

房地产土地增值税筹划要点思考

■ 梁 宁

(陕西中道企业咨询有限公司, 陕西 西安, 710000)

一、引言

20世纪80年代以来,国内迎来经济发展浪潮,社会消费结构迅速变更,房地产投资规模不断扩大。房地产行业在国民经济中占据着重要地位,能推动国家经济快速发展,是我国的支柱产业之一。但是,近年来,我国房价直线上升,民众对房价调控政策愈加关注,而土地增值税正是导致房价上涨的主要因素之一。本文旨在从房地产土地增值税角度出发,剖析土地增值税的意义和影响,指出当前土地增值税筹划工作出现的问题,并提出相应的解决方法,以此保障房地产行业的平稳发展,为房地产企业争取利益最大化。

在新时代经济背景下,房地产行业已经成为国内经济龙头之一。与其他企业比较而言,房地产企业的投资规模大、覆盖领域广阔。但是,由于房地产企业投资规模和投资领域涵盖范围较广,其涉及的税种也十分多样,因而企业承担的税额较重,缴税流程烦琐复杂。为防止房地产企业哄抬房价获取暴利,国家采取征收房地产企业土地增值税的方式来抑制房价上涨。相关条例规定:当增值额超出时,扣除项目金额50%的费用,未超出时扣除项目金额的部分项目金税率为40%。虽然税务局加大对土地增值税的征收力度,但是只要房地产企业相关部门提前做好税务筹划,就可以有效减轻企业的税收负担、降低税收成本,提高企业的经济效益。因此,土地增值税征收对企业发展是有利的,只要做好税务筹划,不仅可以为企业开源节流、减少税收负担,还能借此整顿企业财务部门,提高企业的内部控制力。另外,企业合理开展税务筹划工作,可以合理应对和解决突如其来的税收风险与其带来的问题,进而在激烈的市场竞争中站稳脚跟。因此,科学开展土地增值税筹划工作已成为当前房地产公司实现可持续健康发展的有效途径。

二、开展土地增值税筹划应遵循的原则

(一)必须合规合法

房地产企业的土地增值税筹划工作开展应基于合理、合法的前提。参与土地增值税筹划工作的人员必须对熟练掌握相关法律法规,并能及时了解国家相关税法中有关土地增税的优惠政策。房地

产企业在开展土地增值税筹划工作时,对不明确的工作细节应严格按照税法的相关规定执行。如果房地产企业的土地增值税筹划工作与税法相悖,则参与税务筹划工作的主要责任人不仅要缴纳高额的罚款,还要承担法律责任。因此,从事税务筹划工作的人员应积极主动地了解并掌握国家税法条规,依法缴纳税收。

(二)统筹全局原则

房地产企业不同于其他企业,其缴纳的税种涉及范围较广,税务筹划工作也更加繁杂。房地产企业针对土地增值税独有特性而制订的有效筹划策略必须保证合理合法。房地产企业应顾全企业的整体发展,从企业运营的实际情况出发研究土地增值税的税务筹划缴纳工作,并与其他税种结合起来,提高筹划效率和质量。如此,方能最大限度地保证土地增值税筹划工作的全面性和完整性。

(三)具有一定的时效性

时间对税务筹划工作而言至关重要,房地产企业项目工作开展通常是“一寸光阴一寸金”,在某些项目中,时效对税务筹划工作有巨大的影响。例如,国家颁布的某些税费减免政策规定要在限定时间内提交材料才能享受,因此,在规定期限内,房地产企业只要提交相关资料便可以得到有关税务司法批准扣除项目税金,进而实现税金减免,压缩缴税成本,提高经营效益。但是,一旦超出政府规定的期限,则无法享受优惠政策。因而,房地产企业应时刻关注政府颁布的相关税收优惠政策并及时付诸行动。

三、房地产开展土地增值税筹划的意义

(一)为房地产企业带来最大经济效益

随着我国税法体系的不断完善,缴纳税款已成为每个企业应尽的义务。在这一时代背景下,做好税务筹划工作已成为所有企业的当务之急。对房地产公司而言,做好税务筹划工作可以避免多缴税款或错缴税款。同时,开展税务筹划工作不仅有利于财务工作的顺利开展,还可以改善房地产企业因融资难度大而出现的效益差问题,在节约税收成本的同时,促进房地产企业长远发展。



图 1 土地增值税

(二) 提高企业的管理水平

房地产企业工作的开展大多以项目建设为主，在日常运营中需要根据项目的可行性进行投资决策。做好土地增值税筹划可以为企业的投资决策提供数据支撑，使决策者的投资决策更具合理性和规范性。开展土地增值税筹划工作对参与其中的工作人员在工作能力及综合素质方面有着较高要求。筹划人员不仅要掌握财务核算知识和相关法律法规，还要熟知国家颁布的税法知识和制度。要想制订合理的规划方案为企业带来最大的税后收益，工作人员必须深入了解、学习相关的税法知识，并将其熟练应用于税务筹划工作。通过税务筹划工作的开展，财务人员的工作能力和综合素质能在一定程度上得到相应提高。

(三) 帮助企业适应激烈的市场环境

由上文可知，房地产企业不同于其他企业，房地产公司缴纳的税种相对繁多，缴纳流程更加复杂。当下，房地产市场竞争愈发激烈，房地产企业为获取更大的税后收益，开始提高房屋销售价格，导致房价日益攀升。面对该情况，政府出台了一系列宏观税收调控政策来抑制房价的上涨。目前，一些房地产企业尚未重视土地增值税的税前筹划工作，因此企业的经济效益还存在一定的上升空间。如果房地产企业可以事先做好土地增值税筹划工作，就可以更快更好地适应当前的纳税环境，在竞争激烈的市场中站稳脚跟，立于不败之地。

(四) 防止偷税、漏税行为

为降低纳税负担以获取更大收益，一些企业选择偷税、漏税等违法行为。这些行为一旦被司法机关发现，企业就需要承担相应的法律责任，并缴纳高额的税务滞纳金。不仅如此，还可能削弱企业的竞争优势，对企业的信用和名声造成不良影响，进而被社会、市场淘汰。因此，企业必须及时做好税前筹划工作，全面了解相关税收合法优惠政策，在

合理合法的前提下为企业争取土地增值税税后效益的最大化，促进企业的长远发展。

四、房地产土地增值筹划工作中存在的问题

(一) 缺乏清晰的增值税筹划目标

房地产企业的增值税筹划目标不明确，从我国颁布的八项减免优惠政策来看，其中三项针对居民个人，两项可以免税的条件附带有特殊条件，最后一项直接排除房地产企业的经营者。这些政策的发布为筹划工作带来了挑战。土地增值税筹划工作是一个流程复杂、规模庞大的系统性工作，开发商只有针对每个项目制订清晰的筹划目标，并在这些筹划目标中找到最为关键的筹划点，才能充分运用相关税收优惠政策，为企业带来最大的经济效益。但是，一些企业在筹划工作中，由于筹划过于片面而忽略很多细节，没有完全熟悉和了解八项减免政策，因此很难为企业带来最大化的经济效益。

(二) 缺乏完善的税务筹划体系

国内的土地增值税筹划工作缺乏对土地筹划税法理论知识的系统了解，因此企业在开展税务筹划工作时显得十分盲目被动。一些房地产企业未根据自身特点量身打造一套合理的方案，他们在设计方案时常常会忽略土地增值税筹划的业务特点，没有按照实际情况进行筹划，这导致最后的土地增值税筹划方案缺乏科学性和合理性。该筹划方案不仅无法降低企业的实际缴税金额，还会对后续其他业务的税务筹划工作造成阻碍。综合来看，我国房地产企业的土地增值税筹划体系不完善，无法科学、规模化地产出有效的筹划方案。

(三) 税务筹划人员素质不高

房地产是资本密集型行业，对从事税务筹划工作的财务人员的综合素质要求较高。合格的财务人员应具备扎实的税务、财务基础理论知识和丰富的实战经验。综合素质较高的财务人员可以结合房地产企业的实际情况和税收政策为企业合法压缩税收成本空间，提高企业的经济效益。但是，从房地产企业的现状来看，参与税务筹划工作的财务人员的整体素质不高，因此企业对政府出台的相关税收优惠政策并不知情，原本可以依照政策进行减免的税收条款没有得到减免，从而在一定程度上增加了企业的税收负担。另外，由于部分税收优惠政策是具有时效性，如果企业内部缺乏综合知识储备较高的专业财务人员，仍然按照旧的政策开展税务筹划工作，则容易错过减免期限，这不仅会增加企业成本，还可能违反政策规定，产生税务风险。

(四) 缺乏税务筹划意识

房地产项目的开发周期较长,大多数管理者将目光放在对楼盘的建设和宣传上,致力于提升销售业绩,而忽略土地增值税筹划工作。这些管理者未树立正确的税务筹划意识,片面地认为土地增值税筹划仅仅是财务部的工作职责,无需其他部门配合,因此导致土地增值税税务筹划工作举步维艰,影响筹划进度,增加税务风险。

五、房地产土地增值税筹划问题的解决办法

(一) 明确土地增值税的筹划目标

当前,面对我国房地产土地增值税筹划空间不足、筹划目标不清晰的问题。房地产企业管理者在开展税务筹划工作时应从基础入手,树立正确的土地增值税筹划意识,积极学习基础的税务理论知识,主动了解当地相关优惠税务政策,然后根据自身实际情况评估自己是否能享受税务优惠政策。各个房地产商应制订完整的增值税筹划方案和目标,方案内需包含土地管理成本筹划与开发施工费用筹划两个部分。除此之外,还需明确工程最初招标的预想价格,在施工过程中的隐藏费用筹划及后续销售宣传所需费用筹划等。只有做好与之相关的筹划准备工作,才能让企业获得可观收益,进而避免高额土地增值税缴纳,为企业稳定发展保驾护航。

(二) 优化完善土地增值税筹划体系

要想制订完整、科学的税务筹划方案,就必须完善土地增值税筹划体系。企业管理者应重视土地增值税筹划体系建设,并选出专门的筹划工作负责人,保障税务筹划工作的顺利进行。房地产企业不能将税务筹划工作单独列为自己的工作任务,而需与税务方合作分摊税务筹划工作任务。在签订合同时,企业应将税务筹划工作写进合同条款,与合作者达成共识,进而建立一套完备的土地增值税筹划工作体系。另外,房地产企业筹划工作负责人应结合企业特点与优惠政策制订出最合适的税务筹划方案,并在工作过程中不断完善税务筹划体系。

(三) 提高财务人员的综合素质

财务人员对企业税务筹划工作具有导向性作用,因此企业需致力于财务人员的综合素质和税务筹划专业能力培养。企业可以聘请专业机构讲师对企业内部的财务人员进行指导,定期开展财务和税务方面的专业知识培训。财务人员的综合素质培养和提升对企业来说是一项长期工作,要想让财务人员掌握严谨的税务处理流程,就必须

指导其全面了解从检查原始发票到第三方审计材料处理的各个环节。除对现有财务人员展开定期的专业知识培训外,企业还应在选拔税务筹划岗位人员时设置基础财务要求和税务技能要求,提高财务人员的税筹筹划准入门槛,着重招聘综合素质高的财务人员,让高素质人才带动和帮助老员工,提高房地产企业财务人员的整体素质。

(四) 树立税务筹划意识

对房地产企业而言,树立正确的土地增值税筹划意识十分重要。土地增值税筹划工作可以帮助房地产企业合法减少税务负担,进而规避土地增值税过高引发的税务风险。在项目筹备的前期、中期及后期,土地增值税筹划工作需要所有部门的参与。只有将土地增值税筹划工作落实到每个部门,才能充分突出土地增值税筹划的意义和价值。同时,管理者需引导全体员工时刻关注税务政策的变化,并大力建立信息化土地增值税风险监管机制,以此实现对税务数据的动态监管。当出现税务风险预警时,企业可以凝聚所有员工的力量制订有效的风险防范策略,提升税务风险防控能力,保证企业的可持续发展。

六、结语

土地增值税的合理筹划可以提高企业的经济效益水平,增强企业的内部控制力度,使企业的税后收入更加可观。土地增值税筹划不仅能为企业带来实际的经济效益,还能鼓励和调动员工的工作积极性。因此,土地增值税筹划工作是房地产企业不可忽视的一环,合理合法地开展土地增值税筹划工作,有助于推动房地产企业健康发展。

【作者简介】梁宁(1981—),女,陕西西安人,本科,会计师、税务师,陕西中道企业咨询有限公司,研究方向为增值税。