

房地产企业土地增值税管控及筹划要点

刘津晶

济南鑫都置业有限公司, 中国·山东 济南 250100

【摘要】近些年来, 由于社会经济的发展和市场经济的稳定, 房地产行业出现新的发展浪潮, 带给人们更多的获利机会, 但由于国家税务制度的限制, 房地产行业内在进行成本投入时, 所要缴纳的土地增值税具有非常大的比例, 无形中就会增加企业的税务压力, 此外, 许多房地产商家都会为保证自己利益而将这种风险进行转移, 让消费者来帮他们共同承担压力, 最终可能会造成房价出现极为不稳定的现象, 房地产的售价与其实际价值之间出现较大的误差。要想真正维持房地产市场发展的稳定性和持续性, 就需要从税务管理方面着手, 对土地增值税的税务管理做好严格的监督, 确保土地税务筹划工作能够高效率和高质量完成, 从而能够为企业带来源源不断的资金支持, 帮助房地产企业在未来的发展中保持可持续的稳定发展态度。基于此, 本篇文章对房地产企业土地增值税管控及筹划要点进行研究, 以供参考。

【关键词】房地产企业; 土地增值税; 管控; 筹划要点

Land Value Added Tax Control and Planning Points for Real Estate Enterprises

Liu Jinjing

Jinan Xindu Real Estate Co., Ltd., Jinan, Shandong, China 250100

[Abstract] In recent years, due to the development of the social economy and the stability of the market economy, a new wave of development has emerged in the real estate industry, bringing people more profit opportunities. However, due to the restrictions of the national tax system, the real estate industry inherently invests in costs. When the land value added tax to be paid has a very large proportion, it will virtually increase the tax pressure of enterprises. In addition, many real estate businessmen will transfer this risk in order to ensure their own interests, and let consumers help them share the burden. The pressure may eventually lead to extremely unstable housing prices, and there will be a large error between the selling price of real estate and its actual value. In order to truly maintain the stability and continuity of the development of the real estate market, it is necessary to start from the aspect of tax management, and strictly supervise the tax management of land value-added tax to ensure that the land tax planning can be completed efficiently and with high quality, so as to be able to bring a steady stream of financial support to the enterprise and help the real estate enterprise maintain a sustainable and stable development attitude in the future development. Based on this, this article studies the key points of land value-added tax management and planning for real estate enterprises for reference.

[Key words] real estate enterprises; land value-added tax; management and control; planning points

1 相关概述

1.1 土地增值税概述

土地增值税是指房地产企业在进行相关土地权益以及房地产的售卖后, 扣除成本投入所剩下的增值部分所缴纳的税款。土地增值税分为预征和清算, 预征是在收到预收款后, 按照固定的预征率预缴土地增值税, 清算是在项目整个完成之后清算, 根据增值率和对应税率以及扣除率累进计算出应交土地增值税税额, 并和之前预缴的土地增值税对比进行多退少补^[1]。土地增值税税率适用超率累进税率, 从税率的阶梯性规定中我们可以看出, 我国目前所采纳的税收规划和缴纳土地增值税的办法具有一定的调节性, 不仅能够在房地产市场发生紊乱的情况下维持秩序, 还能够激励房地产企业更好做出内部的税收规划和经济管理, 否则将会因为缴税而形成过多的经济财富压力^[2]。

1.2 房地产企业土地增值税筹划的必要性

对房地产企业进行土地增值税的筹划主要是因为房地产开发具有较大的风险周期, 投入是在前期, 但收入却是在后期且按阶段完成, 回收周期较长, 如果企业内部能够做好土地增值税的统筹规划与控制管理, 就能够利用合理的避税方式来进行税款的缴纳, 帮助企业降低成本, 提高利润率。

1.2.1 减少房地产企业的税负

对于大部分的房地产企业而言, 土地增值税都作为缴纳总额税款中占比最大的税种, 仅需要人工利用较长的时间来对税率以

及相关的缴纳税额进行清算, 企业自身所承担的负担也较高。企业要想在竞争极为激烈的房地产市场中占据有利的地位, 就应该做好内部的税务统筹规划, 降低缴纳税款, 从而可以获得更高的利润, 也就可以在当前的税务市场中具有强有力的核心竞争力^[3]。

1.2.2 营改增为土地增值税筹划提供更大机遇

国家相关部门为推动各大房地产企业的发展, 从而可以带动国民经济的进步, 已经在税收政策方面做出许多优惠条款, 利用比较健全的法律法规来保障房地产企业的权益, 营改增为土地增值税筹划作为一项可以帮助企业获得更高经济利润的政策, 能够有效的获得房地产行业管理人员以及政策决策者的支持。营改增是指在进行房地产应缴纳实际税款时, 主要采用一般计税法或简易计税法来明确企业应缴纳的实际税款, 还需要在房地产自身获取销售价格与费用的基础上来进行土地款的扣除, 也就是在房地产企业的销售额上进行税款的缴纳。在营改增为土地增值税之后, 相关税金则不会被扣除, 能够在为企业争取一定的经济利润的同时, 提高企业缴纳税款的责任心^[4]。

2 房地产开发企业土地增值税纳税筹划风险分析

2.1 对税务筹划认识不明确

在房地产行业依然存在许多企业管理人员并未明确认知税务筹划管理对于企业发展所带来的重要影响, 甚至可能会忽略税收筹划这项主要策略, 我们对该现象出现问题进行简要分析之后, 可以发现以下两个主要原因: 第一, 税收筹划在我国兴

起和发展的时间较晚,国内真正使用该政策的房地产企业及其稀少,没有形成较大的市场环境,也就无法激起房地产企业使用税收筹划策略的欲望;第二,税收筹划工作实际的价值与意义得到落实之前,需要房地产企业投入更多的时间和精力来进行学习与规划,甚至可能会出现一些企业无法控制的风险,还会在一定程度上改变企业原有的经营成本结构,这也是造成企业主动学习税务管理积极性较差的主要原因^[5]。

2.2 税务筹划工作滞后

由于市场风险和房地产企业经济政策规划等项目的影响,大部分房地产企业仍未建立健全的土地增值税清算制度,而且在临近缴纳税款之前,面对大额的待清算数额时,企业可能会存在许多问题和矛盾无法解决,可扣除的费用和设施投入可能会受到实际限制而无法得出最终的精准数据,最终造成企业应缴税额增加的情况,为企业带来更多的经济困扰和压力。虽然部分企业通常都会采用房地产投资入股的手段来降低增值税额的缴纳比例,但这种手段仅仅能够在前期减少税收投入,却可能会面临更多的社会信用危机,一旦触犯法律条文也需要缴纳更多的罚款资金^[6]。

2.3 扣除项目存在差异

在对房地产企业内部土地出让金进行核算清查时,税务人员必须严格依照法律法规制定的条例来进行计算,如果发现存在法律漏洞的现象时,需要进行及时的滞纳金罚款。税务部门的相关人员在进行核算清查时,可能会对房地产内部结构存在许多疑问,而房地产企业则更希望这些人员能够将他们在房屋交易中心收取的费用作为地价款支出,但由于两个主体之间存在认知和计算误差,最终计算和清查出来的结果相差甚远,这种由项目认知所带来的不同,也会在无形之中增加房地产开发企业土地增值税缴纳筹划的风险和压力^[7]。

2.4 地产开发费用扣除难度高

大多数房地产项目由于投入项目明细较为庞大,投入和成本之间的对应关系无法一一明确,许多房地产企业在进行资金筹集时可能会遇到问题,虽然国家针对这种政策已经出台许多法律法规来对房地产企业筹集资金做出保障,但依然在实际筹资过程中依然会受到市场资金波动的影响。而且从实际情况中我们可以发现,对于许多房地产企业的开发项目而言,由于企业内部财务人员个人素养较低,企业内部的成本管控核算体系无法达到标准水平,财务人员也就无法结合自身的工作和企业内部实际发展情况来做好清算工作,往往就会导致企业将会聘请专业的税务事务所来进行这项工程。但由于实际包含发票内容较为复杂,甚至可能会出现一些遗漏和丢失的现象,无疑之中就会为整个专业税务人员提供更多的压力。

3 房地产企业土地增值税管控及筹划要点分析

3.1 合理适用土地增值税优惠政策

房地产企业在进行税收筹划时,要想获得真正的经济收益和税收筹划的科学性,就应该科学使用土地增值税优惠政策来进行核验。在实际的优惠政策使用中,房地产企业具有较多的选择,不同的增值额可能会由于企业的实际能力和当地政府政策的规划来做出变化。我国政府还做出免税政策的相关规定,主要是为那些增值额低于缴纳税款的一般标准,还要符合免税政策里相关规定的那些企业而准备。还存在许多房地产企业依然会面临政策风险,这主要是因为他们在进行税收筹划时,往往会忽略政府政策内的相关要求和要点,这种现象就会要求企业税务管理人员必须对国家相关规定的税务政策进行学习和掌握,要提高专业知识的同时,为企业降低更多的税务承担风险。

3.2 合理确定土地增值税扣除项目

房地产企业内部的纳税人员在进行税务统筹和核算时,必须明确土地增值税扣除项目的明细,在满足相关规定和要求标准的基础上,能够确保土地增值税核算项目的精准性。由于地产的开发成本所占比例较大,企业内部税务清算人员需要从

开发成本方面来进行合理的土地税收筹划管理,还需要将许多信息和决定以书面的内容来进行保存,在向税务机关进行缴纳税款以及相关项目的审核时,才能够承担更低的风险。

3.3 增强税收筹划意识,正确认识纳税价值

要想确保整个房地产内部土地增值税筹划的科学合理性,就需要从员工出发,鼓励员工自发树立税收筹划意识,在学习与税收筹划的相关法律知识之后,能够真正明确纳税对于企业发展以及个人价值提升所带来的重要意义。首先,房地产企业在制定未来长期规划的发展目标和企业未来发展战略的同时,必须认识到税收筹划对于经济成本获取和利益收获所带来的重要影响,从而可以将更多的时间和精力投入到土地增值税的税收筹划过程中;其次,必须意识到偷税漏税给企业所带来的重大影响,税收筹划并不是意味着利用法律的漏洞来进行透露税等行为;最后,房地产企业需要让各个部门都能够充分意识到土地增值税税收统筹规划对于员工个人成长所带来的重要价值。

3.4 培养税收专业人才,委托专业机构筹划

房地产企业应该对员工,尤其是税收筹划的人员进行定期的培训和教育,吸收和引荐更多在税收方面优秀的专业人才,与高校之间形成校企联动,从而可以为企业未来发展提供源源不断的知识人才输入。尤其是对于财务人员而言,需要对其进行分门别类的培训教育工作,不仅包含统筹规划的相关计算方式和国家政策的相关规定,还需要从土地增值税核算以及项目清算等方面来进行专业的培训教育,企业内部的所有人员都应该意识到正常缴纳税款对于企业未来发展的重要意义。还可以利用激励机制和奖惩制度来鼓励员工去考取与税收相关的专业证书,从而可以为企业未来的人才规划和税收管理提供源源不断的专业人士。此外,当面临许多法律困惑和与税收相关的问题时,如果团队内的人员都无法利用自己的专业知识来进行解决,企业就可以向专业税务机构的人员进行求助。

3.5 合理应用拆迁补偿款

房地产企业在进行土地使用权在转让时,应该采取正规的渠道来进行拆迁补偿款的赔偿,确保整个赔偿款入账的过程具有法律的保护。这主要是因为许多房地产企业都会直接将房屋使用权转让过程中的赔偿金授予个人,整个过程中并不会出现法律效力的生效。为应对这种情况,房地产企业可以将这项工作以承包的形式来交由其他外包部门,并以签订合同的形式来保证自身的法律权益。

4 结束语

总而言之,如今房地产企业想要顺利发展、保障其经济效益必须加强对土地增值税的管控,要规范化、标准化管控模式,促进企业健康运行。税务部门也要和企业构建和谐的关系,调查市场状况、解决清算问题、掌握法律法规,为企业后续发展提供优秀、稳定的环境。

参考文献:

- [1]徐京龙. 房地产企业土地增值税管控及筹划要点[J]. 上海房地, 2019(11): 32-36.
- [2]刘厚艳. 房地产企业土地增值税清算核心要点及风险管控[J]. 纳税, 2019, 15(28): 1-3.
- [3]毛亚亚. 房地产企业土地增值税清算面临的挑战与应对措施[J]. 纳税, 2019, 15(28): 22-23.
- [4]倪贤慧. 论土地增值税清算中的差异及对策[J]. 财会学习, 2019(28): 140-142.
- [5]杨华军. 试论当前房地产开发企业税收筹划思路及技巧[J]. 今日财富(中国知识产权), 2019(10): 145-147.
- [6]康刘健. 房地产企业土地增值税筹划探析[J]. 纳税, 2019, 15(26): 55-56.
- [7]郝小晶. 房地产开发项目土地增值税税务筹划分析[J]. 中国市场, 2019(27): 85-86.