

现行税收优惠政策下房地产企业税收筹划研究

宋肖玉

安徽财经大学, 中国·安徽 蚌埠 233030

【摘要】房地产企业在发展的过程中,所需用的资金损耗相对较大,涉及到的相关领域具有广泛性,属于地方纳税工作在实施过程中的重点对象。由于所含有的税费具有多样性,所以在成本核算阶段存在较大的困难,因而房地产企业的可筹划空间相对较大。为有效应对激烈市场环境所带来的竞争与挑战,房地产企业现阶段需要紧紧抓住现行的税收优惠政策,促进税收筹划工作稳定开展,加大对成本的控制力度,从核算管理、税收筹划这两方面入手,对房地产企业税收筹划予以完善,提高企业的市场竞争能力。

【关键词】现行税收优惠政策; 房地产企业; 税收筹划; 相关措施

Research on the Tax Planning of Real Estate Enterprises under the Current Preferential Tax Policies

Song Xiaoyu

Anhui University of Finance and Economics, Bengbu, Anhui 233030, China

[Abstract] In the process of development of real estate enterprises, the loss of funds needed is relatively large, and the related fields involved are extensive, which belong to the key object in the implementation process of local tax payment work. Due to the diversity of taxes and fees contained, there are great difficulties in the cost accounting stage, so the planning space of real estate enterprises is relatively large. To effectively cope to the fierce market environment brought by the competition and challenges, real estate enterprises at the present stage need to grasp the current preferential tax policies, promote the tax planning work stability, increase cost control, from the accounting management, tax planning, the real estate enterprise tax planning, improve the enterprise market competitiveness.

[Key words] Current preferential tax policies; real estate enterprises; tax planning; related measures

引言

在社会主义市场经济体制日益完善的基础上,形成了日益激烈的市场竞争环境,国家所出台的税收优惠政策,对房地产企业的税收筹划工作带来了直接影响。通过宏观层面对房地产企业予以调控,一定程度上避免房价上涨趋势日益加快,限制了高效化的房地产企业发展趋势。为了保障房地产企业发展的稳定性,需要在成本分配的过程中,对房地产企业的成本费用予以归集,并坚持法律规范化指导要求,合理利用现行的税收优惠政策,帮助房地产企业减轻税收负担,突出房地产企业税收筹划工作的实际效用。

1 分析房地产企业成本费用核算相关内容

1.1 水、电、煤气、停车场支出费用

供水、供电、供气以及停车场等基础设施,与居民日常生活之间有着紧密联系,通过合理规划并充分使用上述配套设施,能够维持居民的日常生活的稳定性。在使用基础设施和配套设施时,同样会产生相应的费用,可以将其规划到房地产工程的总成本支出体系范畴中,保障支出费用核算的全面性。对于房地产开发项目中的基础设施和配套设施来说,在开展收费作业的过程中,缺乏统一化的规定标准,且实际所涉及到的收费种类具有多样性。若无法加强对上述成本费用的管理,则会出现收费随意性等弊端。水、电、煤气、停车场等基础以及配套设施,属于房地产企业费用体系中的重要环节,在一般情况下,能够占据总成本的部分比例,并且能够保持在10%~15%的区间范围内。

1.2 土地、建筑、安装、设备费用

在开展房地产企业生产项目的过程中,需要涉及到土地、安装、建筑以及设备等方面的费用成本,并且在房地产企业的成本体系中占据着较大的比例。在通常情况下,上述费用成本所占比例高达80%。不仅如此,土地费用成本属于房地产开发

项目当中的重点成本内容,并且对最终的经济效益有着决定性作用,通过合理管控土地费用,能够为房地产开发项目决策内容提供基本指导,保障开发项目的可行性,为房地产企业带来良好的经济效益,使其能够达到预期发展目标。

1.3 税收成本

房地产项目在实际的开发过程中,所需要承担的税金具有多样性,需要由税务部门以及地方政府有关部门对此类费用成本进行征收。实际所征收的税收成本具有以下几种类型,例如:增值税、土地增值税、所得税以及相关附加税费等等(如图1)。

金额单位:万元

企业所得税	计税依据	税率	税费
筹划前	8000	0.25	2000
筹划后	3000	0.25	750
节税额			1250

金额单位:万元

企业所得税	计税依据	税率	税费
预征	11000	0.25	2750
实际	19000	0.25	4750
汇算清缴时需补交			2000
年资金占用成本(8%)	2000	0.08	160

图1 房地产企业所得税筹划依据

1.4 管理费用和筹资成本

在房地产企业日常经营活动的实施过程中,突出了管理费用的重要作用,且管理费用项目具有多样性,包括行政、人事以及财务等相关人员的管理费用。同时,在房地产企业的生产和经营活动实施过程中,应结合活动组织和开展现状,对其中所包含

的费用内容予以分析, 可以结合办公费以及税金等费用, 在企业的管理费用核算阶段对其进行计算。对于房地产企业的筹资本来说, 其主要是指房地产企业在筹集相关资金的过程中所产生的费用成本, 在一般情况下是以借款形式为主, 所形成的利息支出等费用。

2 分析房地产企业税收筹划的基本原则

2.1 合法性

在房地产企业开展税收筹划工作的过程中, 需要将合法性作为首要原则, 通过对税收筹划要求的具体分析, 将法律、法规等方面的内容, 作为此项工作在实施阶段的基本前提。为此, 在开展税收筹划作业的前期阶段, 要求纳税主体能够结合税收法律法规予以全面了解, 根据现行的税收优惠政策, 进一步对涉税公告予以细致化分析。基于对涉税法规内容的充分理解, 并与税务机关之间保持紧密联系, 在及时沟通的情况下, 使纳税主体能够从根本入手理解税法具体含义, 并严格按照缴税流程进行纳税申报, 从而才能够获得有效的税收筹划方案, 保障企业税收筹划工作的可行性, 降低企业在涉税过程中可能需要承担的风险。

2.2 全局性

对于我国现行的税收制度来说, 要求企业能够在经营和生产的过程中, 对其中所涉及到的税收类型予以整合。在通常情况下, 包括了增值税、印花税、所得税、契税以及房产税等等。对于其中所包含的每一项税种来说, 对纳税的期限设置具有差异性。房地产企业的税收筹划工作, 需要与整体性的战略发展目标保持联系, 将税收筹划作为经济效益提升的重要手段, 帮助房地产企业实现利益最大化发展目标。为此, 纳税人在开展税收筹划工作时, 不仅仅需要对某一种税收或者每一项纳税期限进行考虑, 还需要结合房地产企业的经营活动整体过程, 确保税收筹划工作能够全面落实, 降低房地产企业的整体税负。

2.3 前瞻性

房地产企业开展税收筹划工作的过程中, 需要结合房地产企业的税收情况, 基于全方面的分析, 制定可行的税收筹划工作计划, 要求相关人员能够在前期准备阶段, 保障税收筹划安排的合理性, 促进各项规划内容有序实施。纳税人在开展税收筹划工作时, 需要建立在纳税义务的基础上, 为筹划工作的开展提供可能性, 突出房地产企业税收筹划工作的前瞻性。为了保证税收筹划工作的实效性, 需要事先对纳税主体所有的涉税行为予以规划, 保障规划安排的科学性, 达到节税和递延纳税的效果, 帮助房地产企业实现经济效益最大化发展目标。

3 分析房地产企业税收筹划工作的必要性

3.1 内部因素

在税收工作开展的过程中, 突出了无偿特性, 房地产企业在经营时所应支出的税金相对较多, 与企业的收益目标相背离。所以, 在房地产企业税收筹划阶段, 通过合理规划税收筹划, 能够有效减少实际应缴纳的税款。另外, 还应采取有效措施, 减少企业的部分支出, 提高企业资金的使用效率, 为房地产企业提供帮助, 使其能够实现经济效益最大化发展目标。另外, 还应在纳税的过程中, 坚持合理性的纳税原则, 帮助企业解决纳税风险问题。

3.2 外部因素

房地产企业的经济地位, 对税收筹划工作的开展起到了决定性的作用, 房地产行业所涉及到的税收种类相对较多, 所以企业的税负压力较大。房地产企业在开展税收筹划工作时, 能够有效降低企业所应承担的税负, 并且可以达到减少经营成本的效果, 使房价有所下降, 有助于维护社会经济发展阶段的稳定性。房地产企业的税收筹划工作在顺利落实的基础上, 能够促进行业的良性发展, 从整体性的角度入手, 对我国的产业结构予以优化和调整。

4 现行税收优惠政策下房地产企业税收筹划的有效策略

4.1 利用不同投资方式税收筹划

对于房地产开发企业来说, 当房地产项目属于投资性时, 那么此类房产则具有出租的功能。房地产企业可以利用租金或者入股联营的形式, 获得相应的利润。在这两种投资方式的作用下, 为房地产企业带来了良好的经济效益。需要注意的是, 由于租金和入股联营投资方式, 所涉及到的税种具有差异性, 所以在规划税收筹划空间的过程中, 两者之间都存在较大的空间支持。

4.2 利用临界点开展税收筹划

对于纳税临界的来说, 在税法当中有着明确规定, 是以“比例”和“数额”的形式为主。对于纳税人来说, 可以合理使用纳税临界点, 达到收入和支出的增、减效果, 避免房地产企业承受较重的税负。以某房地产企业为例, 当房地产企业的销售额或者应纳税所得额, 已经超过了税法中所规定的比例或者数额时, 那么则需要法律规定下, 使房地产企业能够依法纳税, 或者按照税率相对较高的比例进行纳税。对于我国的房地产企业来说, 通常会采用利用临界点的形式, 对土地增值税予以合理筹划。当增值率已经达到临界点时, 需要采取有针对性的控制措施, 保障出售价设置的适宜性, 通过对能够扣除的项目金额予以适当增加, 使房地产企业能够享有应用现行税收优惠政策的权利。在土地增值税纳税筹划工作的实施过程中, 通常会采用四级超率累进税率的形式, 要求房地产企业能够根据临界点的税负效应予以分析, 确保纳税筹划的科学性与合理性。

4.3 利用不同收款方式税收筹划

房地产开发企业在确认税收收入的过程中, 主要是在房地产法律规定的要求下, 将所有权转移之后完成“交房”任务, 对税收收入情况予以确认。然而, 在实际的工作过程中, 要求相关人员能够坚持严谨、认真的工作态度, 在税法所规定的基本范围内, 对房地产企业的确认收入情况予以评估, 保证最终评估结果的客观性和真实性, 对实际所收回的部分确认收入情况进行确定。不仅如此, 在使用分期收款方式时, 房地产企业不应按照售价总额的形式, 对最终的收入情况进行确认, 而是需要以分期、分次的方式为主, 对成本进行转接, 以此来达到节税的作用。对于估计价款来说, 若无法及时对其进行收回时, 那么则不应将其确认为收入。由于房地产单位的价值相对较高, 相关主体在购买的过程中, 无法一次性提供大量的资金完成交易活动。所以, 可以采用分期收款的方法, 为房地产营销活动的开展提供支持, 并且能够促进确认收入工作的顺利实施。

5 结束语

现阶段所出台的房地产行业调控政策相对较多, 对房地产行业的发展带来了一定程度的限制, 但在社会经济增长过程中, 房地产企业仍然属于关键点, 突出了房地产行业的重要作用。房地产企业需要面临行业之间的竞争压力, 并且还会受到国家的管控压力, 所以需要积极顺应新形势的革新趋势, 结合现行的税收优惠政策内容, 积极落实税收筹划工作, 以此来达到降低成本的效果, 帮助房地产企业获得良好的经济效益, 促进企业的良性发展。

参考文献:

- [1] 黎嘉卓. 房地产企业税收筹划探析[J]. 投资与创业, 2021, 32(16): 75-77.
- [2] 陈维霞. 基于营改增后的房地产企业税收筹划分析[J]. 质量与市场, 2021, (16): 46-47.
- [3] 赵聪聪. 房地产企业税收筹划对财务管理影响分析[J]. 纳税, 2021, 15(19): 39-40.
- [4] 詹琳琳. 房地产企业税收筹划的分析研究[J]. 今日财富(中国知识产权), 2021, (06): 215-216.
- [5] 任海静. 房地产企业税收筹划问题研究[J]. 中国市场, 2021, (16): 166-167.