

房地产开发企业土地增值税税收筹划分析

李山

陕西地建房地产开发集团有限责任公司

DOI:10.12238/ej.v3i4.523

[摘要] 随着我国社会经济的全面发展,房地产市场的竞争日益加剧,国家的宏观调控的政策也愈加灵活,对于房地产开发企业来说,土地增值税这一重要税种,对其整体经营和发展起着至关重要的作用。各企业需要更加重视国家税收政策、法规的学习,不断加强对土地增值税收筹划,选取多样化应对策略对税负进行合理、合法的调控,降低企业综合成本,持续提高市场竞争力,为企业未来发展奠定坚实的基础。本文先就房地产开发企业土地增值税收筹划进行分析,并探讨了土地增值税筹划的重要性,最后就土地增值税筹划的有效方法进行探究,以期给相关工作者提供参考。

[关键词] 房地产; 开发企业; 税收筹划; 土地增值税

中图分类号: F235.91 **文献标识码:** A

1 房地产开发企业土地增值税收筹划概述

房地产开发企业在日常经营过程中,对税收体系中的大部分税种都有所涉及,但无疑土地增值税是各项税种中影响较大的税种之一。由于土地增值税税率较高,特别是在增值额较大的情况下,土地增值税经常会给房地产开发企业带来很重的税负压力,对企业的经营利润产生很大影响。随着国家对房地产市场调控灵活度的不断加强,税收政策对土地增值税清算的管理越来越严格,如何通过税收筹划,合理减轻企业土地增值税税负压力,成为了房地产经营企业的一项重要工作。土地增值税的税收筹划,一般是通过控制各项扣除项、增值额,充分利用各项税收优惠来降低企业实际税负,从而降低企业的经营压力。因此,做好税收筹划,应从企自身经营特点出发,综合衡量经营收入和成本,优化企业整体经营模式,探索对企业最有利的发展路径。

2 土地增值税筹划的重要性

改革开放以来,房地产行业快速发展,地价上升,房地产行业逐渐成为我国的支柱型产业,财政税收的主要来源也是房地产。正因为如此,国家为了更好地促进房地产业发展,防止房地产行业秩序混乱,出台了相关政策。从90年代开

始,国家正式颁布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,将土地增值税引入到房地产开发行业中,随着税收政策的不断改革,税收管理制度不断完善,房地产开发企业的土地增值税税负比重也持续增大,很多企业表明税收压力较大。房地产行业从新兴开始一直到成为我国的支柱型产业,其行业发展态势对我国整体经济形势都有很大影响,而房地产业的发展又受到税收影响,如何有效地筹划税收,成为房地产企业发展过程中关注的焦点。总体来讲,土地增值税收筹划对房地产企业的发展具有至关重要的意义。

第一,在法律规范范围内,房地产企业可以通过适当的土地增值税收筹划措施,降低企业在纳税方面的支出,从而提高企业的收益,促进企业实现可持续发展。

第二,对企业的土地增值税进行税收筹划,可以让企业对传统的税务管理制度进行改革,建立更加健全、规范化的税务管理体制,真正发挥出税务管理的价值和作用。同时,税收筹划和企业的财务管理也有一定的关系,通过土地增值税的税收筹划,还能有效地改变企业的财务管理模式,提高企业财务管理水平,而企业的财务管理水平又直接影响了企

业的经营管理和发展。

第三,在土地增值税的筹划过程中,企业的税务人员必须要积极学习和研究国家当前的税收政策以及各种政策法规的变化,可以掌握税收政策的发展趋势、发展方向,并且能够在一定程度上提高税收管理人员的综合能力水平,了解更多的税收政策,随着他们对税收政策和环境的深入了解,也能有效发现税收筹划过程中的问题,提高企业的税收筹划管理水平。

3 土地增值税筹划的有效方法

3.1 深入了解税收法规、政策

在开展日常工作的时候,对于国家相关的税收政策和相关规定要求要充分掌握,并且筹划人员在日常生活中要及时收集相关信息,根据最新的规定及时调整税收政策方案。因为我国实施的税法中,对于“普通标准住宅增值额未超过扣除项目金额之和20%的予以免税”有非常明确的规定,所以在进行纳税筹划的时候要将这一政策充分利用起来,提高房价的基础上,减少土地增值税税负。

3.2 开发阶段的纳税筹划

房地产开发企业在落实土地增值率的时候,直接影响到企业的土地增值税税负,这就需要房地产开发企业,在前期环节需要提前筹划和预计企业的利润率

和收入。比如,房地产开发商从开发的方式来说,可以分为以下几类:合作建房、自建房以及代建房。其中,代建房指的是房地产开发企业作为承包人,代理客户建设房屋,该方式不需要缴纳土地增值税。如果是合作建房,就是一方出土地和资金,在建成之后自己使用的部门可以不需缴纳土地增值税。后期如果需要转让的时候,就需要缴纳土地增值税。在开展合作建房的过程中,对于纳税筹划的工作也要加强重视,明确各自的分工及职责。比如,工程在建设前,就需要收齐资金,用自己的土地建房从而免除增值税。实际在开展建设之前,房地产开发企业一定要充分考虑开发房屋的种类,尽可能使企业获取最大的经济收益。

3.3 销售阶段的纳税筹划方案

房地产开发企业在进行销售的时候,在落实纳税筹划的时候,要加强重视以下几点内容。第一,销售价格正确制定。当下我国实施的税收政策,明确了土地增值税的纳税起点,这就需要房地产企业要综合预计和分析销售价格和税收成本,确保自身的经济效益。比如,房地产售房的时候,如果在房价中涵盖了一些代收费项目,虽然不会影响到增值额,但是会对增值率造成一定的影响,在开展筹划工作的时候也要充分考虑这一问题。第二,纳税筹划应当由专业公司落实。如果企业被兼并的时候,还涉及到房屋产权的转移,根据我国实施的税法规定,这一项目不需要缴纳土地增值税。需要转让大额的资产,就需要成立公司通

过购买合并的方式落实纳税筹划。第三,不同的项目分别签订合同。现阶段,有很多房地产企业是通过销售精装房方式落实纳税筹划,使得房屋销售价格降低,从而减少土地增值税和增值率。

3.4 增加项目扣除额

在开展土地增值税纳税筹划的时候,应当对增加项目扣除额加强重视。首先,对小区内相关配套设施建设要加强重视,提高商品房的装修标准,对小区内的环境进行改善,从而使项目扣除额达到标准要求。其次,要区分开开发间接费用及管理费用。其中,管理费用指的就是期间费用,无法作为土地增值税扣除项目。而开发间接费用指的是开发、管理项目产生的费用,属于土地增值税扣除,对土地增值税的增值率和增值额有直接的影响。这就需要在开展核算的时候,要尽可能的根据实际开发的项目,对费用进行分摊,纳入开发间接费用中,从而增加土地增值税扣除项目金额。房地产开发企业实际在开展经营活动的时候,要结合自身的实际现状,对贷款方式合理选择,尽可能确保企业的经济效益得到增长。

3.5 会计核算阶段纳税筹划方案

首先,在日常开展会计核算工作的时候,需要取得相应的证明材料,比如票据、单证等,尤其是要及时收集整理成本类的资料,为后期清算土地增值税做好相关的准备工作。其次,分门别类的核算开发项目。对于普通商铺或是非常普通的住宅,税收政策的规定也大不相同,这就需要充分了解相关的政策。比如,普通

的标准住宅增值率如果没有达到20%,就不需要缴纳土地增值税。这就需要房地产开发企业,在落实会计核算工作的时候,对不同的开发项目分别进行核算,根据标准要求分摊发生的成本费用。

4 结语

房地产开发企业在经营与发展过程中,应当对土地增值税税收筹划予以高度的重视,通过对土地增值税税收的筹划方案进行科学的优化,在减少企业的税负的前提下,也能够获取更多的经济效益,为企业的进一步发展创造良好的条件。当然,在房地产开发企业土地增值税税收筹划过程中,还有一些不足之处,为了确保土地增值税税收筹划工作更加合理,通过制定比较科学的土地增值税税收筹划方案,以此达到降低企业税负的效果,为房地产开发企业的稳定发展奠定一定的基础。

【参考文献】

- [1]卢燕.房地产企业土地增值税纳税筹划问题探析[J].中国市场,2018(23):132+134.
- [2]曾陆.房地产企业土地增值税纳税筹划问题探讨[J].企业改革与管理,2018(15):152+154.
- [3]符丽萍.营改增后关于房地产企业土地增值税实务探讨[J].财经界(学术版),2017(30):117-118.
- [4]王芳.房地产企业土地增值税的纳税筹划[J].企业改革与管理,2018(15):161-162.