房地产企业纳税筹划刍议

渠苏平

(徐州工程学院 江苏徐州 221008)

【摘要】本文讨论如何对房地产企业的开发环节和销售环节进行纳税筹划,以促使房地产企业纳税筹划步入一个良性的发展轨道。

【关键词】房地产企业 纳税筹划 开发环节 销售环节

房地产企业涉及的地方税种多,在纳税筹划上还存在一些问题:首先,房地产企业的纳税意识淡薄,法律意识不强;其次,房地产企业在纳税认识上存在误区;再次,房地产企业内部缺乏必要的纳税管理。因此,有效规避纳税风险,在有限的空间内尽可能地降低企业的纳税成本,实现企业利润最大化,对房地产企业具有重要的现实意义。下文笔者拟分别介绍房地产企业开发环节和销售环节的纳税筹划。

一、开发环节的纳税筹划

在此,笔者重点讨论开发成本的纳税筹划。房地产企业不同于一般生产制造企业,其生产成本主要集中于土地征用及拆迁费、政府性规费、前期工程费、建筑安装费及开发间接费等。

1. *土地征用及拆迁费*。由于我国目前对房地产行业的土地供应主要采取"招、拍、挂"的方式,一般情况下,土地征用费用无法由企业控制,几乎不存在纳税筹划的空间。

2. *政府性规费*。政府性规费主要指政府所收取的行业性规费,如配套费、规划费、白蚁防治费等。由于这些收费为强制性收费,基本无纳税筹划空间。

3. *前期工程费*。前期工程费主要指在工程施工前所发生的诸如设计费、咨询费等,这些费用企业是能控制的,存在纳税筹划的空间。

4. *建筑安装费*。建筑安装费主要是为建造房屋所发生的成本,若不考虑地价因素,此部分成本为房地产开发中最大的支出项目。细分此项成本我们知道,其主要包括建筑商成本(主要为人工成本及合理利润)及材料成本,这都存在纳税筹划的空间。

5. *开发间接费*。开发间接费主要核算为直接组织、管理开发项目发生的费用,包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

在进行此项费用的纳税筹划时,主要是考虑土地增值税的问题。由于土地增值税计算过程的特殊性,不同的核算方法将会导致不同的税负结果。假设某项目在开发过程中所发生的人员工资及其他办公费用为100万元,在进行会计核算时,可以将其列入管理费用也可以将其列入开发间接费中。如果将其在管理费用中核算,在计算土地增值税时由于管理费用及销售费用的扣除标准是一定的,企业将无法享受其他扣除项目加计扣除20%的好处。而如果将其在开发间接费中核算,上述100万元的人员工资及其他办公费用便可享受到20万元的加计扣除。

二、销售环节的纳税筹划

1. *营业税的纳税筹划*。众所周知,营业税的税基来自销售收入,而对营业税的纳税筹划主要通过改变销售的模式来进行。

(1)通过合作建房方式进行销售。根据《国家税务总局关于印发营业税问题解答(之一)的通知》(国税函发[1995]156号),合作建房是指一方提供土地使用权,另一方提供资金,双方合作建造房屋。如能事先确定最终用户(主要指团购),可以考虑运用此方法。此种方法的运用思路为:在房地产开发前,最终用户与房地产企业签订合作建房协议,最终用户出资金,房地产企业出地,在房屋建造完成后,双方按出资比例分配房产。此时,最终用户所分配的房产是不需缴纳任何税费的,而房地产企业仅就所分配的房产缴纳营业税。但此种方法的运用,需事前考虑项目立项等方面的问题。

(2)收入分散法。收入分散法主要指在销售精装修房时将销售合同在合理的范围内分解为房屋出售合同及装修合同,装修合同通过另设的装修公司进行签订。如某套精装修的房产总售价为100万元,在签订销售合同时分别签订房屋出售合同80万元及装修合同20万元。此时房地产企业可仅就80万元销售额缴纳营业税及计算土地增值税、企业所得税。当然,在进行此项纳税筹划时,需综合考虑装修公司所实际承担的税负。

(3)股权转让。假设某房地产企业原有一栋整体出租的楼房,为加快资金周转,其预出售其中的副楼,购买方所给出的价格为3 000万元,假设此副楼成本(含土地)为1 500万元。我们通过不同的销售方式来测算其税负情况。

方案1:正常作销售处理。

需缴纳的税款包括:营业税=3 000×5%=150(万元);印花税=3 000×0.5‰=1.5(万元);土地增值税=(3 000-1 500-

150-1.5)×30%=404.55(万元);企业所得税=(3 000-1 500-150-404.55-1.5)×25%=235.99(万元)。合计需缴纳税款=792.04(万元)。

方案2:作投资后进行股权转让。即将房地产作为股权对外投资与关联方成立一家新公司,房地产评估后作价3 000万元作为股份投入新公司,在较短时间内,将股份转让给购买方。

根据《财政部 国家税务总局关于股权转让有关营业税问题的通知》(财税[2002]191号):以无形资产、不动产投资入股,参与接受投资方利润分配,共同承担投资风险的行为,不征收营业税;对股权转让亦不征收营业税。此案例中营业税为0。

同时,根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》(财税字[1995]048号):对于以房地产进行投资、联营的,投资、联营的一方以土地(房地产)作价入股进行投资或作为联营条件,将房地产转让到所投资、联营的企业中时,暂免征收土地增值税;对投资、联营企业将上述房地产再转让的,应征收土地增值税。此案例中土地增值税为0。

印花税为:1.5×2=3(万元)。

企业所得税:①投资时。根据《国家税务总局关于企业股权投资业务若干问题的通知》(国税发[2000]118号):企业以经营活动的部分非货币性资产对外投资,包括股份公司的法人股东以其经营活动的部分非货币性资产向股份公司配购股票,应在投资交易发生时,将其分解为按公允价值销售有关非货币性资产和投资两项经济业务进行所得税处理,并按规定计算确认资产转让所得或损失。上述资产转让所得如数额较大,在一个纳税年度确认缴纳企业所得税确有困难的,报经税务机关批准,可作为递延所得,在投资交易发生当期及随后不超过5个纳税年度内平均摊转到各年度的应税所得中。此时,应缴纳的所得税=(3 000-1 500)×25%=375(万元),但可分5年进行缴纳即每年需缴纳:375÷5=75(万元)。②股权转让时。根据《国家税务总局关于企业股权投资业务若干问题的通知》(国税发[2000]118号):企业股权投资转让所得或损失是指企业因收回、转让或清算处置股权投资的收入减除股权投资成本后的余额;企业股权投资转让所得应并入企业的应税所得,依法缴纳企业所得税。由于对外投资时,账务处理上股权投资成本需以房地产的公允价值作为投资成本,公允价值高于账面价值的部分作为资本公积处理,此时的长期股权投资成本为3 000万元,如进行股权转让,此时无投资收益,股权转让不需缴纳企业所得税。两项合计需缴纳税款375万元,当年需缴纳的税款为75万元。

此方案需缴纳的税款共计378万元。

综上所述,方案2能形成纳税的最大化节约,但需征得购买方的同意,并需支付成立经营公司的相关费用。

2. 土地增值税的纳税筹划。随着国税发[2006]87号文的实施,土地增值税由原来的预征制转向严格的清算制,土地增值税的纳税筹划成为房地产开发企业关注的重点。对于土地增值税的纳税筹划,主要通过以下方法进行。

(1)利用税收优惠。按照税法规定,纳税人建造普通标准住宅出售(普通标准住宅的界定必须以财税[2006]141号文的规定为准):增值额未超过扣除项目金额的20%时,免征土地增值税;增值额超过扣除项目金额20%的,应就全部增值额按规定计税。根据此项规定,从纳税筹划的角度考虑,如果纳税人想要减轻税负,就应权衡增值额增加所能带来的收益和放弃起征点的优惠所增加的税负,从而选择适当的开发方案,避免因增值率稍高于起征点而造成税负的增大。

(2)财务费用。《土地增值税暂行条例实施细则》规定,房地产开发企业的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不得超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用,按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的5%以内计算扣除;凡不能按转让房地产开发项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,利息支出不能单独计算,而应并入房地产开发成本中一并计算扣除。房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和的10%以内计算扣除。

房地产企业据此可以选择:如果企业预计利息费用较高,开发房地产项目主要依靠负债筹资,利息费用所占比例较高,则可计算应分摊的利息并提供金融机构证明,据实扣除;反之,主要依靠权益资本筹资,预计利息费用较少,则可不计算应分摊的利息,这样可以多扣除房地产开发费用。

假设某房地产开发企业进行一个房地产项目开发,为取得土地使用权而支付金额300万元,房地产开发成本为500万元。如果该企业利息费用能够按转让房地产项目计算分摊并提供了金融机构证明,则其他可扣除项目=利息费用+(300+500)×5%=利息费用+40(万元);如果该企业利息费用无法按转让房地产项目计算分摊,或无法提供金融机构证明,则其他可扣除项目=(300+500)×10%=80(万元)。

对于该企业来说,如果预计利息费用高于40万元,企业应力争按转让房地产项目计算分摊利息支出,并取得有关金融机构证明,以便据实扣除有关利息费用,从而增加扣除项目金额;反之同理。

3. 企业所得税的纳税筹划。由于企业所得税为通过"收入总额-准予扣除项目金额"计算出的应税所得乘以所得税税率计算而得,而收入、成本、费用等的筹划在前文均有阐述,在此不作详细说明。

主要参考文献

1. 严锡忠.房地产租赁经营中的纳税筹划.北京:机械工业出版社,2005

2. 贾从飞.会计巧妙处理,效果截然不同.北京:机械工业出版社,2005

3. 陈荣彩,吴小慧.纳税筹划的临界点.北京:机械工业出版社,2005