

“营改增”下 S 房地产公司的税收筹划研究

目 录

摘 要.....	1
一、前言.....	2
(一) 研究背景.....	2
(二) 研究意义.....	2
(三) 文献综述.....	3
1. 国外研究动态.....	3
2. 国内研究动态.....	3
(四) 研究内容.....	4
(五) 研究方法.....	4
二、税收筹划相关理论.....	4
(一) 税收筹划概念与方法.....	4
1. 税收筹划概念.....	4
2. 税收筹划方法.....	4
(二) 房地产主要税种筹划方法.....	5
房地产主要税种筹划方法.....	5
三、S 房地产公司概况与税收筹划存在的问题.....	5
(一) 公司简介.....	5
(二) 财务基本情况.....	6
(三) 涉税情况.....	6
(四) 公司纳税筹划管理现状及存在的问题.....	8
1. 纳税筹划意识淡薄.....	8
2. 企业纳税筹划方法过于单一.....	8
3. 与税务机关沟通不畅.....	9
4. 进项发票取得与管理不规范.....	9
四、S 房地产公司税收筹划方案研究.....	9
(一) 税收筹划流程构建.....	9
(二) S 房地产公司项目现状.....	10
(三) 前期准备环节的税收筹划.....	10
1. 子、分公司选择的筹划.....	10
2. 筹措资金的筹划.....	11
3. 土地使用权取得方式的筹划.....	11

(四) 开发建设环节的税收筹划.....	12
1. 开发建房方式的筹划.....	12
2. 采购结算方式的筹划.....	13
3. 增值税进项税额抵扣的筹划.....	14
(五) 销售交易环节的税收筹划.....	15
1. 销售价格的筹划.....	15
2. 收款方式的筹划.....	16
3. 销售进度与交房时间的筹划.....	17
(六) 房屋持有环节的税收筹划.....	17
1. 公共配套设施的筹划.....	17
2. 车库的筹划.....	18
3. 房屋出租的税收筹划.....	19
五、“营改增”下房地产企业税收筹划操作建议和相关保障措施.....	19
(一) 操作建议.....	19
1. 前期准备.....	19
2. 开发建设环节.....	19
3. 销售环节.....	19
4. 持有环节.....	20
(二) 保障措施.....	20
1. 提高税收筹划风险意识.....	20
2. 加强财务人员培训.....	20
3. 加强与税务机关沟通.....	21
4. 完善内部资产管理制度.....	21
总结与展望.....	21
参考文献.....	22

摘 要

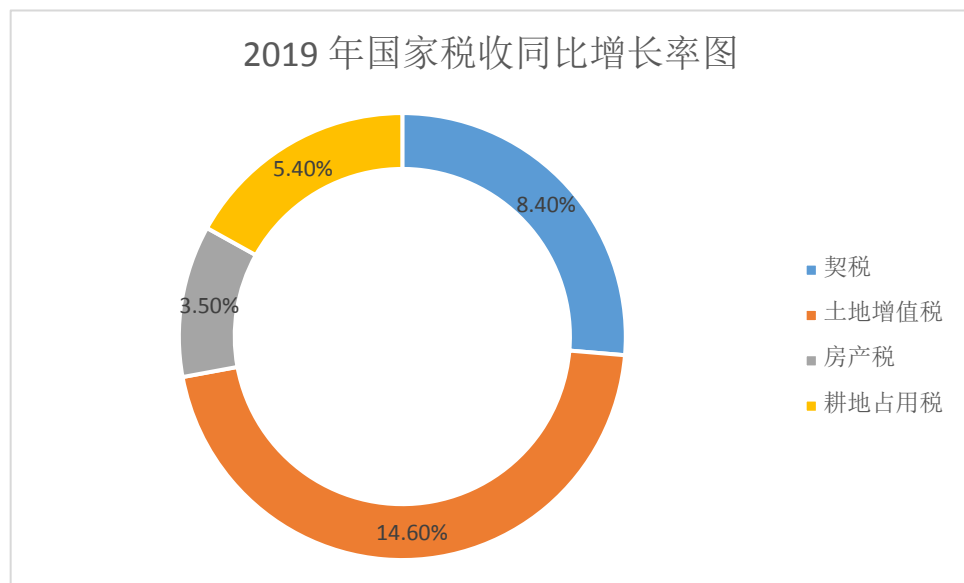
我国房地产这个行业随着市场经济十几年来发展十分迅速，在国民经济中占有重要地位。国内税收政策的调整、国际经济环境变动对房地产企业许多方面都有较大影响。因此，在新的环境下房地产企业进行纳税筹划的任务日益紧迫，房地产企业首先需要迫切解决的问题就是合法降低税负。

关键词

一、前言

（一）研究背景

房地产行业在国家经济活动中扮演着重要角色，不仅仅对人民生活水平的改善有重要影响，更重要的是它能带动相关产业发展、拉动国民经济增长、增加国家税收。20 世纪 90 年代自从实行住房市场化、分配货币化之后，房地产行业就一直持续稳定的发展，对国家的贡献也不断增加。根据财政部发布的《2019 年财政收支报告》，截至 2019 年 12 月底，全国土地和房地产税费 17056 亿元，同比增长率图表如下，



2016 年“营改增”举措对房地产及所有的行业都有巨大反响，在营业税方面，解决了重复征收的问题，由于房地产业税收负担本来就重，如此便极大减轻了房地产的负担；但是新的问题又出现了，便是增值税筹划及抵扣，虽然政策完善了增值税抵扣链条，但是由于自身的复杂性加上对政策的不了解，在房地产行业看来无疑不是一个深水炸弹。这便是需要房地产行业在实践中摸索的，结合自身的特点，设计一个完善的税收筹划方案以应对政策及市场的变化。

（二）研究意义

随着 2017 年中央政治局会议提出“房住不炒”以来，各地不断增加房地产调控措施，虽然房地产是我国发展最快的产业之一，但是如此一来，房地产行业利润被严重压缩。纳税筹划是房地产企业在生产经营中一项十分重点的工作，通过税收筹划对房地产企业实现税收减负，节约房地产企业的税务成本，提升财务管理水平和经济效益显得更为重要。希望通过本文的分析可以为 S

这样的房地产企业实现税后利润最大化并提供参考、借鉴。本文从个体出发，希望可以寻找到适合S的税收筹划办法，并且让更多税收筹划尚未健全的房地产企业更加了解自己所存在的问题并加以改善，实现公司的长足发展，对房地产企业更进一步的发展有重要意义。并且，通过本文的研究，可以提高本人的专业知识、分析能力等，对日后的工作也会有较深远的影响。

（三）文献综述

1. 国外研究动态

乌克兰学者 I HOR ALYEKSYEYEV, STEPAN PARANCHUK, OKSANA CHERVINSKA[1]（2018）揭示了“税负”的本质，按照共同税收制度纳税的企业的整体和特定税务负担的公式，提出了一些优化税收负担的措施。

ŽUNIĆ KOVAČEVIĆ, NATAŠA, GADŽO, STJEPAN [2]（2018）从实质性和程序性的角度探索合法和滥用税收筹划之间的想象界限。

MEGA HUMAIROH, WALUYO[3]（2019）认为在管理层存在的情况下，为了抑制税收负担并使其尽可能小，管理层倾向于将税款降至最低、最小化。这种税收负担通常被称为税收筹划。税收筹划是税收管理的第一步，是正确履行纳税义务的手段，但只要仍在税收监管范围内，缴纳的税款就可以很少。使用 TRR(税收保留率)的代理中的税收计划对利润管理有显著影响。税务规划越高，公司进行利润管理的机会就越大，反之亦然。

TINA WANG[4]（2019）揭示了竞争如何通过有效的税收管理影响企业绩效，税收管理是竞争提高企业绩效的一种特殊机制。

韩国学者 KANGYOUNG LEE, SUNGMAN YOON[5]（2020）认为企业可持续发展的有效税务规划是同时考虑税务和财务报告成本，并找到这两种成本之间的最佳成本平衡。

2. 国内研究动态

盖地[6]（2012）在他的书中提出：房地产行业税收筹划的目标就是追求企业价值最大，并提出了遵循法律、税法、自我保护、成本效益原则、根据状况及时调节、整体性原则以及风险和收益要均衡的七个原则。

蔡昌[7]（2015）提出营改增对房地产最大的影响莫过于增值税进项税是不是可以充分的抵扣。

侯迎新[8]（2015）指出纳税筹划的根本目的不是逃避税收和节省税收，而是不断地使房地产公司的利润最大化。对于房地产开发商而言，土地增值税是税收类型

中比较重要的一种，公司需要着重关注该税种的纳税筹划。

刘艳红[9]（2016）认为，“营改增”可以减轻房地产重复征税，但是进项税因为购买的货物不同以及来源因素所抵扣的税额还是有所差异，不一定有减税效果。

黄宝[10]（2020）对房地产企业土地增值税筹划存在的问题进行了研究分析,并结合“营改增”的推进情况,制定了提升房地产企业土地增值税税收筹划质量的具体策略。

自己的见解

查阅了大部分资料，也看过了许多相关文献，在理清楚相关理论和发展脉络以及房地产行业的特殊性外，笔者发现西方的一些发达国家已经形成适合其自身发展的税收筹划理论体系，因此深刻意识到我国房地产行业税收筹划的理论体系的发展完善是十分紧迫和必要的。

（四）研究内容

本文以S房地产公司为研究案例，对其税收筹划进行研究。本文首先介绍了相关的研究背景和意义，归纳总结了国内外的研究动态和研究方法；然后对税收筹划的相关概念和理论进行阐述；在此基础上简单分析了S公司的财务和涉税现状，在现状的基础上提出了该公司税收筹划中存在的问题，对公司的S花园名都四象府（CD地块）项目做了一个税收筹划方案设计，在文章的最后根据存在的问题提出了解决对策。

（五）研究方法

本文主要采用了文献研究法、案例分析法、定性与定量分析相结合对企业进行研究。首先通过“中国知网”的相关文献的搜索和整理，对相关的理论有一定的认识 and 了解。接着在新浪财经上搜索S公司的经营数据，通过分析该公司的财务数据和纳税数据，并针对S花园名都四象府（CD地块）项目的各个环节设计出纳税筹划方案，运用数据分析等资料，测算预期纳税筹划效果并给出建议。

二、税收筹划相关理论

（一）税收筹划概念与方法

1. 税收筹划概念

在19世纪30年代的时候诞生了税收筹划这一词，20世纪90年代初才传入我国，那时人们认为税收筹划是在守法的情况下，事先安排企业的经营、理财、投资活动，企业获得节税收益的过程。后来随着我国各项税收体系和征管制度完善，概念逐渐演变，在不违法的前提下，企业合法减轻税收负担，实现价值最大化就是税收筹划。

2. 税收筹划方法

(1) 利用税收优惠政策

税收优惠政策是国家利用税收调节经济的具体手段，种类主要有免税、减税、税收扣除税收抵免等等

(2) 税负转嫁

税负转嫁包括市场调节法、商品成本转嫁法和税基宽窄运用法，市场调节法是根据市场变化进行；商品成本转移的方法是根据商品成本转移税收负担，税基税负转嫁法是根据课税范围大小、宽窄实施的不同税负进行。

(3) 延长纳税期间获取货币时间价值

在符合法律法规的情况下，将当期应纳税额延缓到一定时期进行缴纳，在延缓期间可以获得税额这部分资金的时间价值，但是缴纳税额不会变化。

(4) 税率差异法

在符合法律法规的情况下，对比税率之间的差异，选择较低的税率进而减少企业应纳税额的筹划方法。

(二) 房地产主要税种筹划方法

房地产主要税种筹划方法

(1) 土地增值税

土地增值税现在是四级税率，最高的税率可达 60%，从这四级税率中发现，存在着比较大的税率跳跃临界点，所以对房地产行业的筹划来说是一项十分重要的税种。

筹划方法：增加扣除项目金额以降低增值额或者根据国家政策分析具体临界点，通过减少收入来降低增值额间接降低增值率后实现减少税负的目的；企业要使用或尽量争取国家优惠政策；

(2) 增值税

营改增之后增值税税率调整幅度还是比较大的，最新是税率是 13%，9%，6%，0%这四种分类。其中和房地产相关的税率就是销售不动产、不动产租赁 9%，还有就是老旧项目的征收率选择。

筹划方法：在 2016 年 4 月 30 号之前开工的项目属于老项目，一般纳税人可以选择简易计税征收。分为两个阶段，第一个预售预缴阶段： $\text{应预缴增值税} = \text{预收款} / (1+5\%) * 3\%$ ，第二个阶段申报阶段： $\text{当期应纳增值税} = \text{当期销售额} / (1+5\%) * 5\%$ ，当期应申报缴纳增值税 = 当期应纳增值税 - 累计已预缴增值税

（3）企业所得税

企业所得税是房地产企业最重的税种之一，针对应纳税所得额所征收，税率 25%（微利企业除外）。

筹划方法：通过增加成本费用，减少应纳税所得额；具体来说需要做好费用项目开发前策略规划，尽量避免或降低调整增加风险；减少企业的收入，对应的就可以减少应纳税所得额；使用或争取优惠政策；

三、S 房地产公司概况与税收筹划存在的问题

（一）公司简介

S 公司成立于 1992 年 12 月 2 日（股票代码:600638）。法定代表人赵峥嵘，企业属于一般纳税人，是合同信用和财务资信 AAA 级企业，在二零零五和二零零六年两年连续进入房地产企业综合实力 200 强。2020 年纳税超过 1.3 亿，属于上海税务机关重点关注对象。涉猎范围较广，如房地产经营，旧房改造，装修、物业管理、房地产咨询、旅馆业、五金百货等多种业务。开发项目主要集中在上海，浙江，江苏等地。

（二）财务基本情况

表 3.1S(600638) 财务分析

	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31	2019-09-30
净资产收益率加权 (%)	12.10	8.51	2.11	14.86	11.33
主营业务收入(万元)	10,959,365	7,112,901	3,354,144	11,219,340	7,877,010
主营业务利润(万元)	1,959,269	1,308,403	527,987	1,926,416	1,501,722
营业利润(万元)	797,417	534,850	144,182	740,861	563,595
净利润(万元)	559,796	376,159	90,729	579,651	431,150

由表 3.1 可以看出：从 2020 年开始，S 的营业利润一直是增长的，特别是在 2020 年六月份，有一个大幅度的增长，从原来的 144182 万元直接增长到 534850 万元。其他各项指标都在 2020 年三月份有一个较大的变动。

S 近五年资产负债率

	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年
资产负债率	77.57%	71.78%	62.49%	59.72%	60.61%

通过查阅数据了解到，S 从 2019-2021 年销售增长率大约在 27.13%；每股收益（EPS）增值率大约是 60.15%；盈利能力增长率大约是 60.13%；EPS

稳定性也较好，但是资产负债率五年平均大约 66.43%，资产负债率水平偏高。

（三）涉税情况

新黄浦公司主要缴纳的税种			
阶段	阶段内容	税种	计税方法
前期准备	转移不动产	契税	不动产价格*3%-5%
	自营工程	增值税	组成计税价格
	委托施工	印花税	合同价格*0.03%
开发	取得土地使用权	城镇土地使用税	实际占地面积0.6-30元/m ²
		增值税	销售不动产价格
		城市维护建设税	增值税税额*7%
		教育费附加	增值税税额*3%
销售	销售房屋或转让土地使用权	土地增值税	四级超率累进税率
		企业所得税	应纳税所得额*25%
		印花税	交易价格*0.05%
		房产税	自用按房产余值*1.2%
			出租按租金收入*12%
持有	自用或者出租	城镇土地使用税	实际占地面积0.6-30元/m ²

表 3.2S 各环节主要税种

表 3.3S (600638) 各税缴纳情况

新黄浦房地产公司2016年-2020年各税缴纳统计表（单位：元）					
税种	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
城建税	84,678.44	159,667.64	260,943.89	891,276.57	354,543.30
房产税	4,316,701.39	6,245,791.24	7,478,811.58	6,212,613.79	5,518,198.53
土地使用税	1,999,648.49	277,327.55	1,015,942.75	733,766.12	1,496,346.40
企业所得税	53,173,040.43	40,691,960.63	192,057,938.53	194,250,654.73	46,474,912.90
土地增值税	56,570,397.18	0	60,041.26	91,412.04	654,447.19
增值税	11,454,170.85	2,071,197.89	3,774,100.58	16,328,010.18	4,868,950.18
其他税费	2,546,326.16	1616623.48	1227373.31	1660134.41	895731.32
合计	130144962.9	51062568.43	205875151.9	220167867.8	60,263,129.82

表 3.4S (600638) 各税缴纳占比情况

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/288137025100006075>

