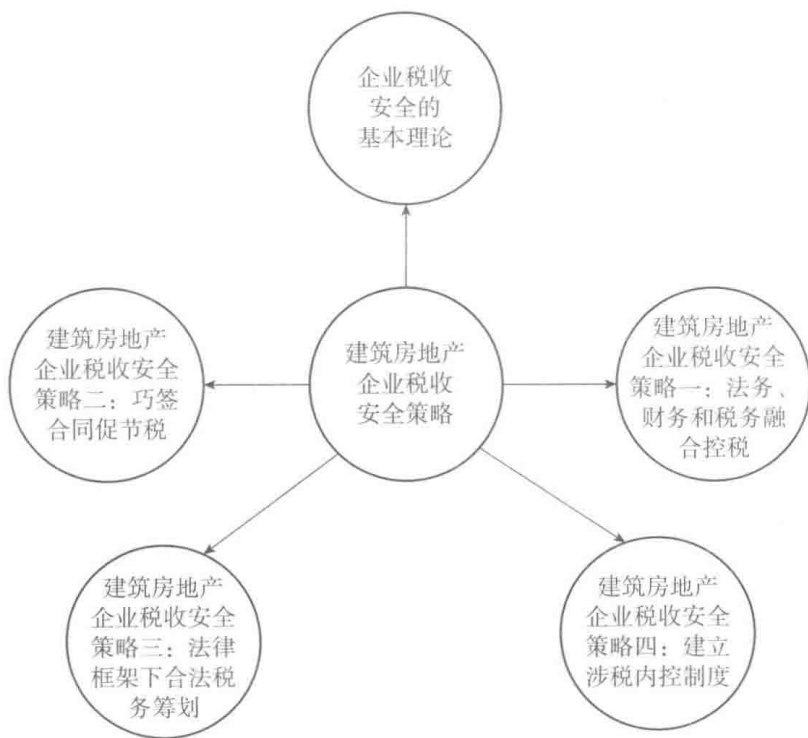


图 0-1 本书研究思路和技术路线

本书具有以下特点：

### 1. 内容很有新颖性和创新性

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。笔者从法务与税务相统一、合同控税、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租赁合同、建筑总承包合同、专业分包合同、劳务分包合同、包工包料合同当中，通过合同管理、合同设计和制度设计，从源头上来控制企业的涉税风险，提高企业的税收安全，具有很强的新颖性和时代的创新性。

### 2. 实用性和操作性强

本书收集了较多的实例，大部分是来自本人在全国财税培训实践中所积累的实例，特别是建筑和房地产行业中的众多实例，是本人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，富有实际

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！

2018年11月于肖太寿财税工作室

获得更多精彩内容，请扫描并关注肖太寿财税工作室

公众微信号：xtstax



# 目 录

## 第一章 企业税收安全的基本理论

### 第一节 企业税收安全的内涵 //003

#### 一、什么是企业税收安全 //003

#### 二、企业税收安全的表现形式 //005

[案例分析 1] 某投资企业投资政府土地改造项目不理解税收政策而多交税 //006

[案例分析 2] 某社会投资者投资土地增减挂钩项目的涉税处理 //009

#### 三、税收安全是企业的核心竞争力指标 //013

### 第二节 提升企业税收安全的三步法 //015

#### 一、第一步：事前税务规划 //015

[案例分析 3] 某公司债权融资的税务规划节税 28.3 万元 //020

#### 二、第二步：事中企业税务风险管理 //022

[案例分析 4] 某企业业务发生中没有签好合同导致多缴纳税收 //023

#### 三、第三步：纳税自查，排查账务中的纳税盲点 //028

[案例分析 5] 某建筑公司出租房屋合同中免收租金条款的房产税处理 //029

[案例分析 6] 某房地产公司自查发现收取会所租金挂往来的涉税风险 //031

[案例分析 7] 某园林公司采购苗木账务处理自查，实现多

抵扣增值税进项税额 //033

### 第三节 企业税收安全应遵循的三大基本原理 //035

一、“三证统一”原理：法律凭证、会计凭证和税务凭证相互统一 //035

[案例分析 8] 某公司购买商铺合同瑕疵多承担的税费 //036

[案例分析 9] 某公司“三证不统一”的涉税风险 //039

[案例分析 10] 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 //041

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 //043

[案例分析 11] 某公司让他人为自己代开增值税专用发票的涉税 //045

[案例分析 12] 某房地产企业指定分包方中票款不一致的涉税 //047

三、“三价统一”原理：合同价、发票价和结算价相互统一 //049

---

## 第二章 建筑房地产企业税收安全策略一：法务、财务和税务融合控税

### 第一节 法务、财务和税务融合控税的实操要点 //054

一、参照有关法律 //054

二、依据民商法的相关规定 //055

[案例分析 13] 拥有土地使用权的工业企业与房地产公司合作建房分配利润的涉税 //055

三、依据税法、会计准则和相关民商法 //059

[案例分析 14] 某房地产企业收到政府土地返还款的法务、财务和税务处理 //059

### 第二节 法务、财务和税务融合控税的实操业务 //071

一、土地使用的相​​关法务与税务处理 //071

[案例分析 15] 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 //074
- [案例分析 16] 江苏某酒店集团土地使用税的涉税 //077
- 二、企业注册资本认缴制后的法务、财务和税务处理 //081
- [案例分析 17] 某企业在注册资本从实缴制改为认缴制后的  
财税处理 //086
- 三、房地产企业项目内配建保障性住房的法务、财务和税务  
处理 //087
- 四、善意取得虚开增值税专用发票的法务、财务和税务  
处理 //090
- [案例分析 18] 某企业善意取得虚开增值税发票的企业所得  
税前扣除的诉讼法律 //096
- 五、取得走逃（失联）企业开具增值税发票的法务、税务、  
财务处理 //098
- [案例分析 19] 收到走逃（失联）企业开具发票的涉税  
处理 //103
- 六、房地产企业两种“红线外支出”的法务、财务和税务  
处理 //104
- 七、建筑企业“四种”农民工用工形式下的法务、财务和税务  
处理 //113
- [案例分析 20] 某劳务派遣合同中不同用工费用条款约定的  
财税处理 //124
- 八、农民工工资专用账户管理的法务、财务和税务处理 //128
- [案例分析 21] 劳务分包合同规避税务风险签订要点的  
示范 //136

### 第三章 建筑房地产企业税收安全策略二：巧签合同促节税

#### 第一节 建筑房地产企业节税的关键性合同条款剖析 //143

##### 一、合同中“合同价格”条款的涉税分析 //144

[案例分析 22] 某铝合金门窗生产安装企业销售安装合同中的

涉税风险 //146

二、合同中“设备或材料供应”条款的涉税分析 //147

三、合同中“工程结算和工程款支付”条款的涉税分析 //150

[案例分析 23] 某施工企业与房地产公司工程进度结算款的增值  
税纳税义务时间、发票开具和账务处理 //153

四、合同中“发票开具”条款的涉税分析 //157

## 第二节 建筑房地产企业巧签合同促节税的合同签订要点 //158

一、建筑总承包合同的签订要点：建筑合同与招标投标文件的  
实质条款保持一致 //158

[案例分析 24] 某施工企业与交通局签订“甲供材”补偿协议  
适用简易计税的涉税风险 //163

二、建筑企业包工包料业务节税的合同签订要点 //168

三、“甲供工程”业务两种合同签订方法的涉税分析及其合同  
签订要点 //174

四、PPP项目中土地征拆费用由SPV公司承担的涉税风险  
管控的合同签订要点 //177

五、农民工工资专用账户管理下税务风险管控合同签订要  
点 //181

[案例分析 25] 总承包方代替专业分包方发放农民工工资的  
合同签订要点示范 //183

六、房地产企业购买电梯及安装服务节税的合同签订要  
点 //184

七、母公司中标子公司（孙公司）施工和总公司中标分公司（财  
务独立核算）施工涉税风险控制的合同签订要点 //188

[案例分析 26] 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 //193

八、采购合同中运输费用“一票制”和“二票制”涉税风险  
规避的合同签订要点 //195

- [案例分析 27] 采购合同中运输费用“二票制”涉税风险规避的  
合同签订要点 //196
- [案例分析 28] 采购合同中运输费用“一票制”涉税风险规避的  
合同签订要点 //198
- 九、建筑企业租用机械设备的涉税风险及控制的合同签订要  
点 //199
- [案例分析 29] 某企业代出租人缴纳租金收入税费的涉  
税 //205
- 十、房地产企业免收租金出租自持商业或城市综合体节税的合  
同签订要点 //205
- [案例分析 30] 某房地产企业出租写字楼节税的合同签订要点的  
涉税 //207
- 第三节 企业经营过程中节税的关键环节：合同签订环节 //208
- 一、园林绿化公司绿化工程节税的合同签订技巧 //210
- [案例分析 31] 房地产公司购买苗木的不同合同签订方法的  
增值税抵扣 //214
- 二、园林公司养护工程节税的合同签订技巧 //217
- [案例分析 32] 某园林绿化企业养护工程合同的签订技巧 //218

## 第四章 建筑房地产企业税收安全策略三：法律框架下合法税务筹划

- 第一节 建筑房地产企业税务筹划新理念 //223
- 一、新理念一：用好用足国家的税收（优惠）政策是最好的  
税务筹划 //224
- [案例分析 33] 某房地产企业用足“混合性投资”税收政策  
节税的税务筹划 //224
- [案例分析 34] 房地产企业用好用足成本分摊税收政策节税的  
税务筹划 //228
- 二、新理念二：在国家相关法律框架下合法进行税务  
筹划 //235

[案例分析 35] 建筑企业节约社保费用的“农民工”用工策划之道 //235

三、新理念三：税务筹划与企业战略管理相结合 //248

## 第二节 建筑房地产企业税务筹划节税秘诀 //254

一、房地产母公司中标拿地，项目公司（子公司）开发节税的税务筹划秘诀 //254

[案例分析 36] 某国有企业的土地变更到全资子公司名下进行开发节税的税务筹划 //261

二、企业不缴纳社保费用的筹划秘诀：与劳动者建立劳务关系而不是劳动关系 //272

[案例分析 37] 基于劳务关系和劳动关系判断是否缴纳社保费用的法律分析 //274

三、“甲供工程”增值税计税方法选择的税务筹划秘诀 //276

[案例分析 38] 建筑企业采购材料物质价税合计 $> 44.21\% \times$ 甲供材合同中约定的工程价税合计，选择一般计税方法 //279

[案例分析 39] 建筑企业采购材料物质价税合计 $< 44.21\% \times$ 甲供材合同中约定的工程价税合计，选择简易计税方法 //280

四、“甲供工程”涉税业务中的认识误区及选择简易计税的税务筹划秘诀 //281

---

## 第五章 建筑房地产企业税收安全策略四：建立涉税内控制度

### 第一节 涉税内控制度影响企业税负 //289

一、良好的企业涉税内控制度是控制企业税负的重要因素 //290

[案例分析 40] 某房地产企业采购制度设计不合理的涉税成本 //290

二、企业税务风险最终归因于企业涉税内控制度问题 //291

	[案例分析 41] 某企业工资薪酬和福利费制度对高管人员社保费用和个税负担的影响 //292
第二节	建筑企业内部承包经营节税的内控管理制度设计 //295
	一、建筑企业内部承包经营的模式 //296
	二、建筑企业内部承包经营模式的经营管理制度的特点 //296
	三、建筑企业内部承包经营模式的经营管理制度存在的税收法律风险 //298
	四、建筑企业内部承包经营规避财税风险的内控管理制度设计 //301
第三节	建筑企业挂靠工程税收安全的五项涉税内控制度设计 //306
	一、合同管理制度 //306
	二、物资采购管理制度 //308
	三、集中统一的财务收付结算管理制度 //309
	四、招投标的内控管理制度 //311
	五、挂靠项目的施工管理制度 //311
第四节	节约社保费用的职工福利费制度和职工培训制度设计 //313
	一、企业节约社保费用的职工福利费制度和职工培训制度设计的法律依据分析 //313
	二、少缴纳社会保险费用的职工薪金、劳动保护和业务提升培训制度设计 //316
	参考文献 //321