# 房地产企业如何进行税收筹划

来源：网络 作者：九曲桥畔 更新时间：2024-02-12

*【摘要】房地产 企业 经营过程具有投资大、周期长、涉税标的大等特点，运用税收筹划这种新的财务管理方式，将会降低企业涉税风险和费用，增强企业的盈利能力和竞争实力，实现企业价值最大化目标。文章主要以土地增值税、房产税、营业税、所得税等相关税金为...*

【摘要】房地产 企业 经营过程具有投资大、周期长、涉税标的大等特点，运用税收筹划这种新的财务管理方式，将会降低企业涉税风险和费用，增强企业的盈利能力和竞争实力，实现企业价值最大化目标。文章主要以土地增值税、房产税、营业税、所得税等相关税金为例，对税收筹划实务进行了 分析 。

【关键词】房地产企业；财务管理；税收筹划

税收筹划是指在遵循税法及符合税法意图的前提下，通过对纳税人的经营、投资、筹资、分配等理财活动的筹划安排，尽可能取得涉税收益，整体上实现纳税人最合理、最优的涉税财务管理活动。房地产企业由于在开发及经营过程通常具有投入资金多、经营风险高、建设及销售周期长、涉税标的金额大、收益高见效慢等特点，所以运用税收筹划这种新的理财方式，不仅能有效降低企业的涉税成本和风险，增强企业的盈利能力和竞争实力，而且有利于实现企业价值最大化目标。本文主要以土地增值税、房产税、营业税、所得税等相关税金为例，对税收筹划实务进行分析，恳请大家赐教。

一、相关借款利息的筹划实务

由于 目前 大部分房地产经营企业的开发资金来自 金融 企业的借贷，具有资金量

二、利用建房方式的筹划实务

大部分房地产经营企业倾向于自行建造并销售房地产，但这种方式下筹划空间较小。若利用代建、合建等方式则筹划空间较大。第一，房地产的代建行为。这种方式指房地产开发企业代客户进行房地产的开发，开发完成向客户收取代建收入的行为。就房地产开发企业而言，虽然取得了一定的收入，但始终没有发生房地产权属的转移，其收入属于劳务报酬，为营业税的征税范围，不是土地增值税的征税范畴。房地产开发企业可以利用这种建房方式，减轻税负，但前提是在开发之初就能确定最终用户，实行定向开发，从而避免开发后销售缴纳土地增值税。第二，合作建房方式。这种方式指根据《营业税 问题 解答

（一）的通知》（国税函[1995]156号）的规定，“合作建房”是指一方提供土地使用权，另一方提供资金，双方合作，建造房屋的行为。建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，再按规定征收土地增值税。企业可充分利用此项优惠政策，实现共赢。案例：华富房地产开发公司在某市繁华地段拥有一块土地，拟与富民公司合作建造办公用房，资金由富民公司提供，建成后按比例分房。对富民公司来说，分得的办公楼不含土地增值税，会降低购置成本。即便将来处置，只就属于自己的部分缴纳土地增值税。对华富公司而言，作为自用办公用房，不缴纳土地增值税，可节约大量税负，降低房地产成本，增强市场竞争力，这样就实现了房地产企业和购置方的双赢。

三、改变销售模式的筹划实务

二是，针对开发企业对独立销售公司的销售方式上，也可以采用以下销售模式来减少账面收入或递延纳税时间。第一，开发企业采取无偿或收取极少手续费方式委托销售公司销售房地产，并可协商开具销售清单，由于这种方式应按实际销售额于收到代销单位代销清单时确认收入的实现，所以在确认纳税义务发生时间上可以尽量递延，同时这样可以避免销售公司缴纳营业税（基本无代销收入）。第二，将原来由开发企业承担的销售及管理费用转嫁到销售公司，使销售公司企业所得税减少甚至不交。当然，对于业务招待费和广告费等有费用扣除限额的扣除项目，应事先商议确定由开发企业承担（开发企业的收入多，抵扣的限额就大），这样就可以避免上述费用应超标而调增应纳税所得额的情况。第三，对于客户通过银行按揭方式购买开发产品的，其首付款应于实际收到日确认收入的实现，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入的实现。所以尽量与客户和银行协商，开立指定代收专户，将客户按揭还贷的部分定期先存入专户，然后分期办理转账日再确认收入并纳税，这样，一方面银行可以沉淀资金，另一方面，企业可以控制收入和所得实现时间。

四、优化收入结构的筹划实务

五、置业房地产大修理支出的筹划

六、配套设施开发成本的筹划选择

商品房住宅开发项目中，因公建配套、营销策略等需要，一般都附属设计有经规划部门批准的为业主、租客提供休闲、娱乐及商业服务的配套设施，通称“配套设施”。“配套设施”的权属应当由开发商和购房人在商品房预（出）售合同中约定明确，合同未作约定的，“配套设施”所有权归开发商。“配套设施”的建造成本不单独核算，而是通过“开发成本”科目并入可售房产总成本内核算，竣工验收计入“开发产品”并随房产销售收入的实现，结转销售成本。“配套设施”虽由开发企业管理控制，但无偿提供给小业主或租客使用，开发企业推迟办理或不办理其产权登记， 会计 核算上反映为产权不明的账外资产。采用此法，配套设施成本不仅可以作为土地增值税的扣除项目，而且可以足额抵减应纳税所得额。由于开发商账面既不反映“固定资产——配套设施”，也未反映空置的“开发产品——配套设施”，在产权不明的管理阶段，更谈不上将开发产品转作经营性固定资产的 问题 。因此，既不存在视同销售的税收问题，也不存在房产税的问题，开发企业总体税负最轻。

七、不同住宅项目分别核算的筹划

通过以上案例 分析 ，介绍了土地增值税税收筹划的几种 方法 ，房地产企业可根据实际情况灵活运用。但其前提应是在合法、合理的情况下节税，减轻税收负担，增加税后利润，实现企业价值最大化。

【 参考 文献 】 [2]张春喜．“三招”帮你减轻土地增值税[J]．财政与税务，202\_，

（6）．

[3]高金平．税收筹划谋略百篇[M]．北京： 中国 财政经济出版社，202\_．

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！