# 对房产行业的税收筹划评述

来源：网络 作者：独坐青楼 更新时间：2025-05-27

*对房产行业的税收筹划评述 对房产行业的税收筹划评述对房产行业的税收筹划评述 精品源自教学论文一、销售收款环节的税收筹划1、房地产销售环节涉及到的税收种类房地产销售环节涉及到的税种包括营业税、土地增值税、房产税、企业所得税、印花税、营业税金及...*

对房产行业的税收筹划评述 对房产行业的税收筹划评述对房产行业的税收筹划评述 精品源自教学论文

一、销售收款环节的税收筹划

1、房地产销售环节涉及到的税收种类

房地产销售环节涉及到的税种包括营业税、土地增值税、房产税、企业所得税、印花税、营业税金及附加、城建税和教育费附加等。其中,营业税是按照房地产企业向购房者收取的全部价款和价外费用为基数计税的,它又是城建税、教育费附加计税的基础,同时也能影响契税、印花税以及土地增值税,因此,销售环节最重要的税收筹划种类是营业税。同是,土地增值税的超额累进税率与销售阶段的定价密切相关,因此它是销售环节税收筹划的关键环节。

2、营业税的筹划策略

3、土地增值税的税收筹划

二、整体层面的其他税收筹划

房地产行业涉税项目和种类都较多,在整个管理和经营工作中各个环节都需要注意,进行合理的税收筹划,才能保证企业整体税收的有效规避。

1、企业所得税的税收筹划

企业所得税的计算过程中,会有一些相关的抵税项目以减少企业税收,但是房地产行业一直是我国政府宏观调控的重要对象,因而在企业所得税的征收方面享有较少的优惠。企业应该谨慎分析相关政策,合理调整企业销售业务组成,借用时间价值或者费用的合理安排争取尽量的税收优惠。例如,很多房地产企业将人防工程作为车位出售给业主,并确定收入,就需要与当年缴纳相应的所得税。而其实人防工程不可出售,企业可以将其租给业主,然后分期收取租金,这样将这部分的收入划分为多个年度,有效降低了企业所得税的额度。

2、保有房产的房产税筹划

房地产企业都留有部分房源作为投资性房地产,用于出租或者暂时闲置。这部分房产都需要缴纳房产税,用于出租的房产还应该缴纳5%的营业税。企业在安排出租业务的具体细节时,也应该区分房屋租金和代收的水电费、网费、清洁费等。同样,这部分如果由物业公司进行收取可以避免缴纳营业税;但是如果为方便出租,打包收取租金,则需要按照总额缴纳营业税。

三、结束语

房地产行业投资金额较大,经营周期长。企业在经营中需要支付多项巨额的税金,企业应该针对不同环节进行事先税负预测和合理筹划,尽量减少税务业务中的误区和风险,正确运用税收政策,合理规避税收负担,提高税后净利润。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn