

税收优惠政策下房地产企业主要税种纳税筹划研究

姜昉宜, 王树锋*

黑龙江八一农垦大学经济管理学院, 黑龙江 大庆

收稿日期: 2023年7月20日; 录用日期: 2023年7月31日; 发布日期: 2023年9月7日

摘要

针对房地产企业涉税财务风险居高不下导致其现金流不畅的客观实际, 结合现行实体法规制度, 采用调研法、经验判断法、逻辑推理法和对比分析法等, 在阐述国内外专家学者对有关房地产企业纳税筹划研究成果基础上, 概要介绍了房地产企业亟待开展纳税筹划的重要目标税种, 并基于税收优惠政策, 探讨了增值税、土地增值税和企业所得税的纳税筹划要点与方法, 期能为我国房地产企业研究制定纳税筹划方案提供科学指导, 也为进一步开展房地产企业纳税筹划理论研究创造条件。

关键词

税收优惠政策, 房地产企业, 纳税筹划

Research on Tax Planning for Main Tax Types of Real Estate Enterprises under Tax Preferential Policies

Fangyi Jiang, Shufeng Wang*

School of Economics and Management, Heilongjiang Bayi Agricultural University, Daqing Heilongjiang

Received: Jul. 20th, 2023; accepted: Jul. 31st, 2023; published: Sep. 7th, 2023

Abstract

In response to the objective reality of high and persistent financial risks in the real estate industry that impede cash flow, and in accordance with existing legal and regulatory systems, this paper

*通讯作者。

文章引用: 姜昉宜, 王树锋. 税收优惠政策下房地产企业主要税种纳税筹划研究[J]. 金融, 2023, 13(5): 1031-1039.

DOI: 10.12677/fin.2023.135109

combines research methods such as investigation, empirical judgment, logical reasoning, and comparative analysis. It summarizes the research findings of domestic and international experts and scholars on tax planning for real estate enterprises. It outlines the important target tax categories that require tax planning for real estate enterprises and explores the key points and methods of tax planning for value-added tax, land appreciation tax, and corporate income tax based on tax incentives policies. The aim is to provide scientific guidance for the development of tax planning schemes for Chinese real estate enterprises and create conditions for further theoretical research on tax planning for real estate enterprises.

Keywords

Tax Preferential Policies, Real Estate Enterprises, Tax Planning

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

房地产企业曾经是拉动我国经济发展的“三驾马车”之一。如今的中国房地产经济已经大不如从前，市场凋敝，库存积压，财务风险加剧，甚至出现未开盘即崩盘的惨状。究其原因，有刚性需求不足的市场原因，有产品不适销对路的原因，有政策调控的原因，也有财务风险，特别是现金流风险累计过重的原因。其中，财务风险症因不容忽视，除债务风险外，便是纳税风险。由于缺乏系统性地纳税筹划，造成房地产企业(以下简称“房企”)税负压力过大，特别是价外增值税和税会差异调整较多的企业所得税，以及房产预售即预缴的土地增值税，其支付税款不仅形成企业纳税负担，还持续影响着房企经营资金周转，形成较多也较大的现金流风险[1]。为此，研究房企纳税筹划以防控其纳税风险，成为规范房企会计核算和财务管理，大力促进全国房企重振的重要课题。

2. 文献综述

自从税收产生，纳税筹划活动就广泛地存在，也就有了专家学者的关注和研究。自 20th 的 1935 年英国上议院议员汤姆林提出纳税人进行筹划是其特有的权力政府无权干涉这一观点后，纳税筹划就成为学者研究的热点。Joseph A. Pechman (1987)认为，税制再先进，也难免有缺陷和漏洞。纳税人掌握并加以利用，实现有效避税，体现了纳税人的税收智慧[2]；同年，荷兰国际财政文献局(IBFD, 1987)编纂了国际税收辞典，首次定义纳税筹划是纳税人通过安排企业或个人事务的活动，缴纳较低税额[3]。可见，学者们叫倾向于纳税筹划主要以“节税”为目标。Kay John 和 Evan Davis (2001)认为，服务业征收增值税有利于税负公平，但税率设计容易造成税负过重。所以，企业应该在基本遵守税收规定前提下，设法探索合理减轻增值税负担的手段和渠道[4]。Richard M. Bird (2011)认为，发展中国家间接税和直接税都较多，纳税负担较重，特别是房地产和流通企业，既要缴纳多环节征收的流转税，还要承担相当高税率的所得税。所以，企业制定实施纳税计划和税务筹划方案，显得非常必要和重要[5]。Scholes 和 Wolfon (2004)主张，有效的纳税筹划应考虑影响规划的所有因素，房地产企业的纳税筹划应从选址购地和筹资开始，直到所有项目全部完成。利用好税收政策，应该成为纳税筹划的第一步，也是最低成本的纳税筹划[6]。Suzy Davies, Daniel D 等(2019)提出，房地产企业为应对激烈竞争中出现的机遇和挑战，企业应该适时变更自身的纳税筹划方案，通过节省和递延税款支付，增强企业资金积累，减缓垫付资金带来的经营压力[7]。

我国从上世纪 90 年代初引入纳税筹划概念后, 学术界特别关注纳税筹划的目标研究。梁文涛(2010)认为纳税筹划以合法性为基本原则, 通过合理的手段为企业避税, 还要纠正和制止恶意偷漏税行为[8]。实际上是强调节税和防范纳税风险; 盖地等(2017)多数学者认为, 纳税筹划旨在充分运用纳税人权利, 在遵守税法前提下开展减轻税负的谋划活动[9]。显然, 这是典型的节税主张; 王树锋教授(2007)则认为, 企业纳税筹划是其业务执行主体即纳税会计在遵守税法和取得税务机关认可前提下, 通过预先安排经济活动和财务事项, 实现低税负和递延纳税等目标的经营策划活动[10]。虽然观点各不相同, 但都围绕纳税筹划的节税性和防范风险性展开。关于纳税筹划方法, 彭新媛(2013)通过结合案例分析总结出了税基式以及税率式的纳税筹划方法[11]; 田志伟, 胡怡建(2013)通过案例分析指出, “营改增”后, 房地产企业不仅应注重进项税额抵扣, 还要善于利用新的政策, 防止税负反弹[12]; 李君梅(2016)研究发现, “营改增”企业因部分上下游抵扣链条断裂而税率普遍提高, 或因生产资料成本所占比重偏低而增加税负, 纳税筹划可能有效解决这些难题[13]。

综上, 国外纳税筹划研究较早, 专业思想相对成熟, 研究成果丰富且具有非常重要的理论借鉴价值。比较而言, 我国纳税筹划引入较晚, 研究成果多集中于纳税筹划的性质、目标、内容和方法等层面。特别是近些年来, 围绕行业和企业纳税筹划方案设计的研究较为普遍, 立足房地产企业纳税筹划的文献资料越来越丰富。前人的研究成就, 对本论研究具有十分珍贵的参考作用和应用指导价值。

3. 房地产企业纳税筹划的重点目标税种

房企征收的主要税种, 即为其纳税筹划的重要目标税种, 按征收顺序, 分为增值税、土地增值税和企业所得税。此外, 还包括土地契税、印花税、房产税、土地使用税、耕地占用税等“地方税”。由于其税负较轻, 纳税筹划重要性不强, 本研究暂不探讨。

3.1. 增值税

增值税是针对房产增值征收的税种。实践中, 房企基本都认定为一般纳税人, 但计税方法按规定分为一般计税方法和简易计税方法两种, 形同于一般纳税人的销项税额抵扣进项税额计税和小规模纳税人不做任何抵扣的简易计税。凡一般计税方法的, 新开发项目均实行“差额计税”, 即允许从房产销售价格中减除取得土地取得成本, 适用税率 9%; 简易计税的征收率为 3%, 其“简易”体现在销售额乘以该比率即直接得出应申报缴纳增值税额。对房企来说, 增值税复杂性反映在纳税义务发生时间和纳税期限掌握上, 在预收预售房款即发生应预缴增值税义务, 在交房开票后按实际销售额结清税款。但是, 需要按照规定纳税期限, 分期或按月核算当期销项税额、进项税额和已纳税额等指标, 而且纳税期内购入无形资产、固定资产和不动产所发生的进项税额, 需依照当期销售房产实际应承担或包含的进项税额, 计算分配抵扣。

3.2. 土地增值税

土地增值税是针对房企转让或销售土地及土地附着物、地上建筑物及其附属设施产生的增值额征收的一种税。虽然民间都说“房价”或房产增值, 但实际是房屋坐落的地段商业繁华度带来的土地增值, 只是通过房屋交易得意表现而已。因此, 土地增值税不仅对单纯的土地使用权转让征收, 还应对卖房产生的土地增值额征收。土地增值税以土地增值额(销售额 - 允许扣除项目金额)为计税依据, 以当期房地产转让取得的全部价款和价外费用, 依次减除取得地权支付金额、土地开发成本、新建房及配套设施成本费用或旧房评估价格、各种税金及附加税费等, 确定其税基; “土地增值率”或土地增值额占扣除项目金额比重为依据, 以 30%为基础税率, 按 10 个百分点等比递增, 共四级超率累进税率, 最高止于 60%;

土地增值税实行随房地产预售而预缴, 竣工销售后清算的征管办法, 对不符合查账征收条件的特殊纳税人实行定期核定征收、项目竣工销售后清缴办法; 土地增值税在预售期的预缴比例规定为 1.5%~3.5%, 核定征收比例通常不低于 5%, 且需严格限制核定征收范围。

3.3. 企业所得税

企业所得税是任何经济单位都无法回避的直接税种。它是针对房企应纳税所得额依照 25% 的税率征收的一种税。其应税所得额, 是以会计利润或企业所得为基础, 通过进行税会差异项目调整得出的结果。按照所得税法规定, 企业实际发生总收入中的不征税收入和减免税收入, 或依政策规定允许减计收入等项目, 应条件所得额; 总支出中的依法不得税前扣除和不得在当期扣除的成本、费用、税金和损失, 需要调增所得额; 加计扣除项目、允许固定资产加速折旧和一次性税前扣除的固定资产价值, 应调减当期所得额; 前五年内发生且尚未弥补的经营亏损, 允许调减当期所得额。对于房企来说, 基本不存在不征税收入, 免税收入除了个别企业发生国债利息和对居民企业进行权益性投资获得股息红利总收入免税项目外, 调整空间不大。所以, 因收入差异进行所得额纳税调整的业务很简单。其重要的在于支出调整, 不论是“永久性差异”还是“时间性差异”, 往往都是“十调九增”, 难免给财务带来许多纳税调整压力, 也会给企业增加纳税负担。

4. 基于税收优惠政策的房企主要税种纳税筹划

4.1. 增值税纳税筹划

房地产企业必须交纳的一项重要税种是增值税, 因为它属于价外税, 所以它所交纳的税款不能被纳入到公司的经营费用中, 也不能被扣除。因此, 对于房地产企业来说, 一定要重视对增值税的纳税筹划工作。增值税应纳税额 = 销项税额 - 进项税额, 由该公式可看出, 增值税税负大小取决于销项税和进项税。其中, 销项税的大小取决于销售总收入和销售适用税率。根据增值税计算公式和减税降费下新的税收政策, 提出了以下具体增值税筹划方法。

4.1.1. 合理选择计税方法

根据财税[2016] 36 号附件二的第 6、第 7 条规定, 建设方(甲方)采购材料、设备和动力交给施工方(乙方)使用, 一般纳税人施工企业既可以选择一般计税方法, 也可以选择适用简易计税方法。当增值税政策规定了两种计税方法, 说明国家照顾纳税人的会计核算能力和水平, 企业可根据客观实际情况选择与之相适应的计税方法; 同时, 也反映出两种计税方法核算的计税结果必然存在差异。为此, 纳税人应因事制宜地选择相对有利的计税方法。这就需要财务部门找到两种方法下的“纳税均衡点”, 经比较后优选确定。

一般来说, 房屋建造外购成本越高或内部增值率越低, 企业采用一般计税方法就越合算; 相反, 外购成本越低或内部增值率越高, 采用简易计税方法便更划算。按现行规定, 不动产销售适用税率 9%, 新项目简易计税项目征收率 3%, 假设房企销售额为 100, 其开发建设房屋建筑物外购砂石料、钢筋水泥等成本为 P , 便可测定两种不同纳税方法的纳税均衡点, 即: 一般计税方法的应纳税额 = 简易计税方法的应纳税额, 同公式表示为:

$$\frac{\text{销项税额} - \text{进项税额}}{\text{销售额}} = \frac{\text{销售额} \times \text{适用征收率}}{\text{销售额}}, \text{整理得}$$

$$\text{销项税额} - \text{进项税额} = \text{销售额} \times \text{适用征收率}$$

$$100 \times 9\% - P \cdot 13\% = 100 \times 3\%, \text{解得: } P = \frac{100 \times (9\% - 3\%)}{13\%} \approx 46.15$$

表明,当所售房产的外购成本为 46.15,或扣除率 46.15% (46.15/100),对应的增值额 55.85 (100~46.15)或增值率 55.85% (55.85/100)时,两种计税方法得出的应纳税额或税负相当。此时,房企即应考虑哪种计税方法更适宜自身实际情况。倘若 P 明显小于 46.15 或扣除率明显低于 46.15%,表明外购成本过低而可抵扣进项税额过少,相对其增值率就特别高,则选择简易计税更划算;反之,选择一般计税方法更为有利。但需强调,选择一般计税方法务必以所有采购均能取得增值税抵扣凭证为前提。如果采购砂石砖等材料无能确保取得增值税专票,则应根据无法取得专票的采购比率,对进项税额抵扣比率进行调整。

同时,根据财税[2017] 58 号规定,工程总承包单位提供房屋地基与基础、主体结构提供工程服务,建设单位自行采购全部或主要部分钢材、混凝土、砌体材料、预制构件的,适用简易计税办法。因为房企仅提供建筑服务,更多支付是不属于外购成本的人工费。所以,采用简易计税不仅简便,而且税负更低。如果不是建设单位自行采购全部或主要部分工程物资材料,即实行“大包”方式建筑服务,或者房企自行开发建造的项目,通常采用一般计税方法,能够节约一定的增值税金。

4.1.2. 提供装修服务降低销项税

销售额是销项税额的税基。因此,决定着销项税额甚至增值税负的高低。房企为房屋作价需全面结合成本费用投入,并综合考虑小区方位和地段、房屋结构、功能和建筑质量等诸多因素确定,不会为降低税基而噎废食地降价售房,也不能盲目地建设完成后,就将产品甩给销售部门。而应根据自身产品特点、客户需求心理和销售形势研判,规划设计有利于销售的特色产品。比如生产销售毛坯房,价格相对低廉,销项税额也将随之较低。但客户后续装饰工作量大,投资多,影响入住时间和质量。如果房企设计生产成无污染的“绿色装修”,而且实行分楼层或单元的装修风格差异化,而销售价格又保持不变或仅按成本核算计价。那么,销项税额不会发生太大影响,但销售效率大大提高,从而促进资金流转速度,纳税难度大幅减小;同时,新增装修业务可以增加进项税抵扣份额,降低增值税负。

此外,根据国税总局 2016 第 18 号公告规定,一般计税方法下的房企销售新项目,按其取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。对此,强烈建议财务人员在确保取得政府土地使用权专用收据前提下,合理分配各期所销售房屋实际占用的征地面积,并按照单位面积出让金计算出所销售房屋应承担的土地出让金,然后从销售额中扣除,减轻销项税额负担。

4.1.3. 加强票控保证进项税额抵扣

在“凭票抵扣”的增值税征管体制下,增值税专用发票、进口货物增值税缴款书、农副产品收购专票等(本文统称“增值税专票”),是房企依法抵扣进项税额最常用的重要凭证。“无票不扣”是房企增值税核算的铁律。纳税筹划要求:一是每笔工程物资和设备采购,都务必要要求索要增值税专票,即使供货方是小规模纳税人,也应要求供应方到税务代开 3%征收率的增值税专票;二是每张专票都应及时办理税务认证,包括窗口手工或自助认证、平台勾选认证、扫描认证等,确保及时足额抵扣进项税额。

4.1.4. 充分运用固定资产抵扣政策

房企财务要经常浏览国家税务总局的官方网站,及时掌握最新政策动态信息,充分利用有关房地产的优惠政策条款,例如固定资产抵扣的政策,可以实现更多的税收自我保护。根据财税[2016] 36 号和财税[2017] 90 号相关内容规定,纳税人购入或租入无形资产和不动产专用于免税和简易计税项目的,进项税额不得从销项税额中抵扣;购入的固定资产、无形资产和不动产既用于一般计税项目,又用于免税项目、简易计税项目、福利或个人消费的,其进项税额可以全额从销项税额中抵扣。这样,房企务必以用于一般计税项目名义采购固定资产等,并尽可能实际使用于一般计税项目,或者主要用于一般计税项目,同时再用于其他项目。实际上,就是要求房企对购入固定资产等应按照“先一般后简易”的顺序使用,确保其进项税额获得抵扣,将优惠政策运用到极致。

4.2. 土地增值税纳税筹划的要点

土地增值税是房地产企业与增值税、企业所得税并重的三大税种之一。从实际税负状况看,土地增值税位居增值税之下、企业所得税之上。所以,成为房地产企业十分关注的税种,也成为纳税筹划的重点目标税种。由于房地产企业从取得土地到开发再到销售,经营周期长,甚至有些项目要历经几年时间才能完成,并具有开盘即预售的经营特点;同时,税法又规定了土地增值税实施预缴和清算的征管办法。所以,土地增值税伴随房地产开发经营的各个环节,其纳税筹划也因此应划分多个阶段展开。

4.2.1. 开发阶段注重允许扣除项目最大化

通常,决定土地增值税负的关键要素是税基即土地增值额中的允许扣除项目,及新建项目取得土地使用权支付金额、土地开发成本、新建房及配套设施工成本费用、与转让(转移)房地产有关的税金等。其中,前三项均属于房地产开发阶段的成本费用,也是纳税筹划的重中之重。

1) 选择税收优惠项目开发并重视费用核算分配

为鼓励房地产企业参与国家民生工程建设,土地增值税暂行条例及其实施细则明确规定,房地产开发企业在计算土地增值额时,可按照取得土地与开发土地成本之和,加计 20% 扣除;同时规定,放肆产企业建造保障性住房和普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额 20% 的,以及因国家建设需要依法征收、收回的房地产,免征土地增值税。面对这些优惠规定,房地产企业需要重点掌握应用的,一是土地开发成本费用要核算全面和正确,凡是在取得地权之后、开挖建筑基槽之前,所有属于“六通一平”的支出,不论是否实际付款,均需按权责发生制原则核算土地开发成本;特别要注重间接费用归集与分配,比如发生未进驻施工现场但又切实为工地项目提供的直接服务或管理等的薪资、办公、福利、低保等费用,该计入“开发成本”的就不列为“管理费用”等。这样,才能确保土地开发成本等允许扣除项目最大化,加计抵扣基数随之提高,土地增值税额因此而最小化。

2) 合理利用企业利息费用和房地产开发费用

众所周知,房地产开发建设资金需求量特别是垫付资金金额巨大。为此,依靠多渠道、多模式的筹资维持其“再生产”,是国际国内房企的共同做法。依照规定,房企通过金融机构如银行、保险、证券等进行的融资,只要能提供金融机构的有效证明如《借款合同》等,只要其利率不超过商业银行同期同类贷款利率,即可全额列支和扣除。这样,房企就要设法与银行协调好商业关系,尽量取得国有和地方商业银行的贷款支持,确保所支付利息应扣尽扣;尽量避免向其他金融机构尤其是财务公司进行高息贷款,导致实际支付的部分利息无法扣除而转变成“土地增值额”,造成土地增值税负担增加。但是,财务需注意一点,即将所付金融机构利息在各个用款项目之间进行正确分摊。比如贷款 5000 万元从事 A、B 两个项目开发建设,各期支付利息分别为 24.48 万元。这时,会计应准确划分各项目用款量,比如 A 项目用款 3210 万元、B 用款 1890 万元,各自分别应担利息额为 A 15 万元、B 9 万元。这样,所付利息才允许扣除。否则,如果财务不能按项目准确分摊利息支出,则所付利息将不能单项扣除。

当然,企业如果能争取到无息借款,或者企业完全用自有资金垫付或支付开发建设支出,都将是没有任何利息负担的最佳筹资渠道选择。毕竟项目成本费用负担减轻了,而且国家为促进企业纳税公平,也做出了“视同融资”的相关规定;对于房企无奈选择了其他融资渠道,包括同业拆借、向社会募集、发行债券等方式借贷,凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构借款证明的,其包含利息或视同利息支出的房地产开发费用,可按不超过取得土地使用权金额、土地开发成本、新建房及配套设施工成本费用三项之和的 10% 计算扣除。在这种情况下,除了利息之外的相关开发费用,其实际发生额控制的越低越好。这样,开发费用实际发生额压缩到最低限度,却同样可按照三项成本费用的 10% 扣除。既节约了资金开支,又节省了土地增值税。

4.2.2. 销售阶段力求收入最小化

税法规定土地增值税实行预缴办法, 势必造成企业资金被大量占用。实务中, 房企应尽可能充分利用土地增值税法律制度规定, 设法递延预缴税款, 争取降低预缴土地增值税, 减少税金占用量, 环节企业资金周转困难。根据国税发[2016]第 70 号公告规定, 房企预缴土地增值税的基数是“预收款 - 应预缴增值税税款”。这意味着企业发生了预售房款, 首先应预交增值税及其附加税费, 再据以计算土地增值额和预交土地增值额。于是, 就隐含一个纳税风险点: 如果增值税按照预收销售额的 3% 计算预交增值税, 将比其适用税率 9% 低 6 个百分点。意味着房企在预售款中抵扣的增值额大幅降低, 土地增值税必因土地增值额虚增而多预缴。为此, 建议企业尽量按照实际发生的售房款和交房发票计提或列示销项税额, 并抵扣当期进项税额后, 计算出售房当期的应交增值额。这样, 既可以尽量递延增值税和土地增值税的纳税义务发生时间, 也可以确保预缴土地增值税最低, 至少不能多预交土地增值税。此外, 根据国税发[2006] 187 号政策规定: “房地产开发企业销售已装修的房屋, 其装修费用可以计入房地产开发成本”。房企可从促销角度出发, 尽量做到房屋精装修, 形同于在普通房产价值之外“赠送”了房屋装饰, 让购房者产生物超所值的购买心理。在促进房屋销售的同时, 增加了新建房成本, 降低了土地增值额, 减轻了土地增值税负担。

4.2.3. 设法递延土地增值税清算时间

土地增值税相对较为复杂, 在开展土地增值税清算过程中通常会涉及大额的税金支出或退税, 因此确定合理的土地增值税清算时间同样是筹划关键所在, 特别是土地增值税清算如果属于退税的情形, 应当尽早完成土地增值税的清算工作, 保证企业资金及时回笼, 从而减少资金占用, 降低资金成本。如果土地增值税清算属于补税情形, 则应尽可能延迟土地增值税清算的时间节点, 延缓税款缴纳时间, 减轻企业资金压力。具体来说, 房地产企业进行土地增值税税收筹划过程中, 需要严格遵照法律法规的规定, 针对土地增值税清算时间合理提前或者延后处理, 以此来提高企业自有资金所具有的货币时间价值。按规定, 如果房企发生房开项目全部竣工并完成销售、整体转让未竣工决算房地产开发项目、直接转让土地使用权这三种情况, 须依法进行土地增值税清算; 如果不符合上述情况, 企业实际销售面积超过建筑面积 85% 或未超过 85%, 但剩余房产已出租或自用, 以及获取销售或预售许可证满 3 年仍为售罄, 则税务机关将要求房企进行土地增值税清算。这里, 关键是税务要求清算的两种情况。首先, 房企销售台账和会计账面记录的技巧, 需合理安排“留守”与“办公”的自用界限; 其次, 应谨慎把握销售面积(而非金额)比例, 特别要注意“四流合一”不能出现比对差异; 其次, 尽可能延迟办理销售或预售许可证, 设法让该证的取得时间相对滞后, 以此递延土地增值税的清算时间。

4.3. 企业所得税纳税筹划

在企业所得税的纳税筹划中, 除了按照增值税和土地增值税纳税筹划中涉及到的收入和成本费用两方面专业技术外, 应重点抓住以税前加计扣除为核心的企业组织形式的纳税筹划设计。

4.3.1. 混业经营项目单独注册享受高新技术企业等所得税优惠政策

客观地讲, 房地产企业形同制造业中的烟酒行业, 都具有占用国家资源多、环境污染重和盈利空间大等特征。所以, 国家鲜有针对性的所得税优惠规定和倾斜政策。为此, 对房企所得税纳税筹划, 只能选择国家发布的非行业限定性的通行政策, 从其经营结构和组织形式层面进行规划布局, 以取得理想的纳税筹划效果。凡是集团化运营的房企, 所辖二级公司多有跨界、跨区或混业经营。对此, 可采取剥离非房地产经营项目重组法人形式。即属于制造业范畴的公司, 可单独注册法人, 使之与集团之间形成母子关系, 以便享受国家的企业所得税优惠政策。倘若存在对企业主要产品(服务)发挥核心支持作用的

技术属于《国家重点支持的高新技术领域》规定的范围, 可以单独申请高新技术企业, 享受 15% 的所得税率; 同时, 根据财税公告[2022] 28 号规定, 高新技术企业在 2022 第四季度内购进的除了房屋建筑物以外的固定资产, 可在购置当年的企业所得税前一次全部扣除, 并可加计 100% 税前扣除。如果没有达到高新技术企业或者技术先进型企业标准, 但其从事的产业领域不在“财税[2015] 119 号”政策规定的七大范围内, 且实际开展了新技术、新产品和新工艺发生的研究开发活动所发生的研发费用支出, 即可以根据财税[2015] 119 号、财税[2018] 99 号和财税公告 2023 年第 7 号等政策规定, 享受研发费用加计扣除优惠。其中, 未形成无形资产计入当期损益的, 在据实扣除基础上, 再按照实际发生额的 100% 在所得税前加计扣除; 形成无形资产的支出, 按无形资产成本的 200% 在税前摊销。

4.3.2. 针对经营规模和获利能力分立单设小型微利公司

多数房企都存在跨区从事房地产项目开发业务, 建议房企在具有持续性开发经营房地产项目而其盈利额并不很高比如不超过 300 万元的区域, 只要符合财税公告[2022] 12 号规定的营业收入 20 亿元以下或资产总额 1 亿元以下的“小微企业”标准, 便可以单独投资设立成小微房产或地产公司; 亦或将部分持续混业经营中的制造业等业务内容, 按照“财税[2019] 13 号”文规定的资产总额和从业人数不超过规定标准, 即资产总额工业企业不超过 3000 万元、其他企业不超过 1000 万元, 从业人数工业企业不超过 100 人, 其他企业不超过 80 人, 且年应纳税所得额预计不超过 300 万元, 即符合小微企业标准, 房地产公司可将至分离分立, 单独注册设立为小微企业。通过分设分立, 使房企部分项目或经营业务享受小微企业所得税优惠政策。一是固定资产折旧扣除优惠。按照财税公告 2022 年第 12 号规定, 中小微企业 2022 年新购置除房屋、建筑物外的设备、器具, 单台价超过 500 万的, 可自行选择确定按一定比例扣除或税前一次性扣。其中, 最低折旧期限为 3 年的, 固定资产投资可在购置当年一次性全部扣除; 最低折旧期限为 4、5、10 年的, 其单台价值当年一次性扣 50%, 另 50% 在剩余年度按折旧计扣。在实际执行过程中, 房企财务应注意把握以货币形式购进设备、器具的“时点”确认, 根据国家税务总局公告[2018] 46 号规定: 以分期付款或赊销方式购进的固定资产, 为其实际到货的当天; 采用其他结算方式购进时, 应为发票实际开具的当天; 自行建造的固定资产, 为项目实际竣工结算当天。二是低税率特别优惠。根据财税公告[2022] 13 号规定, 小微企业年应税所得额超过 100 万元但未超过 300 万元部分, 减按 25% 核算所得额, 按 20% 税率计企业所得税。实际换算结果, 小微企业所得税率只有 5% ($25\% \times 20\%$)。也就是说, 如果房企合理谋划企业组织形式, 将部分适合小微企业规模且符合国家税收政策标准的项目或业务, 分设成独立法人组织形式, 其企业所得税率将由 25% 降到 5%, 直接节税率达到 20%; 如果再综合考虑研发费用加计扣除等“税基式”筹划因素, 节税率将更高。

此外, 房地产企业也要格外重视其项目开发建设成本费用的纳税筹划工作。一方面要严格控制非必要成本费用, 严厉杜绝物料、人工和能耗损失发生, 确保经济效益最大化; 同时, 要合理分配与核算研发成本费用, 严格控制各种支付的业务发票索取, 确保税前扣除最大化和纳税调增项目最少化。比如, 企业可以利用拆分的方法, 将营销部门组建成各个销售公司, 并采用佣金的方法与销售公司进行结算。企业向销售公司支付佣金取得的相关发票, 可以在增加费用的情况下, 让销售公司得到佣金的收益, 这样既可以实现收益, 又可以应用于小微利企业的所得税优惠政策, 并努力减少了企业的所得税纳税成本。请务必留意, 在收取手续费时, 其金额不能高于税率 5%, 付款必须通过对公账户汇款, 确保做到资金、合同、发票、物资的“四流合一”, 避免产生纳税风险。

5. 结论

房地产企业纳税筹划要点和方法很多, 但基于税收优惠政策开展的纳税筹划要点针对性更强, 内容也较集中。因为过地产企业在我国堪称是“高利润”行业, 所以国家给予其专项优惠政策并不很多。但

问题在于,企业如何及时掌握这些优惠政策,并确保恰当运用,实现为企业节税或递延纳税等预期目标。实践中,要求房企财务部门主动牵头,研究制定出切实可行的纳税筹划方案,并报请公司总经理办公会议或董事局审批后实施;财会人员要经常参与公司各项经营策划,并针对经营项目,结合纳税筹划目标,发表土地获取、项目开发、投融资、营销计划等方面的重要规划意见和建议;房企领导要指令各事业部门和业务机构及人员,全力协助和紧密配合财务管理工作及要求,特别是涉及到材料装备和设备采购、住房产品销售、资产处置和租赁等重要业务,务必先征询并严格落实财务意见,确保各项房地产开发建设和管理活动,都紧密围绕财务核心展开,力争精诚团结、群策群力地实现纳税筹划目标。

参考文献

- [1] 王树锋,丁洋. 企业增值税现金流风险与控制策略[J]. 财务与会计, 2020(9): 54-56.
- [2] Pechman, J.A. (1987) Tax Reform Prospects in Europe and Canada. *The Brookings Review*, **42**, 11-19. <https://doi.org/10.1257/jep.1.1.11>
- [3] International Bureau of Fiscal Documentation (2016) Translation of IBFD International Taxation Glossary. China Taxation Publishing House, Beijing, 7.
- [4] Kay, J. and Evan, D. (2001) The VAT and Services. *The World Bank*, **6**, 173-179.
- [5] Bird, R.M. and Gendron, P.P. (2011) The VAT in Developing and Transitional Countries. Cambridge University Press, Cambridge, 73-79.
- [6] Choles, W.S. (2004) Elements and Techniques That Should Be Mastered in Tax Planning. *International Tax Strategies*, **11**, 17-21.
- [7] Davies, S. and Daniel, D. (2019) Comparative Advantage of Corporate Tax in Business Competition. *Business Strategic Finance*, **8**, 112-115.
- [8] 梁文涛, 苏杉. 纳税筹划实务[M]. 北京: 清华大学出版社, 2021(8): 63-64.
- [9] 王树锋. 企业纳税会计的职能辨析[J]. 会计之友, 2007(2): 12.
- [10] 盖地. 税务筹划[M]. 第5版. 北京: 高等教育出版社, 2017: 2-3.
- [11] 彭新媛. “营改增”后物流企业的纳税筹划[J]. 财会月刊(上), 2013(7): 13-14.
- [12] 田志伟, 胡怡建. “营改增”对各行业税负影响的动态分析——基于 CGE 模型的分析[J]. 财经论丛, 2013(4): 29-45.
- [13] 李君梅. “营改增”对企业税负影响及完善对策探究[J]. 黑龙江科技信息, 2016(2): 294-295.