

关于房地产企业税务筹划对策及相关问题的思考

杨 燕

(诸暨联科智慧城投资有限公司,浙江 诸暨 311800)

摘 要:我国房地产行业所涉及的税种多达十余种,是涉及税种最多的行业之一,房地产企业的税务成本在总成本中的占比超过20%,企业税负相对较重,基于此,如何合理有效的进行税务筹划、降低企业税收负担成了房地产企业必须重视的问题。本文简要分析房地产企业进行税务筹划的必要性,并深入探讨房地产企业税务筹划对策。

关键词:税务筹划;房地产企业;必要性;策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.30.033

近年来,我国房地产业发展迅猛,已经成为国民经济的支柱性产业,现阶段,随着国家不断加强对房地产市场的宏观调控力度,房地产业的发展受到了一定的制约和影响,同时行业内部的竞争也愈演愈烈,在一定程度上压缩了房地产企业的利润空间。在此形势下,房地产企业必须要压缩成本支出,虽然房地产行业涉及税种多企业税负较重,但凡事有利有弊,繁多的税种也为房地产企业的税务筹划工作提供了更大的空间,只要房地产企业采取合理有效的应对措施,必然可以有效降低企业税务成本,从而增加企业经济收益,同时合理的税务筹划,还能降低房地产企业的税务风险,对于企业的长远发展具有积极意义。

1 房地产企业进行税务筹划的必要性分析

合理有效的税务筹划可以减轻房地产企业的税负,增强企业参与市场竞争能力,从而在日益激烈的市场竞争中占据优势,并且合

理有效的税务筹划在帮助企业降低税务成本的同时,也能增加企业的利润,因此,房地产企业进行税务筹划极有必要。关于房地产企业进行税务筹划的必要性,主要体现的如下两方面:其一是在当前的政策环境与市场环境下,房地产企业的利润空间明显被压缩,大部分城市的闲置用地基本上所剩无几,仅剩的少数可开发用地不仅竞争激烈,而且开发费用也大幅上涨^[1];而开发费用较低的区域,则普遍地理位置不佳,开发风险过高。在此情况下,房地产企业要控制成本,必须要合理进行税务筹划,从而减轻企业税负,或者缩短资金被占用的时间。其二是可以提升房地产企业内部管理水平,降低企业经营风险。房地产企业要进行合理有效的税务筹划必须要对企业内部的运营情况以及制度建设情况进行梳理,同时工作人员还需要对企业经营过程中涉税的环节以及项目进行深入分析,这样才能有针对性的制定税务筹划方案。在此过程中,可以挖掘出企业内部管理

存在的问题以及税务风险,便于企业及时采取有效的控制措施,降低风险的发生率和相关的影响,有助于促进房地产企业的健康持续发展。

2 房地产企业优化税务筹划对策

2.1 增值税的税务筹划

在房地产开发企业增值税的计算中,对于简易计税项目,土地价款全部计入开发成本中。一般计税方法计税的,土地价款作为销售收入的扣除项。增值税的计算方法为:(全部价款与价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+11%) \times 11%-进项税额。

应纳税额=销项税额-进项税额;销项税=销售额 \times 税率;销售额=(全部价款与价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+11%) (注:案例中项目时间为2016年,适用增值税税率为11%)。

由于销项税随土地成本增加随之减小,因此,企业应缴纳的增值税也就随之减少,根据新税法的规定,在2016年5月的新建项目,其土地成本可准予减除,也就是说若房地产企业同一地块上在此之前已建有项目,在仍有闲置土地的前提下开发新的地产项目,在这种情况下,就需要在新老项目之间确定合理分摊土地成本的比例,计算方法一般是采用建筑面积法或者占地面积法,选择合理的分摊方式可以有效降低税务成本^[2-4]。

某房地产公的一项项目计划面积为7.2km²,购置土地的费用为5.6亿元,分为两期,其中一期项目开发时间是2014年,占地面积为3.14km²,其中建筑面积为260万m²;二期项目开始时间是2016年9月,占地面积为4.06km²,其中建筑面积为400万m²。按照占地面积法计算,二期土地成本费用为3.16亿元,允许销项税额抵减金额是0.31亿元;按照建筑面积法计算,二期土地成本费用为3.39亿元,允许销项税额抵减金额是0.34亿元;作为增值税的税务筹划而言,显然选择建筑面积法来分摊土地成本更为合理。

2.2 土地增值税的税务筹划

土地增值税和增值税是房地产销售所负担税负的主要部分,土地增值税是超率累进税率,对于房地产而言,适用的税率较高,因此为降低房地产的增值率,一般会对房地产销售的价格进行分解。目前所出售的房地产基本都是经过简装的,因此很多企业会在装修上思考,也就是将装修进行单独核算,实现房地产的两次销售进行纳税筹划。某房地产公司出售一栋房屋,房屋不含增值税售价为1000万元,然后对房屋进行了简单装修。相关税法规定,该房地产开发业务允许扣除的费用为400万元,增值额为600万元。该房地产公司土地增值率:600 \div 400=150%,缴纳土地增值税:600 \times 50%-400 \times 15%=240(万元)。通过两次销售房地产税务筹划,不包括装修费用的房屋出售合同,房屋不含增值税出售价格与允许扣除的成本分别为700万元、300万元;房屋装修合同是第二份合同,装修费用不含增值税与允许扣除的成本分别为300万元、100万元,土地增值率与应缴纳土地增值税分别为400 \div 300=133%、400 \times 50%-300 \times 15%=155(万元)。240-155=85(万元)是经过纳税筹划企业所减轻的税负。

2.3 企业所得税的税务筹划

房地产企业在发展过程中,所得税税务筹划很重要,会直接影响到企业的后续发展。所以企业所得税的税务筹划要结合实际情况,综合考虑企业组织形式,按照现行规定合理规避企业所得税的税务筹划带来的风险,确保企业健康持续发展。如果按照正常的业务流程开展工程,房地产企业首先在进行决算,然后在进行竣工验收,最后交房,但是实际实践期间,很容易在各种因素的影响下,导致决算及竣工验收滞后,交房的时间也会延后,而且比较随意,让交房与决算、竣工验收的顺序出现颠倒的情况。由于未能完成决算工作,使得成本也无法确定,加上压款问题在行业内比较常见,总包方很难全款收回款项,房地产企业收到的发票数量不足,使得财务人员不能及时结转收入和成本,造成税务稽查风险的出现。面对该风险,要严格按照国家的相关要求进行处理,处理的依据为国税函[2008]875号文件。下面就在实际案例中论述具体的处理方法:

某房地产企业定于2020年12月交房,但是在交房前由于甲乙两方出现了纠纷,导致未能如期完成决算,房地产企业付总包方4亿元工程款并已取得4亿元发票,但是房地产企业财务工作人员也发现,依然有2亿元没有结算,也没有取得发票。按照税法规定,地产企业面临着25%所得税补税,如果不进行结转,还有税务稽查风险发生的可能。所以为对税务稽查风险进行规避,为规避税务稽查风险,必须将交房时间定在2021年1月,则企业结转收入和成本时间是2021年,计税成本计算截止时间是2022年5月31日前,比2020年12月交房多一年时间等待发票计入成本。

3 结束语

综上所述,房地产企业的税务筹划是一项复杂性较高的工作,既需要了解掌握当前国家施行的各项税收政策,同时也要对房地产企业的业务有深入了解。在制定税务筹划方案时需要综合考量多方面的因素,既要达到减轻企业税负,降低税收成本的效果,同时也要避免对企业其他方面的业务产生影响,要适时、有针对性的调整企业税务筹划方案。

参考文献

- [1]栾美璐,张庆.我国房地产企业纳税筹划研究——以万科为例[J].科技经济导刊,2019,27(14):225-226.
- [2]韩田莉.浅析房地产企业税务筹划风险成因及解决对策[J].现代营销(下旬刊),2019(07):219-220.
- [3]孔晓.关于房地产企业土地增值税税收筹划及清算的思考[J].财会学习,2020,000(006):172-173.
- [4]南文超.营业税改增值税背景下的房地产企业税务筹划[J].企业科技与发展,2019,000(005):235-236.
- [5]罗文艺.基于税收优惠政策的房地产企业税收筹划与风险防范[J].企业改革与管理,2019,000(016):92,94.