

# Real Estate Enterprise Contract Tax Planning Control

Renquan Huang

Shaoxing Ronghong Real Estate Development Co., Ltd., Shaoxing, Zhejiang, 312000, China

## Abstract

There are many kinds of taxes and heavy tax burden in real estate development enterprises, so tax raising has become a necessary means for real estate enterprises to survive and develop. In order to reduce corporate tax burden and increase corporate profits, we must carefully design contracts and make full use of tax policies through the choice of contract form, the distinction of contract price and the expression of contract terms before tax payment. According to the author's own experience, this paper focuses on how to reasonably avoid tax in several types of common contracts of real estate enterprises.

## Keywords

tax planning; contract risk and planning; risk

## 房地产企业合同涉税筹划管控

黄任全

绍兴融鸿房地产开发有限公司, 中国·浙江 绍兴 312000

## 摘要

房地产开发企业税种多、税负较重,因此税筹成为房地产企业生存和发展的必要手段。为了降低企业税负、增加企业利润,就必须在纳税发生之前通过合同形式的选择、合同价款的区分、合同条款表述等策略精心设计合同,用好用足税收政策。论文根据笔者的经验,重点分析了几类房地产企业常见合同如何进行合理避税。

## 关键词

涉税筹划; 合同风险与筹划; 风险

## 1 引言

房地产企业,是指从事房地产开发、经营、管理和服务活动,以营利为目的进行自主经营、独立核算的经济组织。合同是公司行为的重要表现,是公司对外发生权利义务关系的重要形式。合同管理渗透在房地产企业开发与经营的全过程中,能够有效保障企业的建设成本、进度、安全质量,从而保障房地产建设项目的经济效益和社会效益。

## 2 房地产企业合同涉税筹划管控意义

①经济合同中涉税风险点可能会涉及很多,有些也很难把握,挖掘出房地产开发企业的各类经济合同中的涉税风险点,并且掌握一般的规避方法,显得尤为重要。

②掌握并熟悉房地产开发企业相关经济合同中涉税条款

【作者简介】黄任全(1982-),男,中国江西抚州人,硕士,中级会计师,从事会计理论与方法研究。

的签订的一些技巧,管控经济合同的纳税风险;熟练地运用经济合同实施有效的纳税筹划,为房地产开发企业争取最大化的税收收益<sup>[1]</sup>。

③运用合同手段规避经济合同筹划所引发的纳税筹划风险,确保纳税筹划成功;与税务机关签订一些涉税合同,密切并和谐税收征纳关系。

## 3 与房地产开发有关的主要税种

房地产开发企业必须要缴纳的税费主要有增值税及附加税、印花税、企业所得税、土地增值税,其中增值税、企业所得税和土地增值税计算起来较为复杂,也有一定的筹划空间,所适用的税收法律法规虽然不同,但也存在着内在联系。

增值税及附加税:增值税取决于销项税、进项税,而销项税的计税依据是转让房地产取得的收入,税率是9%;附加税包括:城建税(1%、5%、7%)、教育附加费(3%)和地方教育附加(2%),以增值税为计税依据的,与增值税税额

成正比。

印花税是以签订的各种应税合同的金额为计税依据,税率较低,但属于轻税重罚的税种。

企业所得税税率25%。在项目未完工前取得的收入,按预计计税毛利率分季(或月)计算出预计毛利额,计入当期应纳税所得额;开发产品完工后,企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额,同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额,计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税的所得额。企业所得税与取得的收入成正比,与发生的计税成本成反比,但成本不是越高越好,如果明显高于本地区的平均成本,税务部门有权对计税成本进行重新核定<sup>[2]</sup>。

土地增值税是税负较重、计缴难度最大的一个税种。土地增值税是按照增值额占扣除项目总额的比例确定税率的。而增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。其开发成本与财务会计核算中的开发成本不完全一致,与企业所得税中允许列支的开发成本也不完全一致。如:企业借入资金进行开发产品建设,其利息支出在财务会计核算和计算企业所得税时都允许计入开发成本,而在土地增值税中不允许。

## 4 各类合同的风险与筹划

下面主要分析五类合同的签订对税收筹划的影响,真正意义上将税法理论与实际结合起来。

### 4.1 购地合同

财税〔2006〕186号规定受让方从合同约定交付土地时间次月起缴城镇土地使用税,合同未约定交付土地时间的,由受让方从合同签订次月起缴城镇土地使用税。如合同约定交付土地时间,交付时间要选在合同签订下月初;如没约定时间,签合同时间要选下月初;如政府答应出让净地,合同中应注明,实际开始用地时间以政府实际交地时间为准(实际交地时尽量履行书面手续)。变更土地约定交付日,按实际交付日确定新的约定交付日,要求与当地土地部门签土地出让合同补充协议,按真实交付日变更交付期;与主管税务机关沟通协调到位,有理有据,在满足税法条件下,不让主管税务机关承担风险,企业还可降低税负负担<sup>[3]</sup>。

### 4.2 采购合同

①房地产企业签采购合同时,不能出现违约金跟购销额挂钩条款。对商业企业向供货方收取的与商品销售量、销售额挂钩(如以一定比例、金额、数量计算)的各种返还收入,均应按平销返利行为有关规定冲减当期增值税进项税金,不征营业税,应冲减进项税金计算公式调整为:

当期应冲减进项税金 = 当期取得返还资金 ÷ (1 + 所购货物适用增值税税率) × 所购货物适用增值税税率。

其他增值税一般纳税人向供货方收取各种收入纳税处理,比照本规定执行。合同中明确不含税价、增值额、价税合计数,明确增值税税率。

②税总货便函〔2017〕127号规定:纳税人应在发生增值税纳税义务时开发票。发票开具时间、类型,开票金额须跟每批供货金额一致。如获得汇总开的专票,根据国税发〔2006〕156号第12条规定,须要求供应商提供其防伪税控系统开的《销售货物或提供应税劳务清单》,并加盖财务专用章或发票专用章。对发票真伪、合规性做约定,明确违约责任及赔偿经济损失。如合同中明确如供应商提供发票是假的或虚开的,被相关政府部门查出,一切责任由供应商承担<sup>[4]</sup>。

### 4.3 广告合同

税法规定广告设计费、广告策划费、广告发布费按6%税率计算增值税,广告制作费按13%税率计算增值税。

签广告合同时,须在合同中将广告设计费、制作费用、占地费、管理费、一次性支付的广告经营权费和网站服务费和广告牌租赁费等非广告发布费与广告发布费分别注明,并在合同中明确广告发布者和广告经营者必须向广告购买者开发票。广告制作费用可抵扣13%增值税,因此可多抵扣增值税。

### 4.4 售后返租合同

售后返租,指开发商销商品房时,约定以购房合同折让优惠后价为成交价,同时与购房者签该房租赁合同,要求购房者一定期限内必须将购房无偿或低价交开发公司统一经营,收益归开发商。

为实行售后返租,许多房地产公司成立资产管理公司(或物业公司)运作此业务。一般商业经营模式资产管理公司从购房者个人手中租回商铺(固定收益返还),再对外出租。

增值税体制下这种商业经营模式将产生较重税负:

①资产管理公司从购房者（投资客）租回商铺或房屋阶段，购房者需按3%征增值税（符合免征增值税规定除外），购房者个人只能到当地税务局代开3%普票，资产管理公司不可抵扣进项税。

②资产管理公司从投资客租回商铺或房屋对外出租，需缴增值税，一般纳税人9%税率，小规模纳税人3%税率。

因此，资产管理公司对外统一出租商铺或房屋要依法缴9%增值税。

为降低税负，须从合同签订入手，操作要点：

①购房者购房时，由资产管理公司（或物业公司）与购房者签委托代理租房协议，不以开发商名义与购房者签租房合同。

②由购房者（出租人）、承租人和资产管理公司（中介）签三方租赁合同，约定资产管理公司从租房者租金中收取一定比例佣金。

③资产管理公司统一汇总到当地税务局代购房者（出租人）扣缴税金，代开普票。通过以上合同签订，根据财税〔2016〕36号规定，一般纳税人资产管理公司收取佣金按6%征增值税。购房者按3%征增值税。资产管理公司降低增值税税负。

#### 4.5 免租合同

财税〔2016〕43号第2条：“房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。”财税〔2010〕121号第2条：“对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按房产原值缴房产税。”财税

〔2016〕36号附件1第14条第（一）项：“单位或个体工商户向其他单位或个人无偿提供服务，但用于公益事业或以社会公众为对象的除外，要视同销售服务，缴增值税。”税务总局公告2016年第86号第7条：“纳税人出租不动产，租赁合同中约定免租期的，不属财税〔2016〕36号第14条规定的视同销售服务。”如出租人存在免租金出租房屋情况，务必在免租期间按房产原值缴房产税。将租赁合同中免租条款改为租金优惠或打折条款。如，装修期共\_\_个月，自\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日；装修期仅限于乙方用作装修，甲方给予乙方租金总价款\_\_折优惠，该优惠不包括该单元的物业管理费及其他费用。

#### 5 结语

随着合同管理越来越受到房产企业重视，而房地产行业税负较高是一个不争的事实，尽管如此，该行业然存在着税收筹划的空间，企业若能充分利用好税收政策，必能为企业合理合法的降低税负。

#### 参考文献

- [1] 孟繁璋. 房地产企业合同管理策略与方法——兼论合同与财务管理的融合[J]. 财会学习, 2012(10):26-27.
- [2] 何明琴. 关于如何加强企业合同管理的几点思考[J]. 科技风, 2010(17):58-59.
- [3] 王天仁. 现代企业管理的一项重要基础工作——关于加强国有企业合同管理的思考[J]. 中国工商管理研究, 2000(11):55-56.
- [4] 翟继光. 房地产业如何进行税收筹划[J]. 中国房地产金融, 2005(4):24-28.