

全生命周期视角下房地产土地增值税 纳税筹划路径研究

◇ 胡乔耀

为了促进我国房地产行业更好地发展，近年来国家相继出台不少宏观调控政策解决房地产行业发展过程中存在的问题，加大调控的力度，这必然又会使得房地产企业发展受到影响。房地产企业盈利时要向政府相关部门缴纳土地增值税，这是企业盈利能力及现金流应用情况的表现，所以企业管理人员应重视和完成好关于土地增值税筹划的相关工作。本文基于全生命周期的视角对房地产土地增值税纳税筹划路径展开探讨。

随着人们对房地产的需求增大，当前我国房地产工程在建设规模和数量上均显著提升，房地产企业将涉及更多的现金流。房地产企业也需要在盈利以后向国家部门缴纳土地增值税，且随着数量及规模的增大而增大。从这个角度来看，若增值税缴纳较多，那么就会影响企业现金流，因此必要且有效的纳税统筹必不可少。房地产企业既要保证合法避税，又要全面提高自身的发展水平，才能增强综合实力，确保企业现金流增多。

一、房地产企业土地增值税筹划意义分析

目前国家经济体系越来越健全，社会不断进步发展，国家方面也加强了对税收的管理与调控。房地产

行业是促进我国国民经济增长的重要部分，在国家的宏观调控政策下，该行业必然受到一定的影响。房地产企业税收压力较大，融资渠道收紧，在资金获取和使用上都承受了一定的压力。在这样的形势下，房地产企业更要强化对成本的控制力度，保持内部现金流的稳定，以确保在需求下有充足的现金流。而房地产企业成本支出中，土地增值税占比较多，多年来不少企业在进行税收筹划时非常重视土地增值税的管理，通过合理定价、组合销售、选择适合清算时点等方法，最大限度减轻税收的负担，在多方努力下有不错的成效。但依旧有一些房地产企业在其项目建设和管理中忽略土地增值税税收筹划的内容，也没能及时考量不同生产经营阶段需要缴纳的土地增值税特点。这就使得企业为此制定的税收筹划方案缺乏全面性，于是企业在成本上难以把控。另外，缺乏有效的税收筹划理念予以指导，导致筹划工作无从开展。

众所周知，房地产企业土地增值税筹划对房地产企业的可持续发展具有非常重要的意义，这主要表现在三个方面。（1）帮助企业减轻税负。房地产企业实施税收筹划，就是要求企业结合实际情况选择一些合理有效的方法，最大限度降低企业税负。而土地增值税的纳税筹划并非简单地确保企业缴纳更少的税，而是要尊重税收政策，在吃透政策的基础上进行合理

的应用。所以需要熟知政策要求和业务要领的人员负责，才能避免错误理解政策而导致多缴纳税负的问题。另外，合理的筹划还能帮助房地产企业调节土地增值税时间节点，让纳税过程与企业的需求和发展相适应。（2）提高成本管理的有效性。房地产运营的各环节都有应纳税款的内容，所以应用全生命周期对项目投资决策可行性有着重要意义，房地产企业在具体执行中要将土地增值税筹划工作在各环节进行全面覆盖，针对不同的情况设置侧重点，从而对房地产企业原有的税收筹划方案进行改善，预防发生重复纳税的问题。这样处理后房地产企业成本管理的效率才能提升，企业也才能节约不必要的开支。（3）提高企业经济效益。企业经营的最终目的是获利，但目前各经营环节产生的税收管理问题无疑阻碍了这一目标的实现。房地产企业的土地增值税贯穿在生产经营的各个阶段，其呈现的内容与方式不同，所以管理者进行纳税筹划时必须应用全生命周期的理论，使其覆盖在方方面面，准确把控不同生命周期土地增值税纳税特征，找准环节点，合理且有效地降低税收数额，对纳税时间点进行合理规划。在科学合理的规划下，企业才能在任何时候有资金需求时均有足够的底气进行投资，以促进企业的盈利与发展。

二、全生命周期视角下房地产土地增值税纳税筹划的路径分析

（一）项目投资决策阶段的筹划路径

在全生命周期中，房地产企业项目的投资决策及可行性研究具备周期性的特点，属于企业发展初始阶段，在这个阶段中企业要通过竞标的方式获取项目，并且通过上市、发放债券等方法进行融资来获取足够的资金。项目投资、融资方式的不同，对应的税收也各不相同，所以这个阶段的筹划工作非常重要，房地产企业管理者必须加强纳税筹划，并以实际的投资建设和融资方式为准，确保后续的工作更顺利开展。首先，管理者要为开发融资工作确定最优方案，过去房地产企业土地增值税筹划更多以事后筹划的方式为主，也就是完成生产经营任务后统一筹划土地增值

税。这样的处理方式难以把控全过程各环节增值税的产生，影响了筹划的效果。因此，房地产企业需要将筹划工作前置而非事后筹划，管理者要整合相关数据，并对自身的销售能力进行评估，提前进行税收筹划。明确开发方式前，还要考虑成本、销售情况以及增值税等事宜。开展融资活动前，则要选择与需求相适应的融资方式，最大限度减少税负，这个过程需要多项开发方案，在整合考虑项目开发需求、预期收益后，再从中选择最优方案。其次，管理者要以融资自核的方式规避财务税收风险，房地产经营这一特定的业务有着高资金高消耗的特征，所以融资是必不可少的。开发前期进行融资必须强化操作的科学性，避免融资风险，有的企业过于重视融资数额和开拓吸收资金的渠道，会使得融资过度，最终企业负债率高，面临的风险大增。特别是一些短期大量借款，由于该行业通常情况下短期不会获取相匹配的效益，若短期无法按期还款，则会导致企业出现信贷危机的问题。由此可以看出科学合理融资的重要性，管理者需要充分考虑风险与具体的融资数额，拟定多样化的融资方案组合，要明确长期与短期借款之间的占比，预防发生过度的土地增值税纳税筹划导致冒着较大风险进行融资的问题，也要预防融资集中一处的情况。另外，融资阶段还要考虑潜在的税务风险，要达到预防的效果，就要规范房地产企业融资行为，对融资对象的选择以资信作为参考，尽可能考虑规模大的机构进行申请，提高可靠性。

（二）项目施工建设阶段的筹划路径

房地产行业，施工建设阶段应成为诸多工作开展的关键环节，比如土地增值税纳税筹划工作。项目施工建设中土地增值税往往涉及较多的资金，这需要相关人员做好全面的成本计算，整理和分类成本明细，在开发前期就制定好具体的筹划方案并予以落实，才能真正达到筹划预期目标。这个过程中要注意土地增值税筹划工作需要尽早开始，明确在项目开展的前期，加强对纳税的预测与规划，以便后期及时进行调整，也为后续施工建设工作提供参考借鉴，各部门及人员要提高纳税筹划的意识，并在执行操作中体现。具体来看，管理人员首先要以项目规划的情况为准，适当

降低税负，进行施工阶段统筹时，在满足降低税负目标的基础上将其与规划的要求相契合，选择与需求相符的方案。比如在建设某地产项目时，若项目涵盖好几种房产类型，而这些都在不同时期规划开发，那么清算土地增值税则要以分期项目为主。若在规划中涉及的项目同期，就要以这些项目整体增值率进行计算。所以需要相关人员以实际情况为准，考虑全盘要素，做好统筹规划工作，用专业知识和方法进行测算，还要参考和比较不同情况下土地增值税，从中选择数额低的拟定方案，例如分期开发中最好先将公共配套设施的内容进行考量，这样可以降低清算前土地增值税，并有效节约了资金与时间。另外，结合我国近年来出台的一些税收优惠政策，房地产企业需要对普通标准住宅出售的事宜进行了解和应用，比如单独核算增值额不超过扣除项目金额的20%，就可以免征。这些优惠政策都要及时了解和应用，以达到降低项目成本与减少增值税的筹划目的。其次，要管理好项目的合同与发票，这也能降低开发的成本。项目在进入施工阶段以后，通常需要购买很多物资，产生一定的服务费用，企业需强化合同与发票的管理力度，以为后续的工作做保障。这方面房地产企业可以委托外部的专业单位对施工建设项目予以负责，签订合同过程中明确合同内容包括商讨的细节，且开具规定发票，必须使用增值税专用发票才能降低开发成本，增加进项抵扣。企业管理好发票工作，就要专人负责纸质发票的管理，还要通过信息技术进行扫描保存入档，预防在纳税过程中因实物遗失而导致税款缴纳失败。

（三）项目销售阶段的筹划路径

长期以来，不少房地产企业管理者忽略销售阶段土地增值税的筹划工作。在项目进行销售以前，企业需要通过销售组合和组合定价的形式，对项目清算过程增值率有所控制。这个过程要严格遵循超率累进税率，也就是房产售价和土地增值税缴纳额度呈正相关，对应的房地产售价越多，那么增值税也越高。所以房地产企业要从房地产项目的销售定价、企业获取利润的目标设定以及土地增值税三个方面寻求平衡点，这就需要应用相关政策适当降低增值税缴纳的额度，这样企业才能有一定的利润获取。比如一些精装

房工程，若装修成本较高，那么项目整体的成本必然会上升，但若将土地增值税的情况考虑进去，这些增加成本可以灵活扣除，避免计入装修成本，使得增值税税率降低以及总体税负降低。在销售收入增加的情况下，企业获取的利润相同，整体的项目档次能得以提高。另外，在对项目进行销售时，还可以优化销售定价，配备车库销售等方式，也能有效降低增值税。这也是一种很好的土地增值税纳税筹划方法。

三、结语

综上所述，当前我国房地产市场竞争日益激烈，在这样的大环境下，各大房地产企业要保持持续发展的势头，获取预期利益，就要考量土地增值税税负的高低问题及其与企业盈利能力、现金流的关系。因此征收土地增值税时，房地产企业管理者要做好充分的纳税筹划工作，结合实际情况拟定处理措施，并借助全生命周期理论对现存问题加以分析，特别是结合土地增值税税收筹划要点问题，重视各个阶段、各个环节的控制难点，统筹规划，才能达到有效管控的目的，只有这样才能保障房地产企业的市场运营利益，提高竞争力的同时强化综合的实力。

注释：

[1]程友芳.新税收政策下房地产企业的纳税筹划[J].财会学习,2020(3).

[2]周书冰.浅谈房地产开发企业土地增值税的纳税筹划[J].现代经济信息,2020(6).

[3]廖诗娜.房地产企业全生命周期增值税纳税筹划管理[J].当代经济,2019(7).

(作者单位：广西北投产城投资集团有限公司)