

# 房地产企业土地增值税税务筹划问题研究

■ 丁 英

(陕西大兴投资建设有限公司, 陕西 西安, 710077)

## 一、引言

当下,随着房地产行业的迅速发展,其一方面能促进社会经济的发展,另一方面也能为国家税收做出贡献。但同时,也产生新的问题,土地增值税增加了房地产企业纳税负担,房价也相应上调。为减轻房地产企业的纳税负担,国家结合市场情况有针对性地出台了一系列优惠政策。对企业而言,充分了解新的税收政策与合理避税,是提高企业营收的重中之重。但是,一些房地产企业在实际开展工作的过程中,并未充分认识和正确理解税务筹划的必要性,没有采取正确的工作方法,导致税务筹划存在诸多误区,严重影响房地产企业工作的正常开展。基于此,找到问题所在,并有针对性地给出解决方案是本文研究的重点。

我国设置土地增值税的出发点是对土地增值性收益进行合理调节,并对房地产行业获取的利润进行再分配。从长期规划的角度来看,征收土地增值税会房地产企业的营收造成一定不良影响。在土地增值税的法规中,对成本、利息等组成土地增值税的具体款项都设置了缴纳比例。因此,企业需合理有效地计算土地增值税的具体数值,提前规划降低税负的方案,从成本出发进行管控,以此助力企业的科学决策,提升房地产企业的营收和工作效率。

## 二、土地增值税税务筹划理论基础

### (一) 税务筹划的内涵

税收筹划即在真正发生税收行为之前,通过一定的手段对纳税主体的经营活动、投资行为等进行事先安排,以此达到少缴税或递延纳税时间等纳税优惠效果。

### (二) 土地增值税的概念

土地增值税指的是我国规定的,对国有土地、建筑物及其附着物等收取的税费。土地增值税的征收对象是单位或个人,当单位或个人发生房地产转让行为时,需根据有关条例对增值额进行征收。通过国有土地使用或转让获得收入的单位、个人就是土地增值税的实际纳税人。当前,我国土地增值税计算方法是采取超率累积法。通常情况下,应扣

除项目越多,土地增值税需要缴纳的税额也越多,同时增值税税额中占据的应扣除项目比例越高,承担的税负也越高。



图 1 土地增值税的税收筹划

### (三) 土地增值税纳税筹划的必要性

当前,房地产行业的竞争越来越激烈,为了在市场中获得更大的市场份额,房地产企业需要对税务工作进行预备筹划,并关注和其他企业的协同共赢及和政府的合作。房地产企业只有正确合理地开展税收筹划,才能提高核心竞争力。从近年来我国的税收政策来看,政府对税负压力和风险的把控越来越强,而企业经营收入和政府的把控息息相关。在此背景下,对不同税种进行分类筹划是提高企业市场竞争力的关键一步。

## 三、房地产企业土地增值税税务筹划的重要意义

### (一) 能够有效控制企业的涉税风险,提升核心竞争力

企业的涉税风险包含三类,第一类是税负风险,第二类是违法风险,第三类是名誉和政策损失风险。企业开展税收筹划能积攒更多的流动资金,在生产经营活动中掌握更强的主动权。企业要想有目的地对土地增值税进行税务筹划,就必须主动关注国家相关法律政策,对土地增值税的计算和缴纳做出预判。开发商拥有良好的信誉,可以激发购房者更强的购买欲望。房地产企业实时关注和研究税法,能够最大限度地合理利用国家优惠政策,降低涉税风险,提高自身核心竞争力。

## （二）能够提升房地产企业的财务管理水平并进行创新

企业如果要开展纳税筹划工作，必须有专业的纳税筹划人员。且该纳税筹划人员不仅要熟练掌握会计知识，还要对现行的政策税法了解深刻，能依照税法要求进行记账报税。自“清算制”施行以来，税法规定对土地增值税的计税方法更加规范和严谨，在此背景下，要想提升企业的会计管理水平并进行创新，就必须对土地增值税进行提前筹划。

## （三）规划企业经营活动，为决策提供科学性参考

房地产企业开展的业务广泛，且日常生产经营活动十分繁杂，可以大致分为三个方面——开发建设、项目销售和合同管理。房地产企业的各项业务都会涉及土地增值税的纳税问题。因此，针对土地增值税制订合理的税务筹划方案，不仅能提前做好相应安排，还能起到科学引导作用，帮助企业合理避税，有效控制成本。另外，管理层在经营决策时，需通过税务筹划为将来的经济活动提供指导。

## 四、房地产企业在土地增值税税务筹划工作中的问题分析

### （一）缺乏能够开展税务筹划工作的专业人才

上文对税务筹划的内涵进行了介绍，税务筹划从本质上来说是一种具有高水平和高要求的管理规划工作，强调团队协作的作用。税务筹划并非是机械化的单一操作流程，它对工作者提出更高要求，不仅需要工作人员拥有复合型知识储备，还需要企业组建专业的税收筹划团队。其间，既要有熟练掌握财务知识的专业人才，又要有切实了解税务政策的专职人员，并搭配法律顾问等辅助工作人员，以企业实际状况为依据制定税收筹划方案，降低失误率，帮助企业获得更大的利润收益。但是，从现状来看，房地产企业在开展税收筹划时，会计人员只能依照传统方式记账，而不了解专门的税法相关知识，企业也未设置专岗进行税务筹划工作，因此缺乏能够高效开展税收筹划的专业人才。

### （二）对于土地增值税税收优惠政策研究和把控不足

一直以来，房地产企业的行业竞争相比其他行业更加激烈，企业销售主管的工作重心大多倾向于签单、追账等日常生产经营活动，对税务筹划工作的关心不足，受他们的影响，会计工作人员也很少考虑对土地增值税进行税务筹划，不会时刻关注税务政策的变化。近几年，国家对产业结构进行了相应调整，税法政策也不断更新完善，在此背景

下，企业只有切实了解和把握土地增值税税收优惠政策，才能实现自身收益的最大化。但是，从现状来看，房地产企业缺乏重视税务筹划的管理决策人员，企业管理者对政府推出的税收优惠政策存在理解和认识上的偏差，因此导致企业很难正确利用税收政策为自身获取利益，也无法减轻成本负担。

### （三）对税收筹划风险的分析把控不够严谨

实际上，部分房地产企业不仅没有很好地开展税务筹划工作，还向着另一个极端方向发展。税务筹划的出发点是增加企业利润，但部分企业却弄巧成拙，为了减少某一项税务金额而导致承担的税负增加，究其原因是企业对新出台的税收政策认知不足。虽然一些企业会第一时间搜集和了解税收政策的更新信息，但只是表面上的粗略了解，并未深入研究，也没有考虑优惠政策给企业带来的各种不良影响。如果对税收筹划风险的分析把控不严谨，就可能使企业面临各种风险，进而阻碍企业发展。

不科学的税务筹划工作虽然从表面上看，为企业节省了诸多税款，但实际上增加了诸多非税务支出，如注册费、规费等。对于这些非税务项目的款项投入在一定程度上对于减少的税款。

### （四）税收筹划过程调控不足

房地产企业在开展税收筹划工作的过程中，其预期效果和实际获得之间可能会存在一定偏差，如果不对偏差内容进行及时调整，仍按照原计划开展工作，且只关注预算过程，则容易导致税收筹划失去合理性和可变性。企业缺乏对税收筹划过程的调控，会造成税收筹划工作失败，提高其经营管理风险。

## 五、房地产企业土地增值税的税收筹划策略

### （一）加强对税收筹划人才的培养

企业除重视业务管理、人力资源管理等工作外，还应对财务管理给予重视，由于财务工作成果能为其他工作提供重要的判断依据，因此，出于提高财务管理工作效率的目的，培养税务筹划专业人才显得尤为重要，这类人才能够帮助房地产企业合理有效地减轻税收负担。房地产企业内部应制定完善的激励制度，鼓励财务工作人员积极学习税法政策，丰富自己的知识储备，从而逐步转型为复合型人才，能独自开展税收筹划工作。企业可以为员工组织开展培训活动，并鼓励员工参与税务师证书考试，也可以让财务主管去先进示范企业观摩学习，然后发挥榜样引领作用，潜移默化地提高财务

工作人员的综合素质和税务筹划工作能力。同时,企业还需训练他们搜集、使用及整合外部信息的能力,以便在税务筹划中做出正确判断。企业不仅要注重税收筹划人才的培养,还应注重人才的留存率。考虑到员工自身的主观能动性,企业应给人才提供合理的薪资,并对薪资等级进行调控,以此激励他们不断学习和进步,为企业创造价值,从而获得更高的薪酬奖励。另外,企业应安排外部的专项管理人员进行基层考察,科学指导基层工作人员正确开展税收筹划工作。

## (二) 深入研究和把控税收优惠政策,采用合理合法方式进行避税

随着我国经济的迅速发展,国家税务体系在不断调整和改革以适应社会发展需要。在此背景下,房地产企业只有深入研究和理解税收优惠政策,才能获得更好的生存发展空间。房地产企业一方面要承担纳税义务,另一方面也要关注税务政策改革和调整的细节,积极研究和分析政策更改的深层含义,合理运用税收筹划技巧进行合法避税。举例来说,房地产企业可以寻找规模相当且有同样需求的企业合作开展生产活动,减免土地增值税;可以承接代建房,将土地增值税转换为劳务税;可以建设廉租房,将这部分收入和商品房收入分开,减免部分土地增值税。当前,房地产行业销售情况较好的是精装房,税法规定,此类房屋的精装部分可以归入开发成本,并进行加计扣除,如果企业选择建造这类房屋,不仅能刺激消费,还能合理避税。另外,房地产企业也可以在建造房屋之前依照图纸进行设计,将增值税划分为两个不同档次,分别计入营业收入,如此,20%以下的增值税就能够免缴土地增值税。以上方式都能实现合理避税,企业可根据自己的实际情况适时调整,以此达成总税负低、总价值大的目标,促进企业良性健康发展。

## (三) 正确分析并降低税收筹划的风险

想要有效解决我国房地产企业在土地增值税税务筹划工作中出现的各种问题,相关部门和企业的税务筹划人员必须正确规划税务方案。同时,在实际工作开展中,需尽快完善对土地增值税的应用和管理,参考现行税法的有关条例,建立起更加完整的房地产税收筹划体系,保证企业能科学合理地计算和规划生产经营活动中涉及到的应缴税收,减少税收筹划风险。同时,企业应主动完善房地产评估机制,向有关税务机关出具有效的评估材料,提高土地增值税税务筹划水平。另外,企业应加强对

土地增值税的清算力度,进一步完善房地产企业在税务征收方面的一体化管理系统,以此使有关部门的监管工作能充分发挥作用。如此,房地产企业在开展土地增值税筹划工作的过程中,就可以采取更加简便的税务计算方法,有效降低风险发生几率。当然,最重要的是,房地产企业需树立正确的税务筹划理念,重视税务筹划的风险防范,积极结合企业战略目标,提升整体税收筹划质量。

## (四) 灵活调整土地增值税纳税过程

房地产企业应对土地增值税税务筹划问题进行针对性分析,高度重视税务筹划工作,灵活调整土地增值税纳税过程。企业应积极完善税收筹划体系,依法缴纳税款,并采取有效手段规避风险,实现合理避税。

在开展土地增值税纳税工作的过程中,应结合企业的实际情况,区分利息收入及支出,然后将部分周转资金抵消,从不同角度入手控制土地增值税的税率,将企业整体税负限制在可控范围内,以此增加企业现金流总数。在实际纳税时,房地产企业需根据不同情况灵活调整,以此降低成本,提高经济效益。

## 六、结语

我国经济正处于快速发展的黄金时期,在这一大环境下,房地产企业作为国民经济的支柱产业之一,应持续不断地调整自身结构和税收筹划方式,实现自身更好发展。房地产企业应立足自身经济效益进行税收筹划,深入研究税收政策,并对不同税种进行合理调整。同时,应从全过程控制角度开展税收筹划工作,提升企业的核心竞争力,让整个房地产企业获得健康可持续发展。

【作者简介】丁英(1972—),女,新疆玛纳斯县人,本科,审计师,陕西大兴投资建设有限公司,研究方向为土地增值税。