

# 房地产企业税收筹划的难点及对策研究

## Research on the Difficulties and Countermeasures of Tax Planning for Real Estate Enterprises

寇亚超

Yachao Kou

三亚中交瀚星投资有限公司 中国·海南 三亚 572000

Sanya CCCC Hanxing Investment Co., Ltd., Sanya 572000, China

**摘要:**近年来,作为大型税收征收企业,房地产企业正努力降低其生产和运营成本并提高其在城市中的竞争力,通过合理的税收筹划来开拓市场。在此基础上,本文深入分析了中国房地产企业税收筹划过程中存在的问题及对策,对于完善房地产企业财务管理体系,增强企业竞争力具有现实意义。

**Abstract:** In recent years, as a large-scale tax collection company, real estate companies are striving to reduce their production and operating costs and improve their competitiveness in the city, and explore the market through reasonable tax planning. On this basis, this article deeply analyzes the problems and countermeasures in the tax planning process of Chinese real estate enterprises, which is of practical significance for improving the financial management system of real estate enterprises and enhancing their competitiveness.

**关键词:** 房地产企业; 税收筹划; 难点对策

**Key words:** real estate enterprises; tax planning; difficult countermeasures

**DOI:** 10.36012/emr.v2i5.2555

## 1 引言

税收筹划一直是企业经营的重点和难点,也是影响企业利润的重要因素之一。完善的税收筹划不仅可以最大程度地降低房地产企业的税收成本,优化财务会计制度,显著提高企业在本行业中的竞争力,而且可以在尊重产业政策的同时促进企业的健康可持续发展。由于政策的影响和行业的特点,房地产企业在税收筹划中提出了一定的挑战,因此行业的税务人员必须努力创新管理方法并对新的变化做出反应。从根本上采取有效地应对措施,解决困难,发挥税收筹划的作用,增加房地产企业的经济影响,促进房地产企业的发展。

## 2 房地产企业税收筹划难点分析

从中国房地产市场和宏观经济政策的角度分析,房地产企业在使用税收筹划方法时面临的困难主要体现在行业的复杂性、税收政策的更新、行业的区域性,有必要进一步提高税收筹划能力等,对此,笔者作了具体分析。

### 2.1 财税政策更新

当前,随着社会经济由快速发展向稳定发展转变,房地产业受到的影响越来越大。国家减费降税的措施旨在减轻制造业和小型微型企业的负担,以及各级政府采取的持续监管措施,实际上对房地产企业施加了新的压力。近年来,中国发布了许多税收政策。这些政策限制了房地产企业使用税收筹划方法,影响税收筹划的作用。可见,更新财税政策是房地产企业实施税收筹划的难点之一,只有解决这一难点,才能确保税收计划措施的正确执行。

### 2.2 房地产业的区域特征

区域差异、征收标准和税率的差异以及各级机构对国家财税政策法规的理解差异,对房地产企业的规划以及税收空间产生了重大影响。房地产业务的融资和税收所涉及的财产税,耕地占用税、契税、财产增值税和财产税都是地方税,与经济和地方政策发展息息相关。中央政府对财税调整实行宏观调控,地方政府根据自身的经济发展和行业特点制定地方财税政策。房地产部门的许多财税方面都属于地方税收范畴,这凸显了明显的区域特征<sup>[1]</sup>。

**【作者简介】**寇亚超(1982~),男,本科,中级会计师、中级审计师,从事财务会计、管理会计、税务、法务研究。

### 2.3 筹划专业水平有待提高

房地产行业运作的复杂性决定了其税收筹划过程非常专业。与一般行业不同,房地产企业在开发,持有和交易环节涉及多种税种,征管机构事先参与征税过程,征管方法严格。目前,企业中的税务筹划者都是他们自己企业的雇员,有些甚至没有专门从事过财税工作,因为他们没有足够的知识,或者知识不能适应时代潮流,而且素质、领导能力和其他条件也不高。房地产业涉及的金融和税收工作涉及交易,开发和建设,涉及的税收种类也在增加。其中,税收贡献最大的是房地产土地增值税,其会计处理极为复杂,在房地产企业的税收筹划中一直发挥着重要作用。因此,只有提高税收筹划的专业水平,才能解决税收筹划中遇到的问题,保证税收筹划的质量,增加企业的经济收入,促进房地产企业的发展。

## 3 房地产企业税收筹划对策分析

### 3.1 做好基础会计工作

房地产开发企业同一地块或相邻地块上具有不同的开发项目,因此对这些项目进行单独会计核算或合并会计核算合理的。会计核算的真实性和完整性在一定程度上直接决定税收筹划的效果,也是税收审计工作的主要基础,它取决于企业财务制度的建设和内部控制的完善。如果会计不能如实反映企业实际情况,则必须处理税务机关核实有关税费的影响,对企业造成巨大损失。因此,在实施税收筹划的过程中,有必要做好基础会计工作,强调会计的作用和价值。因此,企业的财务负责人可以衡量这两种方法的利弊,确定最合适的会计核算方法,减轻税负,并提高企业的整体经济效益。

### 3.2 紧跟财税政策的新趋势

新税法规定的颁布往往与新经济形势的变化相吻合。例如,《土地增值税法(征求意见稿)》指出,在转让过程中并未收集合同土地管理权的转让,主要是为了配合合同法的适用<sup>[2]</sup>。房地产企业通常对财税政策的变化极为敏感,因此,它们必须根据当前的经济状况作出早期判断并制定相应的计划。新政策出台后,有必要及时,准确地研究政策的实质,并根据企业情况制定具体的应对措施。中国的土地增值税“起征点”为规划房地产土地增值税提供了条件。应根据策略本身的规定来计划此策略的应用,以避免计划错误。

### 3.3 在销售阶段实施税收筹划

与其他因素相比,房价一直是影响房地产企业税收成本的重要因素。因此,确定合适的房地产价格是税收筹划的重要组成部分。房地产企业在制定定价决策时,应充分考虑免征增值税的条件,以最大程度地降低经营成本。例如,降低售价并转换价格的一部分以在较少的收入和较少的纳税之间实现良好的平衡,可以使企业从计划中获得收益。其他定价方法包括节点价格组合、折扣和礼品销售。目的是减轻企业增加值的税收负担,从而增加企业的利润。在正常情况

下,房地产企业的经营方法是灵活和可扩展的。例如,住房面积赠送以及免费装修等。房地产企业在选择促销方式时,不仅要实施一定的促销策略,而且要有效地减税。因为,不同的促销方式也将有不同且相应的税收政策。选择处置方式时,即是否应使用外部销售或企业是否将其保留为自用。如果选择外部销售,则企业只需支付物业增值税。项目产生的利润水平将直接影响物业增值税和企业税。如果选择将其保留供自己使用,则只需支付土地使用税。如果项目带来更高的利润,企业的税收负担将减轻。因此,在自用情况下,收入将相对较低,并且减免额通常大于应付的财产税额。

### 3.4 做好税前筹划工作

税收筹划是企业最基本的权利之一。如果您希望企业赚取的收入是合法的,以实现企业的战略目标,并保持企业的发展和增长,则企业必须正确制定其业务战略。了解计划方法,降低成本并提高效率。许多企业对税收筹划没有正确的认识,这是中国缺乏税收筹划实施的主要原因。因此,房地产企业在制定税收计划时应制定一项全面的计划。在获得某种类型的土地使用权之前或之前,必须对在土地上开发的产品的位置,财产类型,房屋类型,股权比率和贷款以及时间进行一系列计算。房地产企业使用税收筹划措施提高经济效率时,应在项目建立和可行性研究阶段将项目融资计算与税收筹划目标有机结合。财务人员审查整个项目,全面检查收回项目投资可行性和经济指标的可行性,并制定最佳的经济计划。

### 3.5 建立专门的企业税管部门

在越来越严格的税收管理背景下,一些大型房地产企业已经建立了专门的税收管理服务,并配备了专职的税收人员,以将税收筹划过程与项目建设紧密结合。这样的操作不仅可以降低税收筹划和实施的 risk,提高税收成功率,增加企业的经济收入,而且可以对部门会计信息的质量提供有效的反馈,提高企业的总体运作和管理水平。在新形势下,房地产企业应进行相应的调整,并在此基础上为税收筹划的实施创造条件,从而提高税收筹划在企业发展中的地位和作用,并为企业提供激励措施,鼓励企业进行税收筹划。

## 4 总结

税收筹划是一项完整的工作,每个环节中使用的的方法各不相同。本文从企业税收筹划开始,探讨房地产开发企业税收筹划的 risk,然后提出一些对策,以确保税收筹划的正确实施,同时使其真正发挥作用,并解决与企业税收有关的问题。房地产企业必须合理利用我国的税收政策。

## 参考文献

- [1] 赵治华. 房地产企业税务筹划风险防范措施分析[J]. 大众投资指南, 2019(24): 272-273.
- [2] 韩存娇, 张颖. 房地产企业土地增值税中普宅认定对利润的影响——基于税务筹划的视角[J]. 国际商务财会, 2019(12): 50-52.