

房地产开发企业运营各阶段税务筹划要点探析

张维文

浙江绿城元和房地产开发有限公司, 浙江 湖州 230000

[摘要] 房地产开发企业运营中税务筹划的价值不容忽视。通过合理的税务策划, 企业可以降低税负、提高盈利能力, 优化财务结构、提高资金利用效率, 树立良好形象、获得社会认可。税务筹划既是一种合法的经营手段, 也是企业社会责任的体现。在今天这个充满竞争和挑战的时代, 房地产开发企业应充分认识到税务筹划的重要性, 合理运用税收优惠政策, 实现企业的可持续发展, 为社会的繁荣和进步做出积极的贡献。

[关键词] 房地产开发企业; 税务筹划; 经营效益; 税务风险; 可持续发展

DOI: 10.33142/mem.v4i4.10615

中图分类号: F293.33

文献标识码: A

Analysis of Tax Planning Points for Real Estate Development Enterprises at Different Stages of Operation

ZHANG Weiwen

Zhejiang Green Town Yuanhe Real Estate Development Co., Ltd., Huzhou, Zhejiang, 230000, China

Abstract: The value of tax planning in the operation of real estate development enterprises cannot be ignored. Through reasonable tax planning, enterprises can reduce tax burden, improve profitability, optimize financial structure, improve fund utilization efficiency, establish a good image, and gain social recognition. Tax planning is not only a legal means of operation, but also a manifestation of corporate social responsibility. In today's competitive and challenging era, real estate development enterprises should fully recognize the importance of tax planning, make reasonable use of tax preferential policies, achieve sustainable development of enterprises, and make positive contributions to the prosperity and progress of society.

Keywords: real estate development enterprises; tax planning; business efficiency; tax risks; sustainable development

房地产开发企业作为国民经济的重要组成部分, 承担着推动城市建设和经济发展的重要责任。然而, 随着税收制度的不断完善和税务管理的日益严格, 房地产开发企业在运营各阶段面临着越来越多的税务问题与挑战。如何通过合理的税务筹划, 为企业创造更多的利润空间, 降低税务风险, 提高可持续发展能力成为了亟待解决的问题。

1 房地产开发企业运营中税务筹划的价值

税务筹划, 简单来说, 就是利用法律的漏洞和灵活性, 在符合法律规定的前提下, 通过合理地安排和优化企业的财务结构, 来降低税负, 实现税收的最优化。虽然这听起来似乎与道德有些牵强, 但作为一种合法的经营手段, 税务筹划在房地产开发企业运营中却具有重要的价值。

首先, 税务筹划可以帮助房地产开发企业合法地降低税负, 提高盈利能力。在房地产行业, 税收是企业经营中的一大开支, 征税比率较高。通过合理的税务策划, 企业可以利用税收优惠政策, 降低企业的税负, 从而释放出更多的资金用于企业的发展和扩张^[1]。例如, 房地产开发企业可以通过合理运用资本运作的方式, 将一部分收益转化为资本利得, 从而有效地降低企业所得税的负担。这不仅可以增加企业的利润, 还可以提高企业的竞争力, 为企业的可持续发展打下坚实的基础。

其次, 税务筹划可以帮助房地产开发企业优化财务结

构, 提高企业的资金利用效率。房地产开发企业通常需要大量的资金用于项目投资和经营活动, 而税务筹划可以通过合理的财务安排, 实现资金的最优配置。例如, 企业可以利用税收优惠政策, 将一部分资金转移到低税率地区进行投资, 从而实现税收和风险的分散。此外, 税务筹划还可以通过债务重组、股权结构调整等手段, 实现企业负债的优化和减轻, 提高企业的财务健康度。这些措施不仅可以减少企业的财务风险, 还可以提高企业的资金利用效率, 为企业的发展提供更加稳定和可持续的支持。

最后, 税务筹划可以帮助房地产开发企业提升品牌形象和社会责任感。作为一家合法经营的企业, 积极参与税务筹划, 合理遵守税法, 不仅可以降低企业的税负, 还可以树立企业的良好形象。税务筹划不仅是企业合法经营的一种手段, 更是企业社会责任的体现。通过合理的税务筹划, 企业可以遵守税法、遵循税收政策, 减少对财政资源的占用, 为社会的发展作出积极的贡献。这不仅可以提升企业的声誉和知名度, 还可以获得政府和社会各界的认可和支

2 房地产开发企业运营各阶段税务筹划要点

2.1 前期筹划阶段

前期筹划阶段税务筹划的重要性不言而喻。房地产开发企业作为经济社会发展中的重要一环, 其税务筹划工作

的精细、科学与否，直接关系到企业的发展方向与盈利能力。因此，如何在前期筹划阶段中进行税务筹划，以优化企业税负、降低税收风险，成为了众多企业家们关注的焦点。税务筹划，作为一门综合性的学问，涉及到法律、财务、管理等多个领域，其核心在于合法合规地优化税务结构，实现最大化的税务效益。在前期筹划阶段，税务筹划的方法可以从多个角度展开。

首先，税务筹划的目标是合法合规地降低税务负担，因此，在前期筹划阶段，企业可以通过选择合适的企业税务制度来达到降低税收负担的目的。比如，可以选择适用企业所得税法，根据企业的实际情况，选择合适的税收优惠政策，以获得更多的税收减免。

其次，前期筹划阶段的税务筹划还可以通过合理运用资金的流动性，优化税务结构，实现税务效益最大化^[2]。例如，企业可以通过合理安排资金的流入和流出时间，避免税收层面的损失。同时，在资金运作方面，企业还可以通过选择合适的投资方式，利用税收优惠政策，达到增值税避税的目的。这对于企业来说，不仅意味着减少了缴纳的税款，还可以提高资金的使用效率。此外，前期筹划阶段的税务筹划还可以通过合理利用各项税收政策，提高企业的竞争力。例如，企业可以利用亏损企业拿地，盘活所得税资产，根据“国家税务总局发布支持服务长三角区域一体化发展 16 项措施”规定，企业可以不进行税务清算，实现跨省迁移。

最后，前期筹划阶段的税务筹划还需要与企业的整体战略规划密切结合。税务筹划不是一种孤立的行为，而是要与企业的运营目标和发展战略相结合，实现税务筹划与企业经营相互促进。例如，企业可以通过展开跨地区投资，利用税收优惠政策，降低税收负担，同时促进企业业务的拓展与发展。在前期筹划阶段的税务筹划中，除了以上所述的方法外，还需要企业全面了解税收政策和法规的最新动态，及时调整筹划方案，以应对税法的变化。税务筹划需要有长远的眼光和敏锐的洞察力，将税收优惠政策与企业发展方向相结合，以获得最大化的税务效益。

2.2 项目开发阶段

税务筹划的目的是通过合理合法的方式，最大限度地降低企业在项目开发过程中的税负，提高企业的盈利能力和竞争力。在实际操作中，房地产企业可以通过以下几个方面的税务筹划方法来实现这一目标。首先，房地产开发企业可以在项目开发阶段合理安排资金结构，以减少利息支出。在资金来源方面，企业可以通过自有资金、银行贷款、债券发行等方式筹集资金。在资金运用方面，企业应该根据项目所处的市场环境和预期收益率等因素，合理选择资金的投资方式，以降低融资成本^[4]。在资金盘活方面，可以通过银行保函置换预售监管资金。同时，企业还可以通过控制项目开发周期和项目规模等措施，减少项目资金

的占用时间，从而减少利息支出。

其次，房地产开发企业还可以通过合理运用税收政策，降低项目开发阶段的税负。在我国，房地产开发企业普遍适用的税种包括企业所得税、土地增值税、城市维护建设税等。企业可以根据税收政策的不同，合理选择不同的项目结构和资金结构，以最大限度地降低税负。例如，对于符合条件的房地产企业，在项目收益未实现之前可以暂缓缴纳土地增值税，或者对于土增退税项目提前申请土增清算，从而将税款的支付时间推迟，减少资金压力。此外，房地产开发企业还可以通过房地产投资信托、房地产基金等金融工具的运用，实现项目开发阶段的税务筹划。这些金融工具可以通过优化资金结构、提高资金使用效率等方式，减少企业的税负。例如，房地产投资信托可以通过集中管理、分散风险等方式，降低房地产企业的投资风险，从而减少税负。

最后，房地产开发企业还应该注重合规经营，遵守相关税收法规，避免税务风险。企业应该建立健全的内部税务管理制度，加强税务风险的监控和控制，确保企业在项目开发阶段的纳税行为符合法规要求。同时，企业还可以积极与税务部门进行沟通和合作，咨询相关税务政策，及时了解 and 适应税收法规的变化，以确保企业的税务筹划行为合法合规。

2.3 销售阶段

首先，销售阶段的税务筹划需要考虑的一个重要因素是税收政策的变动。税法是一门变动频繁的学问，随时都有可能面临着新的调整 and 变化。因此，房地产开发企业需要时刻关注税收政策的最新动态，及时了解相关政策的调整，以便在销售阶段做出准确的筹划决策。同时，企业还需要与专业的税务机构建立良好的合作关系，获取及时的税务咨询和服务，以确保自身在税收方面的合规性和优化性。

其次，销售阶段税务筹划的核心目标是降低税负。在销售房地产的过程中，企业需要面对各种税收，如增值税、所得税、土地增值税等。为了降低税负，企业可以通过合理的税务筹划来减少税收的支付金额^[5]。例如，可以合理选择合适的税收征收方式，选择适用的税收优惠政策，优化公司的税务结构等。此外，企业还可以通过灵活运用税收调整、合理分配利润等方式，达到最大限度地降低税负的目的。另外，销售阶段税务筹划还需要关注税务风险的防范。税务风险是企业 在税务操作中面临的潜在风险，包括税收争议、税务检查、税务诉讼等。为了防范税务风险，企业需要建立健全的内部控制机制，确保税务操作的合规性和准确性。此外，企业还可以通过合理的商业安排，合理划分业务结构，避免过于复杂的税务操作，减少税务风险的产生。

最后，在销售阶段税务筹划中，还有一个重要的因素是合规性。合规性是企业 在税务操作中应当遵循的原则，也是税务筹划的基本前提。房地产开发企业需要严格遵守

税收法律法规,确保自身的税务操作合法合规。对于企业来说,选择合适的产品类型是至关重要的。例如,企业可以测算利用普通住宅 20%的增值率土地增值税免增的政策,在产品定位时充分测算,合理评估各类产品的市场竞争力,对于销售去化及利润影响差异较小的,可优先选择生产普通住宅,如 145 平方以上属于非普通住宅,145 平方以下属于普通住宅。另外在产品定价方面,也应该提前进行土地增值税敏感性测算,对于土增税率跳档附近的定价,并非销售价格越高越好,提前规划产品价格有利于节税及利润的提升。因此,企业需要综合考虑市场条件、投资者需求和企业的财务状况等因素,选择合适的产品定位和定价策略。

2.4 运营阶段

首先,项目运营阶段的税务筹划应该充分考虑企业所处的税收政策和法规。了解国家和地方政府针对房地产行业的税收优惠政策和减免权限,可以为企业在项目运营阶段提供更多的税务优惠。例如,有些地方政府会对符合一定条件的房地产项目给予减免土地增值税或营业税的优惠政策,企业可以根据实际情况来申请这些减免。

其次,项目运营阶段的税务筹划还可以通过合理的财务结构安排来减少税负。房地产企业在项目运营阶段通常会面临土地出让金、增值税、企业所得税等多个税种的缴纳。通过合理的资金调度、利润分配和投资安排,可以实现税负的最优化。比如,企业可以将一部分收入通过租赁或转让等方式转移至特别的合资公司或关联企业,以达到减少税负的目的。然而,企业在进行财务结构安排时,一定要合法合规,遵守相关的税收法规,以免触及法律红线。

第三,项目运营阶段的税务筹划还可以通过充分利用税收优惠政策来降低税负。例如,对于房地产企业来说,租金收入可以享受个人所得税的特殊税率,企业可以通过调整收入的构成,合理分配税负,达到降低税负的目的。此外,房地产企业还可以利用增值税留抵退税、税收抵免等政策,减少应交税额,提高企业的盈利能力。

2.5 维护阶段

在维护阶段,房地产开发企业面临诸多税务问题与挑战。税务筹划的目标是降低税费支出,同时确保企业的合规运营。首先,在维护阶段的税务筹划中,企业需要注重信息披露和社会责任。随着社会的发展和进步,企业的税务行为越来越受到社会的关注和监督。企业应该积极履行信息披露的义务,及时、透明地向投资者、社会和相关部

门披露税务信息,并接受社会的监督和评价。同时,企业还应该注重履行社会责任,积极参与社会公益事业,回报社会,提升企业形象和声誉。这不仅符合税务筹划的目标,也是企业健康发展的重要组成部分。

其次,合理安排企业结构。税务筹划不仅仅是在法律框架内操作,也需要合理规划企业的组织结构。通过调整企业内部关系、合理安排资金流动,可以实现利益最大化,并降低税务风险。例如,将房地产开发企业分拆成地产开发子公司与物业管理子公司,可以通过合理的利润分配方式来降低整体税负。此外,房地产开发企业还可以通过税务筹划来优化资金结构。通过合理的资金安排,提高企业运营效率,降低融资成本。例如,合理利用资金的时间价值,通过短期融资或长期债务融资来降低企业的资金成本。维护阶段的税务筹划还需要注重合理的税务合规,避免出现税务风险。企业应及时了解税收法规的变化,遵守税收法规的要求,避免出现罚款、处罚等不良后果。同时,加强税务专业知识的学习和培训,建立健全的税务管理制度,确保企业稳健可持续发展。

3 结束语

税务筹划对于房地产开发企业来说是一项重要而复杂的任务,但却是企业实现可持续发展的重要保障。通过合理运用税务筹划,房地产开发企业可以降低税务风险,提高经营效益,实现良性循环。因此,企业应加强对税务筹划的研究和应用,积极探索适合自身发展的税务策略,不断提升自身的竞争力和市场地位。同时,政府和相关监管部门也应加强对税务环境的改善和创新,为房地产企业提供更加良好的税务支持和服务。

【参考文献】

- [1]苏维.房地产开发企业纳税筹划问题简析[J].财会学习,2021(10):151-152.
- [2]符启丽.房地产开发项目不同阶段的纳税筹划探析[J].纳税,2020,14(20):43-44.
- [3]陈德元.房地产开发阶段的纳税筹划——以鲁商置业为例[J].企业科技与发展,2020(7):144-145.
- [4]金俊红.房地产开发全过程纳税筹划策略探讨[J].纳税,2019,13(25):38.
- [5]韩文娟.探讨房地产开发各阶段的纳税筹划[J].纳税,2019,13(19):64-66.

作者简介:张维文(1987.12—),男,安徽滁州人,现就职绿城房地产集团,财务,从事项目财务管理工作。