

# 房地产企业所得税与土地增值税的纳税筹划分析

周磊磊

(亳州市谯城区万达地产开发有限公司,安徽 亳州 236000)

**摘要:**在房地产行业企业应重视对纳税筹划的落实,为了实现对税负的降低,应对相关措施进行合理应用。通过对纳税筹划的介绍,明确房地产行业主要税种,分析房地产企业所得税与增值税纳税筹划中存在的问题,提出房地产企业纳税筹划的有效措施,明确房地产企业在各阶段的纳税筹划要求,可使企业的所得税及土地增值税纳税筹划的实施得到有效的支持,降低纳税额水平,为企业的发展提供良好的条件。

**关键词:**房地产企业;所得税;土地增值税;纳税筹划

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.19.028

在房地产市场发展背景下,经济带动使房地产企业的规模逐渐扩大,业务类型也有所增加,这使企业的税收缴纳及征管行为更加复杂,对企业来说通过开展纳税筹划可使自身的税收成本降低,同时降低间接的费用,使企业在市场中的竞争力提升。其中所得税及土地增值税作为重要的部分,对纳税筹划有着一定的要求。因此,房地产企业应结合所得税及土地增值税进行分析,全面优化纳税筹划,使企业的利润水平提升,为企业的发展提供良好的条件。

## 1 纳税筹划概述

纳税筹划指的是企业在国家税收法律规定要求下,对各类涉税项目进行筹划,制定出完善合理的纳税操作方案,以降低税负。纳税筹划在实施过程中包括了以下几方面特点,分别为合法性、目的性、系统性以及超前性、专业性。在开展纳税筹划活动的时候,可使用多种方法来达到目的,第一是借助各类税收优惠政策来实现减税、免税及抵税的目标。第二是将纳税时间推迟,在符合税收相关规定的条件下,以推迟税款缴纳时间来获取这部分税款的资金时间价值,使企业的流动性增加。第三是使用扣除技术来降低税负,可通过将涉税业务的计税税基缩小来实现对金额的调整,使税负降低。第四是利用分割法来分离税负,使税率提高产生的税负增加风险规避。第五是制订合理的发票管理制度来进行纳税筹划,使增值税进项税抵扣效果增强<sup>[1]</sup>。

## 2 房地产行业主要税种

房地产行业包含了土地增值税、所得税以及契税等多个税种,土地增值税及所得税涉及的范围比较大,税额也比较大,多数房地产企业在进行纳税筹划的时候应对土地增值税及所得税全面考虑。主要包括以下内容。

### 2.1 土地增值税

土地增值税是根据增值额和扣减项目金额的比重,选择正确的税率,其适用税率有 30%、40%、50%、60%四档。在土地增值额的缴纳过程中需要考虑到是有偿转让土地

使用权的,不包括继承和赠送行为。房地产企业在土地获取时大多为有偿取得,因此需要支付土地增值税。土地增值税在汇算清缴过程中存在一定的可控性。主要表现在:第一,政策的多层授权和解释。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》是税务主管机关和纳税人征收、缴纳土地增值税的重要法律依据。现行的预缴和清缴土地增值税制度与前者在执行过程中存在空白或者漏洞,使得汇算清缴工作具有一定的不确定性。企业可借助政策空白及规定来对经济业务进行调整,使土地增值税额得到调整。其次,企业及执法管理部门在实施营改增政策后,房地产企业缴纳的税额降低了,这使税务部门受到了一定的影响。企业在缴纳税费的时候还存在着一些不规范的行为情况,这使执法征收的风险提高。最后,企业可结合销售情况,结合法律规定来分期确认收入,使增值额及扣减项目金额的比值控制在相应范围之内,使用低档税率,以税点临界点来进行收入确认的明确。此外,企业应结合规范的报销制度,对筹建过程中产生的费用及成本及时进行报销,可使增值额有效降低。

### 2.2 所得税

所得税是企业营业收入扣除成本、费用及税金等之外的所得额进行纳税,实施季度预缴,在财政年度结束的一段时间之内将汇算清缴工作完成,进行本年度应补税额或者应退税额的核算。在汇算清缴前,需要对收入及成本准确计算,可根据收入准则内容来进行计量,包括主营业务及营业外收入。在分摊成本的时候,需要及时当期的费用,避免计费时期错过,造成费用不能计入。在纳税筹划的时候,需要对主营业务进行明确,根据法律规定来对成本及费用、收入进行规范,并且通过计算来实现企业节税的目标<sup>[2]</sup>。

## 3 房地产企业所得税与增值税纳税筹划中存在的问题

### 3.1 在收入核算中对销售问题没有明确

房地产企业施工项目工期比较长,投入高,多数交易需要根据特殊交易方式来进行销售收入处理,但是多数

的房地产企业没有结合会计制度及税法规定来确认收入条件,多数情况下会以借款的方式来获取房屋预收款,将其存入到企业负责人账户中并且以负责人个人名义来进行借款,占用部分的预收款,将其用于建设中这种情况下交易风险没有被转移,不符合收入确认的原则。由于在特殊形式的收入金额情况不常见,多数企业没有将销售地下室及地下车位等纳入其中多数企业不认为其他应付款及借款等需要纳入企业的经营所得范围内,这使企业的财政税款流失严重。部分企业通过建立附属销售公司的方式来进行利润转移,可使发票减少,也可使确认收入推迟,这样的方式可使纳税的金额降低,或者达到延迟缴纳应纳税额的效果<sup>3</sup>。

### 3.2 对成本费用的核算不合理

房地产企业工程预算的估计阶段中企业为了获得合法票据而使开发费用成本虚增,并且结合已付工程款来计算开发成本,虚列支出,在工程没有完成的时候向用户开具发票,增加可售面积单位,使用确认销售及配比成本的方式进行计算,明确需要申报的所得税额,这使应纳税所得额严重削弱了前期的开发成本。同时,房地产项目工期成本长,所占用的资金增长量也比较大,一些企业为了使企业的资产流动性提升,一般会借助分期滚动开发的手段来达到目的,这使资产舞弊问题更加显著,虽然项目在建设完成前根据土地出让合同来付清土地出让金或者拆迁补偿费,但是没有结合开发成本来确认,这使企业开发成本及税前扣除费用增加,使企业的计税成本及应纳税所得额减少。在扣除计算的时候没有结合法律规定进行,直接将应计入到开发成本的利息支出转移到期间费用中或者超出银行贷款利率进行计算,增加了需要扣除的金额<sup>4</sup>。

## 4 房地产企业纳税筹划的有效措施

房地产企业在进行纳税筹划的时候,其中涉及了多种税种,其中土地增值税及企业所得税对企业的运行有着较大的影响,为了发挥纳税筹划的作用,应按照以下内容来开展筹划活动。

### 4.1 增值税纳税筹划

在企业经营过程中增值税涉及了重要的税种,在营改增的实施背景下,多数行业之间的抵扣限制减少,企业开展纳税筹划有了更多的条件。在实施的时候,可采取以下措施来开展纳税筹划。第一是选择合适的纳税人身份,企业在运行管理中涉及了各个开发项目,应设立独立的子公司来实现纳税申报的独立,该方式可结合各项目的财务及经营情况的特点,在成立时候根据实际情况来选择一般纳税人或者小规模纳税人身份来进行纳税筹划,以降低税负。一般可结合纳税者及小规模纳税者间的无差别平衡点抵扣率来作为纳税人身份选择依据,在计算的时候,可按照先算增值率:增值率=(不含税的销售额-可抵扣进项金额)/不含税的销售额=1-抵扣率来进行计算。

之后结合一般纳税人增值税应纳税额=小规模纳税人应纳税额来进行计算,通过对公式的运用可获得不含税销售额\*适用的增值税税率(一般纳税人)\*增值率=不含税销售额\*适用的增值税税率(小规模纳税人)的结论。结合实际情况来进行分析,房地产企业一般纳税人9%的税率及小规模纳税人3%税率导入公式中得到相应的抵扣率为67%,即在预计抵扣率超出了67%的时候可选择一般纳税人的身份,而不超过的时候需要选择小规模纳税人身份。第二是增加房地产企业增值税进项税抵扣额,在实施过程中为了使企业的进项税抵扣额增加,可在选择建筑企业的时候对其情况全面分析,比如价格及纳税人身份等,身份会带来较大的影响,具备一般纳税人身份的企业可进行抵扣率高的进项税发票提供,使增值税负降低。也可争取甲供材的方式来实现,企业可从一般纳税人身份的材料供应商处获取到13%的进项税率的专业发票,与非甲供材的方式进行比较,之间存在着较大的差异。此外,应加强对增值税进项税发票的有效管理,比如出差、会议等,应尽量取得可抵扣的进项税发票,还需对车票等进行以计提比例为基准的进项税计提,使企业的进项税抵扣率增加,降低税负<sup>5</sup>。

### 4.2 土地增值税的纳税筹划

土地增值税是企业运行中的重要税种,作为一种超率累进的征收模式,在实施过程中可采取以下方式进行纳税筹划。首先是对土地增值税进行清算时点的筹划,土地增值税在实务中可借助预缴清算方式来征收,清算应达到一定的要求才可进行,采用该方式来进行征收,以实现清算时点的控制,可得到获取税金时间价值的目的。在控制清算时点的时候,应将清算额及预征额之间的土地增值率平衡点明确。可结合销售额×预征率=扣除项目金额×土地增值率×土地增值税率,销售额=(1+土地增值率)×扣除项目金额,土地增值率=(销售额-扣除项目)/扣除项目的公式来进行计算,将销售额等式及土地增值率等式导入到另一等式中计算,可得到土地增值率=预征率/(土地增值率-预征率)。在土地增值率大于预征率的时候,可预估清算额超出预征额,企业可利用规范的方式来延迟清算的时间,将税金流出时间推迟,使多缴纳税金回笼速度加快,为企业的资金流动提供保障。其次可对利息费用合理利用来增加扣除额,使土地增值率降低,企业在运行过程中对资金需求大,项目持续的时间比较长,在实际纳税筹划中企业会选择负债融资的方式来进行缓解,这种条件下贷款规模较大企业会带来较高的利息支出<sup>6</sup>。可根据我国的土地增值税条例来采取措施,使企业在实际运行过程中的压力降低。当贷款没有金融机构的证明、支出不能独立核算的时候,在利息支出分摊过程中利息支出的扣除额计算公式应为土地使用权支出额+开发成本-资本化利息)×10%。而在符合相关要求的时候,利息支出扣除额计算公式为利息+(获取项目土地使用权支出

额+开发成本-资本化利息)×5%。在实施过程中应结合最终计算利息扣除额的结果来选择,通常当企业的负债融资比较高的时候,可选择后者,反之则选择前者,使方案的选择发挥出更好的作用。也可使用土地增值税的税收优惠来进行筹划,企业开发的普通住宅增值率不超出20%的时候,根据政策规定来看可免征土地增值税,该政策结合土地增值税的四级超率累进税率存在的跳跃临界点,使企业获得相应的筹划条件,将税率跳跃临界点作为基准,设定增值率为20%,计算公司倒推商品房的最高定价,之后制定定价策略,使企业的利润水平提高的条件下能够享受土地增值税的免征优惠条件,以达到更好的效果。

#### 4.3 企业所得税的纳税筹划

房地产企业所得税纳税筹划过程中可采取以下措施来实现目标,首先,根据企业的所得税规定来对宣传费用及招待费用等进行规划,将费用的支出控制在所得税扣除的限额标准范围之内,比如,在对招待费进行统筹规划的时候,结合规定中对招待费的扣除额为发生额的60%与营业收入0.5%之间较小者的内容来看,企业在规划中可参考其来开展工作。其次,可建立独立的销售公司,使企业的所得税降低,在一定的情况下成立销售公司并且对开发商品房以合理的价格出售给销售公司,可使企业的所得税税负有效降低。

#### 5 房地产企业在各阶段的纳税筹划要求

房地产行业作为税收的重要领域,随着国家相关政策的完善,可使房地产企业的发展得到推动,虽然结合当前的市场情况来看,房地产行业发展水平有待提升,但应对房地产行业的税收相关活动产生重视。房地产企业应对纳税筹划各阶段进行明确,使纳税筹划发挥出有效的作用<sup>7]</sup>。

##### 5.1 项目筹备阶段

在筹备阶段中应将纳税人身份确定,在明确了税收相关法律规定后,企业可对项目成立以及分公司等来确定规划纳税人的身份。在对纳税人身份进行认定的时候可划分成一般规模纳税人及小规模纳税人身份,两者之间的税率及税票不同,对进项税、销项税有着一定的影响。将纳税人筹划确认,可使纳税时间递延,实现对增值税税负的降低,有效实现了降低纳成本的目标。

##### 5.2 项目建设阶段

在建设阶段中涉及了采购、基建以及固定资产采购等内容,使用的结算方式不同,会给企业税负带来一定的影响。企业需要对采购结算方式进行严格控制,与供应商之间对货物及货款结算方式进行协商,尽快获得增值税发票,使企业抵扣税额,可使企业的纳税压力得到缓解,使企业资金周转效率提升。可通过对工程承包方式的合理选择,使企业的纳税筹划发挥出有效的作用。在采购阶段可选择甲供材或者乙供材,当受到了人员数量的影响的

时候,企业多选择乙供材的方式,承包方式来负责进行材料的采购,这种情况下会使增值税进项税额发票抵扣受到影响。企业需要对合作方纳税人身份进行考虑,还应分析承包的价格,实现效益最大化目标。同时,可将大型设备使用方式进行明确,使用自采或者租赁的方式,以达到最佳的纳税筹划的效果。对于有形资产的融资租赁,可使用13%税率来申报增值税,抵扣租赁费,不同的方式之间在政策方面存在不同,可结合实际情况来选择适合的采购方式,以实现税负的有效控制。

##### 5.3 转让销售阶段

在转让销售过程中应缴纳增值税及所得税等,土地增值税及企业所得税作为其中的重要部分,企业在销售房屋的时候一般包含了赠送、折扣销售方式,结合政策规定内容来看,纳税人可将自产的无偿赠送给其他的主体,属于一种销售行为,应缴纳土地增值税<sup>8]</sup>。折扣销售是在单价上降低的销售方式,在实施过程中以总价为税基。不同的方式中税基存在差异,需要缴纳的税额不同。在包含了安装业务的房地产企业,可采用兼营业务的方式,使税率有效降低,进而为税务筹划的进行提供良好的条件,实现筹划的目标。

#### 6 结束语

纳税筹划作为纳税人为了降低税负采取的行为,纳税人结合税收政策,需要结合专业性要求来进行纳税,使纳税筹划更加合理有效。通过对政策的空白来对风险、成本以及收益等进行平衡,使企业的成本降低。企业在运行过程中应将纳税筹划相关理论、成本效益理论纳入管理中还需加强对财务人及税务人员的节税意识能力培养,借助培训等方式来提升人员的素质能力,为纳税筹划的开展带来有效的帮助。

#### 参考文献

- [1]尚桂芳.关于房地产交易环节中税收问题的探讨[J].企业科技与发展,2019(4):255-256.
- [2]赵纯才.房地产企业涉税风险管控刍议[J].当代会计,2019(9):127-128.
- [3]赵辉,纪玮.房地产企业预售期间缴纳税费的会计处理[J].税收征纳,2020(1):42-44.
- [4]黎鸿晟,周玲.房地产开发行业税务筹划方法论初探[J].财经界,2020(13):249-252.
- [5]司茹.“营改增”对房地产企业收入计税依据的影响分析[J].纳税,2020(19):6-7.
- [6]邢国平.土地增值税与企业所得税税前扣除政策的异同[J].税收征纳,2021(3):21-23.
- [7]宝志茹.房地产企业税务风险管理研究[D].内蒙古财经大学,2021.

作者简介:周磊磊(1991,7-),男,汉族,江苏如皋人,硕士研究生,中级会计职称,研究方向:房地产行业会计政策及税务筹划。