# 关于A房地产开发公司的相关税收案例探究

来源：网络 作者：沉香触手 更新时间：2024-03-13

*一、引言 房地产开发具有投入资金大，融资成本高，建设周期长，经营风险较大的特点。整个经营行为涉及营业税、契税、土地增值税、房产税、土地使用税、印花税、企业所得税、城建税、教育费附加等多个税费，税负较重。目前，我国房地产市场低迷，房地产开发...*

一、引言

房地产开发具有投入资金大，融资成本高，建设周期长，经营风险较大的特点。整个经营行为涉及营业税、契税、土地增值税、房产税、土地使用税、印花税、企业所得税、城建税、教育费附加等多个税费，税负较重。目前，我国房地产市场低迷，房地产开发企业面临着融资困难、项目推进缓慢、销售单价和面积下滑、资金回笼周期长等困难，导致欠税金额增长迅速。在这样的情况下，如何降低成本成为房地产开发企业必须思考的问题。而通过税收筹划降低税负，是其中一个非常重要的内容。企业税收筹划能否成功，取决于其合法性是否适当，是否遵循了一般反避税规则，即该项(一系列)安排是否具有合理商业目的，取决于该安排的主要目的是什么，即是否以税务利益为主要目的。通过合理的税收筹划找到企业经营行为于政府政策意图的最佳结合点，实现政府与企业的双赢具有现实意义。

二、文献综述

杨焕玲(2011)提出税收筹划是税收法律关系中征税主体与纳税主体的税收博弈冲突。税收筹划的权利是在法律允许的边界范围内或边界上，一旦超越这个界限就不再是企业的合法权利。万莎(2011)指出房地产企业税收筹划存在政策性风险、片面性风险、认定风险、成本偏高风险。胡芳等(2011)指出通过合作建房的方式，一方提供土地使用权，另一方提供资金合作建房，建成后按照比例分配，可以避免缴纳土地增值税。廖治宇(2010)、胡亚元(2010)指出，房地产企业应尽量采取合并申报的方式缴纳土地增值税。张源(2011)认为房地产开发企业的投资性房地产可不通过获取租金方式而采取入股联营以分得利润的方式避免缴纳营业税等税费。

上述论述提出了关于房地产开发企业税收筹划的方式，但存在一定的局限性。合伙建房的方式容易引起后期的利益分割及风险承担的纠纷，不具普遍性。通过入股联营的方式获取实质上的租金也因为会影响被投资方的经营结构而难以适用。合并申报的方式缴纳企业所得税需要集团公司或经营项目将多的公司才能使用。本文以现有的房地产市场环境下企业经营的具体问题为研究对象，拟针对筹资、销售、项目管理、项目转让，通过对A房地产开发公司案例，分析房地产开发公司可能遇到的实际困难提出行之有效且的税收筹划方案。

三、案例概况

某区政府通过招商引资引入A房地产开发公司，以BT模式进行该区工业园项目整体开发。工业园区建设规模为5平方公里。项目建设时限从2009年开始，计划2017年完成。项目收入该区政府拟通过工业园区建成后入园企业20年内缴纳各项税收返还款的方式支付A房地产开发公司专项财政补贴。A房地产开发公司完成园区基础设施建设后，取得2平方公里商住用地用于该公司开发商住房。A房地产开发公司面临着巨大的资金融资压力。并且，该工业园招商引资企业入园后，由于基础设施建设周期长，产生的税收很难在短期内通过税收返还方式弥补A房地产开发公司前期巨额投入。此外，自2014年开始，该地块商品房成交量萎缩，价格下跌，A公司取得大宗商住用地进行商品房开发后房屋滞销，经营陷入困难。

四、相关税收问题筹划

(一)资金投入与运营模式对税收的影响

某区政府通过招商引资方式将该区优质区域工业园区交由A房地产开发公司实施建设，主要为了解决将该块土地由生地变为熟地的巨额资金融资困难的问题。按照协议，A房地产开发公司按照BT模式进行建设，按照现行税收政策的规定，A房地产开发公司实施土地改造、拆迁、基础设施及配套设施，应按照《中华人民共和国营业税暂行条例》，以建筑劳务按照3%的税率缴纳营业税从而产生较大的税收负担。

但根据《国家税务总局关于纳税人投资政府土地改造项目有关营业税问题的公告》，纳税人与地方政府合作，投资政府土地改造项目，其中，土地拆迁、安置及补偿工作由地方政府制定其他纳税人进行，投资方负责按计划支付土地整理所需资金;同时，投资方作为建设方与规划设计单位、施工单位签订合同，协助地方政府完成土地规划设计，场地平整、地块周边绿化等工作，并直接向规划设计单位和施工单位支付设计费和工程款。当该地块符合国家土地出让条件时，地方政府将该地块进行挂牌出让，若成交价低于投资方投入的所有资金，亏损由投资方自行承担;若成交价超过投资方投入的所有资金，则所获收益归投资方。投资方的行为属于投资行为，不属于营业税范围，其取得的投资收益不征收营业税。

据此，A房地产开发公司通过合理的税收筹划，在实施该地块整体开发时不按BT模式以建设方的身份进行开发，而以投资方的身份完成融资、支付土地整治资金，与规划设计单位、施工单位签订合同，并直接向规划设计单位和施工单位支付设计费和工程款。政府将整治完成的土地挂牌出让后，以入园企业缴纳的土地出让金指定专项用途返还A房地产开发公司以及一定期限内入园企业税收返还相结合的方式取得收入，既能不缴纳营业税，又能有效解决巨额投入的资金压力。

(二)筹资环节借款的税收问题

由于A房地产开发公司前期土地整治资金投入巨大，在实施商品房开发项目时资金出现困难，加之受市场行情影响，已达到预售条件的商品房销售情况也不理想，开发产品无法通过销售回笼资金。前期银行借款资金利息负担较大。

根据《国家税务总局房地产开发经营业务企业所得税管理办法》(国税发[2009]31号)，开发企业为建造开发产品借入资金而发生的符合税收规定的借款费用，属于成本对象完工前发生的，应配比计入成本对象，属于成本对象完工后发生的，可作为财务费用直接扣除。A房地产开发公司应按照工程进度分类核算完工开发产品成本，将已完工开发产品发生的借款费用计入财务费用，实现企业所得税税前扣除，以达到减少企业所得税应纳税额的目的。

(三)销售环节税收问题

一是通过采取不同的销售模式会降低税收成本。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产公司支付的佣金可作为增值额的扣除项目，A房地产开发公司可以通过设立独立的销售公司，从而减少土地增值税和企业所得税。

此外，房地产开发企业在销售环节可以委托代销的方式销售，按照销售清单的时间确定收入的实现，从而达到延迟纳税义务发生时间的目的。

二是合理核算减少税基。在房地产市场持续低迷，市场购买力不足的情况下，A房地产开发公司为应对销售困难的问题，打折销售或赠送部分面积、车库等方式促销。根据营业税法的规定，在同一张发票上列明销售价款和折扣额的，可以折扣后的价款为营业税的计税依据。除此之外的情形，无论企业如何进行会计核算，都必须以包含折扣额的总价款为营业税计税依据。因此，A房地产开发公司在进行折扣销售时，应在同一张发票上注明销售额和折扣额，以实现减少营业税计税依据的目的。而对于赠送的车库等，若车库具有产权，且合同中以赠送方式转让所有权，则按照营业税相关规定应视同销售。在该项交易的交易价格之外，由税务机关按照市场价格核定转让价格，对转让车库的交易行为征收营业税。若合同中将房屋销售价格分摊为房屋销售价格和车库销售价格，则仅对该项交易价格征收营业税，大大减少营业税计税依据。

(四)滞销商品房管理的税收问题

在目前的市场行情下，房地产企业很难再实现产品一举售罄的情况。A房地产开发公司受让商住用地面积大，开发及销售周期长达10年以上。对于长期滞销的尾盘，A房地产开发公司采取将作为存货的商品房出租的方式实现一定的资金回流。但如果将开发产品变更为投资性房地产，应按12%的税率缴纳房产税，还需缴纳营业税、城建税、教育费附加以及企业所得税。而如果将尾盘以投资入股的方式交付给其他单位使用，以利润分配的方式取得收益，则只需缴纳企业所得税，税负将会大大减轻。

(五)项目转让的税收问题

A房地产开发公司投资的项目面积大，周期长。目前该公司存在重大资金困难，很可能出现无法继续实施该项目，而不得不转让该项目土地的情形，即便筹资顺利，在开发过程中业可能存在因资金周转困难而中断开发，将项目转让他方进行的情况。如果以项目转让的方式，则应认定为转让不动产而缴纳营业税、土地增值税、城建税以及教育费附加，税负较重。

根据《财政部国家税务总局关于股权转让有关营业税问题的通知》(财税[2002]1191号)的规定，对股权转让不应征收营业税。根据《关于土地增值税一些具体问题规定的通知》的规定，对于房屋进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地(房地产)作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。

根据《财政部国家税务总局关于股权变动导致企业法人房地产权属变更登记不征契税的批复》(财税[2003]184号)的规定，在股权转让中，单位、个人承受企业股权，企业土地、房屋权属不发生转移，不征收契税。

A房地产开发公司因故要转让项目时，可与购买方协议，以土地及地上附着物作为投资，取得购买方一定比例的股权，再将该股权转移给购买方，以规避营业税、城建设、土地增值税、契税及教育费附加，能有效减轻税负。

由于新型经济问题的不断出现，税收制度的不断修改，房地产开发企业经营方式的不断调整，如何通过合理、合法的税收筹划，达到降低税负，减少成本支出，提高市场竞争力的方式也不是一成不变的，房地产开发企业应根据国家政策的更新，市场环境的变化以及自身经营情况的改变选择实施有利于自己的税收筹划方案，以适应激烈的市场竞争环境，求得企业的持续发展。

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