

房地产开发企业土地增值税纳税筹划

褚颖

(河南农业职业学院 郑州 451450)

【摘要】对于不同行业,有不同的侧重税种和筹划技巧。本文以房地产企业的土地增值税为研究对象,结合税法的优惠政策,分析房地产开发的各个时期如何进行纳税筹划。

【关键词】房地产 土地增值税 纳税筹划

纳税筹划是纳税人为了实现财务利益最大化,在税收法律、法规允许(或鼓励)或不禁止的范围内通过对纳税人组建、融资、投资、经营活动和收益分配等财务活动的事先筹划和安排,在多种纳税方案中进行最优化选择的一系列的活动。其实质是在国家税收法律允许的范围内实现纳税人税负合理化。随着我国市场经济机制的日趋完善,纳税筹划正成为企业经营不可缺少的重要组成部分。

一、房地产企业实行纳税筹划的意义

1. 有助于提高纳税人的纳税意识,抑制偷逃税等违法行为。纳税筹划是纳税人采取合法、合理的节税方式,通过研究税收法律规定,关注税收政策变化,利用不同国家间税法上的差异和地域间、行业间税收政策的差别对经营活动做事先筹划和安排,进行纳税方案的优化选择,以尽可能减轻税收负担,获取最大的税收利益。

2. 有助于实现纳税人财务利益最大化。纳税筹划通过税收方案的比较,选择税负较轻的方案,减少纳税人的现金流出,增加可支配资金,有利于纳税人增强竞争力,从而能够实现长远的发展。

3. 有助于提高企业的经营管理水平和会计管理水平。资金、成本、利润是企业经营管理和会计管理的三大要素,纳税筹划就是为了实现资金、成本、利润的最优安排,从而提高企业的经营管理水平。企业进行纳税筹划离不开会计,会计人员既要熟知会计准则、会计制度,更要熟知现行税法,按照税法要求设账、记账、计税并按时进行纳税申报。因此,纳税筹划也有利于提高企业的会计管理水平。

4. 有利于完善税法,堵塞漏洞。有法可依,法治才有实现的可能。虽然纳税筹划是对不完善、不成熟税法规定的挑战,但同时也是纳税人对国家税法及有关税收经济政策的反馈行为,对政府政策导向的正确性、有效性和国家现行税法完善性的检验。因此,纳税人的纳税筹划行为指出了税法建设和税制改革的方向。根据这些信息,国家可以改进有关税收政策和完善现行税法,从而促使国家税制建设向更高层次迈进。

5. 纳税筹划可增加国家的财政收入。企业进行纳税筹划,虽降低了企业税负,但是随着产业布局的逐步合理,可促

进生产进一步发展。企业规模上去了,收入和利润增加了,从整体上看,国家的税收收入也将同步增长。

房地产开发企业一般缴纳营业税、城建税、教育附加费、土地增值税、房产税、印花税等。其中土地增值税的计算涉及的内容较为繁多,稍有不慎或筹划不当,会给企业带来沉重的税收负担。以下主要按房地产开发程序分析筹划方法,重点涉及的税种为土地增值税。

二、房地产开发之前的纳税筹划

1. 合作建房。税法规定,对于一方出地,一方出资金,双方合作建房,建成后按比例分房自用的,暂免征收土地增值税;建成后转让的,应征收土地增值税。企业可充分利用此项优惠政策,实现双赢。假如A房地产开发公司在某市繁华地段拥有一块土地,拟与B实业公司合作建造办公大楼,资金由B实业公司提供,建成后按比例分房。对B实业公司来说,分得的办公楼不含土地增值税,会降低购置成本。即使将来处置,也只不过属于自己的部分缴纳土地增值税。对A房地产开发公司而言,作为办公用房,不用缴纳土地增值税,可节约大量税负,降低房地产开发成本,增强其在市场上的竞争力。这样就实现了出资方和房地产企业的双赢。

2. 代建房。代建房指房地产开发企业代客户进行房地产开发,开发完成后向客户收取代建收入的行为。就房地产开发企业而言,虽取得了一定收入,但始终未发生房地产权属的转移,其收入属于劳务报酬,根据税法规定,这是营业税而非土地增值税的征税范围。如不采用代建房方式开发,则房地产属于该房地产开发企业,销售时既要缴纳土地增值税又要缴纳营业税。房地产开发企业可利用代建房方式减轻税负,但前提是在开发之初就能确定最终用户,实行定向开发,从而避免开发后销售缴纳土地增值税。

三、房地产开发中期的纳税筹划

1. 通过控制住宅档次来进行纳税筹划。税法规定,纳税人建造普通标准住宅出售,如果增值额没有超过扣除项目金额的20%,免于征收土地增值税。同时规定,纳税人既建造普通标准住宅,又进行其他房地产开发的,应分别核算增值额;不分别核算增值额或不能准确核算增值额的,其建造的普通

标准住宅不享受免税优惠。

这方面纳税筹划的关键就是通过适当减少销售收入或增加可扣除项目金额使普通住宅的增值率控制在 20% 以内。这样做的好处有两个:一是可以免缴土地增值税;二是降低了房价或提高了房屋质量、改善了房屋的配套设施等,可以在目前激烈的销售战中取得优势。如果没有控制好普通住宅的增值率,就会出现多缴税的情况。

例如:厦门某房地产开发企业,2004 年商品房销售收入为 1.5 亿元,其中普通住宅的销售额为 1 亿元,豪华住宅的销售额为 5 000 万元。税法规定的可扣除项目金额为 1.1 亿元,其中普通住宅的可扣除项目金额为 8 000 万元,豪华住宅的可扣除项目金额为 3 000 万元。根据土地增值税的计算公式:增值率=增值额÷扣除项目金额×100%=(收入-扣除项目金额)÷扣除项目金额×100%,应纳税额=增值额×相应税率-扣除项目金额×速算扣除数。如果不分开核算:增值率=(15 000-11 000)÷11 000×100%=36%,应纳税额=(15 000-11 000)×30%=1 200 万元。如果分开核算,但没有控制好增值率,使其超过了 20%,则:普通住宅:增值率=(10 000-8 000)÷8 000×100%=25%,应纳税额=(10 000-8 000)×30%=600 万元;豪华住宅:增值率=(5 000-3 000)÷3 000×100%=67%;应纳税额=(5 000-3 000)×40%-3 000×5%=650 万元。两者合计为 1 250 万元,此时分开核算比不分开核算多支出税金 50 万元。这是因普通住宅的增值率为 25%,超过了 20%,还得缴纳土地增值税。但如果能使普通住宅的增值率控制在 20% 以内,则可大大减轻税负。控制普通住宅增值率的方法是降低房屋销售价格,销售收入减少了,而可扣除项目金额不变,增值率自然会降低。当然,这会带来另一种后果,即导致销售收入减少,此时是否可取,就得比较减少的销售收入和控制增值率减少的税金支出的大小,从而做出选择。

假定上例中普通住宅的可扣除项目金额不变,仍为 8 000 万元,要使增值率为 20%,则销售收入从 $(a-8 000)÷8 000×100%=20%$ 中可求出, $a=9 600$ 万元。此时该企业共应缴纳的土地增值税为 650 万元,节省税金 600 万元,考虑减少的 400 万元收入后仍可节省 200 万元税金。

假定上例中其他条件不变,只是普通住宅的可扣除项目金额发生变化,使普通住宅的增值率限制在 20%,那么可扣除项目金额从 $(10 000-b)÷b×100%=20%$ 等式中可计算出, $b=8 333$ 万元。此时,该企业应缴纳的土地增值税仅为豪华住宅应缴纳的 650 万元,可扣除项目金额比原可扣除项目金额多支出 333 万元,则税额比不分开核算少缴纳 550 万元,比分开核算少缴纳 600 万元。净收益分别增加 217 万元和 267 万元。增加可扣除项目金额的途径很多,但是在增加房地产开发费用时,应注意税法规定的比例限制。税法规定,开发费用的扣除比例不得超过取得土地使用权支付的金额和房地产开发成本金额总和的 10%,而各省市在 10% 之内确定了不同的比例,纳税人需注意。

2. 合理处理借款利息以节税。税法规定,土地增值税的扣除项目有:①取得土地使用权所支付的金额;②房地产开发

成本;③房地产开发费用(三项期间费用);④与转让房地产有关的税金;⑤其他扣除项目。从事房地产开发的纳税人可按①、②项计算的金额之和,加计 20% 扣除。

一般借款利息应计入财务费用,属于开发费用,则不可加计 20% 扣除。根据《企业会计制度》的规定,从事房地产开发业务的纳税人,为开发房地产而借入资金所发生的借款费用,在房地产完工之前发生的,应计入有关房地产的开发成本。这意味着房地产开发企业完工之前的借款利息可以加计 20% 扣除。如果会计人员没有注意到这一规定,还是按一般企业将借款利息计入财务费用,便没有享受这一优惠政策。

四、房地产开发完工之后的纳税筹划

1. 利用利息支出的扣除规定来进行纳税筹划。根据《土地增值税暂行条例实施细则》规定,财务费用中的利息支出,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。即可扣除的房地产开发费用=利息(注:不超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额)+(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×5%以内;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,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。即可扣除的房地产开发费用=(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×10% 以内。

企业据此可以选择:如果开发房地产主要依靠负债筹资,利息费用所占比例较高,可提供金融机构证明,据实扣除;反之,主要依靠权益资本筹资,利息费用很少,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,对实现企业价值最大化有利。

2. 利用房地产进行投资、联营的免税规定来进行纳税筹划。税法规定,对于以房地产进行投资、联营,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,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,才征收土地增值税。同时,《营业税法》中也有规定,自 2003 年 1 月 1 日起,以不动产投资入股,参与接受投资方利润分配、共同承担投资风险的行为,不征营业税,在投资后转让其股权的也不征收营业税。

房地产企业就可以利用销售的有利条件,对准备购买房产从事经营活动的单位,以房产作为投资成为新项目的合伙人,这样又可以节约购房投资人的购房预算支出,增加新项目的流动资金,使新项目更快地开业经营。如果其合伙人资金充裕或房地产企业急需货币资金,也可以在短期内将投资的房产股权转让给其他合伙人以获得流动资产,实现销售的目的。这样既不用缴纳土地增值税,又可以免征销售不动产营业税,大大减轻了税负。

3. 房地产销售时的纳税筹划。

(1) 利用代收费用并入房价来减少税基。房地产开发企业在销售不动产时,经常要代其他部门收取一些诸如城建配套费、维修基金等费用。目前,纳税人有两种收取方式:将代收

对外投资借款引发的避税问题思考

李建芳 孔刘柳(教授) 宋良荣(教授)

(上海理工大学管理学院 上海 200093)

【摘要】 税法漏洞的存在使避税成为可能。本文立足于现行的所得税法规,透视了企业对外投资借入资金的借款费用引发的避税现象,并提出了相应的对策建议。

【关键词】 避税 借款费用 税前扣除

改革开放以来,特别是加入WTO以后,随着国际资本的不断涌入以及对我国税收法律制度的深入研究,出现了各种避税手段,其中由对外投资借入资金的借款费用引发的避税现象具有一定的代表性。本文就此展开讨论。

一、偷税与避税的区分

我国《税收征管法》第六十三条对偷税有明确的界定,纳税人采取伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证,或者在账簿上多列支出或者不列、少列收入,或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的申报,不缴或者少缴应纳税款的,均属偷税。

目前,避税现象比较常见,引起了学术界的普遍关注。对

费用视为房产销售收入,并入房价向购买方一并收取;或者在房价之外向购买方单独收取。从土地增值税的角度分析,两种方式的税收待遇是不一样的。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》规定,对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用,如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的,可作为转让房地产所取得的收入计税,在计算扣除项目金额时,可予以扣除,但不允许作为加计20%扣除的基数;如果代收费用未计入房价中,而是在房价之外单独收取的,可以不作为转让房地产的收入。在计算增值额时不允许扣除代收费用。以上规定为企业进行纳税筹划创造了空间。

(2)分散经营收入的筹划。业主购房居住总是要装修的,随着人们生活水平的提高,装修费用在房款中所占比重逐年递增。有的房地产企业正是利用这一趋势,设立装饰装潢公司,以增加收入。如果购房合同中包括装修这一部分,则装修所得收入并入售房收入一并缴纳土地增值税。如果与购房者签订合同时,略加变通,将经营收入分散,就能节省不少土地增值税税款,增加企业收益。此时,房地产开发企业可与购房户签订两份合同,一份是房地产初步完工(毛坯)时签订的销售合同,另一份是与装饰装潢公司签订的装修合同。房地产开发企业只就销售合同上注明房款增值额,缴纳土地增值税,装修合同上注明的金额属于劳务收入,应征营业税,不用缴纳土地增

值税。这样就使得经营收入分散,税基和税率减少,少缴税款。避税的解释多种多样,比较有代表性的提法是税收庇护,该词发端于美国,是避税的一种委婉说法。联合国税收专家小组则认为,避税是纳税人通过对个人或企业纳税事务的人为安排,利用税法的漏洞、特例和缺陷,规避或减轻其纳税义务的行为。其中,税法漏洞指税法中由于各种原因遗漏的规定或规定的不完善之处;税法特例指税法中因政策等需要对特殊情况所做出的某种优惠规定;税法缺陷指税法规定的错误之处。

我国法律对避税的合法与否没有明确界定。从国际上看,纳税人的避税行为一般不属于违法行为,但其后果与偷税一样,在客观上会减少国家的税收收入,给国家财政收入造成一定损失。事实证明,偷税行为的发生与企图利用税法漏洞避税

值税。这样就使得经营收入分散,税基和税率减少,少缴税款。

由以上分析可以总结出,房地产开发企业涉及土地增值税方面的优惠政策主要有:①建造普通住宅增值率未超过20%,则免征土地增值税。②以房地产进行投资、联营,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,暂免征收土地增值税。③一方提供土地,一方提供资金,合作建房,建房后按比例分房自用的行为,对于房屋所产生的土地增值,免征土地增值税。④房地产开发企业代客户进行房地产开发,开发完成后,向客户收取代建收入的行为,免征土地增值税。除此之外,因国家建设需要,依法征用收回的房地产,免征土地增值税。在兼并企业中,对于被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的行为,免征土地增值税。

纳税筹划的市场空间很大,理论空间更大。每个纳税人都应该加强对纳税筹划的关注,以实现企业的长远发展。

主要参考文献

1. 中国注册会计师协会.税法.北京:中国财政经济出版社,2005
2. 黄偏明.房地产开发企业理税顾问.北京:中国时代经济出版社,2002
3. 周华洋,邹俊.21世纪最新税制下的避税行为与反避税查处技巧.北京:石油工业出版社,2003