

房地产企业税收筹划措施

■ 王莹

(西安陕鼓实业开发有限公司, 陕西 西安, 710082)

引言

房地产是国民经济和社会发展的支柱产业之一,资金、人才高度集中,生产经营复杂,每年为国家财政贡献巨额的税收收入。但是,由于税收法规政策复杂多变,税收征管力度不断增强,房地产企业的经营活动开始面临各种涉税风险,税收筹划的难度扩大。在此背景下,房地产企业应合理安排筹资、投资及经营活动,选择合理、合法且灵活的方法进行纳税筹划,进而达到节约企业税收,降低企业成本,提高企业竞争力的目的,实现企业经济价值最大化。当前,随着国民经济发展进入新常态,房地产企业要想在复杂多变的市场环境中站稳脚跟,就必须紧盯市场发展基本趋势,加强对税收筹划、税务风险管理相关工作的重视。同时,严格遵循国家税法及相关法律法规的要求,科学统筹税收管理工作,以合法合规手段减轻企业税负压力,提升价值创造潜能,增加市场竞争优势。基于此,本文主要研究房地产企业税收筹划措施。

一、房地产企业税收筹划的主要原则

(一)事前筹划原则

税收筹划是一项需要长期坚持的系统性工作,需要贯穿企业经营管理的全过程。当前,新会计准则对企业经济活动的会计核算及管理政策进行了相应调整,一旦确定短时间内很难再次变更,因此企业必须提前做好筹划,在法律允许的范围内择优选择有利于企业发展的会计管理标准,以此规避纳税事项重复的风险。同时,税务筹划人员需要具备较强的专业水平和优秀的基本素养,如此才能及时解决工作中遇到的突发事件,做好税务筹划工作。如果税收筹划人员的专业水平较低,对税收政策也不够了解,就会严重阻碍税务筹划工作的顺利开展,甚至使房地产企业出现偷税漏税的行为,这对于企业的长久发展无疑非常不利。因此,房地产企业必须保证税务筹划人员的专业能力和个人素养,定期开展专业培训,引导员工在工作岗位上严格遵守职业规章,认真仔细地开展税收筹划工作。同时,税收筹划人员还需不断提高专业能力,并对现行的会计准则、税收政策进行透彻理解和分析。房

地产企业有责任为税务筹划人员制订完善的培训计划,定期组织开展培训,提升税务筹划人员的专业素养。只有建立规范的企业税务筹划制度,降低税务风险,塑造企业良好形象,才能提升行业竞争力,促进企业健康发展。

(二)成本效益原则

实施税收筹划的根本目的是要保证企业税务成本的有效节约,因此,在税收筹划过程中必须提前做好企业经营效益的科学预测,认真分析税收筹划实施前后的收入情况,有针对地推动税收筹划可行方案,提高税收筹划质量。

(三)合法合规原则

法律明文规定,依法纳税是每个企业不可逃避的义务,因此,房地产企业在开展纳税筹划工作时必须在法律允许的范围内进行,避免出现逃税漏税的行为。逃税漏税不仅会触犯法律,还会影响企业信用维护。房地产企业经营方式的特殊性意味着其在经营过程中面临的涉税风险较大,因此财税部门会对房地产企业严加监管。逃税漏税虽然能减少纳税人的缴税金额,但严重违背合法性原则,企业在税收筹划过程中必须遵循合法性原则,充分满足国家相关法律的要求。合法性原则充分体现了税收筹划和逃税漏税之间的最本质差别。从目前的行业形式来看,房地产企业做好税收筹划工作,不仅能树立企业良好的纳税意识,还能让企业的纳税过程变得更加规范,合理合法地减少赋税,规避涉税风险。



图1 房地产税

二、新会计准则对房地产企业税收筹划的影响

(一) 完善了投资性房地产的后续计量

新会计准则出台前,投资性房地产的后续计量是按照历史成本法进行计算,也就是只能体现房地产企业过去的成本信息。因为需要按照月度计划将计提折旧项目纳入管理费用等具体类目,所以不利于企业利润的有效计算。新会计准则出台后,针对房地产企业的计算模式转变为公允价值计量法,不仅无需对投资性房地产进行计提折旧计算,还能在弥补历史成本法不足的同时,客观、科学地体现房地产企业的实际创造价值,为经营者制订投资决策提供科学参考。

(二) 调整了借款费用的会计处理方式

新会计准则对房地产企业长期未开发的土地借款利息计算进行明确,其不能参照资本化核算管理模式进行,而需采取费用化核算方法,将其列入财务费用类目,改变企业所得税和土地增征税的征缴管理。

(三) 明确了房地产上市企业的估值方式

新会计准则明确要求,对于股权结构变更的房地产企业及需要对外投资的企业,应对企业进行重新估值,以此确保市场能够掌握房地产企业的真实价值。这对于一些上市企业需调整资产折旧或摊销计提方式,否则会对企业所得税的缴纳资金产生不同程度的影响。

(四) 改变了企业的收入确定节点

旧会计准则对收入节点是按照风险及报酬的转移时间进行确定的,房地产企业可以采取提前计入预售账款的方式,待房产交付通过《商品房销售管理办法》的相关标准之后,再进行最终收入的确定。不过,新会计准则明确了应按照控制权的转移进行确定,其将时间节点前移,并构建了五步法管理模型进行系统规范,这必然会影响到房地产企业增值税与企业所得税的缴纳。

三、房地产税务筹划的优化措施

房地产行业涉及税种类目多样,按应缴纳的税款额排列,一般包括三大税种,即增值税、土地增值税与企业所得税,其中,增值税所占比重最大,达到42%,其次是土地增值税,达到23%。增值税受营改增政策影响,税负有向房地产企业转移的风险,而土地增值税受地方税务局的影响较大且更具多变性,企业所得税体系复杂但是规定相对明确,其余税种相对于易于理解与掌握,占比较小且筹划空间不大。

(一) 增值税

1. 均衡阶段税负,用好留抵退税,减少资金占用

房地产企业应重审不同分类下的合同版本,修订合同条款,明确价款、税款、发票类型及送达时限等内容,从源头上降低企业涉税风险。例如,工程管理类合同,大多数房地产企业都是让下游施工单位按实际收款金额开具发票,而不是按施工进度单开具发票(因为施工进度单在实际付款时会按合同暂扣质保金等且工程付款时常具有延时性,所以施工进度单金额往往会大于实际付款金额)。房地产企业可以根据增值税体现业务真实情况及甲方谈判优势,并在此类合同中明确要求承包人每次付款前提供与工程进度单相符金额的发票。发票要与进度保持一致,尽早获取较多的进项备抵,以此延后企业增值税缴纳。另外,在计算土地增值税时,国家相关法律给出了明确要求,这意味着房地产企业可按进度索取发票。

进项税票认证后可以留抵,若销售进度大于付款进度,进项税额不足,增值税缴纳时间前置;若销售进度小于付款进度,则增值税缴纳时间相对延后。其间,要考虑进销平衡,先抵扣后销售,避免先销售后留抵,以此减少税款的资金占用。特别是集中销售期间,因为要确认大量收入,产生大量增值税销项,所以需提前规划,在确认收入前,尽量获得大部分进项税票,避免后期巨额销项税额无进项抵扣风险。房地产企业需实时关注进项销项税额情况,控制付款进度,争取进销平衡。当进项税不足抵扣时,需及时催要发票,均衡公司不同阶段的税负,减少资金占用。

另外,增值税还有留抵退税的优惠制度。自2019年4月税款所属期起,如果连续六个月的增量留抵税额都为正数,且第六个月增量留抵税额至少为50万元,同时满足其他相关条件,便可申请留抵退税。房地产企业因其业务属性,项目到中后期才确认收入,前期进项多,相对较易达到相应条件,因此可充分利用留抵退税政策,增加企业现金流,缓解企业资金压力。

2. 规范供应商准入,优选一般纳税人

实行营改增后,企业的重点之一是能否获取增值税专用发票。例如,在采购水泥、石沙等原料时,企业往往难以从小规模纳税人采购方处获得增值税专用发票,无法计入进项抵扣,进而加大企业实际税负,挤占利润空间。因此,企业在采购时需

核实供应商纳税资质，规范供应商准入，优先选择一般纳税人，如果选小规模纳税人，需要考虑降低合同价款。

3. 适当增加精装修产品

部分装修材料适用 13% 增值税税率，与房产销售的 9% 税率存在税率差异，因此，适当增加部分项目的精装修产品有利于降低增值税税负。

(二) 土地增值税

1. 利用土地增值税税收临界点

在中国，土地增值税需要遵循四级超率累进税率制度。如果增值率是 50%、100%、200%，则意味着已经到了税率临界值。同时，纳税人在出售自己建造的普通标准住宅时，如果增值税不高于扣除项目金额的 20%，可享受免征土地增值税的税收优惠政策。增值率 20% 对于普通标准住宅来说，只是土地增值税的缴纳临界点。如果应纳税所得额高于该临界值，则纳税人需要依法纳税；如果低于该临界值，则意味着纳税人能享受到相应的税收优惠政策。在税务筹划过程中，企业通常将这些纳税临界点称作规避平台，在临界点处，会因为“量”的增长而导致“质”的变化，因此必须注意寻找临界点，并以此为基准合理调控税负，避免出现税率跳档现象。在筹划土地增值税时，要想灵活运用纳税临界点，企业就必须在该区间内完成成本计算和产品定价，以此在同样的税负条件下实现利润最大化。

2. 适当增加精装修产品并尝试分散收入法

适当增加单方成本较高的业态及精装修产品可享受“房地产开发成本”加计 20% 的扣除优惠政策。另外，企业还可以尝试分散收入法，将一定的价格总量划分为征用土地增值税的房屋销售收入与不征用土地增值税的房屋装饰装修收入，对收入与价外费用合理划分，减少缴纳土地增值税。在使用该方法的过程中，再销售端应做好对应的区分工作，以免后期产生税务纠纷。

3. 协调与税务机关的征纳关系，加强外部合作

由于各地税收征管方式不同，地方税务机关通常拥有较大的自由裁量权，因此，房地产企业需建立良好的税企关系，着重获得税务机关的信任和指导，充分理解税收征管的具体要求，及时把握政策动态，提高有效信息传递力度。特别是在某些模糊界线的问题上，企业对税法的理解只有与税务机关保持高度一致，才能与这些部门达成共识，进而形成可行的税收筹划方案，合理规避由于税收筹划带

来的风险，助力企业快速发展。另外，企业和中介机构之间应建立深度的合作关系。因为税收筹划比较复杂，涉及的专业度也相对较高，且存在一定的时效性，所以只凭借企业内部的力量难以策划出最佳方案，这时，咨询专业的中介机构变得十分关键。

(三) 企业所得税

1. 合理预估利润，避免提前多交所得税

由于收到预收款需要按照 15% 利润率预缴企业所得税，因此需关注不同业态产品实际利润率与 15% 预计利润率的差异。根据不同业态利润率差异及确认收入时点差异，在预交企业所得税，确定单方成本时，需注意平衡各业态之间的成本分摊，合理预估不可预见费及利润，从而避免提前多交所得税。

2. 巧用关联交易实现降低所得税

大部分房地产企业都是集团化公司，从集团的层面来说，要想减少集团整体的税收情况，可以在集团内部构建交易结构，将税负高的公司项目转移到税负低的公司中。例如，在地产集团下面注册园林公司，将自产苗木卖给地产项目公司。由于园林公司在企业所得税及增值税方面都可以享有一定的优惠政策，因此集团可以从整体上减少税负。另外，还可以借助地区、行业等优惠政策减少税负，如西部大开发企业所得税率低，高新技术企业加计抵扣等。对此，集团内部单位可关联交易税收优惠，科学开展税收筹划。另外，对于税务亏损弥补期限 5 年的政策，应充分利用，应享尽享，合理调节，尽量避免无法弥补的亏损现象发生。

四、结语

随着新会计准则的推广，房地产企业税务筹划工作需要做出相应调整。因为房地产企业项目的周期相对较长，成本投入高，相应的税负也高，且税种繁多，所以企业需结合自身发展状况做好税务筹划工作。在税收筹划过程中，应对特殊税种引起高度重视，仔细研读税收法律，准确利用税收政策，守好法律底线，充分研究可筹划空间，降低税务筹划风险及企业税收成本，为企业留存更多的发展资金，实现企业利益的最大化。

【作者简介】王莹（1983—），女，陕西西安人，本科，会计师，经济师，工程师，西安陕鼓实业开发有限公司，研究方向为企业税收。