试析土地开发转让的纳税筹划

杨玉稳

(河北省气象局财务核算中心 石家庄 05002)

【摘要】本文根据土地开发初始阶段和开发出售阶段的税收政策,用实例阐述了房地产开发企业在这两个阶段所涉及税种的纳税筹划,以供相关企业参考。

【关键词】房地产企业 营业税 土地增值税 纳税筹划

土地使用权是一项重要的无形资产。在土地开发和转让过程中,涉及的税种有营业税、契税、土地增值税、土地使用税、企业所得税。本文就以上税种的纳税筹划作一探讨。

一、土地开发初始阶段

土地使用权取得时分三种情况:①企业购买土地使用权,自己开发建设;②企业不买土地,由其他企业提供,本企业代理建房;③企业购买土地使用权,以土地出资,与其他企业合资建房。现就上述三种情况举例说明如下:

例1:假设某土地使用权转让价格为10 000万元,其纳税筹划情况如下:

1. 企业购买土地使用权,自己开发建设。企业购入时:契税=10 000×4%(河北省契税税率)=400(万元),印花税=10 000×0.055 5%=5.55(万元),两税合计=400+5.55=405.55(万元)。

2. 企业不买土地,由其他企业提供,本企业代理建房。其前提条件是:委托建房单位提供了土地使用权证书或办理了土地征用手续,取得了相关的建设项目批准手续和基建计划,并向房地产开发公司提交有关立项的计划、规划图纸等,且房地产开发公司不垫付任何资金,而要向委托单位收取代建手续费和索取服务业发票,这时要按服务业征收营业税。假设代建费用200万元。则:营业税=200×0.05=10(万元)。

3. 企业购买土地使用权,以土地出资,与其他企业合资建房,又分两种情况。

(1)以土地使用权出资重新组建另一独立核算企业。根据现行营业税法规规定:以无形资产投资入股,参与接受投资方的利润分配、共同承担投资风险的投资经营收益,不征收营业税。企业购入时:契税=10 000×4%(河北省契税税率)=400(万元),印花税=10 000×0.055 5%=5.55(万元),两税合计=400+5.55=405.55(万元)。

(2)将土地使用权转让给另一企业,由另一企业进行房地产开发,本企业拥有该房产的相应所有权,应以转让无形资产税目征收营业税。则:应纳营业税=10 000×5%=500(万元)。

企业购入时:契税=10 000×4%(河北省契税税率)=400(万元),印花税=10 000×0.055 5%=5.55(万元),三种税款合计=500+400+5.55=905.55(万元)。

通过以上分析比较,第二种方式节税明显,在企业资金不足的情况下,可以采用第三种之(1)的方式进行纳税筹划。

二、土地开发出售阶段

土地开发结束进行房产转让和出售,要交纳土地增值税。土地增值税只对转让国有土地使用权及地上建筑物及其附着物的经营收益征税,转让非国有土地和出让国有土地的经营收益均不征税。土地增值税采用四级超率累进税率,以纳税人转让房地产所取得的增值额为依据。企业应充分利用国家的减免税规定进行土地增值税的纳税筹划,合理确定土地转让的增值额。现从以下几个方面进行分析。

1. 利用免税政策。根据税法规定,经过纳税人申请,当地税务主管机关审批,建造普通标准住宅出售,增值额小于各项规定扣除项目金额20%以内的部分可以免税。普通标准住宅是指按所在地一般民用住宅标准建造的居民住宅,但高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。因此,如果增值额在各项规定扣除项目金额20%以内时,企业要依据有关规定,向有关部门申请为普通标准住宅,这样,商品房开发阶段所取得的增值额就不用交纳土地增值税。

2. 利用降低房地产销售价格转移土地增值税。土地增值税按照纳税人转让房地产取得的增值额和税法规定的四级超率累进税率计算征收。增值额越大,税率越高,相应交税越多。通过降低增值额可以降低税率,从而达到节税的目的。

例2:A企业取得商品房销售收入27 000万元,扣除项目12 100万元。其筹划前后的纳税情况如下:

(1)筹划前。应纳营业税=27 000×5.55%=1 498.5(万元),增值额=27 000−12 100=14 900(万元),增值率=14 900÷12 100=123.14%,土地增值税=14 900×0.5−12 100×0.15=5 635(万元),合计纳税=1 498.5+5 635=7 133.5(万元),实现利润=27 000−12 100−7 133.5=7 766.5(万元),所得税=7 766.5×0.25=1 941.625(万元),总计交税=7 133.5+1 941.625=9 075.125(万元)。

(2)筹划后。A企业将商品房按18 100万元出售给B企业,B企业按27 000万元转售。则A 企业应交税金为:营业税及附加=18 100×5.55%=1 004.55(万元),增值额=18 100−12 100=6 000(万元),增值率=6 000÷12 100=49.59%;土地增值税=

将商业汇票作为现金等价物纳入现金流量表的构想

苏宏涛

(河北保定多田冷却设备有限公司 河北保定 071051)

【摘要】本文通过对商业汇票特点的介绍,分析了将商业汇票作为现金等价物的可行性,并提出了将商业汇票的收付纳入现金流量表进行列示的具体方法。

【关键词】商业汇票 现金等价物 现金流量表

商业汇票作为一种融通资金的方式,以其灵活的流通手段、低廉的成本优势,越来越受到企业的青睐,在企业之间广泛流通。有资料显示,与2008年1月末相比,2009年2月末我国企业短期和中长期贷款余额分别增长了10%和25%,而票据融资却增长了134%。如此大量的资金流动,而我国现行会计制度和会计准则的规定并未将其反映在企业的现金流量表中,造成企业的现金流量表与企业实际资金收付情况脱节,与资产负债表、利润表脱节。为此,本文从商业汇票的特点入手,探讨将商业汇票作为现金等价物的可行性,以及如何将商业汇票收付纳入现金流量表中列示的问题。

一、商业汇票的特点

商业汇票是指由付款人或存款人(或承兑申请人)签发,由承兑人承兑,并于到期日向收款人或被背书人支付款项的一种票据。所谓承兑,是指汇票的付款人愿意按汇票票面金额负担支付义务的行为,通俗地讲,就是付款人承诺到期将无条件地按汇票票面金额支付的行为。

商业汇票的主要特点是:①商业汇票按承兑人的不同分为银行承兑汇票和商业承兑汇票两种,银行承兑汇票的承兑人为银行,而商业承兑汇票的承兑人是一般企业;②各企业、事业单位之间根据合同进行的合法交易,都可以使用商业汇票进行结算;③企业向银行申请签发银行承兑汇票,可视同企业向银行申请贷款,要占用银行提供给企业的授信额度,但相比银行通常贷款,无需花费财务费用;④企业以买方身份签收的商业承兑汇票,可以利用远期付款,以有限的资本

---

6 000×30%=1 800(万元);应纳税合计=1 004.55+1 800=2 804.55(万元)。

B企业应交营业税及附加=27 000×5.55%=1 498.5(万元),增值额=27 000−18 100=8 900(万元),增值率=8 900÷18 100=49.17%;土地增值税=8 900×30%=2 670(万元);应纳税合计=1 498.5+2 670=4 168.5(万元)。

A、B企业流转税合计=2 804.55+4 168.5=6 973.05(万元);A、B企业合计利润=27 000−12 100−6 973.05=7 926.95(万元);A、B企业所得税=7 926.95×0.25=1 981.737 5(万元);A、B企业总计交税=6 973.05+1 981.737 5=8 954.787 5(万元)。经过筹划后A、B企业合计节税=9 075.125−8 954.787 5=120.337 5(万元)。

3. 分解房屋的销售价格,降低土地增值额。

(1)通过分别签订房地产转移合同和设备设施装饰装修合同,降低土地增值额。当住房初步完工但尚未安装设备和装饰时,分别与购房者签订上述两种合同。销售房屋交纳土地增值税,房屋的安装装饰只交纳营业税,不交纳土地增值税。这样就为企业达到了节税的目的。

(2)对代收代垫款项分两种情况处理。①水电等初装费由相关部门直接开具发票给业主,企业列做其他应付款,不交营业税。这种方法比较烦琐,需要和相关部门协调处理。②设立物业管理公司,物业公司代收的相关水电等费用属于代理行为,税务部门只对代理手续费征收营业税,但对代收的款项要据实收取,并保存好明细账目,以供税务部门备查。

例3:某企业房屋销售27 000万元,其中房屋主体25 000万元,扣除项目16 000万元,内部设备装饰装潢2 000万元,代收代垫款10万元。

筹划前:土地增值额=27 000−16 000=11 000(万元),土地增值率=11 000÷27 000=40.74%,土地增值税=11 000×30%=3 300(万元),营业税=(27 000+10)×5.55%=1 499.06(万元)。

筹划后:土地增值额=25 000−16 000=9 000(万元),土地增值率=9 000÷25 000=36%,土地增值税=9 000×30%=2 700(万元),营业税=(27 000+10)×5.55%=1 499.06(万元)。

筹划后合计节税=3 300−2 700=600(万元)。

主要参考文献

1. 余文声.现代企业涉税会计处理与纳税筹划技巧.大连:大连理工大学出版社,2008

2. 汪昊.不可忽视土地出让金核算对税收的影响.财务与会计,2007;8

3. 李宏治.浅谈土地出让收支核算.财务与会计,2009;9