土地增值税筹划的几个实用方法

伍唯佳（高级会计师）

（广西城市便捷酒店管理有限公司　南宁　530022）

【摘要】土地增值税是房地产开发企业的主要税种，通过增加加计扣除次数、提高增值率的分母值以及寻求租售税负平衡点等方法，进行科学、合理的纳税筹划，可以控制增值额，降低税率，减少纳税。

【关键词】土地增值税　纳税筹划　转让在建工程法　精装修法　转售为租法

土地增值税是房地产开发企业的一个主要税种，笔者结合案例，对其纳税筹划方法做以下探讨。

一、转让在建工程法

根据土地增值税法的规定，房地产开发企业在转让房地产时，可以按照支付的地价款与开发成本之和加计20%扣除。房地产开发企业可充分利用此规定，通过设立A、B两家房地产公司，A公司把在建工程转让给B公司，在转让在建工程和最终实现对外销售时，A、B公司都可以享受加计扣除的优惠。另外，由于A公司出售在建工程时加上了合理利润，B公司购置成本也将有所提高，扣除项目金额的基数增大，可以使增值率下降，如果处于临界点时可以使税率下降，减少土地增值税额。而在转让过程中，按照税法规定，纳税人销售或转让其购置的不动产，以全部收入减去不动产的购置原价后的余额为营业额，所以营业税及附加并不会增加。但是由于不动产转移将产生契税，所以应科学设置在建工程转让次数，以使得企业总体纳税额下降。

案例1：A房地产开发企业建造普通商品房，发生以下成本费用：支付地价款及相关税费5 000万元，房地产开发成本30 000万元，利息支出3 500万元（利息能按房地产项目分摊，有金融机构贷款证明）。A房地产开发企业将商品房全部卖出，取得收入80 000万元，并按规定缴纳了营业税、城建税和教育费附加，税率分别为5%、7%和3%。

A企业应纳土地增值税分析计算过程如下：

①房地产开发费用=（5 000+30 000）×5%+3 500=5 250（万元）。

②应纳营业税=80 000×5%=4 000（万元），应纳城建税和教育费附加=4 000×（7%+3%）=400（万元），允许扣除税费=4 000+400=4 400（万元）。

③加计扣除额=（5 000+30 000）×20%=7 000（万元）。

④扣除项目金额=5 000+30 000+5 250+4 400+7 000=51 650（万元）。

⑤增值额=80 000−51 650=28 350（万元）。

⑥增值率=28 350/51 650×100%=54.89%，适用土地增值税税率40%。

⑦应纳土地增值税=28 350×40%−51 650×5%=8 757.5（万元）。

案例2：接例1，假设A企业在建设工程投资额达到25%时将上述在建项目转让给关联的B房地产开发企业，契税税率为3%，利息等费用均衡发生，并以56.25%作为计算内部转移价格的毛利率。

1. A企业转让业务应缴纳的税款分析计算如下：

①支付地价款、相关税费及开发成本=5 000+30 000×25%=12 500（万元）。

②收入总额=12 500/（1−56.25%）=28 571.43（万元）。

③房地产开发费用=3 500×25%+12 500×5%=1 500（万元）。

④应纳营业税=28 571.43×5%=1 428.57（万元），应纳城建税和教育费附加=1 428.57×（7%+3%）=142.86（万元），允许扣除税费=1 428.57+142.86=1 571.43（万元）。

⑤加计扣除额=12 500×20%=2 500（万元）。

⑥扣除项目金额=12 500+1 500+1 571.43+2 500=18 071.43（万元）。

⑦增值额=28 571.43−18 071.43=10 500（万元）。

⑧增值率=10 500/18 071.43×100%=58.1%，适用土地增值税税率40%。

⑨应纳土地增值税=10 500×40%−18 071.43×5%=3 296.43（万元）。

2. B企业应缴纳的税款分析计算如下：

B企业应纳契税=28 571.43×3%=857.14（万元）。

B企业购买在建工程并完成后续开发后，对外销售时需要缴纳的土地增值税计算如下：

①支付地价款、相关税费及开发成本=28 571.43+30 000×(1−25%)+857.14=51 928.57(万元)。

②房地产开发费用=3 500×(1−25%)+51 928.57×5%=5 221.43(万元)。

③应纳营业税=(80 000−28 571.43)×5%=2 571.43(万元),应纳城建税和教育费附加=2 571.43×(7%+3%)=257.14(万元),允许扣除税费=2 571.43+257.14=2 828.57(万元)。

④加计扣除额=51 928.57×20%=10 385.71(万元)。

⑤扣除项目金额=51 928.57+5 221.43+2 828.57+10 385.71=70 364.28(万元)。

⑥增值额=80 000−70 364.28=9 635.72(万元)。

⑦增值率=9 635.72/70 364.28×100%=13.69%。

⑧根据税法规定,开发普通标准住宅增值率未超过20%的,免征土地增值税。故应纳土地增值税为0。

案例1缴纳土地增值税8 757.5万元,案例2缴纳土地增值税3 296.43万元,少缴5 461.07万元。考虑缴纳的契税后,案例2比案例1节税4 603.93万元。转让在建工程法操作简便可行,又能大幅降低税负,是一种可供推广的筹划方法。使用该方法要注意交易定价是否符合独立交易原则,以避免遭到税务关联调查。另外,转让行为还要符合《城市房地产管理法》"房屋建设工程需完成25%以上投资才能转让"的规定。

二、精装修法

由于增值率=增值额/扣除项目金额,所以应设法通过提高分母数值、减少或保持分子数值来降低增值率和税负。对房屋进行精装修后销售,所增加的成本可以通过销售收入相应提高来获得补偿,企业收支保持平衡,但由于增加了房地产开发成本,同时可以获得20%的加计扣除,将使得增值率的分母值增加,在收支同等增加情况下分子值将减少,必然使得增值率下降,最终减少纳税。

案例3:接案例1,假设精装修成本为开发成本的10%,即3 000万元,销售收入也相应提高3 000万元,其他条件不变。

A企业应纳土地增值税分析计算如下:

①房地产开发成本=30 000+3 000=33 000(万元)。

②房地产开发费用=3 500+(5 000+33 000)×5%=5 400(万元)。

③应纳营业税=83 000×5%=4 150(万元),应纳城建税和教育费附加=4 150×(7%+3%)=415(万元),允许扣除税费=4 150+415=4 565(万元)。

④加计扣除额=(5 000+33 000)×20%=7 600(万元)。

⑤扣除项目金额=5 000+33 000+5 400+4 565+7 600=55 565(万元)。

⑥增值额=83 000−55 565=27 435(万元)。

⑦增值率=27 435/55 565×100%=49.37%,增值率比案例1下降了5.52个点,适用土地增值税税率30%。

⑧应纳土地增值税=27 435×30%=8 230.5(万元)。

筹划后应缴纳土地增值税比案例1应缴纳的8 757.5万元减少了527万元,但筹划后缴纳的营业税及附加增加了165万元,整个筹划方案总体节约税款362万元。此方法虽然提高了成本和成本加计扣除数,但装修成本占总成本比重有限,且同时增加了销售收入,增值率不能大幅降低,因此比较适合土地增值税税率处于临界点时使用。

三、转售为租法

依据土地增值税法的规定,对于产权未发生转移的企业自用或出租等行为,不征收土地增值税,在清算时不作为收入,也不扣除相应的成本费用。如企业以销售价格作为租赁价格,企业获得的总收入保持不变,营业税保持不变,缴纳的土地增值税必将减少。但是由于租赁房产需要缴纳12%的房产税,企业应根据不同增值率情况,计算租售税负平衡点,以获得总体最优税负。

租赁营业税=租赁费×5%,销售房地产营业税=销售价格×5%,由于销售价格=租赁费,所以营业税税负不变。

租赁房产税=租赁费×12%,土地增值税=增值额×适用税率−扣除项目金额×速算扣除数。房产税等于土地增值税的税负平衡点的计算公式如下:平衡点增值率(M)=[(12%+C)/(L+C)]/[1−(12%+C)/(L+C)]。其中:L是土地增值税适用税率,C是速算扣除系数。

假设增值率≤50%,土地增值税税率为30%,将数据代入公式可得:增值率=0.4/(1−0.4)×100%=66.67%,即需要达到66.67%的增值率才能实现税负平衡,但该增值率超过了30%税率所在的增值率区间,因此该值为假。由于土地增值税是超率累计税率,所以需要提高税率进行测算。

假设50%<增值率≤100%,土地增值税税率为40%,将数据代入公式可得:增值率=0.377 78/(1−0.377 78)×100%=60.71%,增值率刚好落入该税率区间,该值为真且为税负平衡点。当增值率超过平衡点后,增值率越高,土地增值税额越高,比租赁所缴纳税款就越多,这时可以尽可能采用转售为租法,以降低税负。但在增值额小于60.71%的时候,则不应采用转售为租法,否则会增加企业税负。

接案例1,假设有20%的房产用来租赁,则减少的增值税=8 757.5×20%=1 751.5(万元),而由此增加的房产税=80 000×20%×12%=1 920(万元),缴纳的房产税比土地增值税多168.5万元。由于案例1的增值率为54.89%<60.71%,说明增值率在税负平衡点以下时,如果将房产出售转为房产租赁,将会增加税负。

主要参考文献

王晓敏.基于内部交易的土地增值税筹划缘何失败.财会月刊,2012;31