对《试析土地开发转让的纳税筹划》一文的商榷

余志平

（上海房地〈集团〉公司　上海　200001）

笔者认为《财会月刊》2010年第2期的文章《试析土地开发转让的纳税筹划》（作者是杨玉稳，以下简称“杨文”）中例2和例3提出的关于土地增值税纳税筹划的内容与国家颁布的土地增值税、营业税等法规的规定似有不符，特提出与杨玉稳同志商榷。

（一）

杨文例2是用来说明利用降低房地产销售价格转移土地增值税，即通过降低增值额以适用较低税率，达到节税的目的。原文如下：

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：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）。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：营业税金及附加=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=6 000×30%=18 000（万元），应纳税合计=1 004.55+1 800=2 804.55（万元）。

B企业应交营业税金及附加=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）。

笔者认为，根据财法字[1995]6号文件第七条第（五）项的规定，在计算增值额的扣除项目时与转让房地产有关的税金（包括转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税和因转让房地产交纳的教育费附加），都可予以扣除。因此，例2中的扣除项目金额应该加上转让商品房缴纳的营业税金及附加。此外，由于增值率是增值额占扣除项目的比例，因此在计算增值率的分母（即扣除项目）时也应增加转让商品房缴纳的营业税金及附加，笔者认为应作如下修改：

筹划前。应纳营业税=27 000×5.55%=1 498.5（万元），增值额=27 000-12 100-1 498.5=13 401.5（万元），增值率=13 401.5÷（12 100+1 498.5）=98.55%，土地增值税=13 401.5×0.4-（12 100+1 498.5）×0.05=4 680.675（万元），合计纳税=1 498.5+4 680.675=6 179.175（万元），实现利润=27 000-12 100-6 179.175=8 720.825（万元），所得税=8 720.825×0.25=2 180.206（万元），总计交税=6 179.175+2 180.206=8 359.381（万元）。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：营业税金及附加=18 100×5.55%=1 004.55（万元），增值额=18 100-12 100-1 004.55

提供极具参考价值的决策信息，进而规范企业的过程管理，提升企业的整体价值和利润水平。

目前，国家信息技术的飞速发展为实现财务数据的业务过程还原和层层追溯提供了技术层面的可操作性基础。企业可以借助信息化促进财务管理在企业管理中充分发挥核心作用。根据相关企业的实践经验，我们认为，企业可以通过建立信息化经济活动分析平台的方式来促进财务管理作用的发挥。在信息化的经济活动分析平台上，企业可以通过财务数据的业务还原导航系统，对形成最终经营结果的全业务过程进行层层跟踪，查找业务过程的盈亏真相，并追溯到相关责任部门和相关责任人。可以说，财务绩效是由业务过程绩效形成的。根据这一原则，在信息化的经济活动分析平台上，经过业务还原后的层层追溯，企业可以全面了解业务的开展情况，进而对业务过程盈亏进行奖惩，促进业务过程管理水平的提升，并最终提高企业的盈利，发挥财务管理在企业管理中的核心作用。

主要参考文献

1. 梁慧.树立适应现代企业制度的财务管理新观念.财经界，2009；12

2. 蔺新菊.企业财务管理变革趋势分析.现代商贸工业，2009；16

=4 995.45(万元),增值率=4 995.45÷(12 100+1 004.55)=38.12%,土地增值税=4 995.45×30%=1 498.635(万元),应纳税合计=1 004.55+1 498.635=2 503.185 (万元)。A企业利润=18 100-12 100-2 503.185=3 496.815(万元);A企业企业所得税=3 496.815×0.25=874.204(万元);A企业总计交税=2 503.185+874.204=3 377.389(万元)。

如果A企业将商品房作为其开发的产品转让给B企业,根据财税[2003]16号文件第二十条的规定,单位和个人销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权,以全部收入减去不动产或土地使用权的购置或受让原价后的余额为营业额。B企业在卖出从A企业购入的商品房缴纳营业税时还应再扣除其购入成本18 100万元,即应该按收入减去成本的差额来计算缴纳的营业税,而不能按收入全额计缴营业税金及附加。笔者认为应作如下修改:

B企业应交营业税金及附加=(27 000-18 100)×5.55%=493.95(万元),增值额=27 000-18 100-493.95=8 406.05(万元),增值率=8 406.05÷(18 100+493.95)=45.21%,土地增值税=8 406.05×30%=2 521.815(万元),应纳税合计=493.95+2 521.815=3 015.765(万元)。B企业利润=27 000-18 100-3 015.765=5 884.235(万元);B企业企业所得税=5 884.235×0.25=1 471.059(万元);B企业总计交税=3 015.765+1 471.059=4 486.824(万元)。

A、B企业流转税合计=2 503.185+3 015.765=5 518.95(万元);A、B企业合计利润=3 496.815+5 884.235=9 381.05 (万元);A、B企业企业所得税=874.204+1 471.059=2 345.263(万元);A、B企业总计交税=5 518.95+2 345.263=7 864.213 (万元)。经过筹划后A、B企业合计节税=8 359.381-7 864.213=495.168(万元)。

根据财税[2003]16号文件第二十条的规定,纳税人有条例第七条所称价格明显偏低并无正当理由或者本细则第五条所列视同发生应税行为而无营业额的,按下列顺序确定其营业额:(一)按纳税人最近时期发生同类应税行为的平均价格核定;(二)按其他纳税人最近时期发生同类应税行为的平均价格核定;(三)按下列公式核定:营业额=营业成本或者工程成本×(1+成本利润率)÷(1-营业税税率)。

此外,根据财法字[1995]6号文件第十四条的规定,转让房地产的成交价格低于房地产评估价格,又无正当理由的,由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。如果上例中A企业以明显低于市场公允价值将27 000万元的商品房以低价18 100万元卖给B企业,那么A企业的税务机关有权按上述法律规定,按纳税人最近时期发生同类应税行为的平均价格或参照当时当地的房地产评估价格确定其转让房地产的收入。即使A企业以低于市场的价格将商品房卖给B企业,A企业的税务机关在纳税时仍然可按照市场公允价值27 000万元作为其营业收入计算缴纳各项税金,最后的结果很可能是比筹划前不仅多交B企业的这部分税金计4 486.824万元,而且会造成A企业在按公允价值缴纳营业税和土地增值税共计6 179.175万元后,A企业的利润将出现亏损179.175万元(18 100-12 100-6 179.175)的状况,A、B企业总计交税将达10 666万元(6 179.175+4 486.824)。这样,A、B企业筹划后比筹划前将合计多交税金2 307万元(10 666-8 359)。因此,笔者认为杨文例2的做法要三思而行。

(二)

杨文例3是用来说明利用分解房屋的销售价格来降低土地增值税,即通过分别签订房地产转移合同和设备设施装饰装修合同来降低土地增值额,达到节税的目的。原文如下:

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,内部设施装饰装潢2 000万元,代收代垫款10万元。筹划前:土地增值税=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:土地增值税=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)。

笔者认为此例中土地增值税的扣除项目应按财法字[1995]6号文件的规定再扣除营业税金及附加,其应作如下修改:

筹划前:土地增值税=27 000-16 000-1 499.06=9 500.94(万元),土地增值率=9 500.94÷(16 000+1 499.06)=54.29%。由于增值额超过扣除项目金额50%,未超过100%的部分,土地增值税=9 500.94×40%-(16 000+1 499.06)×5%=2 925.42(万元),营业税金及附加=(27 000+10)×5.55%=1 499.06(万元)。筹划后:土地增值税=25 000-16 000-1 499.06=7 500.94(万元),土地增值率=7 500.94÷(16 000+1 499.06)=42.86%,土地增值税=7 500.94×30%=2 250.28(万元),营业税金及附加=(27 000+10)×5.55%=1 499.06(万元)。筹划后合计节税=2 925.42-2 250.28=675.14(万元)。

筹划后节税效果明显,笔者计算的结果比杨文又多节省了75.14万元。但需要注意的是,企业若想通过分别签订房地产转移合同和设备设施装饰装修合同来降低土地增值额,应先看看其营业执照上是否具备设备设施装饰装修的经营业务范围,如果企业没有这项经营业务范围和施工能力,即使签订了设备设施装饰装修合同,也没有能力去做好这项工程。如果再转包给其他有资质的企业去做,将发生另一笔成本支出,如上例则内部设施装饰装潢需支出2 000万元,那么就要减少企业利润2 000万元。此外,企业法人应当在核准登记的经营范围内从事经营。合法性原则是确认合同效力的基本原则,如果企业超越经营范围签订了合同,则此合同很可能是没有法律支持的无效合同。

主要参考文献

1.杨玉稳.试析土地开发转让的纳税筹划.财会月刊(中),2010;2

2.财政部.土地增值税暂行条例实施细则.财法字[1995]6号,1995-01-27