

房地产企业土地增值税税收筹划分析

王亮红

(眉山中欧地产开发有限公司,四川 眉山 620000)

摘要:市场经济环境下对房地产企业提出了更高的要求,若想实现长远发展,房地产企业需要不断提升自身管理水平。税收筹划工作,属于企业财务管理中的一项重要内容,在税收筹划工作的良好实施下,会降低企业税务成本,进一步提升企业财务管理水平。基于此,从土地增值税概述入手,分析了开展土地增值税筹划的重要价值,并对税收筹划原则做出简要介绍,提出几点土地增值税税收筹划的有效方案,以供参考。

关键词:房地产企业;土地增值税;税收筹划

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.04.109

企业税费中,土地增值税处于较为重要位置,不过由于征收税费较高会使企业面临相应负担,所以,房地产企业在税费缴纳环节,需要对土地增值税进行科学筹划,最大限度地降低企业税费负担,促进房地产企业健康持续发展。土地增值税税收筹划较为复杂,开展难度较大,若想提升税收筹划效果,还应加大研究力度,从而探究出有效的筹划方式。

1 土地增值税概述

对于土地增值税而言,具体是以房地产企业具体对象及项目为主,开展相应的核算工作,征税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。除此之外,进行地产转让时,还应开展相应扣除工作,扣除类型主要有:获得土地使用权应涉及的全部资金,一般而言,此方面国家做出了较为明确的规定;土地开发、建设环节支出的费用,如施工成本、拆除费用等;房地产开发环节的间接费用,如管理费用、销售费用等;对于较长使用年限建筑,所支出的评估费用,相关政府部门有详细规定,同时,还应由当地税务机关进行审核;转让环节的上缴税金;使用与开发环节所有的建设与成本资金。

2 土地增值税筹划的重要价值

对于房地产企业而言,土地增值税筹划尤为重要,在具体价值上,主要体现在以下方面:

首先,可以有效提升房地产企业市场竞争实力。当前市场经济环境下,合理实施土地增值税税收规划,一方面,可以合理安排房地产企业税费计划,另一方面,能够使房地产企业更好地适应竞争环境,增强企业竞争实力。现代企业持续创新变革,各企业均面临着激烈的竞争环境,企业收入不断增加下也会使税收成本有所增加。受到国家宏观调控影响,会使房地产企业利润有所降低,而在国家税收政策不断完善下也使得企业面临较大的税收成本,所以,房地产企业如果想提升自身市场竞争实力,充分发挥出自身竞争优势,需要重点做好土地增值税筹划

工作,合理规划税收。

其次,通过土地增值税筹划工作的良好开展,能够使房地产企业获得更高的财务管理实力。由于社会经济政策影响,房地产企业发展中,应将重点放在财务管理上,在多样化的方式、方法下,使自身具备更高的财务规划与决策能力,进一步加快企业资金流通速度,获得更高的资金使用水平,在此基础上,更加科学、合理地应用各项资金,对企业现金流加以改善、优化,实现房地产企业财务管理工作的良好开展。房地产企业财务管理工作开展环节,实施土地增值税税收筹划时,应避免出现偷税漏税情况,合理规划税筹的情况下,根据国家各项政策要求,开展相应工作,不可与国家相关政策要求相违背。房地产企业积极应对国家宏观调控环境,对自身利润空间进行合理的利用,科学调整房地产企业的利润与成本情况,确保房地产企业在不违背法律要求下,获得更高的经济效益,以免出现偷税以及漏税等不良情况,使房地产企业拥有更高的财务管理能力。

3 房地产企业税收筹划原则

虽然通过税收筹划的科学开展能够实现房地产企业价值最大化,不过,在税收筹划工作开展中,应遵循相应原则,在此基础上,获得预期效果。房地产企业开展税收筹划规划工作时,具体依据的原则为:第一,合理性原则。对于税收筹划而言,其是在合法情况下开展的工作,实际开展环节,会对比分析国家制定的税法,实施纳税优化选择,保证税筹筹划的合理性。第二,事前筹划原则。开展税筹工作时,应将现行政策作为主要依据,各项经济活动发生前,筹划企业经济事务,合理确定纳税方案。若事前未做出相应筹划,则会使筹划工作过于被动,从而会对筹划效果产生不良影响。第三,成本效益原则。筹划方案所获高于支出时,才可证明税收筹划的科学性与有效性。此项工作开展时,会减少企业税收负担,不过在筹划方案实施下,也会产生相应成本费用,因此,应将成本效益放在重要位置,合理制订筹划方案。第四,适时调整原则。房地产

企业税收筹划工作存在较强的时效性与针对性特点,主要是以税务政策为依据,不过税收法律处于不断优化与修正状态,因此,税收筹划方案应进行及时的调整与改进,以满足税收法律要求。第五,跟进落实原则。房地产企业若想获得良好的税收筹划效果,需要保证筹划方案的良好落实,若没有良好实施,则无法发挥出税收筹划的真正作用。

4 房地产企业土地增值税税收筹划策略

4.1 科学确定税务筹划目标

土地增值税筹划工作的良好开展会直接影响房地产企业长远发展,因此,房地产企业应加大对此项工作的关注力度,将土地增值税税费用予以重视,同时,开展税收工作前,需要结合企业实际,科学确定土地增值税筹划目标,在此基础上,构建出更加科学、合理的财务税收筹划系统。在明确的筹划目标引领下,使筹划工作更好地满足企业发展战略要求,确保房地产企业能够严格根据筹划目标,开展具体工作。此外,提前开展土地增值税筹划,可以预先找出税收工作中存在的问题,并制定出有效的应对方式,保证企业税收工作的顺利进行。不过,现阶段,较多房地产企业在筹划工作开展环节,才会对税收问题进行考虑,这种模式下,无法良好实现筹划管理目标,因此,企业若想提升土地增值税筹划水平,应提前开展筹划工作,助力筹划工作的良好落实。

4.2 做好开发阶段纳税筹划

对于房地产行业而言,土地增值税会对企业缴纳税费产生直接的影响,因此,房地产企业建设工程项目前,应结合行业税收情况及以往工作经验,科学预测企业收入支出,通过这样的方式,促进企业土地增值税纳税筹划高效实施。如,项目开发前,制定出不同的建造方式,可以为代建房,也可以是共同合作建房以及自建房。明确销售房屋,可选择代建的施工方式,此种模式下,房地产企业属于工程承包人,实施具体的土地开发,此种方式下,无须进行土地增值费用缴纳。针对合作建房,我国有明确的政策规定,合作建成的房屋,可根据相应比例使用,同时,这种模式下,不用进行土地增值税征收成本缴纳。不过在合作转让情况上,根据规定要求,会征收相应土地增值税。通过建筑实际使用,合理选择房屋建设模式,会有效减少企业土地增值税税收征收率。

4.3 合理应用成本费用筹划法

房地产企业土地增值税税收筹划中,成本费用筹划法主要有以下几种:第一,增大建造成本法。土地增值税税收筹划环节,企业可以将建造成本适当增加,进而获得更高的市场竞争力。立足市场需求,房地产开发环节,可提升公共配置方面的成本,进一步改善居住环境,获得更高的住房档次,使项目更具吸引力与竞争优势。通过适当增加投入成本,增加出售价格,会在一定程度上使后期可扣除项目金额增加,降低增值率,很有可能会使企业免交

土地增值税。第二,费用转移法。税收筹划工作开展中,房地产企业应重点关注能否进行费用转移,通常情况下,如果在事后进行转移处理,则与法律要求不符。所以,可在事前做出转移处理,如人员福利及差旅费等均属于间接费用,增值税核算时,这些费用起不到任何作用,但筹划人员可将这些费用计入成本,在之后的核算中再将其扣除,从而在一定程度上起到降低税负的作用。第三,利息费用筹划法。通过利息费用法进行土地增值税税收筹划,是因为房地产开发环节,企业会存在较多借款,使企业面临较高的利息,利息费用筹划法应用过程中,可按实扣除利息费用,也可根据相应比例进行利息费用扣除,企业可结合自身实际,科学应用利息费用筹划法,根据规定要求,进行利息及扣除计算,不可存在违规计算的情况。

4.4 实施分散收入筹划

实际开展土地增值税税收筹划时,拥有多种分散收入筹划方法,不同方法下,筹划方式也存在不同。首先,找出项目中能够单独出售的部门,做出相应处理,分离出这一部分后,将收入降低。在做增值税税收筹划时,如果将房屋与附属设施共同出售,会存在较大的增值额,也会存在较大的税收额度,若将附属设施与房屋单独进行出售,能够有效降低增值额,从而达到减少税收的目的。其次,房地产企业可对普通住宅及其他项目进行区分,选择分开核算的方式,分别获得收入,针对这种方式,我国税法中提出,可进行增值额的分开核算。这一方法应用过程中,根据相关条例,对于纳税人建造的普通住宅,若增值额低于扣除项目金额之和的20%,可享受免税。土地增值税税收筹划环节,选择分开核算的手段,具体是通过减少收入、增加支出的方式,对增值率进行有效控制,使企业享受到相应的优惠政策,增强企业竞争实力。再次,通过出售合同多次签订的方式,将收入分散,科学进行土地增值税税收筹划。房地产企业开展土地增值税税收筹划时,将装修作为核算内容,分别进行附属设备、装修、房产等的合同签订,合同总价并没有发生改变,不过仅需缴纳房产销售土地增值税即可,从而有效降低税率。最后,房地产企业可单独分离出销售部门,成立销售子公司,实施独立核算,先向子公司销售房地产,随后子公司再向外销售,销售给子公司时,使增值率保持在20%范围内,进而享受到免征土地增值税政策,只在外销售时征收土地增值税。

4.5 选择最佳项目分期

第一,选择最优首期。与其他行业不同,房地产行业存在较大的资金需求量、项目周期较长,并且具备较高的风险,为减少经营风险,在项目开发首期,需要将重点放在快速走量上,进而避免企业面临较大的资金压力,现金流逐渐稳定下,则会获得更高的利润。因此,项目首期,应加大客户群、提升销售速度与销量,促进资金回笼,将重点放在普通住宅上,一方面,促进项目资金循环,另一方

面,提升资金周转率。第二,中后期。企业应将重点放在中高端产品上,项目区域经过长时间发展,会逐渐成熟,同时产生相应品牌效应,可推动中高端产品发展,实现项目持续升值。第三,分期开发项目,做好清算工作。在土地增值税方面,实际上是超率累进税率,税率会随着增值率升高而升高。因此,房地产企业同一项目中,若存在增值率不同的房产,立项环节可根据统一的增值率开展清算工作,最终有效降低税率。第四,进行公建配套归属的科学安排,通过公建配套设施成本,科学调整并控制项目增值率。开展项目规划设计时,应统筹考虑公建配套与高增值率产品,实施规划立项,同时进行同期核算,减少整体增值率,获得良好的节税效果。

4.6 分阶段选择税收筹划方式

具体而言,税收筹划工作主要分为两个阶段,一是保有阶段。在该阶段中,企业可将重点放在闲置房产投资方式税收筹划上,选择联营方式,获得相应利润,也可选择租赁的方式,获得相应租金,不过这两种方式下,会存在不同的税负成本。房地产企业应结合多样化因素,如合作商、经营环境等,进行投资方式的科学选择。也可以合理降低企业收入,对于不具备租金性质的收入,需要在租金收入中去除。二是销售阶段。该阶段,可进行销售价格的税收筹划,因为土地增值税应用的是超率累计税率,通过具体核算,对是否增加销售价格做出判断,同时,将税负成本去除后,获得更高效益。也可对销售收入进行分散,通过专业公司的设立,对应销售收入进行分解,在销售收入分散下,减少应纳税额,不过在实际工作中,需遵循合法、合理原则,避免出现偷税漏税现象,所以,在不同阶段,应科学选择筹划方式,实施税收筹划工作。

4.7 做好合同签订税务筹划

土地增值税税额确定过程中,控制增值额属于较为关键的工作。对于增值额而言,其属于纳税人获得收入扣除税法规定扣除项目金额后的余额,若通过有效的手段降低转让收入,当扣除项目金额不发生变化时,则会降低增值率。合同签订环节,可实施相应的税务筹划。首先,如果房地产企业销售旧房,应从房地产价值中,分离能够单独计价的部分,例如,电器、办公设备等设施。房地产企业需要同购买者签订转让合同,并且,对于附属办公设备,再签订购销合同,降低增值额,有效减少应纳土地增值税。其次,如果房地产企业销售新建房,应与购买者签订房地产转移合同与设备安装、装饰合同,这种方式下,房地产企业仅缴纳房地产转移合同土地增值税,从而降低企业税负。

4.8 指定可扣除项目金额

确定土地增值税时,应重视可抵扣项目金额,所以,房地产企业通过对可抵扣项目的合理设置,能够降低自身税收压力。土地增值税筹划工作开展环节,可使房地产企业税后效益得到明显提升。土地增值税专项清算确认

时,应对以下土地增值税专项扣除进行重点关注,首先,向业主免费提供的配套设施,免费交给政府,这些费用能够作为土地增值税的扣除项目进行扣除。不过具备补偿性质的,不可作为扣除项目进行扣除。其次,质保书中存在的工程安装费用,能够进行扣除,费用需要拥有建设单位提供的专用发票。此外,房地产企业还应将重点放在工程延期产生的土地闲置成本,这些不可进行扣除。

5 结束语

综上所述,房地产企业发展中应重点做好土地增值税税收筹划工作,提升企业竞争力的同时,使企业获得更高的财务管理水平。土地增值税税收筹划较为复杂,涉及内容较多,若想获得良好的效果,达到节税目的,房地产企业需要结合自身需求,全面考虑各项内容,科学确定税务筹划目标;做好开发阶段纳税筹划;合理应用成本费用筹划法;实施分散收入筹划;选择最佳项目分期;分阶段选择税收筹划方式;做好合同签订税务筹划;指定可扣除项目金额,保证土地增值税税收筹划工作的良好开展。

参考文献

- [1]路佩瑶.房地产企业土地增值税税收筹划研究[J].河北企业,2022(3):116-118.
- [2]张伟.土地增值税在房地产企业中的税收筹划研究[J].财经界,2021(33):162-163.
- [3]徐鑫.基于税收临界点的房地产企业土地增值税筹划实证研究[J].全国流通经济,2021(29):184-186.
- [4]苏进伟.房地产土地增值税清算及其税收筹划风险研究[J].纳税,2021,15(23):35-36.
- [5]苏建华.房地产企业土地增值税税收筹划探讨[J].今日财富,2021(13):103-104.
- [6]黄宝.“营改增”下房地产企业土地增值税税收筹划分析[J].纳税,2020,14(23):32-33.
- [7]李宗岩.新时期下房地产企业如何开展土地增值税税收筹划工作[J].时代经贸,2020(5):26-27.

作者简介:王亮红(1986-),女,汉族,四川眉山人,双学士,会计师、税务师,现从事房地产公司财务管理工作。