

房地产企业土地增值税筹划要点分析

Analysis on Key Points of Land Value Added Tax Planning for Real Estate Enterprises

阳凡

Fan Yang

重庆浩业商业运营管理有限公司 中国·重庆 401120

Chongqing Haoye Commercial Operation Management Co., Ltd., Chongqing, 401120, China

摘要:近年来,随着中央关于房地产行业房住不炒及资金三道红线的宏观调控,以及疫情影响、贸易战等因素,房地产行业也暴露了高负债高杠杆的经营弊端,行业利润率也急剧下滑,在此前提下精细化管理势在必行,从财务角度上,税务筹划至关重要。尤其是土地增值税,具有税负高、政策复杂、类型多样、流程时间长等特点。论文将结合具体案例,系统阐述房企土增税筹划及管控措施,以期提升项目的利润水平。

Abstract: In recent years, with the central government's macroeconomic regulation on the real estate industry's three red lines of real estate speculation and capital, as well as factors such as the impact of the epidemic and trade wars, the real estate industry has also exposed the operational drawbacks of high debt and high leverage, and the industry's profit margin has sharply declined. Under this premise, refined management is imperative. From a financial perspective, tax planning is crucial. Especially the land value-added tax has the characteristics of high tax burden, complex policies, diverse types, and long process time. This paper will systematically elaborate on the planning and control measures of land value-added tax for real estate enterprises based on specific cases, in order to improve the profit level of the project.

关键词: 房地产企业; 土地增值税; 税务筹划

Keywords: real estate enterprises; land value-added tax; tax planning

DOI: 10.12346/emr.v5i2.8596

1 土地增值税简介及筹划意义

1.1 土地增值税简介

土地增值税是对在中国境内转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物的单位和个人,以其转让房地产所取得的增值额为课税对象而征收的一种税。纳税人转让房地产所取得的收入减除扣除项目金额后的余额,为增值额。扣除项目主要有五项,即取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本费用、新建房及配套设施的成本、费用,或者旧房及建筑物的评估价格、与转让房地产有关的税金和其他扣除项目。土地增值税实行四级超率累进税率,按增值额与扣除项目金额的比率从低到高划分为四个级次,即增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分,税率为 30%;增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分,税率为 40%;增值额超过扣

除项目金额 100%、未超过 200% 的部分,税率为 50%;增值额超过扣除项目金额 200% 的部分,税率为 60%。

1.2 筹划意义

一是提升企业精细化管理颗粒度。税务筹划工作不但是财务部门的工作,是公司内部各部门统筹协调配合的结果。财务部作为后台部门,如果业务发生前、发生时不加以介入,等到发生后再介入,往往木已成舟,筹划的弹性已非常低。因此,税筹工作需前置,企业的财务管理思维也需要与时俱进,财务人员需取得管理层的支持,为税筹工作打好基础。因税筹工作涉及的部门众多,一个企业的税筹管理水平也体现了该企业整体管理水平。

二是提升项目的利润水平。对于招拍挂项目,目前销售端价格横盘,土地端价格高企,各项建筑新规范新要求也提

【作者简介】阳凡(1985-),男,中国重庆人,本科,中级会计师,从事税务管理研究。

升了建安造价，再加上两费和利息支出，税金支出，房企的利润空间被严重压缩，甚至很多项目不得不割肉求得现金流。零星的收并购项目，往往也由于原先数年前拿地成本较低，算账后利润大头被土增税吃掉的情形。在此背景下，土增税作为房企税负的大头，筹划工作直接影响着房企的利润率。

2 土地增值税具体筹划方式

2.1 通过不同的开发模式筹划

一是合作建房模式。根据规定，一方出资，另一方出地，双方共同报批报建开发后，双方按合作开发协议各自分房，分房阶段免征土地增值税，但分房后再出售，需征土地增值税。对于某些非房企早年的土地，如果仅有建成后分房的需求，且自身欠缺开发能力、开发资质，对专业房企来说，与其通过资产收购或股权收购，换个思路通过双方合作建房，拟定好合作开发协议，是一种在税务上非常有利的筹划方法。

二是代建模式。地产行业代建一般指专业的房地产开发企业受业主方委托，以业主方的名义开发建设项目，代建企业出管理、人才、资金、资源等。代建可分为纯代建和出资代建，同时也可延伸至代销。对地产企业来说，代建行为本质是一项服务，取得的代建收入是服务费收入，不征收土地增值税。

2.2 用足用好税收优惠政策

对于房企开发建设的普通标准住宅，如果增值率小于20%，免土增税。在目前的开发项目中，尤其是住宅小区，普通标准住宅的占比一般都比较高，确保普通标准住宅控制增值率免税至关重要。首先就是要落实具体的普通标准住宅条件，前期规划中就要考虑清楚，例如北京要求不超过120m²，重庆不超过144m²，也有地方要求不得超过140m²，这就要求在拿地阶段、规划设计阶段将普通住宅的面积指标要求作为强排考虑的一部分。同时，考虑到20%增值税这个税收临界点，一旦超出就要全额纳税，因此在做销售定价和持续销售的过程中，灵活处理，通过计算出临界点的售价，必要的时候可以降价跑量提前回笼资金。

2.3 优化成本分摊方式，合理控制不同业态增值率

土地增值税按项目清算，目前绝大多数省份采用三分法，其中收入成本等需再细分为普通标准住宅、非普通住宅、非住宅三种业态。收入能比较明确地按业态归集，成本的归集就需要按照一定的分摊方法分摊归集了^[1]。分期清算或者清算单位中建造多类房产，土地成本纳税人可选择按照占地面积占比法或者建筑面积占比法计算分摊；房地产开发成本按照建筑面积占比法计算分摊，其中已明确对象化的设施、设备、装修等支出应直接计入对应房产的开发成本。对于成本构成中的大头土地成本，尤其是一、二线重点城市，土地价格高企的情况下，现给了企业选择权，也就有了筹划的空

间。假如普通标准住宅量大价高，增值率超出20%，就可以筹划土地成本按建面均摊以拔高清算单方成本。例如一个地块，既开发可售物业，也开发自持物业，在成本分摊的时候就尽量在合理合法的情况下，尽可能往销售物业里面靠，自持物业过大的成本也会增加后期持有过程中的房产税以及所得税沉淀。反之，如果一个项目非普通住宅和非住宅占比高，售价高，增值率高，清算时候的土地成本尽量按占地面积法分摊，开发成本尽量按对象化分摊归集。

2.4 报建阶段合理规划，合理选择清算单位

目前关于清算单位的规定，各地要求不一，大多数省市采用工规证也有采用立项批文、项目备案证、地规证，甚至有零星地方采用预售许可证，有的地方允许企业选择工规证或地规证。总体来看，清算单位的用地范围越大越有利，越大越有筹划空间。但假如该地文件明确规定只能选择工规证三分法，也就是说清算单位较小，筹划空间有限，但也不是说完全不可以从税务角度思考。例如，在报批报建中，尽量提前统筹做方案规划，这样可以尽可能地办大工规证。另外，不同工规证方案，财务需提前测算税负，尤其是开发地块中包含的业态复杂的情形下，需提前规划。当然，如果需办理面积更大的工规证，往往也意味着需要缴纳更大金额的政府规费，这对项目的现金流也是一个考验，需企业综合评判。

2.5 合理选择利息费用扣除

财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额^[2]。其他房地产开发费用，在按照取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本金额之和的5%以内计算扣除。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证明的，房地产开发费用在按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本金额之和的10%以内计算扣除。全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。从以上文件可得出结论，假如该项目实际发生的金融机构贷款利息金额>（土地成本+开发成本）×5%，则利息支出应选择据实扣除。

2.6 采用精装修方案

目前，越来越多的开发商选择精装销售，一方面对开发商来说可以赚装修的钱，另一方面精装修支出一般在客户交房前几个月才会产生，另外装修支出视作开发成本支出，还可享受加计扣除的20%以及费用扣除的10%，抵税作用也是非常明显。当然，是否采用精装修方案，需综合考虑企业自身精装修成本、进度、质量的把控能力，当地消费者的接受度等，不能为税筹而税筹，税筹需屈从于企业整体战略规划及运营水平。

2.7 捆绑销售车位，控制增值率

目前的地产开发项目利润空间越来越狭小，在算账上有利润的项目，往往最后来看，利润实际只是体现在了难以去化的车库和商业上，成为事实上的纸面利润。近年来的开发

项目，车位配比小于1几乎不可能，大多数在1至2之间，也就是说平均一户配比了1至2个车位。在前期入住率不足的情况下，车位销售一直都是行业内的痛点。如果在销售地上业态过程中，搭售地下车位，一方面能解决车位去化难的问题，另一方面也能在地上业态签约收入与地下车库签约收入之间做筹划，在地上业态遭遇限价或地上业态增值率高的情形下，拔高地下车位的销售售价。当然，该种筹划方式有局限性，前提要该项目销售较火爆，属于卖方市场，开发商话语权较高。且需合理合法，不能暴力筹划超出合理范围。

2.8 开发间接费用归集足够

计算土地增值税时，开发间接费用可以扣除，具体是指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。这就要求我们在日常归集费用的时候，注意要对专属于项目开发产生的费用等单独核算单独归集。例如，不单纯是项目工程部人员人力成本入开发间接费，为项目直接服务的设计部、报建部、成本部、招采部、运营部以及分管生产的副总等产生的费用都可以入开发间接费。另外，在集团平台或区域公司平台，也会配置相应的管理人员为项目服务，对于该类人员，人力资源部可以从项目费用归集的角度，考虑是否该类员工直接与项目公司签订劳动合同并在项目地缴纳社保。开发间接费的足够归集，对于计算可扣除项目成本来说，具有1.3倍的放大作用。

2.9 集团内产业链协同筹划

现目前集团化经营的房地产开发公司，集团体内或体外一般都有自己的建筑公司、材料公司、景观绿化公司、装修公司等，甚至如绿城、碧桂园等还有自己的建筑设计院。由于集团的统筹协调，集团内各业务板块各公司之间，可以有效内部协同，在以地产开发为主业的情形下，其他板块各公司在合同签订、价格协商、款项支付、发票开具、工程结算等方面可有效配合地产主体。例如，纳入扣除项目成本需有结算金额、发票开具足够且除了质保金外，足额支付。另在内部协商定价的过程中，可以在公允价的基础上做一定的市场认可接受的上下浮动，合理规划不同板块之间的利润，实现集团层面整体税负优化。

2.10 收并购中的资产剥离筹划

在收并购中，经常会遇到这种情况：目标公司名下除了我们想要的土地资产，还存在其他我们不想要的资产和负债以及潜在负债。为了规避直接土地买卖的政策风险，以及规避直接购买持有土地公司的股权所带来的潜在负债、诉讼等风险，在此类交易中尽量采用资产剥离的方式。目标公司将土地剥离至一个新成立的干净的公司，收购方再行收购。关于具体的剥离方式，建议采用资产划转，即母公司向子公司划转资产，即设立全资子公司，母公司将标的资产划转至新设子公司，此种操作方式，在划转阶段，免征土地增值税。

3 土地增值税清算税企争议焦点问题及对策

3.1 关于红线外成本是否允许扣除

关于红线外成本是否允许扣除，多数省市在出让合同明确要求或规划条件函及类似资料要求建设的情况下，是允许扣除的，这里不做过多阐述。实务中的争议更多是开发公司实实在在花了成本，原因可能是后期政府部门临时的要求，无正式文件做支撑。或者是项目决策者为了项目的整体吸引力，主动建设红线外部分景观、学校、人行天桥等。对于后期政府部门临时要求建设红线外设施，开发公司应取得正式的文件。对于自身主动建设的红线外设施，建议开发公司主动与相关政府部门提前协商，建好后无偿移交给对应政府部门，且务必取得相应的接收证明。

3.2 关于建安成本是否按业态分摊

在目前清算实务中，关于建安成本很多税局直接按面积均摊，这就导致不同造价的业态，建安成本一样。对于刚需盘或业态较简单的项目，该种方式税企争议较小，但对于开发业态复杂的项目，如同时涵盖高层、洋房、大平层、别墅、底商、办公、集中商业、车库等，各业态建安造价有高有低，销售价格差距较大，成本均摊的清算方式就会导致各业态增值率差异大，与实际成本投入不匹配，企业税负提升。如企业需按不同业态分摊成本，就需要在细节上下功夫，比如细化合同的签订范围，按不同业态签订合同。或大的合同结算的时候，如总包合同，结算清单列明不同楼栋的结算价。

3.3 关于土地成本分摊方式（自持与出售、商业与住宅、商业与办公）

目前各地的清算政策中，关于土地成本的分摊，大多规定按先占地面积，然后建筑面积。不过这只是一个大的方向，实务税企争议也较大。例如，有占地面积大的底商裙楼，配之以上面建住宅，住宅以塔楼形式。按垂直投影面积分摊土地成本的话，住宅分摊较小，商业分摊较大。尤其是住宅如果是高层，两者分摊数据相差会巨大。这就需要企业收集关于建筑物除了实测报告之外，全方位的数据，包括设计资料，报建资料。到时候可以选择相对有利的分摊方式。

3.4 地下车位、储藏室是否分摊基础设施费、景观绿化费

鉴于目前各项目地下车位配比高，售价低，储藏室甚至是赠送，这就导致清算时候如果它们也像地上建筑一样分摊水电气等基础设施费、景观绿化费，清算的单方成本较大，与清算收入不匹配。针对这一点，建议企业与税局有理有据地沟通，选择对企业有利的方式。

4 以 B 公司 C 项目为例描述清算案例落地

4.1 项目简介

B公司的该项目2012年拿地，2018年最后一个组团竣备，2021年税局下发清算通知。该项目1个用地规划，4个土地证，4个工规证，地上地下总建筑面积31.2万㎡，有高层、

洋房、别墅、底商、集中商业、公寓等，业态较为复杂。其中普通住宅销售收入 8.19 亿，非普通住宅销售收入 4.88 亿，非住宅销售收入 4.01 亿，合计收入 17.09 亿。审核后的成本总额为 13.75 亿，其中土地成本 5.35 亿，前期工程费 0.42 亿，建筑安装工程费 6.42 亿，基础设施费 1.18 亿，公配 0.13 亿，开发间接费 0.24 亿。

4.2 不同清算方式结果展示

根据当地的清算政策，企业可以在用地规划和工规证之间选择清算单位，土地成本可以选择按占地面积和建筑面积分摊，开发成本分配可以选择按建筑面积和套内面积。经过综合测算比对，企业选择按用地规划作为清算单位，选择占地面积法分摊土地成本，选择套内面积法分摊开发成本。具体的测算结果见表 1。

表 1 测算结果

方案	土地分配	开发成本分配	普通住宅增值率	非普通住宅增值率	非住宅增值率	应补(退)土增税
1	房屋建筑面积	房屋建筑面积	-12.56%	47.75%	23.52%	32529115.00
2	套内建筑面积	套内建筑面积	-14.36%	25.77%	35.62%	23884682.09
3	基底面积法	房屋建筑面积	8.30%	3.52%	15.86%	-16307549.99
4	基底面积法	套内建筑面积	4.03%	-13.02%	8.87%	-28791,54.63

由此可知，不同清算方式差异巨大，有大额补税和大额退税。经过多次的沟通，最终税局同意按方案 4 清算，退税约 2800 万元。

4.3 清算补充工作

根据规定，企业收到清算通知后，需在 3 个月内递交清算报告^[3]。时间紧，任务重，马上成立 C 项目清算小组，小组成员由项目相关的财务人员、报建、销售、成本、设计、工程组成。财务提供欠发票的单位和金额，责成成本部、工程部落实收回欠的发票。对于零星未结算的合同，责成马上

推动结算。因拟采用套内面积法，缺失前期别墅区赠送车位的分割实测面积报告，责成报建人员设计人员联系测绘单位重新测绘。对于缺失的合同或结算、设计资料，各部门在一个月内负责补齐。因非住宅的增值率大于 0，尾盘非住宅促销有利于抵减增值额以及快速回笼资金，经测算之后马上会同营销拟定促销方案，尽量在 2 至 3 个月内处理非住宅尾盘货值。

4.4 清算落地心得

土增税清算历来税企争议较大，本案不同的清算方式，补缴税款和清算退税的差异金额巨大。在有明确政策规定的前提下，企业应合理选择对自己有利的清算方式，在影响税负的核心点上，不能让步，例如本案的成本分摊方式。但在非核心点上，如开发间接费用的归集范围和停止时间点上，某些房源的交易价格偏低上，某些竣备后发生了零星工程上，不必做过多争论，抓大放小，知进退。在目前地产行业现金流紧张、利润空间狭小的情况下，土增税的退税犹如雪中送炭。

5 结语

综上所述，房地产企业关于土地增值税的筹划工作，至关重要，甚至是一个项目利润是否能够实现的关键。这就要求首先从管理层方面要高度重视税筹工作，财务部实际执行过程中务必要紧跟税务政策、提升办税人员的专业胜任力、各部门及时做好信息交圈，共同提升企业的财务、税务管理能力。

参考文献

- [1] 重庆市财政局、重庆市地税局.关于印发土地增值税等财产行为税政策执行问题处理意见的通知(渝财税[2015]93号)[Z].
- [2] 国家税务总局.关于土地增值税清算有关问题的通知(国税函〔2010〕220号)[Z].
- [3] 国家税务总局.关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知(国税发〔2006〕187号)[Z].