

房地产行业如何进行****？

产品名称	房地产行业如何进行****？
公司名称	上海信碌企业管理咨询服务有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	上海市奉贤区海湾旅游区奉炮公路141弄49号1幢2444室（注册地址）
联系电话	18601609792

产品详情

房地产行业企业所得税筹划：

可利用【公募基金分红节税】来筹划企业所得税，根据财税2008 1号文：投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税，也就是说可以用公司名义认购证券投资基金，选择本金无风险，分红比例较高的基金，那么推荐公募基金中的债基，分红比例一般10% - 40%，也就是说单次认购即可节省企业所得税10% - 40%，周期2 - 3个月左右，具体方案欢迎咨询。

纳税临界点筹划法是指纳税人在经营中遇到税收临界点时，通过增减收入或支出，避免承担较重的税负。目前利用该方法比较多的就是房地产开发中筹划土地增值税。税收政策规定：纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。起征点的规定决定着税收筹划的空间。

(二)设立销售公司以减轻税负

一些房地产公司也可以根据自身情况采用此法。下面将通过一简化案例来说明。在允许扣除的项目金额基本相同的前提下，如果开发商采用的价格有两种：1、可供销售的普通标准住宅以1400万元的价格售出，可扣除的项目金额为1166.96万元，增值率为19.97%，免征土地增值税，净赚233.04万元。2、若以1500万元的价格售出，可扣除的项目金额为1167.5万元，增值率为28.48%，应纳99.75万元的土地增值税，净赚232.75万元。如果开发商将销售部门独立出来，设立一个房屋销售公司，房屋开发公司将住房以1400万元的售价卖给销售公司，而后由销售公司再以1500万元的价格卖出，当开发公司卖给销售公司时，由于其增值率为19.97%，小于20%免纳土地增值税。当销售公司以1500万元售出时，扣除营业税、城建税、教育费附加合计： $1500 \times 5\% \times (1+7\%+3\%)=82.5$ 万元，从利益集团看，可获得250万元的利润，比筹划前增加17.25万元。

(三)利用借款利息，确定合适的利息扣除方式

1.房地产开发完工前。按企业会计制度规定，此时发生的为开发房地产产生的借款，可计入房地产开发

成本，并作为计算房地产开发费用的扣除基数，特别是房地产开发企业可加计20%的扣除，加大了扣除项目金额，从而增加企业净收益。

2.房地产开发完工后。财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其允许扣除的房地产开发费用为：利息+(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发的成本)×5%以内;纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，其允许扣除的房地产开发项目为：(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×10%以内。据此，若企业主要依靠负债筹资，利息费用占的比例较大，应提供金融机构贷款证明，将利息费计入房地产开发费用，反之，若主要依靠权益资本筹资，则不必，可利用另外一种方法。

(四)利用建房方式进行筹划

1.代建房屋的筹划点。若房地产企业在开发之初就能确定用户，符合代建房的条件，其收入可按“服务业——代理业”税目缴营业税，而避免开发后销售缴纳土地增值税;同时，若企业不符合代建房条件，不论双方如何签定协议，也不论其财务会计帐务如何核算，应全额按“销售不动产”税目缴纳营业税。如：全部结算收入为1000万元，代建手续费330万元，不符合“代建房”要求则应纳营业税 $1000 \times 50\% = 500$ 万元;若符合则应纳营业税 $330 \times 5\% = 16.5$ 万元。

2.合作建房的筹划点。税法规定，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税;建成后转让的，再按规定征收。企业应用足用好这一优惠政策。

随着装修费在房款中所占比重逐年递增，若企业与购房者签定合同时稍加交通则可取得意想不到的效果。若房地产公司事先设立一家装修公司，同时与客户签定两份合同：一份房屋销售合同，一份房屋装修合同，则只需就前一份份合同注明金额缴纳土地增值税，第二份合同不用交纳土地增值税，税基和税率减少，从而减轻了税负。

(五)销售与装修分开，分散经营收入

随着装修费在房款中所占比重逐年递增，若企业与购房者签定合同时稍加变通则可取得意想不到的效果。若房地产公司事先设立一家装修公司，同时与客户签定两份合同：一份房屋销售合同，一份房屋装修合同，则只需就前一份份合同注明金额缴纳土地增值税，第二份合同不用缴纳土地增值税，税基和税率减少，从而减轻了税负。

(六)土地使用权的税收筹划

房地产企业进行房地产开发，需要拥有土地使用权，获取、使用土地使用权主要涉及房产税(涉外企业是房地产税)、企业所得税、营业税等，都有进行筹划的必要性和可能性。仅以营业税为例，用足用好税收倾斜政策便可以起到税收筹划的作用。如将土地使用权转让给农业生产者用于农业生产，将农业土地出租给农业生产者用于农业生产免征营业税。

(七)促销方式的税收筹划

变“购房屋、送空调”为“销售带空调的房屋”。因为销售房屋要按销售不动产缴纳营业税，赠送的空调视同销售缴纳增值税。而销售带空调的房屋把空调价值加到了房屋价值里面，看似简单的文字游戏，对纳税却有很大的差别，由于房屋和空调不可分割只需要按房屋价格缴纳营业税，因此在签订购房合同时，不要约定空调是赠送的，但是可以约定房屋包括空调等附属设施。