

# 全生命周期视角下房地产企业土地增值税纳税筹划路径探讨

魏永富

[重庆大西洋实业有限公司(国有控股),重庆 400039]

**摘要:**全球经济发展面临的压力较大,我国经济发展趋势也逐渐减缓,各个企业发展过程中在面临机遇的同时也存在较多的问题。房价调控对房地产行业的发展产生了一定的影响。房地产企业必须加快自身发展速度,严格控制成本,应对社会发展对该行业产生的影响。文章以房地产企业税收支出入手,结合其发展的生命周期,探究房地产企业增值税纳税筹划体系。

**关键词:**生命周期;房地产企业;土地增值税;纳税筹划

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.27.035

房地产企业对我国经济发展产生的影响较大,房地产企业在市场发展中的规模较大,其发展情况能带动周围产业发展,并为社会提供较多的就业机会。我国经济发展速度放缓后,为适应社会经济发展情况,房地产企业应维持稳定秩序,防止房产泡沫化。政府注重对房地产产业的宏观调控,一定程度上加大了房地产企业的融资难度。故房地产行业应采取相应措施,降低其运行成本,重视纳税筹划。

## 1 房地产企业土地增值税的筹划背景与意义

### 1.1 筹划背景

税收既是我国财政收入的重要来源,又是我国经济、国防等多种领域发展的基础<sup>[1]</sup>。当前,我国社会主义经济发展体系日益完善,我国政府也能通过宏观调控等方式合理规划税收工作,对房地产的发展情况进行调节。房地产企业受到我国宏观调控的影响,其整体收益能得到一定的提升,同时其税收压力也逐渐加大,融资渠道不断收紧,在一定程度上对房地产企业的发展产生了影响,加大其资金流通过程中的压力。因此房地产企业在经营中,应确保资金充足。土地增值税是房地产企业发展过程中所占比例较大的税收,在房地产总体支出中所占的比例也较高。因此,在房地产企业实行税收筹划时也更加注重土地增值税这一内容,其中对不同的产品进行合理定价,销售中采用组合销售方式,清算时点采用正确的方式等,减少企业运行中面临的税收压力,减少其成本投入,取得了较高的成就。但部分房地产企业的土地增值税纳税筹划工作并不能覆盖其运行的全过程,也不能覆盖房地产企业经营的各个阶段。因此,企业制定的土地增值税纳税筹划方案不全面,不能更好的减少企业的运行成本。在这一基础上,使用新的税收筹划理念完善税收筹划工作,能进一步发挥房地产土地增值税纳税筹划的作用。

### 1.2 筹划意义

### 1.2.1 减轻企业税负

税收筹划指的是企业在遵守法律的基础上,采用不同的方式,减少税收的活动<sup>[2]</sup>。房地产企业开展土地增值税纳税筹划工作并不是简单的减少税收的缴纳,而是深入了解税收政策,并采用合理的方式对税收情况进行规划,在此过程中,税收筹划人员必须对税务政策有深层次的了解,防止其筹划过程中产生不符合税务政策的内容,产生税务风险,对企业的运行造成不必要的损失。

### 1.2.2 加强成本管理

税收是房地产企业运行过程中成本的主要构成部分,企业缴纳的税款对其生产经营的各个环节均能产生影响,并融入在其运行的各个环节中。房地产企业的全生命周期中均有税收的影子,应将土地增值税纳税筹划工作覆盖在其运行的各个阶段,进行统筹思考,并针对不同阶段的企业运行情况以及工作效果,有针对性地划分重点,改善企业土地增值税的筹划方案,防止重复纳税以及纳税过多的情况发生。这一税收筹划方式能进一步提升税收管理的效果,提升税收筹划质量,减少企业运行过程中产生的成本支出<sup>[3]</sup>。

### 1.2.3 提升经济效益

当前,房地产企业土地增值税的税收筹划工作重点内容是对其生产经营的各个环节进行统一管理。房地产企业的土地增值税在不同阶段的纳税内容具有一定的差异性,在对纳税情况进行筹划的过程中,应充分考虑企业的全生命周期,然后根据生命周期进行统筹规划,才能将税收筹划工作覆盖在其经营发展的各个阶段,才能让筹划工作符合不同阶段的土地增值税纳税情况,从不同环节入手,采用不同的方式,降低企业应缴纳税收的具体数额,更好的规划土地增值税纳税的时间点。以科学的方式对税收进行筹划,能让房地产企业在其全生命周期中均保持充足的资金,并将资金更好的应用到投资工作中,最

终达到提升企业经营利润的效果。

#### 1.2.4 完善税收法律体系

开展税收筹划工作中,还能起到完善税收法律体系的作用。法律体系的改变通常情况下受到社会经济发展情况的影响,社会运行中如产生新型事物或问题,则也可能在一定程度上完善现有的法律体系。当前我国房地产企业发展速度较快,但相应的法律体系还有待完善。相关部门需要对法律体系中的不足之处进行补充,进而完善税务法律法规。

### 2 土地增值率临界点筹划法

土地增值税实行的是四级超率累进税率,企业将控制增值率作为筹划税收的关键<sup>[4]</sup>。增值率是增值额与扣除项目金额的比率。假设2016年4月30日前获得施工许可的房地产工程项目,能选择简易征收计算增值税,则税率为5%,城市维护建设税率为7%,教育费用附加税率为3%;假设房地产企业能按照成本的10%扣除开发费用、按照20%加计扣除开发成本;含税收入为P、土地成本为X、开发成本为Y。由此能计算出其运行过程中应缴纳的土地增值税增值率临界点分别为0、20%、50%、100%以及200%。计算公式如下: $[P/1.05 - (X+Y) \times 1.3 - P/1.05 \times 5\% \times (7\% + 3\%)] / ((X+Y) \times 1.3 + P/1.05 \times 5\% \times (7\% + 3\%))$ 。

当增值税税率为0时,能得出不纳税的临界值为 $1.3719(X+Y)$ 。对于普通住宅建设税率的计算工作,应将其免税临界点定位20%。通过计算能得出增值率 $< 1.6479(X+Y)$ 。也就是当普通住宅的销售价格过低,并低于 $1.6479(X+Y)$ 时,能免征土地增值税。在这一开发的过程中,应以提升最大利润为基本目标,并通过事先控制增值率的方式完成土地增值税的系统化筹划工作。

### 3 全生命周期土地增值税纳税筹划

#### 3.1 决策阶段与可行性研究阶段

该阶段是房地产企业生命周期的初始阶段。在这一阶段中,房地产企业为成功竞得项目,可能会采用贷款、上市、发放债券、股票售卖等方式进行融资,并获得较多的资金支持。对于不同的项目投资方式,其融资的方式以及融资的渠道也不尽相同,最终对房地产企业运行带来的税收负担也不同<sup>[5]</sup>。因此,在这一阶段中,房地产企业的增值税纳税筹划工作也应根据企业运行情况以及企业投资方式等进行有针对性地规划。

##### 3.1.1 制定合理的开发方式与融资方案

以往,房地产企业的土地增值税筹划工作并不能在其公司的运行之前开展,更多的是在事后完成规划,也就是当企业经营发展工作完成后,对其运行过程中应缴纳的土地增值税进行统计计算以及规划。这样的税收筹划方式不利于对房地产企业生产过程中税收的把控,也不利于土地增值税的纳税,并且该筹划方式对房地产企业运行过程中所产生的效果也产生一定的阻碍作用,使其不能发挥根本作用。为加强对房地产企业土地增值税纳

税筹划工作的规划,应将筹划工作进行前置,也就是在这一阶段,应结合企业运行过程中企业的自身销售能力、定价情况等因素,并能在企业运行之前,对增值税的筹划工作进行提前规划。在规划开发方式前,房地产企业应综合考虑企业运行的各项因素如投入成本、销售预期、预期缴纳增值税情况、相关纳税政策等确定房地产建设内容应是毛坯房还是精装交房。房地产企业在开展融资活动前,应充分考虑融资方式,并尽量满足企业在融资方面的需求,尽可能减少企业的税收缴纳,制定合理的税金缴纳方式<sup>[6]</sup>。在满足企业融资需求的同时,应尽可能减少企业的税负,并构建较为合理的多种资金组合方式,并根据不同的组合方式制定不同的纳税方案,综合考虑企业运行中的项目开发需求、企业预期收入以及土地增值税税收情况,并最终确定房地产企业项目投资决策内容。

##### 3.1.2 做好融资组合选择,规避财务税务风险

房地产企业是资金消耗较快的企业,融资工作对房地产企业产生的作用也是至关重要的。在前期阶段,如果房地产企业不能以合理的方式进行资金操控,会加大其融资风险,但如果部分房地产企业过分注重融资数额,一味地扩大资金来源,从多种渠道吸收资金,可能会加大房地产企业的负债,加大其运行中产生的潜在风险。尤其是一些短期借款,如该借款数量过多,则房地产企业应在短期内归还过多的资金,导致其内部产生信贷危机,加大企业负债利息。因此,为推进企业金融管理,应合理融资,综合考虑融资后企业应承担的风险,合理规划融资金额以及融资方式,制定组合融资方案,更好地控制短期借款与长期借款的比例,防止过度融资可能导致的土地增值税增加,影响纳税筹划工作,进而提升财务风险性。同时也能防止融资过于集中,采用不同类型的融资方式维持企业运行。同时,在融资过程中,房地产企业也将面临较大的税务风险。为对风险进行更好的防范,房地产企业应不断优化融资工作,合理选择融资对象,尽量以规模较大、信誉较高的金融机构申请融资。

#### 3.2 施工建设阶段

施工阶段是房地产企业土地增值税纳税筹划工作的重点以及难点。在这一阶段中,房地产企业土地增值税涉及的内容较为复杂,税款相对较多,房地产企业应对其进行详细计算,并对自身投入的成本进行严格规范,对投入的成本进行分类整理,对同类型的成本投入进行归纳,真正落实纳税筹划方案,充分发挥资金筹划的效果。但在这一过程中值得注意的是,在这一阶段中,增值税的筹划工作应提前开展,尽量在项目工程运行的前期对其进行妥善的规划,并引导项目工程的顺利运行,让工作人员均能产生较强的纳税意识,并对其纳税情况进行规划,体现在企业的实际行动中。

##### 3.2.1 结合项目规划适当降低企业税负

在房地产企业的项目施工阶段,土地增值税的筹划

工作应严格遵循减少企业赋税的基本原则,将降低企业运行成本为根本目标,结合项目工程的实际规划情况,统筹制定纳税筹划方案。例如:在开展某一项目工程时,该项目工程中多会包含不同类型的房地产内容,如果将不同的房产类型归类为不同时期的项目工程进行规划,则计算土地增值税时,应将其作为分期项目进行税收规划。如果将不同类型的房产归类为同期项目工程进行规划,则计算土地增值税时,应将其作为同期项目进行税收规划。因此,房地产企业能将不同项目进行整合与规划,并通过计算与规划的方式选择合适的方式进行土地增值税的筹划。如果企业打算分期开展工程项目,则应优先对工程项目中的公共设施建设开发,以减少前期清算项目所产生的土地增值税,提升企业的资金时间价值。除此之外,我国社会经济不断变革的背景下,陆续推出了土地增值税的优惠政策,建造普通标准住宅,并对其出售,计算其土地增值税,其增值额在扣除项目金额20%之下的,则能免除其增值税征收。为减少土地增值税,房地产企业应充分考虑这些优惠政策,并积极对其利用。

### 3.2.2 做好合同和发票管理,尽量降低开发成本

房地产项目开展至施工建设阶段后,需要大量购进物资以及服务,并且会产生较多的发票等凭证。企业应将该阶段产生的发票进行妥善管理,为增值税的落实提供保障。房地产企业通常能通过委托外部公司的方式开展施工建设工作,在工程外包以及委托外部公司的过程中应签订合同。合同是房地产公司运行的重要基础,应明确合同内容,并对与发票有关的事宜进行规定。同时房地产企业还应与外部公司约定开具增值税专用发票,以便进项税能顺利被抵扣。企业本身也应加强对于发票的管理,在建设中安排专业工作人员对发票进行统一管理,并且还能积极利用信息化技术,开具电子发票等,将发票的内容录入到计算机中,进行存档,防止数据丢失以及发票遗漏等问题,为税款的缴纳提供更加准确的依据。

### 3.3 销售阶段

销售阶段是房地产企业盈利的重要阶段,但在这一阶段中,房地产企业管理人员往往会忽视土地增值税的筹划。实际上,房地产企业销售策略的制定也会在一定程度上影响土地增值税的水平,需要房地产企业对该阶段的税负问题进行合理规划。销售前,房地产企业应制定完整的销售组合以及定价,控制项目清算时产生的增值税。土地增值税计算时采用的是超率累进税率,房产的销售与增值税的缴纳呈正相关,房价越高,则应缴纳的税款越高,反之则越低。所以控制销售定价,也是影响增值税的重要因素。企业应根据其利润情况,选择一个平衡点,尽可能降低增值税的缴纳情况,并帮助企业获取较多的经济效益。如对于精装房销售时,虽然精装的成本提升,但在土地增值税的角度看,这一部分中增加的成本还能加计扣除,可能会由于装修成本的增加降低土地增值税的

税率,让税负整体上呈现下降趋势。并且,精装房屋能增加销售收入,让企业整体利润保持平衡。同时该销售方式还能提升房屋建筑的整体档次,有利于其销售工作的顺利运行。此外,房地产企业还能通过优化普通住宅免税优惠的销售定价与合理配比车库的销售方式,降低增值率,实现对土地增值税的纳税筹划。

## 4 结束语

综上所述,文章从房地产企业全生命视角进行分析,结合当前房地产企业的发展现状,分析优化土地增值税纳税筹划的意义,分析土地增值税临界点筹划,并从不同阶段探究土地增值税筹划的方式。在这一基础上,房地产企业能减少税收的投入,进而起到提升房地产企业经济效益的作用。但是值得注意的是,在筹划过程中必须严格遵循土地增值税的相关法律法规,并结合其内部运行情况与外部市场需求,制定合理的土地增值税纳税筹划。

## 参考文献

- [1]兰娟.房地产企业土地增值税筹划问题研究[J].城市学刊,2021,42(6):7-12.
- [2]徐一帆.房地产企业土地增值税纳税筹划研究[J].投资与创业,2020,31(10):82-83.
- [3]吕亚东.房地产企业土地增值税纳税筹划方案探析[J].投资与创业,2020,31(19):102-104.
- [4]刘良勤.房地产企业所得税与土地增值税的纳税筹划探讨[J].首席财务官,2020,16(2):106-107,109.
- [5]符佳雯,刘粲,王紫萱.房地产开发企业土地增值税纳税筹划分析[J].缔客世界,2020,6(9):194-194.
- [6]冯晓琼.房地产企业土地增值税筹划探索[J].投资与创业,2020,31(22):45-47.

**作者简介:**魏永富(1984-),男,汉族,四川达州人,本科,中级会计师,研究方向:增值税税收筹划。