

分类号 F203.9/951
U D C _____

密级 公开
编号 10741



MBA 学位论文

论文题目 甘肃省 W 房地产公司 HX 项目税务筹划问题研究

研究生姓名: 封凯

指导教师姓名、职称: 郭恒泰 教授

学科、专业名称: 工商管理 MBA

研究方向: 公司理财

提交日期: 2022 年 3 月 18 日

独创性声明

本人声明所呈交的论文是我个人在导师指导下进行的研究工作及取得的研究成果。尽我所知，除了文中特别加以标注和致谢的地方外，论文中不包含其他人已经发表或撰写过的研究成果。与我一同工作的同志对本研究所做的任何贡献均已在论文中作了明确的说明并表示了谢意。

学位论文作者签名： 封凯 签字日期： 2022.6.16

导师签名： 王坤 签字日期： 2022.6.16

关于论文使用授权的说明

本人完全了解学校关于保留、使用学位论文的各项规定，同意（选择“同意”/“不同意”）以下事项：

1. 学校有权保留本论文的复印件和磁盘，允许论文被查阅和借阅，可以采用影印、缩印或扫描等复制手段保存、汇编学位论文；

2. 学校有权将本人的学位论文提交至清华大学“中国学术期刊（光盘版）电子杂志社”用于出版和编入 CNKI《中国知识资源总库》或其他同类数据库，传播本学位论文的全部或部分内容。

学位论文作者签名： 封凯 签字日期： 2022.6.16

导师签名： 王坤 签字日期： 2022.6.16

Research on Tax Planning of HX Project of W Real Estate Company in Gansu Province

Candidate : Feng Kai

Supervisor: Guo Hengtai

摘 要

房地产公司的经营过程极具复杂性，一方面，项目开发过程中需要投入大量的资金，投资成本回收慢，资金运营风险较大；另一方面，项目开发建设周期长，涉及的税收种类较多，税收成本高。因此，房地产公司进行税务筹划有着重要的现实意义，必要的税务筹划已成为房地产公司关注的重点。首先，税务筹划帮助公司提高资金的使用率，使资产结构得到优化，实现有效的资源配置；其次，通过税务筹划可以为房地产公司节省税费支出，提升利润空间；最后，房地产公司开展税务筹划，能够为公司合法、合理进行税务筹划提供指导，提高公司的纳税意识，为公司降低税务风险提供保证。

本文首先以国内外关于税务筹划的研究成果为基础，阐述了税务筹划的相关概念及理论基础。其次，针对房地产公司的涉税特点，围绕房地产项目建设过程中，所承担的主要税收种类，进行了分税种和税种综合方面的税务筹划方案设计。再次，通过案例分析的方法，结合 W 房地产公司 HX 房地产项目的涉税情况，进行了分税种以及税种综合的税务筹划方案应用，并对 HX 房地产项目实施税务筹划方案后的节税效果进行分析与评价。最后，总结了 W 房地产公司 HX 房地产项目进行税务筹划工作中可能存在的风险，进而对税务筹划工作的实施给出合理的保障措施。

通过研究总结，房地产公司在项目开发过程中可以采用多种方案开展税务筹划工作，通过税务筹划方案的应用，可以减少各项税费的缴纳支出，节约纳税成本，帮助公司降低纳税负担。

关键词：HX 房地产项目 税收负担 税务筹划

Abstract

The operation process of real estate companies is extremely complicated. On the one hand, a large amount of capital needs to be invested in the project development process, the investment cost recovery is slow, and the capital operation risk is relatively large; on the other hand, the project development and construction cycle is long, and there are many types of taxes involved, the tax cost is high. Therefore, tax planning for real estate companies has important practical significance, and necessary tax planning has become the focus of real estate companies. First, tax planning helps companies improve the utilization rate of funds, optimize the asset structure, and achieve effective resource allocation; second, tax planning can save tax expenses for real estate companies and increase profit margins; finally, real estate companies carry out tax planning, It can provide guidance for the company to carry out tax planning legally and reasonably, improve the company's tax awareness, and provide a guarantee for the company to reduce tax risks.

Firstly, based on the research results of tax planning at home and abroad, this paper expounds the related concepts and theoretical basis of tax planning. Secondly, according to the tax-related characteristics of real estate companies, focusing on the main tax types borne during the construction of real estate projects, a tax planning scheme is designed in terms of tax types and tax types. Thirdly, through the method of case

analysis, combined with the tax-related situation of the HX real estate project of W real estate company, the application of tax planning scheme by tax type and tax type comprehensive is carried out, and the tax saving effect after the implementation of the tax planning scheme for HX real estate project is analyzed and compared. evaluate. Finally, it summarizes the possible risks in the tax planning of the HX real estate project of W real estate company, and then provides reasonable safeguards for the implementation of the tax planning.

Through research and conclusion, real estate companies can use various schemes to carry out tax planning in the process of project development. The application of tax planning schemes can reduce the payment of various taxes, save tax costs, and help companies reduce tax burdens.

Keywords: HX real estate project; Tax burden; Tax planning

目 录

1 绪论	1
1.1 研究背景及意义	1
1.1.1 研究背景	1
1.1.2 研究意义	2
1.2 文献综述	3
1.2.1 税务筹划概念研究	3
1.2.2 税务筹划原则研究	4
1.2.3 税务筹划方法研究	4
1.2.4 房地产税务筹划研究	6
1.2.5 文献述评	6
1.3 研究方法及研究内容	7
1.3.1 研究方法	7
1.3.2 研究内容及分析框架	8
2 相关概念及理论基础	10
2.1 相关概念	10
2.1.1 税务筹划	10
2.1.2 税收负担	11
2.1.3 税务筹划类型	12
2.2 理论基础	13
2.2.1 税收效应理论	13
2.2.2 有效纳税筹划理论	13
3 W 房地产公司及 HX 项目基本情况介绍	14
3.1 W 房地产公司介绍	14
3.1.1 W 房地产公司简介	14
3.1.2 W 房地产公司涉税情况	14
3.2 HX 房地产项目基本情况介绍	15
3.2.1 HX 房地产项目介绍	15

3.2.2 HX 房地产项目涉税情况	15
4 房地产项目分税种税务筹划方案设计	18
4.1 土地增值税的税务筹划方案	18
4.1.1 开发费用扣除方案	18
4.1.2 销售定价方案	19
4.1.3 合理增加成本方案	22
4.2 增值税的税务筹划方案	23
4.2.1 进项税额筹划方案	23
4.2.2 销项税额筹划方案	26
4.3 所得税的税务筹划方案	28
4.3.1 预提费用	28
4.3.2 成本转移	29
4.3.3 费用摊分选择	29
4.4 税种综合税务筹划方案	30
4.4.1 建房方式的选择	30
4.4.2 闲置房产的租赁与投资选择	32
4.4.3 租金收入的再组合	34
5 HX 房地产项目税务筹划方案应用效果分析评价	36
5.1 土地增值税筹划方案应用效果分析评价	36
5.2 增值税筹划方案应用效果分析评价	39
5.3 所得税筹划方案应用效果分析评价	40
5.4 税种综合税务筹划方案应用效果分析评价	40
6 HX 房地产项目实施税务筹划面临的风险及保障措施	42
6.1 HX 房地产项目实施税务筹划面临的风险	42
6.1.1 缺乏专门的税务筹划与风险管理部门	42
6.1.2 缺乏较高知识储备的专职税务团队	42
6.1.3 未能及时掌握税收政策变动	43
6.1.4 筹划方案欠缺变通性	43

6.2 HX 房地产项目实施税务筹划的保障措施	43
6.2.1 建立专门的税务筹划与风险管理部门	43
6.2.2 建立高知识储备的专职税务团队	44
6.2.3 加强税收政策的学习和掌握	44
6.2.4 增强筹划方案的变通性	44
7. 研究结论	46
参考文献	47
后 记	50

1 绪论

1.1 研究背景及意义

1.1.1 研究背景

税务筹划是在遵守税收法律规范的前提条件下,公司在日常经营与管理活动中,对涉及的税务处理工作,进行预先的谋划和安排,然后制定合理的经营决策,进而实现节省税款支出,降低税收负担,实现利润增长的经济活动。公司获得收入和降低成本是实现利润的两个方向,收入的上升空间在同行业之间往往很难扩大,尽可能的降低成本就成了公司所选择的方向,其中生产经营的固定成本,同业之间普遍差距不大,而税费成本是可以进行控制的。但公司在减少税费成本过程中,若因税筹方法运用不当,且对应有的纳税意识欠缺的状况下,有时候甚至会选择铤而走险触及法律法规的红线,此类行为不但不利于税费成本的降低,还会给公司造成税务风险,更会对我国正常的市场经济秩序造成严重的扰乱。伴随着我国税收监管制度的不断改革和完善,税收违法行为的处罚力度将会越来越大,因此,通过有效的税务筹划来控制税费成本受到公司的高度重视。

房地产公司自从步入高速发展时代后,便成为了国民经济发展的主要动力之一,同时为国家的税收收入贡献着重要的力量。房地产公司的成本通常分为取得土地的支出,开发项目的支出以及税费的支出。其中,土地因为具有一定的特殊性质,受到国家严格的监管控制,成本难以降低;受市场影响,建筑材料和人工成本相对固定,也难以减低公司的开发成本;而税费成本却可以通过利用税收政策,通过税务筹划方法进行控制。尽管国家相继出台许多政策,目的是为了正确引导房地产行业发展,规范并约束房地产市场的秩序,抑制房价异常高涨。但在这样的背景之下,房地产公司还是有一定的空间和范围来进行税务筹划,进一步控制税费支出成本。因此,房地产公司利用好政策依据,并在法律规范的框架之下进行税务筹划,成为房地产公司减轻税费负担的重要举措。

面对房地产公司因税筹不当以致税费成本过高的现状,本文根据房地产项目开发过程中涉及的各主体税种,依据主流税务筹划的基本原则与方法,并充分融合现行税务政策,对分税种的税务筹划方案予以全面设计,同时以 W 房地产公司

HX 项目为案例，对税务筹划的设计方案进行具体运用，并对其效果进行评价，进而反映房地产项目税务筹划方案的有效性和合理性，最终为项目开发过程中的各房地产公司，提供统筹性的税务筹划指导。

1.1.2 研究意义

(1) 理论意义

首先，基于对税务筹划各项理论与房地产公司各主体税种的结合式研究，不仅对房地产项目税务筹划方案给予科学合理的整理与改进，更能够对房地产公司税务筹划理论体系予以进一步完善，推动了房地产公司税务筹划理论的与时俱进。

其次，有利于了解房地产公司在项目开发过程中各项税费的筹划现状，为房地产公司总结出全面、科学、有效地税务筹划方法。对于有效地防止房地产项目开发中资金的流失，建立其科学合理的管理制度，提高公司经营过程中税务筹划思维与意识具有重要的作用。

(2) 现实意义

首先，税务筹划能够缓解房地产公司在项目开发过程中的资金运转压力，提升项目开发的整体管理水平。房地产公司运营过程中，会涉及到大量的资金流转，在开发项目过程中需要大量的资金投入作为保证，建设周期长且囊括了众多的涉税项目，也会致使房地产公司承担资金安全和资金链断裂的风险。而通过合理的税务筹划，可在缴税方面降低公司成本。在公司降低对外使用的资金流量时，就可以有更多的资金投入于公司内部使用，进而促进公司整体运营水平提升。

其次，税务筹划可以增强房地产公司的缴税意识，避免税务风险的出现。房地产公司要想享受到税务筹划带来的积极作用，就必须要对税收法律和法规有全面系统的学习和掌握，这样才能获取税收政策所给予的福利。在整个筹划进程中，房地产公司为了降低税费支出，会积极主动地对税务方面的法律法规进行学习，逐步提高房地产公司的纳税思维和缴税意识，意识的提高在一定程度上也可以帮助降低公司的纳税风险，促进公司在财税管理与涉税业务中更加健全的发展。

最后，税务筹划可以为房地产公司降低税务成本提供帮助，实现利润增长。房地产公司若要获得快速健康的发展，具有足够的资金支撑是关键前提。房地产公司通过税务筹划方案的应用，使缴税活动在生产经营活动运行前得到了前瞻性

的筹划，公司可以有效减少繁重的税务成本支出，使房地产公司获得更加充足的资金，提高公司的经济成长能力，进而促进公司利润增长。

1.2 文献综述

1.2.1 税务筹划概念研究

税务筹划概念由英国议员“汤姆·琳”最早提出，“法律所规定的范围之内缴纳合理的税款，是有可以少缴税款的可能性，法律尽管有强制作用，但并不能迫使人们更多的缴纳税款”。从这之后，人们开始意识到税务筹划的合理性，对税务筹划的研究开始出现。美国的“汉斯”通过对人们的纳税缴税情况分析后认为，人们都是理性的，为了使自己在纳税缴税的负担上有所减轻，通常会做一些事前谋划，提前的税务谋划是无可厚非的，这种事先谋划的行为不会因为人们收入水平之间差距而有所限制。税收的负担者只要在税收法律法规的规定范围之内履行了应有的义务，没有必要承担超额度的纳税支出，虽然税收具有一定的强制性，但是多缴税款的意愿取决于税收的负担者。这样的观点逐渐演变成为美国在税务筹划方面立法的基础。类似的观点，在《纳税筹划理论》研究中也可以看到，作者认为税务筹划诠释了税收的负担者是理性的群体，他们可以合理的筹划自身经济活动，在其筹划安排经济活动的过程中，最有效的行为是让自己的缴税支出实现规定的最低限度，这种情况才达到了经济有效的税务筹划效果（Hoffman, 1961）。

对税务筹划的概念研究，相对于国外而言国内研究的时间较晚。在《纳税筹划》首次提出了税务筹划概念，并指出税务筹划的前提条件应当是合乎税收法律规定，公司根据经营活动、投资活动、筹资活动等资金运行过程进行预先计划，使收益得到最大化的实现（唐腾翔，1994）。税务筹划是一种经济行为，是在法律所约束范围内，以降低税费支出为目标通过提前制定业务活动计划，投资活动计划以及财务管理活动计划来实现（赵连志，2001）。由此可见，税务筹划是一种有计划的经济行为且必须是合法的。同时税务筹划是为特定的纳税人制定的节税方案，要根据特定公司的经营活动、投资活动进行设计，并且在理论上，税务筹划是一门跨学科并且综合性非常强的学科，综合了税法、财务管理及税收学科

知识，覆盖了法律、管理以及经济学相结合的领域（方卫平，2001）。评价税务筹划效果要考虑纳税成本的最小值与公司整体效益最大值是否达到平衡关系，并非单纯的追求缴税最低（王兆高，2003）。而税务筹划作为一种经济管理活动，在对税务筹划方案优化并做出选择的过程中，以实现效益最大化为目标，这种权利是合法的（宋献中，2002）。并且纳税人在进行税务筹划时应该参考国家的税收政策，通过恰当的投资管理活动，依靠适当的会计处理，全方位多角度做好税务筹划计划，实现公司经济增长（庄粉荣，2003）。

1.2.2 税务筹划原则研究

公司税务筹划的工作过程中要遵守一定的原则，这对于公司达到长远目标具有重要的作用。关于税务筹划的原则研究提出了“不违法原则”“全员参与原则”“成本效益原则”“实事求是原则”四类原则。这一观点认为“全员参与原则”是根本，税务筹划工作不只是财务部门专职的工作，公司的所有部门机构，组织人员都应该参与税务筹划的工作，进行税务筹划时，必须从全局出发，对经营业务的进行全方位的筹划（张雅杰，2008）。随着对税务筹划原则探究逐步深入，逐渐形成了七原则概念，即“遵纪守法原则”“与税法非对抗原则”“自护原则”“成本与效益统筹原则”“与时调整原则”“不离整体原则”“风险收益不失衡原则”七类原则，且应对税务筹划风险问题予以特别关注（盖地，2012）。此外，为实现筹划目标，税务筹划工作中要遵守一些基本原则，其中“合法合规原则”“税前筹划原则”“成本效益原则”是三方面基本的原则（孙华，2012）。在公司税务筹划时，尽管节约税款是最终目标，但需要有着一定的预见性和规划性，需要遵循“合法原则”“事前筹划原则”“保护性原则”“目标性原则”“全局性原则”“经济原则”“适时调整原则”七类原则，这一观点进一步完善了之前的七原则观点，更加强调了公司税务筹划的一种事前行为的重要性（许文建，2019）。

1.2.3 税务筹划方法研究

（1）国外对税务筹划方法的研究主要体现在公司发展的战略层面。税务筹划不只是财务方面的关注点，更应是公司战略层次的主要支柱内容，公司需淡化传统的及时纳税观点，而应建立系统性长期性的税务思维，把税务筹划和公司经营

动态予以结合 (John E. Karayan, 2002)。此外, 税务筹划时期应与公司经营生命期进行高效的结合, 公司要依据其所处在的生命期阶段, 对税务筹划方案予实时的安排, 进而确保筹划方案的高效实施 (George Hondroyiannis、Dimitrios Papaoikonomou, 2017)。需要特别关注的是, 尽管从近期看, 开展纳税筹划虽会导致公司财务成本增加, 但从长期视角看, 更利于公司战略规划的正, 利于公司的经济发展, 为社会经济发展也有部分益处 (Anna Feller, Deborah Schanz, 2017)。

(2) 国内对税务筹划方法的研究主要体现在具体税种的筹划方法研究。

增值税方面: 从公司角度分析, 小规模或一般纳税人身份的选择, 更利于纳税筹划的进行 (盖地, 1999)。在“营业税改增值税”后, 企业应对纳税身份确认和进项税筹划思路进行主动的探究 (帅振威, 2014)。对税率差异的各类经营业务进行区别核算, 并通过对原材料供应方的纳税身份归属再确认、高抵扣率的专用发票把控等方式做好增值税纳税筹划 (陆亚如, 2013)。值得关注的是, 因公司销售形式的多样化, 对同一发票予以销售金额和折扣金额一并开具的, 因计税基数为扣除折扣后金额, 进而实现增值税降低 (华培凯、白冰, 2016)。

公司所得税方面: 我国在企业所得税纳税筹划上, 还有着诸多不适合且运用不足的欠缺, 如税收制度不健全, 涉税人员整体专业素质较低等, 应健全完善税费及财务管理并加强对纳税筹划专职人员的培养等 (陈俊利, 2010)。从公司角度看, 所得税纳税筹划应以实现公司长期战略为目标, 公司应对税费制度的调整, 所在地税费的政策予以关注, 实现纳税筹划的动态式管控 (杨宏, 2007)。此外, 企业所得税纳税筹划应充分运用时效性, 如运用会计准则对收入成本费用予以确认的时间调整、税务减免起始年的抉择、对预缴方法的调度等 (刁春玲, 2017)。

土地增值税方面: 房地产开发过程中的第二大资金负担便是土地增值税, 因此对土地增值税的纳税筹划中抵扣项目的关注极其必要 (王树锋、张伟泽, 2016)。房地产项目纳税筹划, 可以从装修收入予以划分, 尤其是在对土地增值税税率临界点上予以合理有效的划分 (马晓峰, 2018)。此外, 我国土地增值税的缴纳方式, 执行的是缴费在前清算在后的模式, 所以房地产公司可依据对清算时间的恰当抉择, 进而对土地增值税予以纳税筹划 (林华富, 2020)。

1.2.4 房地产税务筹划研究

对于房地产公司进行税务筹划的研究上,在基于房地产行业的探讨上,可发现借款利息具有很好的抵税作用,为公司税负降低做出贡献(Sale. J. Tmothy, 1979)。将房地产公司税负情况与房产售价存在同向变动关系,因此在筹划时要关注房产售价的影响(Francois, 2012)。此外,基于房地产日常开发环节中的合作建房、开发档次,通过分析纳税筹划对于房地产业的必要性,可发现纳税筹划已经涉及到房地产的生存之道(王艳丽, 2012)。房地产公司纳税筹划已成为其进行内部优化的高效管理方式,但因其增幅速度较快和从事纳税筹划的房地产企业较少的矛盾,所以需要将纳税筹划置于公司经营的重要地位(赵加锋, 2018)。值得关注的是,对房地产行业进行税务筹划,对于规范房地产公司成本费用项目确认、折旧费用的恰当计提、空置资产的运用均起到积极的效用(程爱霞, 2016)。此外,因房地产行业对资金需求量较大,通过纳税筹划极其利于优化并完善其资金链(张经伟, 2017)。

房地产公司需要根据项目环节,以主体税种分类的方式,制定统筹性方案,并配备基础性的保障工作方案,以实现预期效果(陈姗姗, 2017)。基于税负相关各因素的回归性分析,进而确定房地产行业税费压力较重的原因,是我国对房地产业的税收优惠相对其他行业明显偏少(王素荣、徐明玉, 2012)。房地产公司的开发成本中,税费所占比例较大,故对应承担的税额进行适度的筹划,相比较其他成本控制方法而言更为可行(罗洪楠, 2019)。

此外,应从公司内部财务问题整改、税务风险的意识加强、房产销售渠道及方案的拓新等方面,针对性的确定房地产公司税务筹划思路(殷梅, 2019)。从房地产公司内部管理上需确保筹划方案的落实,即对税收政策的综合研究,税务统筹专业职位的设置,严格把控内控制度践行的内控部门的设立等(李莉, 2019)。房地产公司筹划的方案的核心是对涉税活动管理的不断完善(赵冠权, 2020)。

1.2.5 文献述评

通过对上述国内外有关税务筹划文献的研究,总结以下认识:

首先,国外的税务筹划研究较早,并在长期的研究发展中,已经逐步构建起较为全面的税务筹划体系。相对而言,国内税务筹划研究起始较晚,与国外系统

性的纳税筹划研究相比,我国的税务筹划研究仍未建立起完整健全的税务筹划体系,仍需更为深层的研究。

其次,国外对于税务筹划研究更侧重于公司发展的战略层面,如把税务筹划和公司所处生命期阶段及其经营动态予以结合。国内则更加偏向于研究税务筹划的方法,尤其是针对增值税的税筹方法、土地增值税的税筹方法和企业所得税的税筹方法上,并配合各类真实案例予以分析,梳理出专属于各个税种的税务筹划方法,便于相关公司进行借鉴。

最后,基于国外税务筹划研究并结合我国房地产行业发展现状,国内学者对房地产行业进行税务筹划的必要性和涉及的各类税种予以分析,并在公司层面对税务筹划过程中的各类关注点进行研究。其研究的最终目标是税务筹划理论与税务筹划实践的高度结合。但现阶段,国内对房地产业的税务筹划研究仍具有一定的局限,如研究方向较为单一、税务筹划方案的应用性与可行性的欠缺。因此,房地产公司应依据其经营现状及其战略发展的需要,结合国内外先进的税务筹划理论的研究,合理制定科学系统的税务筹划方案,构建起合理健全的房地产公司税务筹划体系。

1.3 研究方法及研究内容

1.3.1 研究方法

(1) 文献研究法。通过搜集查阅关于税务筹划,尤其是房地产税务筹划的国内外大量文献,进而对税务筹划尤其是房地产税务筹划的国内外研究现状进行了全面梳理,为论文的研究脉络提供了理论基础。

(2) 案例研究法。以 W 房地产公司 HX 项目为案例,依据论文提出的税务筹划方案,对案例进行税务筹划方案选择应用,并分析应用后的效果,论证税务筹划方案的合理性。

(3) 比较分析法。在进行税务筹划方案设计时,或许同时具有多个可行且有效的筹划方案,且有的方案具有较高的收益和风险,因此要对降低的税负和承担的风险进行比较,进而确定出最优的筹划方案。

1.3.2 研究内容及分析框架

(1) 研究内容

第一章：首先介绍了研究背景，阐明了研究意义，其次对研究内容及方法予以概括，最后分别根据国内外文献研究现状，分别从税务筹划的概念、原则、方法及房地产税务筹划方面进行概述并予以评价。

第二章：主要阐述了税务筹划的相关概念，以及税务筹划基本理论，为后续论文写作提供理论基础。

第三章：介绍 W 房地产公司及 HX 项目基本情况，为后续分析税务筹划方案的实施效果提供数据支持。

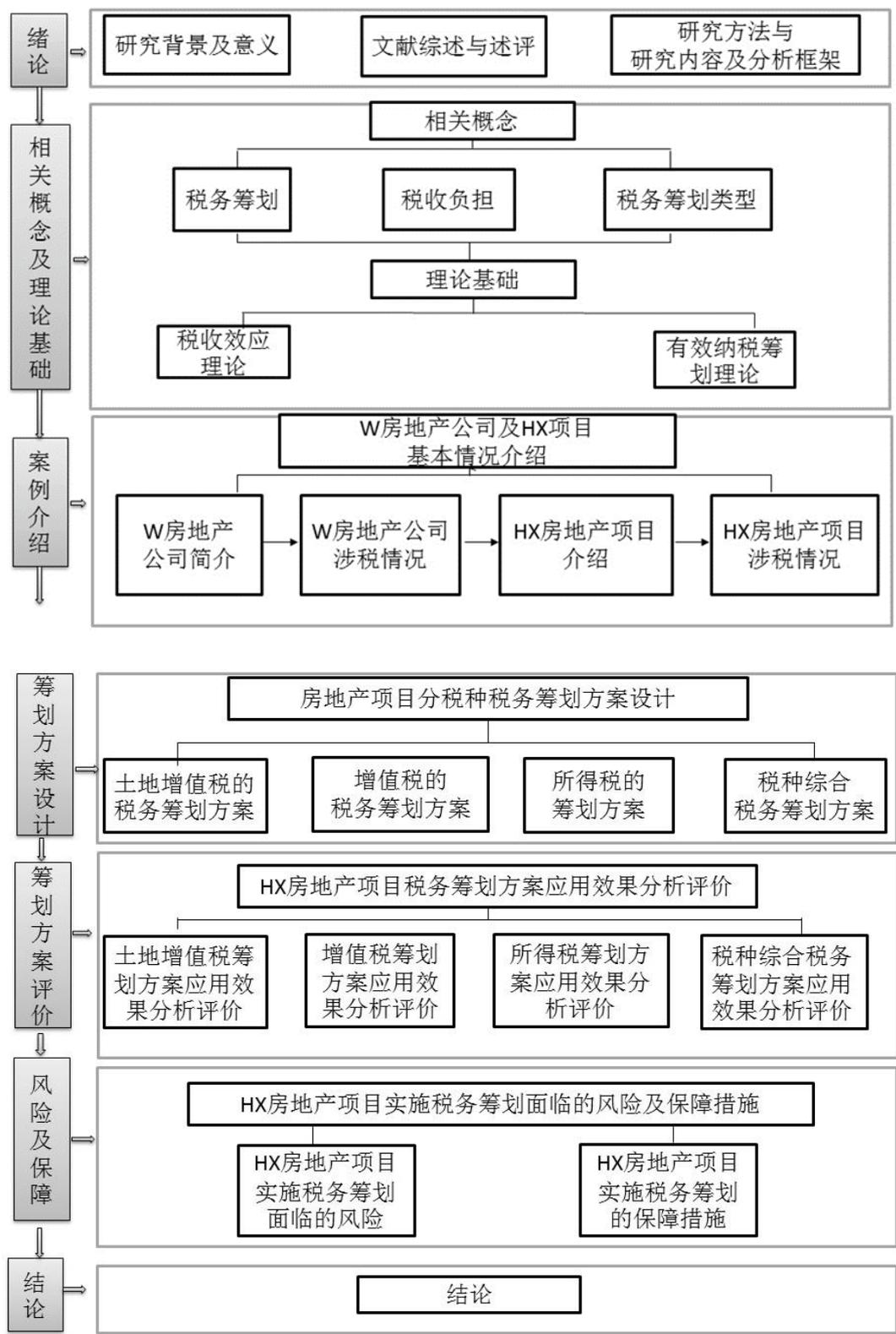
第四章：针对房地产项目的特点分税种进行税务筹划方案设计。依据房地产项目开发过程中所涉及的三大主体税种，以及税种综合角度，分别设计出合理高效的税务筹划方案，为后续应用税务筹划方案提供论证依据和分析模型。

第五章：运用第四章设计出的税务筹划方案，对 W 房地产公司 HX 项目进行具体的分税种税务筹划方案的应用，并对最终的节税效果进行分析和评价。

第六章：总结 W 房地产公司 HX 房地产项目进行税务筹划工作中可能存在的风险，进而对税务筹划工作的实施给出合理的保障措施。

第七章：通过论文研究，总结研究结论。

(2) 分析框架



2 相关概念及理论基础

2.1 相关概念

2.1.1 税务筹划

(1) 税务筹划概念

税务筹划是指不违反国家税收政策前提下，对公司的所有经营业务活动，与涉税相关的经济事项，进行预先的谋划与安排，对可以利用的税务筹划方法与技术，进行选择与应用的过程，目的是在维护纳税人的合法权益的条件下，指导公司进行合理的纳税活动，为纳税人节省税款，降低税负，实现效益增加。

广义的税务筹划，将税法的法条及规定作为税务筹划工作的根本前提，通过利用可以减少税款缴纳的筹划方法和技术，围绕着公司的全部经济业务活动，制定全方位、多角度、科学有效的纳税计划，最终的目的是使公司的税款支出减少。广义的税务筹划把遵守税法摆在第一位，使用符合法律法规的方法开展税务筹划工作，可以避免因少缴税款或延缓缴纳税款带来的风险和隐患，即保证了减轻税负负担是公司经济生活中的一项合法权益。

狭义的税务筹划，是指税收负担者在税收法律的框架之下，以国家的税收政策为指导方针，利用税法规定的税收政策进行经济业务合理安排与科学规划，减少税费成本的支出。狭义的税务筹划是在广义的税务筹划基础上进一步的具体化，即节税工作不仅要在法律范围内操作执行，更应该适应国家税收政策的指导。比如通过研究税法的优惠政策，提前安排或者创造符合优惠政策的条件，享受到税收优惠的利好，实现节约税款。

(2) 税务筹划原则

合法性原则。即税务筹划所“使用的方法”、“执行的过程”和“形成的结果”三大方面均要符合税法要求。合法性直接说明了税务筹划与偷逃拖欠或隐匿不交税款的本质差别，尽管两者在最终目标上具有相似性，但是税务筹划是符合法律法规的行为，而偷逃拖欠或隐匿不交税款是法律所不允许的。公司税务筹划工作必须基于法律法规的框架之下进行，否则会带来相反的作用。

经济性原则。公司进行税务筹划工作主要是为了获得筹划带来的效益。依据成本—效益原理，任何工作要想取得成果必须要付出对应的成本支出，税务筹划工作也不例外。公司通过税务筹划获得节税效益时，必定因筹划方案设计、筹划方案应用、筹划方案结果风险而付出相应的成本。所以，因为税务筹划带来的额外支出比税务筹划产生的节税效益小时，这项筹划工作才是符合经济性原则的，是合理且有效果的，反之，该项税务筹划工作就是不经济的。

整体性原则。即公司在制定和运作税务筹划时，应以公司全局利益为核心，对公司经营管理及经营战略的多个方面给予综合考虑，尽最大程度地降低公司的税费成本，使公司获得最大化的价值。同时，公司税收筹划应关注各税费之间的内在关联性，选择能够保证公司整体税负最低的筹划方案。此外，税务筹划实施过程中，要把公司所制定的发展战略作为主要分析因素，并将影响公司经营发展的环境因素一并包括在内，依据公司整体情况，参考税收政策，在此基础上进行税务筹划的安排与设定，全面提升税务筹划的整体性作用。

预见性原则。即公司在编著税务筹划预案时，要度可能的各类事项进行预先的规划与安排，否则税务筹划就失去了目的和意义。一是公司在实施税务筹划前，必须要根据公司的实际状况做出可行性分析判断，利用可行性分析的结果，进而提出目的明确且合理的税务筹划方案；二是对行业环境发展以及税收政策变化要有敏锐的洞察力。公司所制定的税务筹划方案并不是固定不变的，要随时根据环境变化，政策变化，做出及时的调整。

2.1.2 税收负担

税收负担，是纳税人的税款支出金额占据公司收入金额的比重，纳税公司为了向国家缴纳这部分税款，而为此产生的损失，便是公司的税收负担，税收负担按照不同的标准可以划分不同的类型。税收负担对纳税义务人收益和国家财政收入之间的分配关系影响广泛，还影响国家区域协调发展的实现。因此，国家在制定税收制度是要考虑税收负担是否合理及公平，而房地产公司作为经济发展的重要产业，它的税负不仅关系到公司的经济效益，也关系到税收的稳定。

税收负担的分类一般有以下几种，如表 2.1 所示：

表 2.1 税收负担分类表

分类依据	税收负担类型	主要特征
表现形式	绝对税负	实际上缴的税款总额，也叫税负额
	相对税负	上缴的税款总额与计税基础的比率，也叫税负率
负担内容	名义税负	根据税法等法律法规规定的名义税率计算的税收负担
	实际税负	纳税人实际缴纳税款额与其总收益比率。因为减免税、税收优惠政策及税负转嫁的原因，名义税负与实际税负并非一致
负担可否	直接税负	在纳税人不能进行转嫁的情况下，自己承担的全部税负。
转嫁	间接税负	纳税人可以转嫁的税收负担

来源：根据税法政策整理

2.1.3 税务筹划类型

税务筹划有两种基本类型：绝对税务筹划和相对税务筹划。

(1) 绝对税务筹划

绝对税务筹划是税费负担者所缴纳税款在绝对数额上的减少，是与税收负担降低形式相联系的税务筹划，即指纳税人或其代理人在遵守税收法律法规的前提下，通过对企业或个人涉税事项的预先安排，使纳税人应缴纳税款的绝对数额有所减少的一种理财行为。

(2) 相对税务筹划

相对税务筹划是纳税人应缴纳税款的绝对数额并没有减少，但是由于其他税收要素的变化，是纳税人获得了其他的可以用经济货币度量经济利益。最典型的相对税务筹划形式，就是利用纳税义务发生时间的向后推移，使纳税人获得一定数量的货币时间价值。对于税费负担者而言，如果通过税务筹划方案的实施，使本应在当前时期内缴纳的税款被推迟到了将来时期，就代表其实现了相对税务筹划。

2.2 理论基础

2.2.1 税收效应理论

税收效应是指国家利用征收税款的方式，为稳定经济发展，稳定民生，筹集财政资金，对经济进行调整控制之后，而所引起的社会中涉税对象的反应。税收效应理论主要分为“税收的收入效应”和“税收的替代效应”。税收的收入效应，指的是平均税率的改变导致涉税缴税主体的收入变化，进而对国家整体税收水平产生影响；税收的替代效应是因不同地区或行业实行差异化的税收政策，导致与此对应的商品或服务的税率发生改变，进而纳税人选择有税收优惠、税负较轻的商品。

2.2.2 有效纳税筹划理论

税务筹划主体在其筹划过程中，既要全面分析显性或隐性税收下，各类税收成本及非税收成本，还需综合分析，因筹划方案择选不同而引起的机会成本。由于政府对于经济变动的滞后性反应，即调整税法以贴合市场经济发展状况，故创造了纳税筹划的空间。此外，因经济市场中存在的不确定性会导致非税收成本上升，此类现象致使纳税筹划的选择变得越发复杂化，往往因选择不同以致筹划方案与筹划目标产生偏离，因此要全面考虑对有效纳税筹划产生影响的各类因素。

3 W 房地产公司及 HX 项目基本情况介绍

3.1 W 房地产公司介绍

3.1.1 W 房地产公司简介

W 房地产公司于 1999 年 1 月成立，公司位于甘肃省兰州市，主要从事房地产项目的开发、房地产项目销售、房地产租赁、建材的销售以及商铺出租的等业务。注册资本金为 9500 万元。W 房地产公司的部门设置主要有综合行政、房产销售、财务核算、工程项目、材料采购、人事管理、物业管理等部门。W 房地产公司自成立以来，依靠多年的努力创造了坚实的经济实力，公司本着以民生为本、以质量为根的宗旨，自成立以来开发建造了多个房地产项目，通过合理的项目设计及规划，坚持保证安全放心的建筑质量，提供优良完备的配套服务，打造优质的项目工程，实现公司品牌化的发展之路，在业界树立了优良诚信的公司形象，同时也受到广大业主的欢迎。

3.1.2 W 房地产公司涉税情况

W 房地产公司的营业过程，所承担的税费种类有十余种，现就其 2018 年、2019 年所承担得主要税种缴纳情况列示如下，如表 3.1 所示：

表 3.1 W 房地产公司 2018 年、2019 年主要税种承担状况 单位：万元

	2018 年	2019 年
增值税	1734.01	1438.22
公司所得税	917.49	837.06
土地增值税	1147.97	945.96
城建税	121.38	100.68
教育费附加	52.02	43.15
地方教育费附加	34.68	28.76
其他税种	946.76	1256.21
合计	4954.31	4650.04

数据来源：税务申报情况统计

从上表可以发现，W 房地产公司在 2018 年，上交的增值税占全年上交的税款总额的比例是 35%，公司上交的所得税占全年上交的税款总额的比例是 19%，上交的土地增值税占全年上交的税款总额的比例是 23%；在 2019 年，上交的增值税占全年上交的税款总额的比例是 31%，公司上交的所得税占全年上交的税款总额的比例是 18%，上交的土地增值税占全年上交的税款总额的比例是 20%。从这两年的税费缴纳状况来看，W 公司的整体税款支出有一定程度的下降，并且三项主要的税种（增值税、所得税、土地增值税）在整体税费所占的比重也呈现下降趋势，但是，这三项税种的合计比例仍然占据较大比例，超过了整体税费的百分之五十。所以，通过科学合理的方法策略，对三项税种（增值税、所得税、土地增值税）进行税务筹划，将会对 W 公司减轻税费缴纳产生重要的作用。

3.2 HX 房地产项目基本情况介绍

3.2.1 HX 房地产项目介绍

（1）建设情况

W 房地产公司 HX 房地产项目于 2016 年 8 月取得建设项目用地的使用权，用于居民住宅建设和商业地段建设，于 2017 年 8 月获得建筑施工许可证并投入建设，2019 年 9 月项目竣工通过有关部门验收。HX 项目规划建设共计 1 栋商住混合楼，建筑总面积 49000 平方米，其中居民住宅面积 40000 平方米，商业地段建设面积 1700 平方米。可售面积为 38700 平方米，其中普通住宅 37000 平方米，商业铺面 1700 平方米。商铺 9 套，住宅 469 套。

（2）销售情况

截止 2019 年 11 月，HX 项目实际已售面积 33100 平方米，其中普通住宅 32500 平方米，商铺 600 平方米。已经出售的房产面积占可售面积 85.52%，其中普通住宅已售面积占可售面积 87.84%，商铺已售面积占可售面积 35.29%，满足可以进行土地增值税清算的条件。

3.2.2 HX 房地产项目涉税情况

HX 项目建设期间（2017 年-2019 年）涉及的税金缴纳情况，如表 3.1 所示：

表 3.2 HX 项目主要税种税费汇总表

单位：万元

	普通住房	商铺	合计
增值税	634	38.35	672.35
城建税	44.38	2.6845	47.0645
教育费附加	19.02	1.1505	20.1705
地方教育费附加	12.68	0.767	13.447
土地增值税	869.79	136	1005.79
公司所得税	207.2	30.68	237.88

数据来源：公司税务申报情况统计

通过上表可知，HX 房地产项目所涉及的税费支出中，三项主要税种的税费支出（增值税、所得税、土地增值税）同样占据较大的比例。

2019 年 11 月 HX 项目达到土地增值税清算的条件，向主管税务机关报送了项目的清算资料，通过税务机关审核并办理清算申报。HX 项目在此基础上，收入情况、成本费用情况核算准确，数据充足，所以以 HX 项目为对象进行房地产项目税务筹划研究，过程直观、可靠，结果充分、适当。土地增值税扣除项目如表 3.2 所示：

表 3.3 HX 项目土地增值税扣除项目表

单位：万元

项目名称	普通住宅	商铺
销售收入（包含增值税）	16577.33	972.4
土地成本	82.5	160
开发成本	9429.5	222.7
开发费用	825.6	38.7
转让房地产相关税金	76.08	4.602
加计扣除	1902.4	76.54

数据来源：公司税务申报情况统计

伴随着税费改革政策的推动，W 房地产公司把税务筹划工作逐渐摆在重要的位置。但是由于公司缺乏一定的税务筹划经验，在税务筹划工作上缺乏专门的组织部门，而且目前的财务人员由于日常工作量较大，对税务筹划工作没有足够的精力去完成，同时，财务人员在税务专业知识上有所欠缺，对会计核算与税务处理的衔接工作做的不到位，使得公司税务筹划的能力受到限制。因此，为了有效控制并减少 W 公司在税费方面的成本支出，对 W 房地产公司进行税务筹划十分有必要。

论文以 W 房地产公司的 HX 项目为例，进行税务筹划问题研究，通过科学合理的方法策略，对三项税种（增值税、所得税、土地增值税）进行税务筹划，将会对公司减轻税费缴纳产生重要的作用，同时，对于 W 公司整体税务筹划情况而言，具有一定的参考作用。

4 房地产项目分税种税务筹划方案设计

4.1 土地增值的税务筹划方案

土地增值是房地产公司在转让地产或者房产过程中,用其取得的收入减去房地产项目投资建设时投入的各种成本费用,计算所得到的增加值。而土地增值税是以此增加值为依据,计算增值率(增加值占扣除额的比例),根据增值率所属的范围不同而使用不同的税率,进而计算的一种税。土地增值的价值越大,计算时使用的税率就越高,缴纳的税额越多,相反税额越低。土地增值税对于房地产公司税支出所占比例比较大,对土地增值税开展适当税务筹划对减少地产公司的税支出有着很大的意义。根据土地增值税的典型特点,故而将税务筹划的中心置于对增值数额的把控上,一方面通过增加成本实现,一方面合理调整销售定价也可以对增值额实现调控作用,进而选择低的税率,同时结合土地增值税相关的税收政策,可以实现降税目标。论文从以下三个方面讨论研究了土地增值税的筹划方案。

4.1.1 开发费用扣除方案

房地产公司开发项目完成产品销售前需要注入雄厚的资本金,公司本身的资本没有那么充足,通常房地产公司都会首先从银行获取一部分贷款,因此产生的利息费用,可以成为房地产开发费用的组成部分,当实行土地增值税清缴计算的时候,形成抵扣作用。利息的数额越大,抵扣作用越显著,带来的土地增值就越少,那么核算的土地增值税就会越低。所以,利用利息费用的扣除效应对土地增值税进行适当的筹划不失为一种方法。参照税收政策的相关法规,该项利息费用纳入到开发费用当中,开发费用在计算土增税抵扣时,有两种可以选择的算法:第一,如果利息费用在出售的各种房地产商品之中,能够清楚明白的进行划分核算,并且有产生这些利息费用的金融单位证明资料,则利息费用就可以依照实际发生数扣除,但是有一定的限度,最多不能超出商业银行相同一段时间类似贷款情况的利息。该种方式下的核算过程,要用实际产生的息费数额,与房产项目兴办成本之和的百分之五的合计数,计算出房地产项目的总开发成本,在清算核缴土地增值税时候,作为扣减的一部分;第二,如果利息费用在销售的房地产各种

产品之间，不能够进行划分计算，或者没有产生这些利息费用的金融单位证明资料，那么利息费用需要一定计算之后才进行扣减。此种方式下的核算过程，是直接用地获取成本加上房地产项目兴办成本，再乘以百分之十，计算出来房地产总开发成本，在清算核缴土地增值额税时候，作为扣减的一部分。

房地产企业在应用利息费用扣除效应进行土地增值税税务筹划时，需要对这两种利息扣除算法进行测算，选择扣除效果较明显的方案。假定房地产企业从银行获得贷款，由此发生的利息费用 A 来表示，且利息费用 A 没超过商业银行同一段时间类似贷款情况的利息，利息费用在销售的房地产各种产品之间，可以清楚明确的进行划分计算，又有发生利息费用的金融机构证明资料；房地产企业获得土地的成本支出用 C 来表示；房地产开发成本用 D 来表示。假设 $A+5\%(C+D)=10\%(C+D)$ ，得到 $A=5\%(C+D)$ ，表明两种算法产生的利息扣除效应是相同的。那么，当 $A > 5\%(C+D)$ 时，选择将利息及费用依照实际发生数予以扣减，并提供产生这些利息费用的金融单位证明资料，计算土地增值税时产生的利息扣除效应较大，即利用 $A+5\%(C+D)$ 计算时的效果明显；当 $A < 5\%(C+D)$ 时，选择利息费用根据计算进行扣减，不提供发生利息费用的金融机构证明资料，计算土地增值税时产生的利息扣除效应较大，即利用 $10\%(C+D)$ 计算的房地产开发费用进行土地增值税筹划效果明显。

4.1.2 销售定价方案

销售定价方案利用了土地增值税税率的特殊性以及税收政策进行方案设计。土地增值税的税率依照累进的原则进行设定的，它的原理是用出售房地产商品获得的收入，减去房地产商品从开发投资到出售取得收入这期间，累计发生的所有成本费用扣除项目，求得增值额，再计算增值比率（增值额除以扣除额）。增值比率按照规定被划分成四组区间范围，每组范围之间的税率各不相同，在实际计算时，依据增值比率所在的划分范围，选择对应的税率，所在的范围越低，使用的税率越小，计算的税额也就越低。所以，增值比率在一定程度上是可以调控的，在成本费用等扣减项目难以改变的情况下，适度改变销售的定价，就可以调控增值额度以及增值比率。土地增值税筹划流程中，最常见的一个方式就是利用税率筹划法，调整销售定价。具体的操作方法是测算出项目增值率的临界点，使土地

增值税税率落在合理的、最低区间的分组范围内，从而在计算税款时支出最少。

营业税转为征收增值税以后，土地增值税在核算时，所依据的收入、扣减的成本费用等项目的计算方法都与之前有所不同，因而在计算税率的临界点时，需要把增值税的带来的影响考虑在内。例如，房地产公司的纳税身份是一般纳税人，出售开发项目所取得主营业务总收入（包含增值税额）用 S 表示，项目中可以扣除的土地的成本用 C 表示，开发成本用 D 表示（利息费用没有包括在内），利息费用在销售的房地产各种产品之间，不能够进行划分计算，或者没有产生这些利息费用的金融单位证明资料。

因为计算土地增值税的应税收入额不包括增值税额，其中销售房产项目缴纳的增值税等于取得的全部销售收入（包含增值税额）减去可以扣减的土地成本后，除以（1+增值税税率）再乘以增值税税率。

则增值税用算式表示为： $(S - C) / (1 + 9\%) \times 9\%$

所以计算土地增值税时使用的应税收入额等于全部销售收入（包含增值税额）减去增值税税额。

则土地增值税计税收入用算式表示为： $S - (S - C) / (1 + 9\%) \times 9\%$

房地产项目的开发费用一般是指开发项目产生的一系列销售、管理和财务费用。房地产项目的开发费用在计算土增税抵扣时，有两种可以选择的算法：第一种情况：如果房地产项目发生的相关利息费用可以根据不同的项目对象拆分单独计算同时能够提供相关证明，那么开发费用等于开发项目对应的利息及费用，加上项目对应的兴办总成本之和的百分之五；第二种情况：如果利息费用支出不能按照不同的项目对象拆分单独计算，或是无法提供正规的贷款利息证明，那么房地产项目的开发费用等于项目对应的兴办总成本之和的百分之十。依据前提假设，则房地产开发费用用算式可以表示为 $0.1 \times (C + D)$ 。

例如开发成本中原材料购进的税率 13%，可以扣除的税金及附加如下：

$$[(S-C)/(1+9\%) \times 9\% - D/(1+13\%) \times 13\%] \times (7\%+3\%+2\%)$$

$$= 0.00991 \times (S-C) - 0.0138 \times D$$

进行房地产开发的公司可以额外加计扣除的金额，相当于项目对应的兴办总成本之和的百分之二十，用算式可以表示为 $0.2 \times (C + D)$ 。

房地产项目的土地增值额，相当于出售开发项目所取得主营业务总收入（不

含增值税额) 减去土地的成本、开发成本、开发费用、相关的税金以及可以加计扣除的金额, 用算式可以表示为: $[S-(S-C)/(1+9%) \times 9\%]-C-D-0.1(C+D)-[0.00991 \times (S-C)-0.0138 \times D]-0.2(C+D)$ 。

当土地增值率等于 20% 时, 销售收入(包含增值税额)、土地成本以及开发成本之间的关系可以表示为:

$$\{[S-(S-C)/(1+9%) \times 9\%]-C-D-0.1(C+D)-[0.00991 \times (S-C)-0.0138 \times D]-0.2(C+D)\} / \{[C+D+0.1(C+D)+[0.00991 \times (S-C)-0.0138 \times D]+0.2(C+D)\} = 20\%$$

通过计算推出 $S=1.618C + 1.704D$, 则该等式表示当土地增值率等于 20% 时, 销售收入(包含增值税额)、土地成本以及开发成本之间的关系。

土地增值税的优惠政策表明, 房地产公司将新建的普通标准房屋出售, 增值比率(增值额占扣除额的比例) 只要没有在百分之二十之上, 则可以免于上缴土地增值税。符合这一规定的普通标准房屋必须符合以下三项要求, 即建筑物的容积率在一点零以上、建筑每套面积在一百二十平方米以内、实际的交易售价小于同等级地块上房屋平均交易售价 1.2 倍以下。

所以, 在 $S=1.618C + 1.704D$ 这个等式中, S 表示处在免征土地增值税临界点时房地产项目的销售额。即当 $S \leq 1.618C + 1.704D$ 时, 土地增值率 $\leq 20\%$, 当房地产公司出售的是普通标准住房项目, 是可以运用销售定价的策略, 进行土地增值税的税务筹划。

归纳上述计算方法, 可以得到各个税率级次的销售额临界点, 如表 4.1 所示:

表 4.1 各税率级次下销售额的临界点

增值额/扣除额	销售额临界点	税率	扣除率
不超过 20%	$S \leq 1.618C + 1.704D$	30% 普通标准 住宅免税	0
不超过 50%	$1.618C + 1.704D < S \leq 2.053C + 2.138D$	30%	0
超过 50%-100%	$2.053C + 2.138D < S \leq 2.783C + 2.866D$	40%	5%
超过 100%-200%	$2.783C + 2.866D < S \leq 4.267C + 4.347D$	50%	15%
超过 200%	$S > 4.267C + 4.347D$	60%	35%

数据来源: 根据上述计算情况整理

使用上述方法的前提条件是知道了地产项目的土地成本和开发成本,因为房地产公司的运营周期较长,买地、卖方、开工等流程繁琐,成本的发生很难进行管理和控制,公司以成本为参考,销售定价筹划不是很容易做到。所以,房地产公司利用销售定价筹划的时候,必须做好以下规划:一是在前期进行成本计划,要考虑发生的成本能不能获得增值税发票,能不能用来抵扣增值税,以及成本可不可以成为土地增值税抵扣项目;二是建设中期进行成本管理,预留一定的价格波动范围,及时准确了解公司的销售额、成本费用等各种基本的财务数据,适时调整方案。

4.1.3 合理增加成本方案

对房地产开发成本项目进行针对性的增加,是目前对土地增值税纳税筹划方案设计中使用频率最高的方法。房地产公司采取加大基础设施建设,增加公共设施及配套设备,包括增加项目区内精装设计房比例、扩建绿色景观、加大公用停车场面积等方式进以提高扣除成本项目额,以期实现节税的目的。

随着人们对生活品质要求日益提升,居住环境以及住房条件,越来越多的被房产需求者加入到考察的要素之中。有不少知名房企公司,在规划房产投资项目时,均会考虑增加相当比例的精装设计房。一般房产公司对外出售的精装设计房,通常指的是硬装部分的设计及完工,如房屋地表面、四周围墙、顶层板面、住房空间隔断等无法移动位置区域的装饰及修整。这些区域的装饰修整的相关成本可以在土地增值税税前予以扣除,且属于加计扣除的范畴。此外,增加对公共设施及配套设备,也是公司对开发成本进行适当增加的常用方式。房地产公司从小区配套的硬件环境出发,采取加大小区公用停车场面积、扩建绿色景观、增加运动场及活动区域面积的方法,进而增加对公共设施及配套设备所列支的金额。

首先,建设良好的人居自然环境能够吸引广大的消费群体,从而不断提升建设项目的综合品质,提升房产公司在消费群体中的印象;其次,对公共设施及配套设备的建设,能够加大房产公司兴建成本,增加其土地增值税可抵扣的数额。由此产生的大量增值性的成本支出,还能以增加商品房的售价得到足额补充。但必须注意的是,能够作为土地增值税扣除的所有项目,都必须以合法有效的票据为前提。倘若房产公司进入清算阶段时,却没有获取能够全然对应的成本及费用

类票据，或留存较多的未支付的成本费用，建议房产公司加速结算进度并尽可能提早拿到发票，力争各项成本及费用得以足额扣除。此外房地产公司在选择供应链公司时，应着重关注公司资质情况，尤其是对发票开具的态度与习惯。最为关键的是，在筹划过程中必须防止任何虚假增加成本费用的偷逃税款的违规行为。

4.2 增值税的税务筹划方案

4.2.1 进项税额筹划方案

(1) 工程承包方式的选择

房地产公司在项目开发时，可选用的承包方式有“甲供材”（由房地产开发公司供应全部或者部分施工材料，乙方施工单位在项目施工过程中使用甲方房地产公司提供的建筑）和“乙供材”（乙方施工单位在项目施工过程中包工包料）两种，“乙供材”的承包方式相对于“甲供材”承包方式较方便，但是难以把控成本，进项税额的抵扣作用有限。项目在建设过程中成本通常由两大部分组成，分别是项目所需的主要工程材料及设备，以及施工单位的建筑服务。在实际中发现，“甲供材”方式能够获取较多的增值税进项税额的发票并加以抵扣。一种是购买工程材料设备，就可凭借百分之十三的增值税专用发票，进而对应缴纳的增值税进行抵扣；另一种是购进施工单位的建筑服务，若选择一般纳税人资格的建筑公司，则可在获得增值税专用发票的基础上，对工程总造价进项税总额的百分之九进行抵扣；若选择小规模纳税人，则为百分之三。

选择甲方供材料还是乙方包工包料方式，需要通过计算得出两种承包方式的税负平衡点。

假设甲方供材料方式下，购进的材料、设备及动力的成本金额为 A（含税金额），接受的施工公司的建筑服务成本金额为 B（含税金额），那么总成本为 A + B，甲方供材料方式下购进的材料、设备可以抵扣 13% 税率计算的进项税额，接受的施工公司的建筑服务可以抵扣 3% 税率（甲供材料乙方施工方简易计税）计算的进项税额；乙方包工包料方式下，公司只能获得 9% 税率的建筑服务进项税额。列式如下：

甲方供材方式：可抵扣的进项税额 = $A / (1 + 13\%) \times 13\% + B / (1 + 3\%) \times 3\%$

乙方包工料方式：可抵扣的进项税额 = $(A + B) / (1+9\%) \times 9\%$

如果甲方供材料方式与乙方包工包料方式获得的进项税额相等，计算两种承包方式的税负平衡点。

那么， $A / (1+13\%) \times 13\% + B / (1+3\%) \times 3\% = (A + B) / (1+9\%) \times 9\%$ ，
推出 $A / (A + B) = 62.8\%$

如果，甲方供材料方式下，购进的材料、设备及动力的成本不包含增值税金额为 A，取得的建筑服务的不含税成本金额为 B，那么甲方供材料方式下的不含税总成本为 A + B；乙方包工料的方式下，可获取 9% 的建筑类专用发票。列式如下：

甲方供材料方式的进项税额 = $A \times 13\% + B \times 3\%$

乙方包工包料方式可抵扣的进项税额 = $(A + B) / \times 9\%$

如果甲方供材料方式与乙方包工包料方式的进项税额相等，计算两种承包方式的税负平衡点。

那么， $A \times 13\% + B \times 3\% = (A + B) / \times 9\%$

计算可得， $A / (A+B) = 60\%$

通过计算可以看出，采用甲方供材料方式，是由成本结构中取得 13% 增值税专用发票的材料成本决定的。如果实施工程成本中含税，房地产公司采用甲方供给的生产物资占实施工程成本的 62.8% 时；若实施工程成本中不含税，两种方式的税负均衡点为 60% 时，可抵扣的进项税额均同质，节税效果相同。所以，当成本构成中材料成本含税金额达到 62.8% 以上，材料成本不含税金额达到 60% 以上，采取甲方供材的工程承包模式有利。反之，应该选择乙方包工包料方式。

(2) 供应商身份的选择

房地产公司在购买项目工程中使用的物料时，通常都把增值税纳税身份为一般纳税人的公司作为优先选择的考虑因素，究其原因，小规模纳税人公司只能开出增值税普通发票，其开出的增值税普通类发票无法进行抵扣。而当物料供应商为一般纳税人身份时，获取的增值税专用发票可抵扣进项税款。房地产公司时常只会关注对两类物料供应公司所供物料的价格差异，而忽略可抵扣进项税数额的差异。所以，房地产公司在面临选择时，应进行综合的比较，将两种情况下的抵税差异额予以计算，并结合供货价格综合考虑获取的税收收益。

通过比较分析法进行物料供应商身份选择的筹划方案测算,如果某房地产公司适用的税率如表 4.2 所示:

表 4.2 某房地产公司适用的税率

税种	适用税率
销售不动产增值税	9%
城建税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
所得税	25%

可以选择的物料供应商有两种类型, 供应商的定价及适用税率如表 4.3 所示:

表 4.3 供应商的定价及适用税率

	小规模纳税人	一般纳税人
物料定价(不包括增值税)	A 万元	B 万元
购进物料适用的税率	13%	13%

并且物料定价满足 $A < B$, 房地产公司销售不动产获得的主营收入(不含增值税额)用 S 表示, 房地产公司选择小规模供应商公司时, 所承担的税费总额用 N_1 表示, 房地产公司选择一般纳税人供应商公司时, 所承担的税费总额用 N_2 表示。

在选择小规模纳税人公司的情况下各种税额计算公式如下:

$$\text{增值税} = S \times 9\% = 0.09S,$$

$$\text{城市维护建设税及教育费附加} = S \times 9\% \times (7\% + 3\% + 2\%) = 0.0108S$$

$$\text{公司所得税} = (S - A - 0.0108S) \times 25\%$$

$$= 0.2473S - 0.25A$$

$$\text{税后净利润} = (S - A - 0.0108S) \times (1 - 25\%) = 0.7419S - 0.75A$$

$$\text{公司纳税总额 } N_1 = 0.09S + 0.0108S + 0.2473S - 0.25A$$

$$= 0.3481S - 0.25A$$

在选择一般纳税人公司的情况下各种税额计算公式如下:

$$\text{增值税} = S \times 9\% - B \times 13\% = 0.09S - 0.13B$$

$$\text{城市维护建设税及教育费附加} = (0.09S - 0.13B) \times (7\% + 3\% + 2\%)$$

$$= 0.0108S - 0.0156B$$

$$\text{公司所得税} = [S - B - (0.0108S - 0.0156B)] \times 25\%$$

$$= 0.2473S - 0.2539B$$

$$\text{税后净利润} = [S - B - (0.0108S - 0.0156B)] \times (1 - 25\%)$$

$$= 0.7419S - 0.7617B$$

$$\text{公司纳税总额 } N_2 = 0.09S - 0.13B + 0.0108S - 0.0156B + 0.2473S - 0.2539B$$

$$= 0.3481S - 0.3995B$$

那么, 假设选择两种纳税人采购货物, 所付出的货物成本和纳税成本的总成本相同, 即 $N_1 + A = N_2 + B$, 则 $0.3481S - 0.25A + A = 0.3481S - 0.3995B + B$, 推导可以得出 $A = 0.8007B$, 也就是 80.07% 是可以进行采购成本比较的临界点, 当小规模纳税人出价格不高于一般纳税人出格的 80.07% 时, 采用小规模纳税人是恰当的抉择。

在实务操作中, 也可以采用简便测算方法, 将物料供应商中的小规模纳税人的含税购价和一般纳税人不含税购价予以对比, 对应购价较低的物料供应商则是最优选择。

4.2.2 销项税额筹划方案

(1) 混合销售与兼营业务

房地产公司在项目开发过程中, 可能会利用剩余的生产能力, 开展部分货物与服务同时营销业务, 公司需要选择是作为混合销售业务处理, 还是作为兼营销售业务处理。依照目前的法规, 以混合经营方式出售货物商品, 需要以百分之十三的税率征收增值税税费; 而在兼营的销售行为中, 存在的安装服务, 以及出售货物商品行为, 这两项经营活动产生的收入金额可以分开计算缴纳增值税, 其中的安装服务行为, 以百分之九的税率征收增值税税费, 这两种业务处理方式使得安装服务活动产生了税率差异, 进而为增值税的税务筹划提供了环境。

我们可以通过测算来分析混合销售与兼营销售业务之间的税务筹划方案。假定某房地产公司在项目开发过程中, 利用剩余生产能力, 生产了一批钢结构建筑材料, 而且也提供对该材料的安装服务工作。发生以下的业务活动: 向 A 公司出售了部分钢结构材料, 同时负责安装服务, 出售钢结构材料的销售额为 200 万元,

安装服务的销售额为 60 万元；向 B 公司出售了部分钢结构材料，材料价值 220 万元，当中不包含安装服务费用，此外，为 B 公司单独提供了一项钢结构的安装服务，且这批钢结构材料并非由该房地产公司生产，共收到安装服务销售额 100 万元。

该房地产公司向 A 公司出售钢结构建筑材料，并提供了安装服务，是同时发生的一项经营活动，属于规定的混合销售，需要把钢结构建筑材料和安装服务的销售额合并在一起，并且依照销售货物使用百分之十三的税率，计算上交增值税款。那么该项经营活动的总销售额是 $200 + 60 = 260$ 万元，折算成不包含增值税的总销售额是 $260 \div 1.13 = 230.09$ 万元，销项税额是 $230.09 \times 13\% = 29.91$ 万元。该房地产公司与 B 公司发生的两项经济业务是彼此独立，出售给 B 公司钢结构只是货物销售业务，为 B 公司提供的钢结构安装服务也是单独的，两项业务独立也不属于从属关系，应当确认为兼营销售业务，应该把货物和服务区分，按照不同的税率，分别核算。出售钢结构材料不包含增值税的收入是 $220 \div 1.13 = 194.69$ 万元，货物销项税额是 $194.69 \times 13\% = 25.31$ 万元；单独提供的钢结构的安装服务不包含增值税的收入是 $100 \div 1.09 = 91.74$ 万元，服务销项税额是 $91.74 \times 9\% = 8.26$ 万元。销项税额合并为 $25.31 + 8.26 = 33.57$ 万元。如果房地产公司对 B 公司的销售业务没有分别核算，那么就需要把所有的销售额合计，按照业务中所涉及到的较高的税率进行计算缴税，那么 B 公司的总销售额是 $220 + 100 = 320$ 万元，不包括增值税的收入是 $320 \div 1.13 = 283.19$ 万元，销项税额是 $283.19 \times 13\% = 36.81$ 万元。通过比较分析，按照兼营行为，分开核算销售金额，分别使用对应税率，可以节省增值税销项税 $36.81 - 33.57 = 3.24$ 万元。所以，公司在业务发生时，通过测算应当尽可能地选择兼营销售的业务方式，将发生的业务活动分别进行核算，通过合理的划分混合销售行为和兼营销售行为，可以对销项税额进行筹划。

（2）折扣销售与赠送方式

房地产公司在销售时，为吸引消费者经常会给予消费者一定的优惠方式，通常会打折销售或者赠送方式。折扣销售是指销货方为了鼓励消费者更多地购买商品，而做出的给予价格上的让利政策，需要注意的是，在填开发票的时候，销售金额和打折金额，在同一张票面上单独标明的，则可以根据打折后的实际销售额

缴纳增值税税款；如果打折的金额另外开发票，无论会计核算中选择何种处理方法，实际销售额不能够扣除打折的金额。此外，税收办法中规定，销售方赠与商品的形式与直接销售活动的性质的一样的，同样依照税率征收增值税。

例如某房地产公司出售房产时，一百平方米的房屋销售价是一百万元，购买时又赠了建筑面积为五平方米的地下贮藏室，该公司实际拿到了购房款一百万元，其赠与行为也视同将房屋出售，那么其实际征收增值税时，需要以一百零五万元作为计算缴税的基础。但假设该公司选择销售一百平方米的住房时，给购房者百分之九十八的折扣，同时五平方米的地下贮藏室给与百分之四十的折扣，销售额计算还是一百万元，但是却可以根据折扣后的总额一百万元为计税基础，核算征收增值税。那么，通过比较发现，同样是优惠方式进行促销，选择合适的折扣率进行销售比赠送方式更有利于节税。但是房产公司在实行打折营销时要注意，销售金额和打折金额，在同一张票面上单独标明，同时必须把“折扣率”填写在增值税专票的对应的栏次里，只有这样按规定操作，才能按照打折后的金额计算销项税额。必须严格规范开票情形，避免出现把折扣金额填写在同一发票的备注栏，而没有填写在规定的票面位置，造成了打折金额没有办法在销售额中扣除的现象，存在税务风险的隐患。

4.3 所得税的税务筹划方案

4.3.1 预提费用

预缴税款的确认，最终由公司收入额与成本额综合计算后，归集出的各季利润总额所确定。因为房地产公司的各个季度的营业收入均要开出规定发票，所以对于季度收入的筹划维度较小，故应转向到相关成本的筹划，尤其是充分利用预提费用的筹划思路。由于公司税费执行所依据的是权责发生制，也就是说，倘若费用隶属于当期，则都应在当期予以列支确认。

房产公司在例行季度汇算核实时，把归属于本期，但未实际支付的各项费用予以预提处理，合并至营业成本汇算中。由于现阶段对预提费用和季度预缴之间的比率并无明确规定，故房产公司可在季度预缴期，对主要相关的未实际支付的各项费用予以预提处理，最终当所得税汇算清缴阶段，对并未实际实现的预提部

分进行纳税缴税调整即可，在此筹划思路下，季度筹划可减税额=预提的费用数额×25%。

4.3.2 成本转移

房产公司可利用其附属子公司、关联性公司，开展合同协作任务，由其承担工程项目的部分改造施工、工程项目分包、物料物资采购等业务，通过运用合同定价的提高进而实现成本的转移。因为提高了合同定价，故而在成本转移过程中，增值税整体链条依然保持体系完整，对公司实际税负并无影响。为达到真正的减税效应，房地产公司需利用所得税政策，在附属、关联企业的纳税身份上发掘“闪光点”，尤其对小型微利公司优惠政策充分合理运用。房产公司利用其附属子公司、关联性公司，予以转移成本方式筹划，可显著降低交税负担，如表 4.4 所示：

表 4.4 小型微利公司减免税额计算表

年度应纳税所得额标准	≤100 万元	100 万元<年度应纳税所得额≤300 万元
实际应纳税所得额	应纳税所得额减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 税率计算企业所得税。 即“实际应纳税所得额=应纳税所得额×12.5%×20%”	不超过 100 万元部分： 按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 税率计算企业所得税； 100 万元至 300 万元部分：减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 税率缴纳企业所得税。 即“实际应纳所得税额=100 万×12.5%×20%+（应纳税所得额-100 万元）×50%×20%”
减免税额	$\text{减免税额} = \text{应纳税所得} \times (25\% - 12.5\% \times 20\%) = \text{应纳税所得额} \times 25\% \times 90\%$	$\text{减免税额} = \text{应纳税所得额} \times 25\% - [100 \text{ 万} \times 12.5\% \times 20\% + (\text{应纳税所得额} - 100 \text{ 万} \times 50\% \times 20\%)] = \text{应纳税所得额} \times 25\% \times 60\% + 7.5 \text{ 万}$

来源：根据税收政策整理并计算

4.3.3 费用摊分选择

对房产公司开发地产项目而言，其开发成本必须要到最终销售后共同进行核

实计算，而开发过程中发生的费用能够在历年的汇算清缴时予以抵扣，即费用的抵扣，相对而言更具机动性。所以，针对于在归类上无法明确划分的支出，应尽可能的贴合于费用类项目，以实现及时列支与尽快扣除，最终达到税款筹划的目的。

比如，房地产公司在购买或取得用地时，因资金制约，而采用分期付款的方式偿还，此行为需额外负担大量的分期利息。房地产公司在选择记账方式时，既可将其纳入实际购地价款，作为实际购地成本列入公司的主营成本之中，又可将之作为单纯性的利息类支出，归为公司的财务性的费用之中。两类列支方式均可行，且均遵循业务的真实性质。但基于及时列支与尽快扣除的原则，房地产公司将其作为财务费用予以列支是较好的选择，这样便可直接增加当年允许抵扣的费用，最终达到通过税筹进而减少缴税数额的效果。

4.4 税种综合税务筹划方案

4.4.1 建房方式的选择

房地产项目自主建设的方式下，通常对房地产公司的资金和规模需要很高的要求。首先，房地产公司必须建立高质量的施工团队，保证组成人员的能力与工程项目的要求相匹配。在施工团队建设过程中，免不了消耗公司本部的大量人财物力；其次，公司在项目建设过程中，因项目周期长，必须依靠充裕的建设资金来为前期运行进行投入，对于公司的资金实力要求十分的严格；最后，项目建设完成以后，公司就开始着手销售，但是，所有的地产项目并不是十全十美，很难做到完全符合消费者的目标要求，例如由于地块受限，某些设施配备的不够齐全，会使得房地产公司建好的项目销售不畅，大量囤积。所以，公司自主开展项目建设，会面临诸多的困难和考验，为了将这些困难降低，把风险分散，许多地产公司开始寻求多样的建房方式，转向协作建房或者代建房方式。

协作建房，指的是具有资金与土地使用权的双方，通过合作方式共同完成建房目标，由一方对建筑房屋所需的资金予以支持，而另一方则供给建筑房屋所需的土地使用权。目前协作建房主体为两类形式：其一是采用“物物交换”的方式，以土地使用权和房屋产权为对象，合作者以实现物物的互换；其二是协作双方共

同构建“合营公司”，由一方对建筑房屋所需的资金予以支持，而另一方则供给建筑房屋所需的土地使用权，进而成立合营公司，并以此方式达到联合建房的目的。在协作建房模式下，获得的利润可以选取不同的分享方式，一是，协作建房的双方建立互利信任的关系，形成利益集合体，双方一起承担经营风险，共同分享最终收益；二是，常见的公司之间的协作形式，双方依照协议合同要求，按照协议比例分享所建房的产权。

代建房模式下，房地产公司失去了自主开发的权利，需要依照客户的需求进行项目的开发，当房地产公司按照要求完成项目建设之后，只向客户收取代为建设项目的服务费用。此外，也只对此收入部分的增值额和所得额进行纳税，而对房屋所有权的变更却并不涉及。

现在对建房方式的选择进行测算。假设乙房地产公司持有一片土地的使用权，在早先获得土地使用权时，所需的购价为 800 万元。乙房地产公司计划要对这一块土地开发建设，由于自行开发建设需要较高的资金量，公司自身能力存在一定的限制。所以，乙公司寻求到协作伙伴甲房地产，并与甲房地产公司签订协作建房合同，由乙房地产公司提供土地使用权，所需的购价为 800 万元，甲房地产公司出资 1000 万，组成了项目公司，在协作建房模式下，可以用来作为土增税抵减的成本金额共计为 1500 万元，预计可以实现的房产主营业务收入（不包含增值税）为 4000 万元。

(1) 在协作建房模式下，甲乙两家公司组成了合营公司，合营公司应承担的各项税额为：

增值税 = $(4000 - 800) \times 9\% = 288$ 万元

城建税、教育费附加和地方教育费 = $288 \times (7\% + 3\% + 2\%) = 34.56$ 万元

其中城建税 = $288 \times 7\% = 20.16$ 万元，教育费附加和地方教育费 = $288 \times (3\% + 2\%) = 14.4$ 万元，三附加税之和 = $20.16 + 14.4 = 34.56$ 万元

在协作建房模式下，对相关商品房建设完成后出售的，需要根据出售收入核算上交土地增值税。

扣除项目总计 = $800 + 1500 + 34.56 = 2334.56$ 万元

增值额 = $4000 - 2334.56 = 1665.44$ 万元

增值额占扣除项目金额的比 = $1665.44 \div 2334.56 = 71.34\%$

土地增值税=2334.56×40%-1665.44×5%=850.55 万元

公司所得税=(4000-800-34.56-850.55)×25%=578.72 万元

所承担的税款总额为=288+34.56+850.55+578.72=1751.83 万元

那么,根据协作建房模式,依照合营公司出资的情况,甲房地产公司分摊的税款总额为=1751.83×(1000/800+1000)=973.24 万元

税后可以实现的收益=4000×(1000/800+1000)-973.24-1000=248.98 万元

(2) 代建房模式下,如果两方公司选择采取代建房的方式,甲房地产公司必须依照乙房地产公司的开发建设要求,开展项目建设。如果甲房地产公司向乙房地产公司收取项目代建服务费用是 2200 万元。那么,代建方式中甲房地产公司应承担的各项税额为:

增值税=2200×9%=198 万元

城建税=198×7%=13.86 万元

教育费附加和地方教育费=198×(3%+2%)=9.9 万元

三附加税之和=13.86+9.9=23.76 万元

甲房地产公司在代建房模式下,在建设项目完成之后,只是收取代建服务费作为营业收入,代建房屋的产权是属于乙房地产公司的,产权是没有转移的,所以也就没有产生土地的增值。

公司所得税=(2200-37.8)×25%=544.06 万元

承担的总税负=198+23.76+544.06=765.82 万元

交税后可以获得的收益=2200-765.82=1434.18 万元

通过测算,甲房地产公司决策使用代建房方式进行项目开发,能够获得的收益是 1434.18 万元,决策使用协作建房方式,能给公司带来的收益是 248.98 万元,比较之后代建房的收益会大一些。在两种方式进行决策前,要预先计划核算出各自可能获得收入,再进行测算,并且房地产公司需要把风险与收益的变动关系作为影响因素,考虑之后选择合理的建房方式进行税务筹划。

4.4.2 闲置房产的租赁与投资选择

房地产产品由于价格的逐渐增高,或者开发不合理而销售量下降,致使很多房地产商品沉积,空闲放置的商品房便成了房地产公司的一种隐藏的资产流失,

所以房地产公司要利用好处于空闲放置的房产，转化状态来弥补资产流失。对空闲放置的房产转化增效有两种途径，一是把空闲放置的房产出租出去，通过收取一定的租金收入来获利；二是通过与其他公司组建成立联营的公司，用空闲放置的房产作为资本，在联营的公司中分享属于自己的利润。两种情况运营过程有着差别，而且所应承担的税收种类也是不同的。

现在对闲置房产的租赁与投资选择进行筹划效果测算。若甲房地产公司有一块面积为 12000 平方米的闲置房产，对这项空闲放置的房产有两种获得收益的方法：第一种出租出去，出租房屋的租金依照当地周边平均价格水平来定，一平米一年的租金价格是 500 元（包含增值税）；第二种方式是和另一家公司组合建立联营的公司，甲房地产公司预测能够分享的利润是 550 万元。这块空闲放置的房产是 2016 年 4 月 30 日前的项目，原始价值为 5000 万元，一共占用了 2500 平方米面积的土地，土地的使用税额为五元/平米。

（1）出租方式：

年租金收入： $500 \times 12000 = 600$ 万元

增值税： $600 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 28.57$ 万元

增值税的附加税费合计： $28.57 \times (7\% + 3\% + 2\%) = 3.43$ 万元

房产税根据租金核算： $600 \div (1 + 5\%) \times 12\% = 68.57$ 万元

出租合同的印花税： $600 \div (1 + 5\%) \times 0.1\% = 0.57$ 万元

城镇土地的使用税： $2500 \times 0.0005 = 1.25$ 万元

交税后的净利润： $(600 - 28.57 - 3.43 - 68.57 - 0.57 - 1.25) \times (1 - 25\%) = 373.2$ 万元

（2）联营方式：

若两公司组建了联营的公司，空闲放置的房产作为资本，那么利润是共同享有的，并且不会发生增值税。

房产税根据原始价值核算： $5000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 42$ 万元

城镇土地的使用税： $2500 \times 0.0005 = 1.25$ 万元

交税后的净利润： $(550 - 42 - 1.25) \times (1 - 25\%) = 380.06$ 万元

在两种情况下，房地产公司交税后的净利润差是 $380.06 - 373.2 = 6.86$ 万元，通过测算结果表明，空闲放置的房产转化状态，决策再获利的方式上，和其他公司组织建立联营的公司，在获利方面更明显一些。实际中不可忽视一点，那就是

空闲放置的房产根据具体情况，在计算获利收入时会有一定的差别，特别是地区不同实际用到的税率是不一样的。所以，公司应该动态关注不同的空闲放置房产的适用情况，进而选择合适的获利方式，而并不限制于其中的一种。并且，使用组织建立联营公司的时候，要认真调查考核另一方公司的经营情况，应有的合格资质等，是否会存在虚假不诚信的行为，减少不必要的风险，还要考核投资业务是否具有较高的价值，收益情况是否可观，这些都是房地产公司在进行筹划时要思考的问题。

4.4.3 租金收入的再组合

房地产公司把空闲放置的房产出租，获得收入，增加了公司的资金流入，但是，事实上房产出租带来的税收负担有时并不低，所以，还需要对房产出租收入进行进一步的分解，重新把收入进行分配、拆分组合。通过把租金收入里包含的物业费用、水费、电费单独分出来，使用税率不一样的项目单独核算，使得整体的税收负担降到合理的水平。例如，甲房地产公司有面积为 12000 平方米的空闲放置的房产，公司把此处房产向外出租出去，参照当地情况，以每平米每年 500 元的价格收租金。若此房产是 2016 年 4 月 30 日前的项目，甲房地产公司出租收入用百分之五的税率。

(1) 甲房地产公司如果不对租金收入拆分，统一计算税金，承担的税额为：

租金获得的收入为： $500 \times 12000 = 600$ 万元

房地产公司相应的税费承担情况：

增值税： $600 \div (1+5\%) \times 5\% = 28.57$ 万元

增值税附加税费： $28.57 \times (7\%+3\%+2\%) = 3.43$ 万元

房产税根据租金核算为： $600 \div (1+5\%) \times 12\% = 68.57$ 万元

承担税费的总额为： $28.57+3.43+68.57=100.57$ 万元

(2) 甲房地产公司如果把租金收入进行拆分，物业费用（物业费用每一平方米每月 2.5 元）、水电费用部分的收入是 50 万元；余下的部分是出租空闲房产的收入 550 万元。那么，甲房地产公司的缴纳税款为：

物业费、水电费应承担的增值税= $50 \div (1+6\%) \times 6\% = 2.83$ 万元

物业费、水电费应承担的城建税= $2.83 \times 7\% = 0.2$ 万元

物业费、水电费应承担的教育及地方教育附加费= $2.83 \times (3\%+2\%) = 0.14$ 万元

房屋租金收入应承担的增值税= $550 \div (1+5\%) \times 5\% = 26.19$ 万元

房屋租金收入应承担的城建税= $26.19 \times 7\% = 1.83$ 万元

房屋租金收入应承担的教育及地方教育附加费= $26.19 \times (3\%+2\%) = 1.31$ 万元

应承担的房产税= $550 \div (1+5\%) \times 12\% = 62.86$ 万元

承担税费的总额= $2.83+0.2+0.14+26.19+1.83+1.31+62.86=95.36$ 万元。

综上所述，在对比了两种计算情况下所承担税费的总额后，能够发现对租金收入做一定的拆分核算、重新分配，使得房地产公司获得税务筹划的收益更显著，因为把租金收入的划分之后，不同的收入项目使用不同税率，分别计算交税，使得公司应该承担的税费在，在整体上得到降低，使公司空闲放置的房屋再出租，获得最有效的收益。

5 HX 房地产项目税务筹划方案应用效果分析评价

5.1 土地增值税筹划方案应用效果分析评价

(1) 开发费用扣除方案应用效果分析评价

公司通过向银行贷款，与建设普通住宅部分相关的利息费用共 350 万元，利息费用可以提供相关的证明材料。

表 5.1 HX 项目普通住宅部分销售收入及扣除项目明细表 单位：万元

项目名称	普通住宅
销售收入（包含增值税）	16577.33
土地成本	82.5
开发成本	9429.5
开发费用	825.6
相关税金	76.08
加计扣除	1902.4

来源：公司税务申报情况统计

根据表 5.1 所列数据，计算税务筹划前普通住宅部分土地增值税。

用来计算土地增值税的收入额：

$$16577.33 - (16577.33 - 82.5) / (1 + 9\%) \times 9\% = 15215.37 \text{ 万元}$$

用来计算扣除项目额：

$$\text{土地成本及开发成本} = 82.5 + 9429.5 = 9512 \text{ 万元}$$

开发费用使用据实扣除方法计算

$$= \text{实际发生的利息费用} + \text{土地成本及开发成本} \times 5\%$$

$$= 350 + (82.5 + 9429.5) \times 5\% = 825.6 \text{ 万元}$$

$$\text{扣除项目合计} = 82.5 + 9429.5 + 825.6 + 76.08 + 1902.4 = 12316.08 \text{ 万元}$$

$$\text{增值额} = 15215.37 - 12316.08 = 2899.29 \text{ 万元}$$

$$\text{增值率} = 2899.29 / 12316.08 = 23.54\%$$

当增值率小于 50% 的时候，计算土地增值税使用税率为 30%，所以，普通住

宅部分对应的土地增值税为 $2899.29 \times 30\% = 869.79$ 万元。

根据第四章开发费用扣除方案的筹划原理,对实际产生的利息费用 A 和土地成本与开发成本之和 (C+D) 的 5% 进行比较,进而选择合理的开发费用计算方式。

根据测算,两种计算方式的临界点为 $A = (C+D) \times 5\%$ 。

已知普通住宅实际产生的利息费用 350 万元小于土地成本与开发成本之和 $(82.5 + 9429.5) \times 5\% = 475.6$ 万元,即 $A < (C+D) \times 5\%$,所以,核算扣除利息费用时,采取不提供相关的证明材料,使用 (为获取土地使用权的给付额+房地产开发各类总计成本) $\times 10\%$ 的计算方法对于节约税款更有利。

根据表 5.1 所列数据,核算筹划后普通住宅部分土地增值税。

用来计算土地增值税的收入额:

$$16577.33 - (16577.33 - 82.5) / (1+9\%) \times 9\% = 15215.37 \text{ 万元}$$

用来计算扣除项目额:

$$\text{土地成本及开发成本} = 82.5 + 9429.5 = 9512 \text{ 万元}$$

$$\text{开发费用使用计算扣除方法} = (82.5 + 9429.5) \times 10\% = 951.2 \text{ 万元}$$

$$\text{扣除项目合计} = 82.5 + 9429.5 + 951.2 + 76.08 + 1902.4 = 12441.68 \text{ 万元}$$

$$\text{增值额} = 15215.37 - 12441.68 = 2774.05 \text{ 万元}$$

$$\text{增值率} = 2774.05 / 12441.68 = 22.3\%$$

则普通住宅部分对应的土地增值税为 $2774.05 \times 30\% = 832.22$ 万元。

通过使用开发费用扣除方案进行筹划,利用临界点公式比较的两种计算方式下哪种方法可以产生更多的抵扣效应,筹划后土地增值税减少 $869.79 - 832.22 = 37.57$ 万元。

(2) 销售定价方案应用效果分析评价

已知 HX 项目普通标准住宅部分的销售面积为 3.25 万平方米,取得的销售收入 (包含增值税) 为 16577.33 万元,单位面积售价为 5100 元/平方米。

基于前述开发费用税务筹划的基础上,对土地增值税计算使用的数据进行调整,调整后的数据如表 5.2 所示:

表 5.2 HX 项目普通住宅销售收入及扣除项目明细表

单位：万元

项目名称	普通住宅
销售收入（包含增值税）	16577.33
土地成本	82.5
开发成本	9429.5
开发费用	951.2
相关税金	76.08
加计扣除	1902.4

来源：公司税务申报情况统计

土地增值税应税收入=16577.33 - (16577.33-82.5) / (1+9%) × 9% = 15215.37 万元

扣除项目合计=82.5+9429.5+951.2+76.08+1902.4 = 12441.68 万元

增值额=15215.37-12441.68 = 2774.05 万元

增值率=2774.05 / 12441.68 = 22.3%

增值率低于 50%的情况，适合选用的税率 30%，需缴纳的土地增值税为 2774.05×30% = 832.22 万元。

所以，进行税务筹划前，一般标准民用住宅的土地增值税增值率为 22.3%，大于 20%，没有达到免征条件，依据销售定价方案，将一般标准民用住宅的增值率降低至 20%以下，能够缩减土地增值税的支出。根据销售额（包含增值税）与土地成本及开发成本之间的关系公式 $S=1.618C + 1.704D$ ，可以计算出免税临界点的销售额 $S=1.618 \times 82.5 + 1.704 \times 9429.5 = 16201.36$ 万元。当一般标准民用住宅部分的销售额不超过临界点的销售额时，土地增值税的增值率不超过 20%，就可以达到免征条件。销售定价筹划前，普通住宅部分的单位面积售价为 5100 元/平方米，税务筹划后单位面积售价为 $16201.36 / 3.25 = 4985$ 元/平方米，平均售价仅降价 115 元，土地增值税即可降低 832.22 万元的资金流出，虽然筹划后的销售收入总额比原来减少了 $16577.33 - 16201.36 = 375.97$ 万元资金流入，但是土地增值税筹划产生的整体节税额为 $832.22 - 375.97 = 456.25$ 万元。所以，通过适当的调整降低销售定价，并且利用好税收优惠政策，有利于减少土地增值税的

支出，节省的税款可以弥补收入减少产生的损失，起到整体节税的作用。

综上所述，土地增值税通过开发费用扣除方案的税务筹划，节税 37.57 万元；通过销售定价筹划，节税 456.25 万元，共计节税 493.82 万元，如表 5.3 所示：

表 5.3 HX 项目普通住宅部分土地增值税筹划前后对比 单位：万元

税务筹划方案	筹划前	筹划后	节税
开发费用扣除	869.79	832.33	37.57
销售定价方案	832.22	375.97	456.25
合计	—	—	493.82

5.2 增值税筹划方案应用效果分析评价

(1) 工程承包方式选择方案效果分析评价

截至 HX 项目竣工验收时，普通住宅部分建筑工程总成本为 5400 万元，W 公司自行采购的材料、设备总成本（不含税金额）是 3500 万元，可以以 13% 的税率获取专用发票，采购的材料、设备总成本占建筑工程总成本 65%，通过筹划方案公式计算可得：

选择甲方供材料的情况下：

$$\text{增值税进项税额} = 5400 \times 0.65 \times 13\% + 5400 \times 0.35 \times 3\% = 513 \quad (\text{万元})$$

选择乙方包工包料的情况下：

$$\text{增值税进项税额} = 5400 \times 9\% = 486 \quad (\text{万元})$$

HX 项目普通住宅建设在采购材料过程中采用乙方包工包料形式，若选择甲方供材料进行税务筹划，则进项税额比选择乙方包工包料的进项税额，可以多抵扣 $513 - 486 = 27$ 万元，即公司降低了 27 万元的增值税税款的支付。

(2) 供应商身份选择方案效果分析评价

HX 房地产项目在外购建材时，对应的项目收入额为 1500 万元。有甲、乙供应商可供抉择，乙为小规模纳税人公司，报出价格为 650 万元，提供增值税普通发票；甲公司为一般纳税人身份，报出价格为 840 万元，提供增值税专用发票

票。即： $A=650$ 万元， $B=840$ 万元， $A < B \times 0.8007 = 672.59$ 万元。此时，选择小规模纳税人公司产生的纳税总额 $N1 = 0.3481S - 0.25A = 359.65$ 万元，选择一般纳税人公司产生的纳税总额 $N2 = 0.3481S - 0.3995B = 186.57$ 万元。选择小规模纳税人公司税后收益为 $1500 - 650 - 359.65 = 490.35$ 万元，选择一般纳税人公司税后收益为 $1500 - 840 - 186.57 = 473.43$ 万元。

HX 房地产项目筹划前，供应商定为一般纳税人，如若选定供应商为小规模纳税人公司，通过税收筹划方案应用，那么，就可以节省税款支出 $490.35 - 473.43 = 16.92$ 万元。所以，房地产项目在外购建材时，需要对供应商身份的选择提前筹划，进行量化分析，进而达到节税的目的。

综上所述，增值税通过工程承包方式的选择，减税额 27 万元；通过供应商身份的选择，减税额 16.92 万元，共计减税 43.92 万元，如表 5.4 所示：

表 5.4 HX 项目增值税筹划前后对比

单位：万元

税务筹划方案	筹划前	筹划后	节税
工程承包方式选择	(抵税额) 486.00	(抵税额) 513.00	27.00
供应商身份选择	(税后收益) 490.35	(税后收益) 473.43	16.92
合计	—	—	43.92

5.3 所得税筹划方案应用效果分析评价

预提费用税务筹划方案分析评价。

HX 房地产项目中，W 房地产公司总计预缴所得税额为 120 万元，列出并予以支付的费用总计 550 万元。假设 W 房地产公司，在税费预缴的时段将没有最终支付的相关费用提早予以预提，按照 15% 的超额预提率进行费用预提，便能够在所在的当季额外列支 $550 \times 15\% = 82.5$ 万元的费用，进而降低预缴的所得税 $= 82.5 \times 25\% = 20.63$ 万元。

5.4 税种综合税务筹划方案应用效果分析评价

W 房地产公司 HX 项目有面积为 1000 平方米的空闲放置的房产，公司把此处

房产向外出租出去，以每平方米每年 500 元的价格收租金。若此房产是 2016 年 4 月 30 日前的项目，W 房地产公司出租收入用百分之五的税率。

(1) 税务筹划前，W 房地产公司不对租金收入拆分分配，上交相关税额为：

租金年度收入为： $500 \times 1000 = 50$ 万元

W 房地产公司承担的税费情况：

增值税： $50 \div (1+5\%) \times 5\% = 2.38$ 万元

增值税的附加税费： $2.38 \times (7\%+3\%+2\%) = 0.2856$ 万元

房产税依照租金核算为： $50 \div (1+5\%) \times 12\% = 6.3$ 万元

承担税费的总额为： $2.38+0.2856+6.3=8.9656$ 万元

(2) 税务筹划后，W 房地产公司，对租金收入进行了重分配，物业费用（物业费用每一平方米每月 2.5 元）、水电费用部分的收入是 0.25 万元；余下的部分是出租空闲房产的收入 49.75 万元。那么，W 房地产公司的缴纳税款为：

物业费、水电费应承担的增值税= $0.25 \div (1+6\%) \times 6\% = 0.014$ 万元

物业费、水电费应承担的城建税= $0.014 \times 7\% = 0.00098$ 万元

物业费、水电费应承担的教育及地方教育附加费= $0.014 \times (3\%+2\%) = 0.0007$ 万元

房屋租金收入应承担的增值税= $49.75 \div (1+5\%) \times 5\% = 2.37$ 万元

房屋租金收入应承担的城建税= $2.37 \times 7\% = 0.1659$ 万元

房屋租金收入应承担的教育及地方教育附加费= $2.37 \times (3\%+2\%) = 0.1185$ 万元

应承担的房产税= $49.75 \div (1+5\%) \times 12\% = 5.69$ 万元

承担税费的总额为= $0.014+0.00098+0.0007+2.37+0.1659+0.1185+5.69=8.36$ 万元

综上所述，比较了两种方案承担的税费总额后可以发现，对租金收入重分配可以节税 0.6056 万元，如表 5.5 所示：

表 5.5 HX 项目税种综合筹划前后对比

单位：万元

税务筹划方案	筹划前	筹划后	节税
租金收入的再组合	8.9656	8.36	0.6056

6 HX 房地产项目实施税务筹划面临的风险及保障措施

6.1 HX 房地产项目实施税务筹划面临的风险

6.1.1 缺乏专门的税务筹划与风险管理部门

W 房地产公司目前缺乏特定的税务筹划及风险管理部门，关于税务方面的处理工作，绝大部分都是财务部门来负责。同时，W 公司各部门在日常工作中，沟通和联系的工作做的不到位，导致税务筹划实施受限。W 房地产公司除了财务部门以外，其他部门认为税务筹划工作只与财务部有关，对税务筹划的重要程度，没有足够的认知，部门之间在税务筹划方向没有达成共同目标，缺少专职的筹划与管理部門的指导，使税务筹划运行效果不佳。例如，负责采购的业务人员，对税收知识了解不够，在购买工程材料时只单纯的关注价格和质量，而忽视了采购取得的增值税专用发票在缴税时的抵扣作用，在采购建筑材料时可能从不能开具专用发票的纳税人处签订了合同，使得增值税抵扣税额偏低，税负提高，影响了税务筹划效果，存在隐藏的税务风险。

6.1.2 缺乏较高知识储备的专职税务团队

税务筹划对于相关从事人员的专业化要求程度较高，需要具备较高的知识储备，掌握财务税务方面的综合知识。W 公司的财务人员在日常工作中需要处理大量的会计事务工作，在应对税务筹划方面的工作时难免力不从心，并且伴随着税务政策的变化以及对税务筹划方法的理解差异，财务人员在遇到筹划问题时，通常只能根据经验做出判断，很难保证税务筹划效果。W 公司一方面在税务筹划工作岗位上人力匮乏，另一方面公司的相关财务人员对于财税政策的学习做不到及时补充，仅仅依靠个人判断，缺乏税务筹划工作的胜任能力。此外，公司也未能采取一定的措施来弥补税务专业人员在数量上的不足，如公司应当组织财务工作人员的学习和进修，不仅要学习税费政策，也要对税费政策与税务筹划进行结合式的专门学习。现阶段 W 房地产公司的筹划人员很难达到这些要求，可能会出现政策使用的偏差，引发财务问题，甚至违反法律，可能给 W 房地产公司的税务筹划工作带来不利影响。

6.1.3 未能及时掌握税收政策变动

公司税务筹划也需要随时关注政策的变动,根据政策指引完善符合公司自身情况的税务筹划方案。税务筹划需要工作人员具有较高的专业知识水平和学习理解能力。W 公司的财务人员平时的工作都投入到了财务数据的整理与核算当中,对于会计处理工作和税务处理工作,之间的联系与差异很少能够把握,对于政策的理解做不到严谨、准确的解读,隐藏着一定的税务风险;另外,面对不断变化以及出台的新政策,财务人员没有很强的洞察力,没能够及时学习,浪费了良好的政策资源。

6.1.4 筹划方案欠缺变通性

税务筹划的方案要求在事前予以实施,但税务筹划方案的设计却是根据当前的市场经济环境和基于此的税收政策完成的。短期来看,设计性能良好的税务筹划方案是可以应对不断变化的环境的,但是随着经营情况以及税收政策等变化,税务筹划方案很可能失效,使原先认真制定的税务筹划方案前功尽弃,浪费了公司好不容易积攒的资源。W 房地产公司在税务筹划存在着一定程度的资金浪费问题,相同性质的业务,在税务筹划方案设计上具备较强的类似化问题,并未展现出筹划方案的多样性。而在当前项目的筹划思路下,因为没有组建分类明确的税务筹划方案库,员工较难在业务上予以联系,当面临新的业务情况,往往只会对筹划方案进行推翻和重建,缺少对筹划方案的深层次调整,致使筹划工作效率低下。

6.2 HX 房地产项目实施税务筹划的保障措施

6.2.1 建立专门的税务筹划与风险管理部门

W 公司应该设立一个专责部门,例如税务筹划及风险管理部门,由其领导公司的税务筹划工作,全面管理和负责协调 W 公司税务筹划工作,从方案的计划、设计、制定和实行,统一进行安排,同时,配合调整其他部门工作,落实具体工作的执行。该部门还应着手研制公司的税务筹划与管理制度,加强涉税事项管理。尤其是关于票据的管理作为重点方面,增值税专用发票要加强管控,凭借进项税

额的抵扣作用，降低公司税费负担。例如，采购业务部在洽谈业务，选择材料供应商的时候，关注进项税额的抵扣效用，通常尽可能多从身份为一般纳税人的供货商处，采购货物，减少发票缺少带来的损失，建立票据信息共享平台，时刻与财务部对接涉税信息。

6.2.2 建立高知识储备的专职税务团队

公司进行税务筹划，需要配备税务领域的专职税务人员，此类人员应具备较高的专业知识储备，掌握财务税务方面的综合知识，具有较高的专业素质和能力。W 公司在招聘财务人员时，应该多关注应聘者是否具备税务筹划的经验，是否在税务筹划工作方面，具有专业性和胜任工作的能力，优化公司在税务筹划工作上人力资源结构。同时，重视对现有的在岗人员的培训，多组织内部学习，以及外部培训，提高税务筹划工作能力，在一定程度上来弥补税务专业人员在数量上的不足，激发财务人员工作积极性，提升税务筹划工作效果。

6.2.3 加强税收政策的学习和掌握

税收政策是公司税务工作的风向标，国家通常会结合经济发展适时的制定出一些税收政策，在制定新政策的同时也会调整修改一些不合理的政策，不断完善税收规范。所以公司税务筹划也需要随时关注政策的变动，根据政策指引，完善税务筹划方案，以符合公司自身情况的发展。W 公司管理者应该对环境的变化保持灵敏，时时刻刻关注税收政策的变动，政策更迭时第一时间进行学习。税务筹划工作人员也需要具备有较高的专业知识水平和学习理解能力，准确地学习理解税收政策，应用政策。通常政策的变动会对公司的税务筹划工作带来一定的影响，可能需要重新制定筹划方案，完善调整当前的方案，从而避免税收政策变动而埋藏的各种隐患。此外，W 公司的税务人员平时要做好与税务局管理员的事务对接工作，对于政策上的疑问认真寻求解答，多征求税务部门工作意见及建议，为未来筹划方案的可行与实施提供保障。

6.2.4 增强筹划方案的变通性

税务筹划并非对理论方法的生搬硬套，W 公司实施税务筹划时，首先要结合

公司的运营情况，要提前做好计划安排，但是，税务筹划过程中所参考的筹划方法不一定全部满足操作条件，不一定全部适用，方案的可行性需要在实际应用之后才能得以检验，所以需要制定备选的方案。鉴于 W 公司税务筹划工作能力受限的现状，可以借助专业的中介机构给与指导，聘请税务师事务所的专业工作者，根据公司的业务情况、经营规模做出全面的税务筹划指导，优化改进税务筹划方案。面对复杂多变的市场环境，公司税务筹划工作应具有长远的目标，设计规划筹划方案时不能只关注短期利益，要着眼于公司的未来前景，把握市场动态、政策规定，随时调整税务筹划方案，把税务筹划同公司的发展相结合，才能提升筹划效果。

7. 研究结论

论文针对房地产公司的涉税特点，围绕房地产公司相关的三项重要税种，提出分税种以及税种综合角度的税务筹划方案，以 W 房地产公司的 HX 项目进行实际应用，对应用效果的探究可以发现，房地产公司对所开发项目在缴纳税款的过程中，各项税种可以通过一定的税务筹划方法来节省税费，减少项目开发过程中对资金的占用，增强公司的资金活力。

基于本文以上的论述，可总结出以下三点结论：

第一，房地产公司需要提高对税务筹划的重视程度，公司需要注重建立专门的税务筹划与风险管理部门，建立高知识储备的专职税务团队，依据房地产公司的经营特点，对税务筹划方案进行规划，增强筹划方案的变通性，进行全面系统事前的税务筹划。

第二，房地产公司要对涉税员工的税法知识学习予以加强，尤其是税收政策的学习和掌握，进一步规范公司涉税业务。公司应以税征收政策为导向，及时快速地掌握政策变化，利用好国家推出的优惠政策。与此同时，还需与税务机关搭建起良性积极的协同关系，提高税务筹划方案的合规性和合法性，进而对公司管理运营上起到针对性的调试作用。

第三，房地产公司应更加关注其总税负中比重较大的税种筹划及其方案设计。在本论文中，根据涉税情况，土地增值税可以从开发间接费用的计算、销售价格的调整方面进行税务筹划；增值税筹划可以从销项税额、进项税额两方面进行探讨，在材料供应方式和供应商身份选择上进行筹划；在公司所得税方面，可以从预提费用角度进行税务筹划。此外，通过对空置房屋的合理利用对租金收入的重新分配，可以进行税种的综合筹划。

论文仅管提出了房地产项目所承担的主体税种的税务筹划方案，但是仅是针对 W 公司特定项目展开，对一般房地产项目在区域性运营、政策规定上的不同差别研究有所欠缺。另外，由于未能参与到公司的全部经营过程当中，所接触的实际经营过程及情况相对有限，本文中所采取的筹划方案是围绕 W 房地产公司的 HX 项目展开，具有一定的针对性，且未能从 W 房地产公司整体运营的角度进行税务筹划。因此，为增强税务筹划方案在公司经营及运营上的布局及统筹，还需予以更进一步的研究和探讨。

参考文献

- [1] Anna Feller, Deborah Schanz. The Three Hurdles of Tax Planning: How Business Context, Aims of Tax Planning, and Tax Manager Power Affect Tax Expense[J]. Contemporary Accounting Research, 2017, 52(34): 112-114.
- [2] Francois. The incentives for tax planning[J]. Journal of Accounting and Economics, 2012, 72(53): 39-41.
- [3] Franco Modigliani, Merton H Miller. The Cost of Capital, Corporation on Finance, and the Theory of Invest[J]. American Economic Review, 1958, 36(3): 262-267.
- [4] Franco Modigliani, Merton H Miller. Corporate Income Taxes and The Cost of Capital: A Correction[J]. American Economic Review, 1963, 52(3): 433-443.
- [5] Hoffman Jr, William H. The theory of tax planning[J]. Accounting Review, 1961, 36(2): 825-855.
- [6] George Hondroyiannis, Dimitrios Papaoikonomou. The effect of card payments on VAT revenue: New evidence from Greece[J]. Economics Letters, 2017, 36(2): 157.
- [7] Karayan John E, Swenson Charles W. Strategic Business Tax Planning[M]. Tax and Public Finance, 2002, 24(2): 56-57.
- [8] Scholes M, Williams J. Estimating betas from nonsynchronous data[J]. Journal of Financial Economics, 1997, 36(3): 309-327.
- [9] Sale J Timothy, Carroll Karen B. Tax Planning Tools for The Multinational Corporation[J]. Management Accounting, 1979, 52(2): 65-69.
- [10] 程瑶. 房地产业税负水平实证研究[J]. 财政研究, 2010, (4): 30-33.
- [11] 程爱霞. 纳税筹划对施工企业财务管理的影响[J]. 中外企业家, 2016, (1): 122-123.
- [12] 陈姗姗. 房地产项目开发各阶段税务筹划方案设计—以 H 地产集团的 L 项目为例[J]. 财会通讯, 2017, (17): 112-118.
- [13] 刁春玲. 纳税时间在企业所得税纳税筹划中的应用[J]. 全国流通经济, 2011, (2): 65-66.
- [14] 方卫平. 税收筹划理论初探[J]. 上海会计, 1999, (4): 31-33.
- [15] 盖地. 论增值税税务筹划[J]. 税务与经济, 1999, (6): 19-23.

- [16] 盖地.税务筹划:目标、原则与原理[J].北京工商大学学报(社会科学版),2012,27(5):6-11.
- [17] 甘琪.营改增背景下房地产企业增值税纳税筹划[J].统计与管理,2016,(12):65-67.
- [18] 华培凯,白冰.增值税纳税筹划研究[J].工业经济论坛,2016,(3):358-364.
- [19] 胡绍雨.基于利用税收优惠政策视角的企业所得税纳税筹划探究[J].财会研究,2015,(7):10-14.
- [20] 林华富.房地产开发公司土地增值税纳税筹划研究[J].财会学习,2019,(24):167-169.
- [21] 李莉.房地产公司税务筹划与税务风险分析[J].财会学习,2019,(30):162-164.
- [22] 罗洪楠.RS 房地产公司纳税筹划研究[D].西安:西安石油大学,2019:63-70.
- [23] 陆亚如.“营改增”试点企业如何进行增值税纳税筹划[J].财会研究,2013,(5):45-47.
- [24] 马晓峰.房地产公司土地增值税的纳税筹划方法探讨[J].财会学习,2018,(4):174.
- [25] 宋献中.税务筹划与公司财务管理[M].广州:暨南大学出版社,2002:45-47.
- [26] 孙华.公司税务筹划的原则与策略研究[J].会计师,2012,(9):6-7.
- [27] 帅振威.“营改增”背景下高校增值税纳税筹划——以纳税人身份选择为切入点[J].会计之友,2014,(8):116-118.
- [28] 唐腾翔,唐向.论税收筹划[J].税务研究,1994,(3):57-59.
- [29] 王素荣,徐明玉.房地产行业税负及其影响因素研究——基于房地产开发与经营上市公司的数据[J].财经问题研究,2012,(8):111-116.
- [30] 王艳丽.房地产公司纳税筹划[J].会计之友,2012,(8):70-71.
- [31] 王兆高.纳税筹划[M].上海:复旦大学出版社,2003:77-89.
- [32] 王树锋,张伟泽.房地产公司土地增值税筹划的创新思路[J].商业会计,2016,(8):72-73.
- [33] 许文建.公司税务筹划的目标与原则探析[J].财经界,2019,(33):236-237.
- [34] 杨宏.新公司所得税法背景下公司所得税纳税筹划的思考[J].湖南财经高等专科学校学报,2007,23(5):96-97.

- [35] 殷梅.“营改增”后房地产公司的税务筹划[J].财会学习,2019,(13):160-161.
- [36] 张经纬.房地产公司所得税纳税筹划[J].全国流通经济,2017,(12):66-67.
- [37] 张振媚.房地产公司纳税筹划[D].北京:首都经济贸易大学,2010:56-60.
- [38] 庄粉荣.税收筹划实务[M].上海:立信会计出版社,2003:50-54.
- [39] 张雅杰,陈玉梅.公司税务筹划的原则[J].会计之友,2008,(1):56-57.
- [40] 朱渝梅,高立.房地产项目纳税筹划浅析—以综合体项目为例[J].中国中小公司,2019,(8):218-219.
- [41] 赵冠权.论“营改增”后房地产公司的税务筹划[J].财经界,2020,(1):212-212.
- [42] 赵连志.税收筹划操作实务[M].北京:中国税务出版社,2001:35-38.
- [43] 赵加锋.新时期房地产企业纳税筹划研究[J].财会学习,2018,(18):12-13.

后 记

时间如白驹过隙，三年的研究生生活悄然远去。回想那段孤独而又难忘的考研备考日子，仿佛还在昨天，而今却要收拾行囊挥手再见，心中充满了感激与不舍。

感谢我的导师，您严谨的治学精神和丰富的专业知识都令人钦佩，从论文的选题到成文，漫长的写作过程中导师都给予我的耐心地指导与帮助。同时，也感谢学院老师辛勤的付出，为我们传道、授业、解惑，为我们传授知识，丰富视野。老师，您们辛苦了！

回首自己的求学之路，从专科到升本再到研究生，历经十二载风雨实属不易，我最想感谢我的父母，感谢他们含辛茹苦的养育，感谢他们在精神上和物质上的默默支持和无私付出，给予我巨大的动力，让我没有后顾之忧，能够专心学习。同时，我还想感谢我挚爱的伴侣，感谢他十二载春秋的陪伴，互相勉励，一直携手共同进步，在求学的路上不离不弃。

三人行，必有我师，感谢这一路走来，所有相遇、相识、相知的同窗挚友，你们每个人都是我成长路上的良师益友，教会我善良、谦虚与感恩！

校园的时光短暂而又匆忙，在临别之际，千言万语化作无限的祝福。

愿母校人才辈出！

愿师长桃李满园！

愿校友同窗前程似锦，未来可期！