

# 房地产企业土地增值税税务筹划分析

潘军勇

(宁夏浙商投资置业有限公司,宁夏 固原 756000)

**摘要:**土地增值税税务筹划在房地产企业经营管理中占据的地位举足轻重,然而在该项工作中存在着众多问题,为企业经济效益最大化的经营目标造成了阻碍。本文主要论述了土地增值税筹划在房地产企业中的重要性,深入分析了其中存在的问题及原因,提出具有针对性和建设性的策略对其进行优化,以期为房地产企业经营目标的实现做出贡献。

**关键词:**房地产企业;土地增值税;税务筹划

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2020.26.028

## 1 引言

随着国家政策导向变动以及客观规律决定的经济放缓,房地产企业应及时调整发展战略,将目光着眼在经营管理能力的提升。之于房地产企业而言税负较重,土地增值税在其中占据的比例较大,这使得企业面对着极大的财务压力。土地增值税是指转让国有土地使用权、土地上的建筑区及其附着物并取得收入的单位和个人,以转让所取得的收入减去法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税赋。目前我国在对房地产企业的税收方面有着较大力度的优惠政策,如《中华人民共和国土地增值税暂行条例》转让房地产免税等相关规定,这为企业提供了极大的税务筹划空间,同时也对税务筹划水平带来了更大的挑战,基于此种考虑,企业应对内外部环境实际有到把握,综合展开土地增值税筹划工作,缓解企业的税务负担。

## 2 房地产企业土地增值税筹划重要性

### 2.1 确立企业市场竞争主动地位

针对土地增值税展开的筹划工作意义重大,能够协助房地产企业适应复杂的外部环境,在激烈的市场竞争中确立主动地位。近些年来,房地产企业经营管理的风险加剧,税务负担的增大为企业经营目标的实现带来了极大的负面影响,因此企业应探索提升自身实力的方法,摆脱当下的弱势处境,正视土地增值税筹划的重要性,发挥其优越性为企业做贡献。

### 2.2 提升企业经营管理综合能力

作为有效提升企业经济效益的财务工作,土地增值税筹划能够极为有效地促进企业管理工作的发展和水平提升。外部环境对于房地产企业影响重大,为其综合能力带来了更大的挑战,企业应通过措施和方法的应用降低经营风险,实现经济效益的进一步提升,而土地增值税筹划工作即为一项有效的方法。

## 3 土地增值税筹划工作存在问题分析

### 3.1 政策认知程度不够

在土地增值税筹划工作中需要对政策进行充分结合,然而在实际工作的展开过程中,存在众多房地产企业对政策不够重视,结合程度不足的现象,造成了企业经济效益的损失。近些年,我国出台了数量众多的房地产调控政策,涉及的方面极为广泛。但绝大多数房地产企业并没有对其进行重视,忽视政策对企业的政策优惠,不能及时依据其作出反应和调整,这类对于宏观政策了解不到位的现象,会极大程度局限企业的进步和发展。

### 3.2 不能明确筹划目标

现今的土地增值税筹划工作中,筹划目标不够明确的情况在房地产企业中屡见不鲜。众多企业的税务筹划只是流于形式的一纸空文,落实程度极为有限,不能最大程度发挥其作用为企业服务。税务筹划工作难度较大,需要对政策、企业实际等众多因素进行综合考量,因此明确目标的确立极为重要,需要发挥其作用为土地增值税筹划工作的开展做出导向<sup>[1]</sup>。没有明确的筹划目标,该项工作的内容以及相关流程就难以得到确认和规范,导致筹划工作的展开难以得到落实和进一步发展。

### 3.3 筹划模式不够规范

土地增值税筹划工作模式之于其水平和效率举重若轻,然而众多房地产企业应用的筹划模式都不够规范,极大地限制了该项工作功能的发挥。存在筹划工作模式落后,与企业实际适配性差的情况,企业没有结合发展对其进行优化。筹划工作过程混乱,没有成文的条例规范,对于程度和流程规定不合理、不系统,不能为财务人员的工作展开提供依据,对于房地产企业中税种以及项目考虑程度不足,使得房地产企业难以实现节税的目的,增大了土地增值税税务筹划风险。

### 3.4 筹划方法较为落后

房地产企业目前处于发展战略转型期,财务人才资源不够充足,难度更高的土地增值税筹划方面更是稀缺人才。人才数量少以及能力不足为该项工作的创新带来了局限,当下众多房地产企业依旧沿用较为落后的筹划方法。企业内存在大量土地增值税筹划意识不足的人员,使得对其的筹划工作很难得以展开和落实。同时,存在人员对土地增值税筹划经验不足,难以找到合适的工作切入点,不能依据企业内外部环境实际筹划,筹划对企业的税负压力难以得到缓解,影响了企业的长足发展。

## 4 优化土地增值税筹划工作策略探究

### 4.1 重视宏观调控政策

当下企业面对的外部环境极为复杂,为其带来的压力增大,这为企业的进一步发展有所阻碍。基于此,房地产企业若想在市场竞争中立足,抓住机遇实现发展,就务必应对国家政策进行关注。企业应及时积极地对国家出台的相关政策的内容进行了解,将其作为企业决策的依据,综合其要点以及企业实际和发展需求,科学合理地开展增值税筹划工作。再者,企业应对政策趋势有到一定程度的把握,能够较为准确地实现对其的预测,保障企业能够最为及时地做出反应和调整,为企业经济效益的提升做出建设。

### 4.2 发挥目标引导作用

房地产企业应在税务筹划工作展开之前,明确该项工作展开的目标,发挥其对土地增值税筹划的引导作用。税务筹划工作的展开需要良好的事前规划作为前提基础,企业应针对原本工作展开后再

确立目标的情况进行整改,保障税务筹划展开的良好时机和最大空间<sup>[2]</sup>。因此,房地产企业应在项目展开之前对税务筹划目标有到明确。企业应依照该目标展开实际工作,使得其贯穿于税务筹划工作的始终,为其更为系统和顺利的完成做出保障。企业应对政策以及自身实际情况有到正确把握,保障土地增值税税务筹划与企业整体发展战略目标的协同性,使得其作用能够得到最高程度的发挥。

### 4.3 规范税务筹划模式

规范的税收筹划模式对于筹划工作的水平和效率有着极为重大的影响,基于此种考虑,房地产企业应对税收筹划模式进行规范,保障其合理性和系统性,促进土地增值税筹划工作的顺利展开。企业应对原本落后的税收筹划模式进行创新,结合时代的发展为其赋予新的特征,及时探究其中存在的问题及原因,在制定模式之初应赋予其一定的动态性,考虑到后续完善和优化的可能。例如,企业应加强对税务风险的筹划,建设由识别风险、风险评估等环节构成的税务风险防控体系,妥善结合时代发展与企业需求,实现对税收筹划工作的创新和规范。

### 4.4 明确税收筹划方法

房地产企业可展开以下方法的探索和应用,从而实现对土地增值税税务筹划工作的优化。在利息支出方面,企业应根据利息的多少考虑将其计入费用支出,不实行单独的项目扣除;应用费用转移筹划方法,在法律允许的范围内,尽可能将费用计入到可扣除项目中(如可通过优化人员分配,实现对内部管理费用的转移),达到经济效益最大化的经营目标;利用统筹的方法展开土地增值税筹划,综合考虑房地产企业的所有项目,保障其会计信息质量,将其作为统筹工作展开的依据,不单独针对个别项目上报,对项目进行整合集体上报,缓解企业的税负压力;同时,企业可通过建房的方式实现对土地增值税的有效筹划,合理利用该种税种范围不包括某些建房行为的政策<sup>[3]</sup>。如企业可应用“土地增值税征收范围不包括某些建房行为”的政策,在客户拥有土地使用权之时建房,实现对部分土地增值税的合理规避。

## 5 结束语

综上所述,房地产企业为确立在市场竞争中的主动地位,实现经营管理能力的提升,应展开土地增值税筹划工作。企业应针对该项工作中存在的各类问题及原因进行探究,综合考虑政策以及企业实际,结合内外部环境对土地增值税筹划工作进行优化,发挥其功能为房地产企业可持续发展和经济效益最大化的经营目标作出贡献。

### 参考文献

- [1]樊瀛.房地产企业土地增值税纳税筹划分析[J].新理财:公司理财,2018,(No.297(08)):62-65.
- [2]曹兰.房地产企业土地增值税税收筹划及清算技巧[J].当代会计,2018.
- [3]韩存娇,张颖.房地产企业土地增值税中普宅认定对利润的影响——基于税务筹划的视角[J].国际商务财会,2019.