

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2021.26.061

房地产土增税清算及其税收筹划风险分析

杨晨

(昆明华侨城城市更新投资有限公司,云南昆明 650000)

摘要:在房地产企业经营发展中,土地增值税是主要缴纳的税种之一,随着房地产企业规模和数量的持续扩大,房地产项目成本种类日益繁多,土地增值税计算过程愈发复杂,清算难度也随之递增,给税收筹划带来更多风险。基于此,文章以房地产土地增值税清算要点为前提,对税收筹划风险及风险规避措施进行探讨,以期提升房地产企业土地增值税税务筹划成效,帮助房地产企业节税的同时促进企业稳健发展。

关键词:房地产;土地增值税;税收筹划;风险

土地增值税指对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物,取得增值收入的单位和个人征收的一个税种,该税种实行超额累进税,最低为30%,最高为60%。近些年,房地产税务风险和负担持续上升,对房地产企业整体效益实现非常不利,在这种背景下,实行土地增值税的税收筹划对改善企业不利环境,提升企业核心竞争力,构建和谐政企关系具有积极意义。因此,可以确定税务筹划的基本思路是,基于税种特点,结合国家、区域相关规定和优惠政策,合理控制增值额,使企业适用低税率或免税待遇,从而提升企业资金利用率,降低对应资金风险,在优化财务结构的同时提升企业整体财务水平,对企业发展和经营保驾护航。

一、房地产土增税清算要点

(一)界定清算条件和范围

房地产企业界定清算条件和范围,能够降低税务筹划风险,结合我国相关政策可知,房地产企业在日常经营中涉及的土地使用权转让、工程竣工后、销售完成后或者未竣工项目的整体转让时需要进行土增税清算^[1];在进行当地项目转让时,若至少85%以上的内容已竣工验收,且在三年内未进行销售、办理土增税清算的需要进行土增税清算;房地产自身建筑物及旧房转让时,以销售清算之前以及转让房地产为前提,依据相关政策,清算和缴纳土增税;房地产项目的土增税清算需要将没有转让的房地产从成本和收入中剔除。

(二)确定可扣除金额项目

在房地产企业土增税清算期间,财务人员需要充分了解相关政策和规定,确定可扣除金额项目,如转让房地产有关税金、土地使用权成本和开发成本、新建房屋成本、配套设施成本与费用及其他符合规定的扣除项目等,才能减少企业需要缴纳的土增税,这也是土增税税务筹划的主要内容^[2]。为确保企业自身扣除金额项目能够通过机关审核,在进行清算的时候,就需要搜集和整理好前期工程费、开发间接费、土地征用及拆迁补偿费、基础设施费及公共配套设施费等合法凭证,通过凭证向税务机关证明各项费用均真实有效,而非虚假捏造,确保可扣除金额项目通过税务机关审核。

(三)对收入进行准确计算

全面精准计算整体收入是房地产企业土增税清算的关键,企业需要明确自动房地产与非直接销售的收入,包括食物

收入、货币收入和其他收入,才能让自身利益最大化和最优化。针对这一内容,我国出台了一系列政策,例如,在确定房地产收入时,企业必须提供完整、详细、可靠的资料,包括销售合同、立项报告、测绘合同、销售发票等,才能确定其实际收入。值得注意的是,在清算期间,需要依据房地产商品销售发票进行收入确定,若发票金额为部分销售收入,需要根据销售合同中相关条款确定实际收入;在经营期间如果存在债务抵偿、拆迁换件、员工福利购房等事件,应当提前评估房地产价值,将其作非货币性资产进行收入确定^[3];针对预收房款,如果出现合同面积与实际测量面积不一致情况,发生房款退补行为,需要及时调整土增税;若转让房屋时自身产权并未发生转移,不能将其纳入土增税清算收入内,也不能扣除相关成本和费用。

二、房地产土增税清算的税收筹划风险

(一)对土增税税收筹划不了解

关于土增税清算与税务筹划,多数房地产企业缺乏全面详细地了解,对其存在错误认知,部分企业认为,开发成本和费用越高,能够扣除的成本费用就越高,土增税就会降低,这是种错误认知,因为,在土增税清算中,很多大规模工程项目的成本和费用没有在可扣除金融项目中,无法进行扣除,也很容易被税务部门认定是逃税漏税;同时,土增税缴纳规定,一般标准住房开发项目,若被认定为普通住宅,可享受税收优惠,部分企业为享受这种优惠政策,会将其他高层公寓项目划定到普通住宅范畴中,经政府部门调查发现不符合可扣除项目,反而增加了企业税收筹划风险^[4]。

(二)税收筹划工作缺乏规范

房地产企业税收筹划工作缺乏规范,具体表现为税务筹划工作混乱,没有严格按照相关流程展开工作,难以取得良好节税效果,更无法为企业经营策略和发展策略制定提供有效参考,如没有充分考虑企业涉及的多个项目和税种,没有按照税务筹划流程和标准展开工作,就难以得到土增税税务筹划最优方案;或者在进行税务筹划时单纯使用利息支出方法,很容易出现企业认为某项支出属于可扣除项目,税务部分认为不满足扣除条件的情况,反而增加了企业税务筹划风险,给企业造成巨大经济损失,甚至可能导致企业触碰红线面临偷税漏税风险和罚款。

(三) 税收筹划与地方政策脱离

房地产企业土增税的税务筹划离不开地方政策的支持,但部分企业在开展相关工作时,对地方土增税优化政策不了解,没有充分结合地方政策,给企业造成巨大经济损失。这是因为,部分地方政府为发展城市,提高土地利用效率,会针对某一特定区域颁布相关优惠政策,吸引企业参与建设,那么,在进行土增税的税务筹划时,就必须结合该优惠政策,保障企业经济效益,但部分企业却忽视了这一点,增加了税务筹划的风险。

三、房地产土增税清算税收筹划风险规避

(一) 树立全面税务统筹规划观念

首先,树立全面整体的土增税税务筹划观念,房地产企业应当重视税务筹划工作,明确税务筹划工作对企业整体经营效益的重要影响,增加对相关法规政策的了解;其次,要增加对税务筹划工作的了解,纠正税务筹划就是借助偷税、漏税等违法行为实现降低税负的错误认知,重视税务筹划业务培训活动,掌握利用税务筹划减少应纳税额的方法和技巧,以确保企业正常应用,避免税收潜在风险,以成本管控为例,成本管控是房地产企业重要内容,在行业整体利润下降的情况下,运用税后筹划方式合理确定销售价格,做好成本管控,认真研究和思考项目开发、经营模式、财务管理等对企业整体经营的作用,学会利用不同税务筹划增加企业运营收入,降低运营支出,降低运营风险^[9];然后,在法律许可范围内,了解区域及行业税收优惠政策,统筹考虑企业参与的所有开发项目,做好各个项目信息收集、整理和分析工作,为税收筹划提供充足信息支持,制定科学有效的税务筹划方案;最后,注重财务信息的上报,避免因上报不完善导致的信息不完全问题,降低土增税整体纳税压力。

(二) 明确税收筹划管理工作标准

房地产企业应当建立明确土增税税收筹划工作标准,结合市场风险变化和企业经营情况,创新和优化税收筹划工作,建立标准化工作流程和规范,为企业经营管理提供切实可行的税收筹划方案。一方面,充分考虑企业多个项目和涉及税种,依据税收相关法律规定要求,结合房地产企业相关费用、其他税收费用相结合,将开发成本有效扣除,避免利息扣除风险,企业也可以在银行贷款利率基础上,计算自身限额,确保扣除限额的最大化,以便实现合理税收规划^[6-7];另一方面,加强与税务部门的沟通交流,邀请相关专家和人士对财务人员、管理人员等进行税收政策、优惠政策及地方优惠政策进行培训和交流,帮助企业建立规范化税收筹划工作流程和内容,保障税收筹划的合理性和合法性,如我国土增税20%是税收筹划的关键,低于20%,可享受相应优惠政策,达到20%,土增税税额为增值额全额与适用税率的面积,税收筹划工作应当在这一基础上,合理增加可扣除金额项目,以实现节税目的。

(三) 合理利用税收及地方政策

为切实做好税务筹划,实现节税目的,必须了解并合理利用我国关于土地增值税最新税收政策和地方政策,以获取更高经济效益。以某发型房地产精装修商品房销售为例,房屋中包含电视机、电冰箱、沙发、床等家用电器和夹具,由装饰公司购买作为装饰费用,全额开具建筑装饰业发票。在进行土

增税清算申报时,企业财务人员将列入装饰的家用电器和夹具是否应该作为开发成本进行扣除和加计产生了争议。按照我国税务总局发布的关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知中指出,房地产企业销售已经装修的房屋,装修费用可以纳入开发成本,广州市税务局也曾发出通知,指出跟随房屋一同出售的家具、家用电器等,如果不可拆除,或查处后影响使用功能的,如中央空调、固定式衣橱柜,可计入开发成本予以扣除,其他电视、电冰箱或分体式空调不计入成本予以扣除。由此,房地产开发公司按照上述规定进行区分确定后计入开发成本享受20%的加计扣除。

四、结语

总之,税收筹划是一项长期、系统性工作,房地产企业应当重视和掌握税收筹划这一节税方法和技巧,重视土增税清算工作,明确土增税的税收筹划风险,如对土增税税收筹划不了解,税收筹划工作缺乏规范、税收筹划与地方政策脱离,通过树立全面税务统筹规划观念、明确税收筹划管理工作标准、合理利用税收及地方政策等降低税收筹划风险,提高企业整体效益,促进房地产企业可持续发展。

参考文献

- [1]张振升. 房地产土地增值税的清算及其税收筹划风险分析[J]. 纳税, 2019, 13(04): 69.
- [2]孙遥. 房地产土地增值税清算税务筹划及涉税风险控制[J]. 财会学习, 2019, No.227(18): 20-21.
- [3]张元建. 房地产企业土地增值税的清算及其税收筹划风险探讨[J]. 中国总会计师, 2020, No.201(04): 99-100.
- [4]周俊. 房地产土增税清算及其税收筹划风险研究[J]. 今日财富, 2020(17).
- [5]齐庆. 房地产土地增值税清算税务筹划及涉税风险控制分析[J]. 财经界, 2020, No.548(05): 243-244.
- [6]林传万. 房地产开发企业土地增值税税收风险筹划研究[J]. 纳税, 2020, v.14; No.260(08): 29+31.
- [7]李妍. 房地产企业土地增值税清算税务风险与控制措施[J]. 纳税, 2020, v.14; No.280(28): 35-36.