

DOI:10.12361/2661-3263-05-12-125061

# 房地产企业土地增值税的清算及其 税收筹划风险研究

王永

重庆爱普地产(集团)有限公司, 中国·重庆 400043

**【摘要】**土地增值税的税率偏高,成为影响房地产企业经营收益的最直观因素。因此,房地产企业对于土地增值税管理的重视度较高。如何采取合法措施减轻房地产企业的税负成为行业发展中需要共同面临的问题。鉴于此,下文围绕房地产企业土地增值税的清算要点展开研究,并且分析对土地增值税进行税收筹划的重要价值,最后探究税收筹划过程中的风险问题和应对对策,以期能够借助税收筹划手段减轻房地产企业的税负压力,提高企业经营效益。

**【关键词】**房地产企业; 土地增值税; 税收筹划风险

## A Study on the Liquidation and tax Planning Risks of Land Value-added Tax in Real Estate Enterprises

Yong Wang

Chongqing Aipu Real Estate (Group) Co. LTD, Chongqing, China 400043

**[Abstract]** The land value-added tax rate is on the high side, which has become the most intuitive factor affecting the operating income of real estate enterprises. Therefore, real estate enterprises pay more attention to the management of land value-added tax. How to take legal measures to reduce the tax burden of real estate enterprises has become a common problem in the development of the industry. In view of this, the following research focuses on the liquidation points of land value-added tax of real estate enterprises, analyzes the important value of tax planning for land value-added tax, and finally explores the risk problems and countermeasures in the process of tax planning, in order to reduce the tax burden pressure of real estate enterprises by means of tax planning and improve the operating efficiency of enterprises.

**[Keywords]** Real estate enterprise; Land value added tax; Tax planning risk

房地产企业经营中需要缴纳的税收主要包括土地增值税、增值税、企业所得税等,其中以土地增值税的税率最高,税费占比最大,且土地增值税的清算规定较为明确,如出现错误清算的状况便可能引发税务风险。于房地产企业而言,因其在开发过程中包含的成本类型众多,致使土地增值税的清算难度较大,经常由于清算不准确产生风险问题。为此,要想促进房地产企业的健康发展,既要关注土地增值税的清算问题,做到对土地增值税的科学清算,也要做好税收筹划工作,降低税收筹划风险的发生率。

### 1 房地产企业土地增值税税收筹划的价值

#### 1.1 优化企业资金运营结构

房地产开发项目普遍存在成本投入大、建设周期长、回收期长和资金周转缓慢的特征,对于企业的资金运营能力提出了

高标准的要求,如不能实现对资金资源的合理配置,则很可能由于资金链断裂出现开发项目停工的问题,甚至威胁企业的生存与发展。而土地增值税税收筹划工作的开展,可以实现对企业资金运营结构的科学优化,既能对资金进行合理分配与利用,还可实现避税经营的目标。

#### 1.2 降低企业税收压力

土地增值税在房地产企业所需缴纳的税费中占比较大,是造成企业税负压力的主要因素,对其进行合理筹划不仅可以延缓税收清算的时间,使企业有更多资金用于经营和建设,使企业有限的资金资源创造更大的收益,还可在一定程度上增加可扣除项目金额,起到降低企业税收压力的作用,对于强化企业税收管理水平也具有积极作用。

#### 1.3 控制企业税务风险

税收筹划的过程中,相关筹划人员需要对国家的最新税收政策进行全面解读才能达成合理、合法避税的目标,即在法律允许的范围内尽量减少税收费用。此举,可以有效规范企业的税收管理工作,避免因不合理和不规范的操作现象引发的税务风险,且可降低偷税、漏税等行为的发生率,发挥控制企业税务风险的作用价值。

#### 1.4 实现利润最大化目标

目前来看,房地产企业缴纳的土地增值税费用会被纳入企业财务报表的利润表中,这意味着土地增值税方面的费用投入状况直接影响企业利润。因此,企业针对土地增值税进行税收筹划,通过合理的筹划与管理来降低税费支出,以保障企业利润的最大化。

#### 1.5 强化行业的宏观调控效果

针对房价持续上涨的问题,我国出台了多项政策措施加以控制,致力于通过政策手段对房地产市场进行宏观调控,其中以税收政策的调控效果最为突出。房地产企业经营的过程中是根据最新的税收政策要求以及房地产自身的资金实力对新项目的预期收益进行准确评估和分析,根据评估结果来确定新项目的经济收益水平,从而降低企业经营风险。从税收筹划的层面来看,可以保障税收政策调控作用的最大程度发挥,起到强化行业宏观调控效果的作用。

## 2 房地产企业土地增值税清算的要点

### 2.1 明确清算条件

首先,房地产企业应进行土地增值税的清算:1)房地产开发项目全部竣工且完成销售的;2)整体转让未竣工决算房地产开发项目的;3)直接转让土地使用权的。其次,对于已经竣工和验收完成的房地产项目进行销售转让时,有如下几种状况需要进行土地增值税清算:1)销售面积达85%以上的;2)销售面积未达到85%,但剩余的部分面积已经出租或者自用的;3)取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的;4)申请注销税务登记,但未办理土地增值税清算的。再次,进行土地增值税清算前,需要先将未转让的部分房产去除后再计算成本与收入。最后,对于部分在清算土地增值税时未能完成转让的房产,需要在后期转让时按照规定要求清算并缴纳土地增值税。

### 2.2 计算获取收入

房地产开发项目中涉及的获取收入有货币收入、实物收入和其他收入几种,土地增值税清算过程中,需要将项目开发中所产生的所有获取收入计算在内。对于房地产获取收入的计算需要综合参考多方面的资料内容,主要包括立项报告、销售合

同和许可等。结合以往的土地增值税清算经验,在确认房地产收入时,要注意如下问题:1)可根据商品销售的发票来确定收入;2)认识到销售发票并不代表全部收入,还需将相关销售合同中约定的收入作为收入确认标准;3)在房款预收的阶段,如房屋验收时发现实际面积与销售合同中注明的面积不符,需要进行房款退还的则需及时调整土地增值税的清算信息。

### 2.3 划定可扣除项目金额

进行房地产土地增值税清算时可按照相关税法规定扣除部分可扣除项目金额,税收政策中明确指出房地产土地增值税清算中可扣除的项目包括开发费用、开发成本、房产转让税金和土地使用权支付资金等,这其中开发成本的占比较大,因此在进行税收筹划时可以将开发成本作为税收筹划工作的切入点。此外,要确保房地产开发过程中的土地征用、拆迁、工程费用、开发间接费用以及公共配套设施费用等的合法性与合规性,确保在进行土地增值税清算时,均能提供合法凭证予以有效扣除。

## 3 土地增值税税收筹划的常见风险及应对策略

### 3.1 销售定价筹划风险与应对

(1) 风险表现。我国针对普通住宅项目推出了一系列优惠政策,目的是引导房地产开发企业集中力量开发住宅项目,符合普通住宅项目优惠政策的情况下,可以通过申报降低土地增值税的税务压力。但从具体施行的过程中来看,部分房地产企业为了达成降低税负的目的,存在盲目申报的现象,即对于不符合普通住宅项目认定条件的开发项目也以普通住宅项目的标准进行申报,此举属于违规操作行为,无疑会增加企业的税务风险。产生此类问题的主要原因是相关的税收筹划人员不能做到对优惠政策政策的正确解读,致使采取错误的避税方式降低企业税收负担,此种状况下便增加了企业的税务筹划风险。

(2) 应对策略。对于税收筹划方面存在的销售定价风险,要求相关的税收筹划人员细致解读税收政策,对于满足优惠政策要求的条件进行有效梳理,在此基础上编制税收筹划方案才能达成合理避税的目标。根据土地增值税的税费标准来看,房地产的销售定价越高,需要缴纳的土地增值税税率也就越大,因此可以认为,对销售定价的合理控制是减轻税收压力的重要途径。需要特别注意的是,为了保障房地产企业的项目开发收益,在进行销售定价时不得过于盲目,在考虑土地增值税税费因素的基础上,还需结合房地产开发成本、市场需求和行业发展趋势等因素进行科学定价,这既可将税收筹划风险控制可控范围之内,也可同时保障企业的经济收益。

### 3.2 利息扣除筹划风险与应对

(1) 风险表现。在土地增值税清算时通常采取计算扣除的方法扣除开发费用,而在财务费用中利息支出则有两种扣除方法,一种为计算扣除,一种为据实扣除,由于两种扣除方法所产生的税收结果不同,可以将此作为税收筹划的切入点。计算扣除操作方法如下:一种是对企业利息费用偏大的状况,且能够出具金融机构证明的情况下,可进行转让项目计算分摊,如不高于银行同类型贷款的利率则可据实扣除;一种是对企业利息费用较少或者利息费用偏大,但无法提供金融机构证明的情况下,则不能采取转让项目计算分摊的方式,此时则需要以项目开发成本和土地使用权支付资金之和的10%来扣除开发费用。实际进行税收筹划时可以对这两种扣除方式哪种费用更低,且符合企业实际状况,选择最优的筹划方案达成控制税负的目标。但实际落实的过程中可以发现,存在企业认定标准与税务机关认定不一致的状况,致使企业需要面临较大的税务风险。

(2) 应对对策。对于此类问题,建议企业相关的税收筹划人员积极学习最新的税收政策和法律法规,并且与税务机关建立有效的联系,对于其认定标准和习惯进行全面了解,通过有效的沟通掌握税务机关的审核规律。在此基础上,方能使企业的税收筹划行为均符合标准要求,确保税收筹划方案制定均在合法范围内,满足优惠政策和税收认定的基本要求。通过规范税收筹划的行为和选择正确的筹划手段来控制税务风险。

### 3.3 可扣除项目金额筹划风险与应对

(1) 风险表现。增加可扣除项目金额是税收筹划的常用手段之一,但部分情况下,企业存在盲目增加项目成本费用的状况,希望通过增加成本费用的扣除金额来降低土地增值税。而实际上,并不是所有的成本费用均在可扣除项目金额的范围之内,且税务机关对于此种避税方法并不认同,当税务机关针对企业进行税务稽查时,如出现不合理增加项目成本费用作为扣除项目金额的状况则会增大漏税和逃税风险。

(2) 应对对策。为能有效控制税收筹划风险,需要在确定可扣除项目金额时全面符合优惠税收政策中的条件和土地增值税中的清算规定,最好是与税务机关做好沟通,确保在可扣除项目金额认定方面得到税务机关的认同。另外,在土地增值税的相关法规中指出,普通标准住宅的土地增值额如未超出可扣除项目金额的20%,即可免征土地增值税。因此,企业可以立足于相关税法规定的条件,对收入和扣除项目金额进行合理调整,使其具备免征资格,达成减轻税负的目标。

### 结语

房地产企业的经营收益在很大程度上受到税费支出的影响,尤其是其中的土地增值税占比较大,且房地产的成本类型众多,也为土地增值税的清算工作带来了较大的难度,一旦项目清算不全则会带来税收风险。因此,在今后的税收管理工作中需要重点关注土地增值税的清算问题。此外,还要求相关的税收筹划人员科学解读税收法律法规以及优惠税收政策,通过有效的调整使企业满足优惠税收政策要求,达成合法避税的目标。

### 参考文献:

- [1] 黄小迪, 万伟. 房地产企业土地增值税税收筹划相关问题及对策[J]. 老字号品牌营销, 2023(03): 53-55.
- [2] 李连仲. 大连市房地产企业土地增值税税收筹划研究[D]. 河北经贸大学, 2022.
- [3] 张丽. 房地产企业土地增值税税收筹划及清算技巧探索[J]. 会计师, 2022(06): 32-34.
- [4] 沈小丽. 基于税收临界点的房地产企业土地增值税筹划分析[J]. 纳税, 2021, 15(36): 38-40.

### 作者简介:

王永(1986.04—),男,汉族,重庆人,本科,中级会计师,研究方向:房地产企业税收筹划