

华税律师事务所

房地产经济合同涉税条款 规范及法律风险控制

——刘天永 税务律师

税务咨询 | 房地产税务 | 高新企业税务 | 并购税务 | 税务争议解决

主讲人介绍



刘天永

- n 北京市华税律师事务所合伙人
- n 中央财经大学税务学院客座教授
- n 北大财税法研究中心特约研究员
- n 中国财税法学教育研究会理事
- n 资深税务律师
- n 注册会计师
- n 注册税务师

- n 刘天永律师是中国最早涉足税务行业的专业律师之一，其所任职的华税律师事务所是国内第一家专业化税务律师事务所，专注于提供税务咨询、税务筹划、国际税收、税案代理等领域的法律服务。
- n 刘天永律师多次接受《第一财经日报》、《中国税务报》、《中国经营报》、《证券日报》等十多家国内主流财经媒体采访，就热点税务问题发表专业律师意见。

专业实务著作

- n 《高科技企业税收优惠政策研究》
- n 《最新企业所得税法深度释解与企业应对》（法律出版社）
- n 《轻松学会税务律师办案实用技巧》（立信会计出版社）
- n 《轻松掌握最新税收优惠政策》（立信会计出版社）
- n 《中国税务律师实务》（法律出版社）
- n 《公司投资的法律风险及其防范》
- n 《外资并购的税务安排策略》
- n 《浅析妨害公司清算罪的定罪与处罚》
- n 《浅析股东起诉公司解散的起诉条件》
- n 《外商投资企业的再投资退税问题的法律分析》

目录



- n 一、概述
- n 二、房地产合同涉税分析要点
- n 三、房地产行业的重要涉税环节
- n 四、房地产公司管理与组织结构的税务考量
- n 五、“合作”经营开发合同涉税分析
- n 六、公司（项目）开始阶段获取土地合同涉税分析
- n 七、股权投资合同涉税分析
- n 八、借款合同涉税分析

目录



- n 九、建设工程咨询合同涉税分析
- n 十、建筑工程承包合同涉税分析
- n 十一、建设工程施工合同涉税分析
- n 十二、采购合同和销售合同涉税分析
- n 十三、商业地产合同涉税分析
- n 十四、租赁合同涉税分析
- n 十五、物业管理合同涉税分析
- n 十六、其他

一、概述

- n 合同在企业经营中的重要性
- n 房地产经济合同涉及的主要税
- n 合同涉税条款规范的重要性

（一）合同在企业经营中的重要性

- n 美国著名法学家庞德曾说过：“在商业时代，财富大部分是由合同构成的”，这句话充分体现出现代商业社会中合同的重要性。
- n 以生产企业为例，现代企业从资金筹备、原材料购进到产品销售样样都离不开合同，可以说合同在企业从产生到成长的过程中发挥着举足轻重的作用。同时按照我国税法的有关规定，合同也是税务机关确认企业应税行为的主要依据之一。也就是说一项经济业务是否应缴税以及按照什么标准缴税，其最终依据主要是看企业所签订的经济合同是否符合税法的要求，而不是看企业的会计核算或者实际操作是如何进行的。
- n 很多企业为了规避经营风险，聘请了法律顾问，要求业务部门在签订合同时必须由法律顾问进行审核，通过合同的签订来避免经营风险的产生。但是，很少有企业聘请税务顾问帮助企业规范合同，从合同上来规避不必要的负担、损失或风险。

提示：

- n 作为一个企业要想进行有效的税务规划和安排，就一定要关注承载企业经营业务的合同，在签订合同甚至合同谈判时就应当对合同所涉及的税务问题考虑，而不要总是在缴税时才想起，这样易使得企业出现缴税不当、缴糊涂税的情况，导致企业承担额外的法律或税务责任。
- n 房地产企业涉及的经济合同多种多样，涉及公司本身设立、房地产立项、房地产拆迁、土地。权属转移、工程建设、房地产销售、物业管理诸多方面
- n 正是出于这种考虑，我们对房地产企业在生产经营的全过程中可能签订的合同中所出现的一些主要问题进行总结归纳，结合实务操作经验，提出专业建议，希望能引起广大企业的注意，根据企业的实际情况，有针对性地进行调整。

（二）房地产合同涉及的主要税

- n 营业税、城市建设税、教育附加费
- n 房产税
- n 土地增值税
- n 土地使用税
- n 个人所得税、企业所得税
- n 印花税
- n 契税

（三）合同条款涉税规范的重要性

n 合同条款涉税规范的目标:

- Ø 涉税风险为零（风险控制）
- Ø 资金时间价值
- Ø 维护合法权益
- Ø 相对减轻税负

二、房地产合同涉税分析要点



- n 约定义务与法定义务
- n 合同涉税分析的因素

（一）约定义务与法定义务

- n 需要指出的是：纳税义务不等同于税款负担。
- n 合同各方可以约定涉及税款的承担方，但是不能约定纳税义务的履行方。
 - ⊗ 根据《中华人民共和国征收管理法实施细则》第三条规定：纳税人应当依照税收法律、行政法规的规定履行纳税义务；其签定的合同、协议等与税收法、行政法规相抵触的，一律无效。
 - ⊗ 同时，根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，如果合同的条款存在违反法律、行政法规的强制性规定，是无效合同，是不受法律保护的。
- n 据此，企业应当明确，虽然在各式合同中约定了相关的税款缴纳义务，但是，纳税责任不会因此而转移。

(二) 合同涉税分析的因素

n 1. 税负分析

- Ø 在签署合同之前，应当对因合同签署而可能产生的税费进行分析评估，包括涉及的税种、税负等，选择最优的方案，必要时可以调整合同签署方式或签署的合同性质。

n 2. 纳税义务

- Ø 合同签署后的何方具有纳税义务
- Ø 纳税义务发生的时限及风险

n 3. 税款承担约定


- Ø 由何方承担税款
- Ø 由何方完成税款缴纳义务



- n 其中，第三项由于属于合同约定义务，合同各方通过商业谈判决定即可。
- n 我们更多的关注第1、第2项，其中第2项更为重要，因为它直接关系到企业的税务风险处理。

三、房地产行业涉税的重要环节

- n 房地产是房产与地产的总称。
- n 房地产开发可将土地和房屋合在一起开发，也可将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业，它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者，房地产业运作一般包括土地或房产的获取、筹资、规划设计、开发、销售策划、预售、销售、房屋完工验收并交付使用、商品房的出租出借、商品房的自用、商品房（网点）的售后回租、项目成本清算及所得税计算等环节。



n 房地产行业具有投资金额大、投资回收期长、资产负债率高、运作程序复杂等经营特点。要对这个行业涉及的合同进行合理有效的税务安排和风险控制，必须了解以下各环节详细的特点。

Ø 土地及房产的取得

Ø 筹资形式

Ø 规划设计环节与税收相关的内容

Ø 项目施工建造方式

Ø 销售方式

Ø 取得收入方式

Ø 成本分类


Ø 商品房完工界定及所有权转移方式

Ø 代建工程的开发

（一）土地及房产的取得

- n 土地的获取过程一般称为前期手续办理。它包括从政府一级市场出让取得和二级市场转让、合作、合资、股权变更等方式取得。

在一级市场中，主要有政府协议转让、政府公开拍卖、招标挂牌转让。它需要办理政府批文、计划立项、规划、蓝线图，最终以缴付地价获取红线图作为所有权的取得；一些土地开发还需要征地补偿。



在二级市场中包括拍卖获取、股东名称变更取得、出资合作取得、参股合资经营及在建工程的购入。无论是一级市场或者二级市场取得，都必须办理四证：土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售或销售许可证。一些不规范的商品房可能不需上述手续，但也应有土地租赁合同、与部队或村委会及乡镇的协议或合同。

（二）筹资形式

- n 筹资过程包括银行贷款、非金融业的贷款、客户按揭贷款、以未来商品房抵押的融资、关联企业的融资借贷、股东注册资本抽回后的变相借贷。

商业地产的筹资是房地产企业成败的关键。

（三）规划设计环节与税收相关的内容

内容包括建筑面积（建筑面积以房地产管理部门测量验收的面积为准，与规划设计面积的差异进行相关的税收调整）、可售面积、建筑概算、建筑工作量计算、工程预（决）算等。

（四）项目施工建造方式

房地产开发在完成前期开发后，依据设计图纸，委托建筑施工企业进行施工。委托方式为分项目、分阶段、分时间发包给建筑施工企业或总包给建筑施工企业。

具体可分为招标、议标或直接委托施工。施工价格结算方式可分为一次性包死不得追加的总量承包，按工程图纸预算的工作量、当地建筑工程定额单价，以及按工程进度，实行按工程实际完成进度付款等。

（五）销售方式

- n 开发商的销售方式一般分为自行销售和委托他人销售。在自行销售中，一般都约定对销售人员的奖励比例及奖励数额；委托他人销售的，一般约定委托销售的抽成比例、销售底价（底价包销）、房款结算方式、手续费结算方式等。

（六）取得收入方式

- n 房地产业收入分为预售及现房销售，涉税的主要内容有预售合同签订、售房款收取方式、房屋交付期限、产权办理期限。采取的结算方式可分为一次性全额收款方式、分期付款方式、银行按揭方式、委托销售收款方式、货币性资产结算方式。

(七) 成本分类

n 成本分类

按经营用途可分为以下八项内容:

- ∅ 土地征用及拆迁补偿费
- ∅ 前期工程费
- ∅ 建筑安装工程费
- ∅ 基础设施费
- ∅ 公共配套设施费
- ∅ 开发间接费用
- ∅ 不可预见费
- ∅ 开发期间税费


n 开发费用包括管理费用、销售费用和财务费用。

（八）商品房完工界定及所有权转移方式

商品房建筑完工，一般以政府的建筑质量监督站综合验收为准，销售商品房的发票一般是延至产权办理时才由房地产企业开具，由于延时交房，开发商要赔款，一般在主体验收后就交付客户使用。所有权通常在商品房交付使用后办理。现行所得税规定以完工验收投入使用作为所得税汇算时间，因此如何确定完工及所有权转移时间，是我们关注的焦点，也是纳税检查的重点。

（九）代建工程的开发

代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托，代为开发的工程。代建项目包括统建房、周转房、安置房和代建城市基础设施和公共配套设施的开发。




n 总之，房地产开发产品从规划设计开始，经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等多个开发环节，少则一年，多则数年才能完工。

n 七通一平：给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通天燃气或煤气、平整土地

四、房地产公司管理和组织结构的税务考量

- n 概述
- n 案例基本情况
- n 税务选择思路
- n 方案分析
- n 效果说明

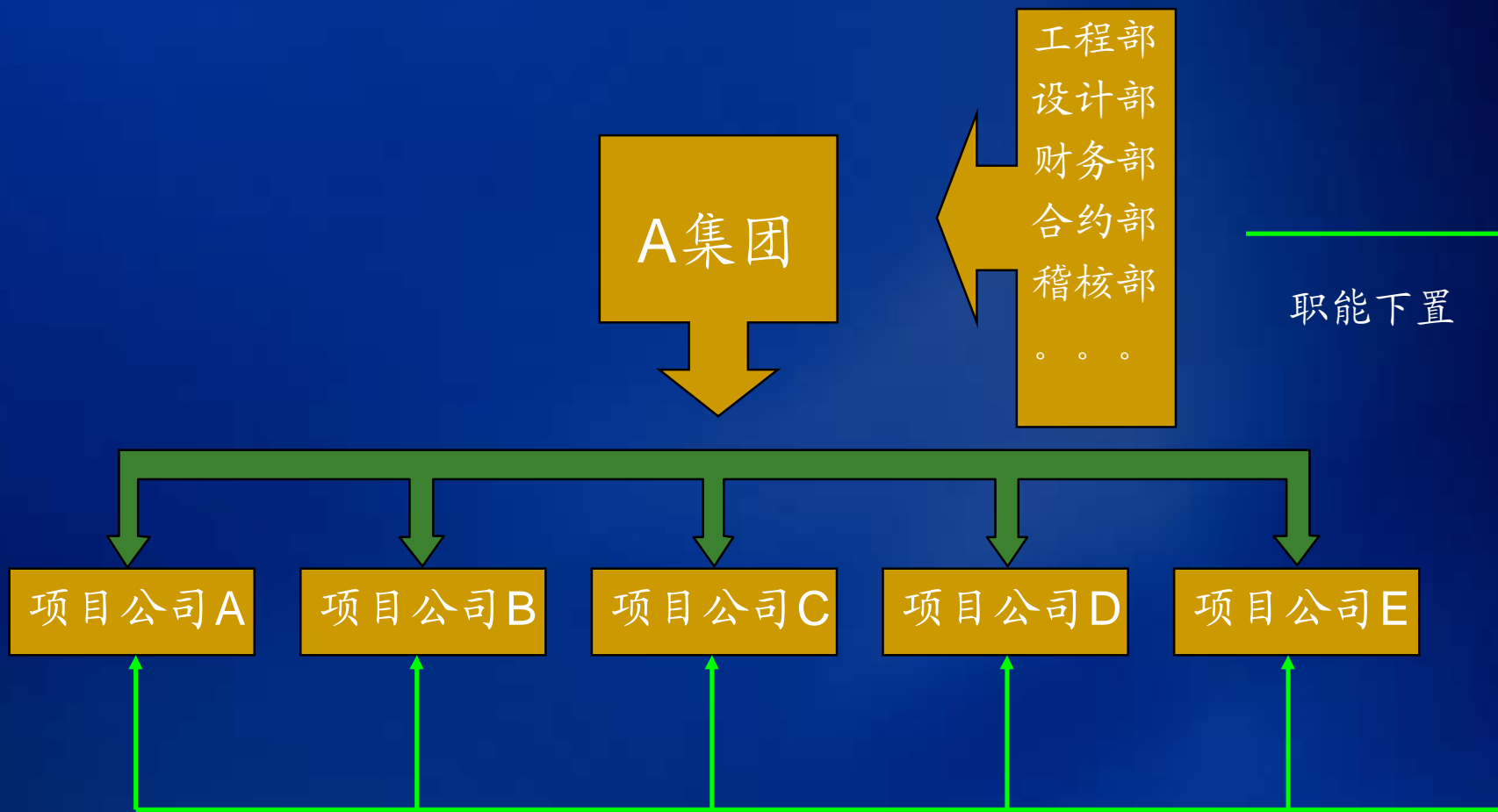
- 
- n 企业的管理模式和组织结构设计会影响会计核算形式，会计核算形式又会影响纳税申报。因此，对房地产企业公司章程与企业改变管理模式或组织结构的规划，可以在一定程度上降低税务成本。
 - n 例如房地产开发企业的管理模式就会影响会计“开发间接费用”和“开发费用”的核算，所以改变组织结构或管理模式就有可能降低税收成本。
 - n 请看下面案例：

（一）案例基本情况

- n A房地产集团公司规模较大，公司的管理采取“大集团小地产”模式。集团公司部门设置上较为健全，有工程技术部、设计部、合约部、稽核部、办公室、人事部、财务部、销售部、采购部、预算部、规划发展部等。
- ⊗ 公司高层的总体指导思想是，把最优秀的人才集中在集团层面，充实与加强集团对下属项目公司的领导和管控。
- ⊗ 该集团旗下有十几个项目公司进行项目开发。而项目公司在组织机构设置上相对简减，仅设置了工程部、合约预算部、财务部、综合办公室4个部门，人员质素相对也较弱。

（二）税务选择思路

- n 经过调研，在提交给该公司的涉税调整建议中有一条建议就是，建议A集团公司采取“小集团大地产”管理模式。
- n 因为项目公司是独立法人，项目公司进行房地产开发，取得销售收入，发生成本费用，履行纳税义务，在财务上属利润中心或投资中心；而集团公司纯粹是一个管理控股公司，不直接取得经营收入，只发生有关费用，在财务上属利润中心或投资中心。账面上一年通常会几百万甚至几千万的亏损，没有起到抵消应纳税额的作用。
- n 如果按照调整意见，将集团公司的部门机构和人员，尽量充实到第一线的项目公司去，等于将集团公司的费用转移到项目公司里，可以发挥其抵税作用，减少项目公司的应纳税所得额，从而减少整个公司的税负。



（三）方案分析

- n A集团公司总部一年发生的各项费用约5000万元，没有其它收入。以前通过集团向下属单位分摊管理费形式，将管理费挤到各项目公司去（这实际上属偷税行为，项目公司不可以凭集团自制的内部费用分摊表就计入项目成本，这样会留下税务检查风险和隐患）。
- n 2008年8月份以后，国税总局颁布国税发〔2008〕86号《关于母子公司间提供服务支付费用有关企业所得税处理问题的通知》文件规定：母公司向其子公司提供各项服务，双方应签订服务合同或协议，明确规定提供服务的内容、收费标准及金额等，凡按上述合同或协议规定所发生的服务费，子公司允许作为成本费用在税前扣除。但是母公司收取的管理费须作为营业收入申报缴纳5.5%的营业税金及附加。假使收取3000万元服务费，则须缴纳165万元营业税金及附加。

（四）效果说明

- n 所以，如实行调整计划，假设将60%费用转移到项目公司，进入开发间接费用，另假设土地增值税税率为30%，企业所得税率25%，则
 - Ø 免交165万元营业税及附加
 - Ø 减少土地增值税： $5000 \times 60\% \times 1.3 \times 30\% = 1170$
 - Ø 节约企业所得税： $(5000 \times 60\% - 1170) \times 25\% = 458$
 - Ø 共计节约税金： $1170 + 458 = 1628$ 。

五、“合作”开发经营合同操作技巧及案例分析

- n 房地产开发经营
- n 房地产合作开发经营（联营）与合作建房（联建）
- n 案例两则

（一）房地产开发经营

n 所谓房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。
其中：

- ❶ 房地产开发经营的主体是房地产开发企业，是指以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业，也称为房地产开发商；
- ❷ 按照法律规定必须具备四级资质等级并承揽相应范围的业务。


（二）房地产合作开发经营

- n 所谓合作开发经营房地产（也称为房地产开发联营，以下简称联营），是指两个或两个以上的企业之间或者企业与事业单位之间，通过签订联合开发合同，组成房地产开发经营的实体，共享利润、共担风险的经济联合行为。
- n 联营主体是两个或两个以上的企业之间、企业与事业单位之间的一种横向经济合作的法律实体。联营体中至少有一个具有房地产经营资格的法人。联营的目的是通过房地产开发营利。联营的本质特征是联营各方依据联营合同，互相协作、共担风险、共享盈利；这是与名为联营实为借贷关系的区别。



n 联营合同的有效条件是：

- Ø 联营主体应当按照法定程序和要求共同办理房地产开发项目的报批手续；
- Ø 对于以土地使用权为联营出资条件的，参加联营的主体应当按法律要求共同将土地使用权证办到联营体名下。

- 
- n 房地产合作开发的另一种形式是合作建房（联建）。
 - n 合作建房是指一方提供土地使用权（供地方），另一方或多方提供资金、技术、劳务等（建筑方），合作建设房屋，按事先的约定分配新建房屋的行为。
 - ⊗ 合作建房的主体应当符合法律的规定，供地方只能是依法有偿取得土地使用权的主体，以划拨方式取得土地使用权作为投资，与他人订立联建合同，应当认定该合同无效。
 - ⊗ 建筑方必须是依法取得房地产开发经营资格的企业。
 - ⊗ 合作建房合同是要式合同，各方必须共同办理立项手续或者合作建房审批手续，而且各方应当办理土地使用权变更手续。各方以自己的名义在合同约定比例范围内进行新建房屋的初始登记。



n 两者的区别之处在于:

n 1、由合作所形成的联营体稳定性不同：联营是以房地产开发经营作为经营目标而组建的经济实体，其表现形态为独立的企业或项目公司，一般存在期间较长；而联建并非经济法意义上的联营体，其组合是为了特定的联建事项，随着建房目的的实现联建关系便消灭，各方转而成为该房屋的共有人，一般存在期间较短。

n 2、联营各方出资不以土地使用权作为必要的出资方式；而联建的一方（供地方）必须以土地使用权作为必要的出资方式。

n 3、联营因其营利性目标所决定，当一项房地产开发项目完成后，通常将该房产销售以换成货币资本作为企业利润；而联建各方往往是将开发的房产按照先前达成的分配协议予以分配，各自成为相应部分房屋的产权人。

（三）案例一

- n 案情介绍:
- n 甲方提供土地使用权，乙方提供全部或部分资金，以甲方名义进行房地产项目开发建设。甲方为房地产开发企业，通过出让或协议方式取得了土地使用权，但无资金开发建设，而乙方拥有闲置资金，乙方投入一定数额的资金给甲方，以甲方名义开发建设。具体经济行为其合同约定也有所不同：
 - Ø 1. 双方签订合作开发合同，可以约定共担风险、共享利润；也可以约定房屋建成销售后，甲方不承担风险，仅收取固定收益的回报或按销售收入的一定比例提成；



n 营业税


n 这种方式下，甲方和乙方的经营行为是否纳税、如何纳税，应当按照双方是否“共担风险、利润共享”及“实质重于形式”的原则来判断：

- o 若双方签订合作开发合同，约定共担风险、共享利润，则甲乙双方的合作行为属于“共担风险、利润共享”的行为，甲方提供土地使用权的行为因是本企业自用故不应当缴纳营业税，而乙方的资金投入环节因未有交易行为也不存在缴纳营业税事宜，甲方将建成的房屋对外销售或发生视同销售行为时，应当按照“销售不动产”税目缴纳营业税；若约定房屋建成销售后，甲方不承担风险，仅收取固定收益的回报或按销售收入的一定比例提成，则不属于“共担风险、利润共享”的行为，甲方提供土地使用权的行为应当按照“转让土地使用权”税目缴纳营业税，以甲方名义建成的房屋对外销售时，应由乙方承担并以甲方名义按照“销售不动产”税目缴纳营业税。



n 土地增值税

- n 若双方签订合作合同，约定双方共担风险、共享利润，则甲方将建成的房屋对外销售或发生视同销售行为时按规定缴纳土地增值税；若约定甲方不承担风险、仅收取固定收益的回报或按销售收入的一定比例提成，则由乙方承担以甲方名义在房屋建成后对外销售或发生视同销售行为时按规定缴纳土地增值税。

- 
- n 企业所得税，按国税发(2009)31号文的相关规定，
 - n 企业以本企业为主体联合其他企业、单位、个人合作或合资开发房地产项目，且该项目未成立独立法人公司的，按下列规定进行处理：
 - Ø 凡开发合同或协议中约定向投资各方（即合作、合资方，下同）分配开发产品的，企业在首次分配开发产品时，如该项目已经结算计税成本，其应分配给投资方开发产品的计税成本与其投资额之间的差额计入当期应纳税所得额；如未结算计税成本，则将投资方的投资额视同销售收入进行相关的税务处理。

(续)

Ø 凡开发合同或协议中约定分配项目利润的，应按以下规定进行处理：

- Ø 1. 企业应将该项目形成的营业利润额并入当期应纳税所得额统一申报缴纳企业所得税，不得在税前分配该项目的利润。同时不能因接受投资方投资额而在成本中摊销或在税前扣除相关的利息支出。
- Ø 2. 投资方取得该项目的营业利润应视同股息、红利进行相关的税务处理。

（四）案例二

n 案情介绍:

n 甲方以土地使用权折价、乙方以货币资金入股，双方成立合营公司，以合营公司的名义进行房地产项目开发建设。这里甲方以土地使用权折价出资需要办理土地使用权的转让手续，将土地使用权办理到合营公司的名下。



n 营业税

- 1. 房屋建成后，如果合同约定双方采取风险共担、利润共享的分配方式，按照财政部、国家税务总局《关于股权转让有关营业税问题的通知》(财税[2002]191号)文件“以无形资产投资入股，参与接受投资方的利润分配、共同承担投资风险的行为，不征营业税”的规定，甲方向合营企业提供的土地使用权，视为投资入股，不缴纳营业税；合营企业销售房屋取得的收入应按“销售不动产”缴纳营业税；双方分得的利润不缴纳营业税。



(续)

- 2. 房屋建成后，如果合同约定甲方按销售收入的一定比例提成的方式参与分配，或提取固定利润，则不属于投资入股不征营业税的行为，而属于甲方将土地使用权转让给合营企业的行为，那么，甲方取得的固定利润或从销售收入按比例提取的收入应按“转让无形资产”缴纳营业税；合营企业则应按全部房屋的销售收入依“销售不动产”税目缴纳营业税。

(续)

- Ø 3. 如果合同约定房屋建成后双方按一定比例分配房屋，则此种经营行为，也未构成以无形资产投资入股不征营业税的行为。因此，首先，甲方向合营企业转让的土地使用权，应按“转让无形资产”缴纳营业税，其营业额由税务机关按《实施细则》第十五条的规定核定；其次，合营企业在向甲乙双方分配房屋时，由于没有进行货币结算，合营企业按税务机关按照《实施细则》第十五条的规定核定的营业额依“销售不动产”税目缴纳营业税；再次，甲、乙方分得房屋后，如果销售，则按房屋的销售收入依“销售不动产”税目缴纳营业税。



n 土地增值税

- ❶ 合营企业销售或视同销售时要按“销售不动产”缴纳土地增值税。同时，甲方将土地使用权投资给合营企业的行为也属于土地增值税应税行为。
- ❷ 按照《关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21号)规定，在2006年3月2日以后，“对于以土地(房地产)作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题的通知》(财税字[1995]48号)第一条暂免征收土地增值税的规定”，即对于甲方以土地使用权作为出资，所组建的合营企业从事房地产开发的，需要对以土地使用权出资环节计缴土地增值税。其次，若合营企业分配房屋给合作双方，视为合营企业发生了视同销售行为，应当缴纳土地增值税。最后，合营企业建成的房屋，在分配给合营各方后自行销售的，其销售行为应当缴纳土地增值税。




n 企业所得税

- Ø 1. 甲方在投资交易发生时，应将其分解为销售有关非货币性资产和投资两项经济业务进行所得税处理，并计算确认资产转让所得或损失。甲方取得该项目的营业利润应视同取得股息、红利，凭合营企业的主管税务机关出具的证明按规定补交企业所得税。
- Ø 2. 乙方取得的该项目的营业利润应视同取得股息、红利，凭合营企业的主管税务机关出具的证明按规定补交企业所得税。
- Ø 3. 合营企业作为接受土地使用权的开发方，在投资交易发生时，按该项土地使用权的市场公允价值和土地使用权转移过程中应支付的相关税费计算确认该项土地使用权的取得成本。如涉及补价，土地使用权的取得成本还应加上应支付的补价款或减除应收到的补价款。

六、公司（项目）开始阶段获取土地合同涉税分析

- n 土地转让
- n 直接办理土地交易转让（土地转让合同）
- n 适度投入后再办理交易转让（土地转让合同+补充条款）
- n 变土地转让为转让股权（股权转让协议）



n 部分开发商中标得到土地以后，因诸多方面原因，无法完成房地产开发，需要对手中的土地进行转让。另一方面，也有很多有实力的开发商没有得到土地，希望从其他房地产公司得到土地，开发房产出售。

n 土地转让合同条款涉及主要税种

Ø 营业税

Ø 土地增值税

Ø 企业所得税

Ø 契税

案例

- n 房地产开发商手中有N个房地产开发项目，其中有一块地M地块在福州市，原地价款4000万元，其余契税及出让印花税等不计，公司期间费用为零。现该地块市价8000万元，A公司欲以8000万元价格转让M地块给B公司，下面就A公司与B公司的土地转让运用不同的转让方式对纳税情况进行分析计算，以选择最优节税方案（暂不计土地过户的印花税）。

（一）直接办理土地交易转让

o 土地转让合同

- o 1. 营业税根据2003年1月15日财政部、国家税务总局下发的《关于营业税若干政策问题的通知》（财税[2003]16号）第三条第二十条之规定，单位和个人销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权，以全部收入减去不动产或土地使用权的购置或受让原价后的余额为营业额，因此A公司应缴营业税，应缴营业税为 $(8000 - 4000) \times 5\% = 200$ 万元。

2. 土地增值税根据土地增值税暂行条例规定，A公司应缴土地增值税，其中土地增值税扣除项目金额为 $4000 + 200 = 4200$ 万元，土地增值额为 $8000 - 4200 = 3800$ 万元，增值率为 $3800 \div 4200 = 90.48\%$ ，因此应缴土地增值税 $3800 \times 40\% - 4200 \times 5\% = 1310$ 万元。




3.企业所得税按新企业所得税法规定，A公司应缴企业所得税 $(8000 - 4000 - 200 - 1310) \times 25\% = 622.5$ 万元。

4.契税根据《中华人民共和国契税暂行条例》第三条规定，契税税率为3%~5%，契税的适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定，并报财政部和国家税务总局备案。福州地区的税率为3%，因此B公司应缴契税 $8000 \times 3\% = 240$ 万元。

综上所述，如采用土地直接转让交易，A公司与B公司共需缴纳税款 $200 + 1310 + 622.5 + 240 = 2372.5$ 万元。

（二）适度投入后再办理交易转让

- o （土地转让协议+补充条款：A公司先期需开发整理）
- o A公司将M地块进行开发整理，投入建设费用10万元。
- o 1.营业税同方式一，营业税额为 $(8000 - 4000) \times 5\% = 200$ 万元。
- n 2. 土地增值税
 - o 土地增值税暂行条例第六条规定，计算增值额的扣除项目：
 - o （一）取得土地使用权所支付的金额；
 - o （二）开发土地的成本、费用；
 - o （三）新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；
 - o （四）与转让房地产有关的税金；
 - o （五）财政部规定的其他扣除项目。
 - o 实施细则第七条规定，“根据条例第六条(五)项规定,对从事房地产开发的纳税人可按本条(一),(二)项规定计算的金额之和,加计20%的扣除”。



④ A公司投入建设费用10万元，可以得到开发成本加计20%扣除的优惠。即土地增值税扣除项目金额为 $(4000+10) \times 1.2+200=5012$ 万元，增值额为 $8000 - 5012=2988$ 万元，土地增值率为 $2988 \div 5012=59.62\%$ ，A公司需要缴纳土地增值税 $2988 \times 40\% - 5012 \times 5%=944.6$ 万元。

(续)


- n 3.企业所得税A公司应缴企业所得税为 $(8000 - 4000 - 200 - 10 - 944.6) \times 25\% = 711.35$ 万元4.契税B公司应缴契税 $8000 \times 3\% = 240$ 万元。
- Ø A公司采用投入开发费用10万元后办理转让，得到土地增值税开发成本加计20%扣除优惠，A公司与B公司需缴税款 $200 + 944.6 + 711.35 + 240 = 2095.95$ 万元，比方案一直接土地转让少缴税款276.55万元。

（三）变土地转让为转让股权

o 股权转让合同

A公司将M地块进行开发整理，投入建设费用10万元。再用10万元现金注册一全资子公司C，将已开发整理土地对全资子公司C进行增资，土地过户后将C公司100%股权以8010万元直接转让给B公司。

1. 营业税A公司投资转让土地不征收营业税，财政部、国家税务总局《关于股权转让有关营业税问题的通知》（财税[2002]191号）规定，以无形资产、不动产投资入股，参与接受投资方利润分配，共同承担投资风险的行为，不征收营业税。



2.土地增值税财政部、国家税务总局《关于土地增值税若干问题的通知》（财税[2006]21号）第五条规定，对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字[1995]048号）第一条暂免征收土地增值税的规定。因此，A应缴纳土地增值税。


土地增值税可扣除项目金额为 $(4000+10) \times 1.2=4812$ 万元，土地增值额 $8000 - 4812=3188$ 万元，土地增值率为 $3188 \div 4812=66.25\%$ ，应缴土地增值税 $3188 \times 40\% - 4812 \times 5%=1034.6$ 万元。



3.企业所得税A公司应缴企业所得税为 $(8000 - 4000 - 10 - 1034.6) \times 25\% = 738.85$ 万元。

4.契税国家税务总局《关于全资子公司承受母公司资产有关契税政策的通知》（国税函[2008]514号）规定，公司制企业在重组过程中，以名下土地、房屋权属对其全资子公司进行增资，属同一投资主体内部资产划转，对全资子公司承受母公司土地、房屋权属的行为，不征收契税。

另由于A公司将C公司100%股权作价8010万元转让给B公司，根据财政部、国家税务总局《关于股权转让有关营业税问题的通知》规定，对股权转让不征收营业税。

- 
- n 因此，A公司将土地对全资子公司进行增资，再将公司股权全部转让应税总额为 $1034.6+738.85=1773.45$ 万元。
 - n 根据上述分析，
 - Ø 方案一A公司直接转让土地，A公司、B公司总应缴税款为2372.5万元。
 - Ø 方案二A公司将M地块进行开发整理再行转让，A公司、B公司需上缴税款2095.95万元。
 - Ø 方案三公司先开发整理土地，再用土地注册公司，然后转让公司股权形式转让土地，总税负为1773.45万元。显然方案三为最优，比方案一节约税金599.05万元，比方案二节约税金322.5万元。

七、股权投资合同涉税分析

- n 企业对其他单位的股权投资，以期通过股权投资达到控制被投资单位，或对被投资单位施加重大影响，或为了与被投资单位建立密切关系，以分散经营风险。
- n 案例可参考“合作”经营 案例二。

（一）重点：股权投资所得回收

n 企业股权投资

Ø 企业的股权投资所得是指企业通过股权投资从被投资企业所得税后累计未分配利润和累计盈余公积金中分配取得股息性质的投资收益。

Ø 《企业所得税法》第二十六条规定：企业的下列收入为免税收入：
“（二）符合条件的具名企业之间的股息、红利等权益性投资收益”


Ø 《所得税法实施条例》企业所得税法第二十六条规定，第（二）项所称符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益，是指居民企业直接投资于其他居民企业取得的投资收益。企业所得税法第二十六条第（二）项和第（三）项所称股息、红利等权益性投资收益，不包括连续持有居民企业公开发行并上市流通的股票不足12个月取得的投资收益。

n 个人股权投资

Ø 个人的股权投资所得应当按照股息红利所得额的20%比例税率征收个人所得税。

（二）注意点：对下属项目公司的权益性投资

- n 拆借与权益性投资
- n 房地产开发企业下属的项目公司资金的拆借，主要是为了充分发挥集团自有资金的使用效率，并非为了赚取利息收入，对整个集团而言不能产生收入，同时也不能增加成本。为此，可以通过权益性投资的方式实现集团内部资金的调配转移，即**适当增加资金需求方的项目公司注册资本。**

- 
- n 主要原因有：其一，投资方（资金闲置方）将资金投入到的被投资方（资金需求方）时，不需要缴纳营业税等流转税。其二，权益性投资在资金使用期间不会影响资金需求双方所在项目公司企业所得税的征管。在投资收益分配时，符合条件的仍无需补交企业所得税。其三，权益性投资的扩大可以有效减少、避免“资本弱化”条款的限制影响。这是最主要的考量原因。
 - n 如果母公司以股权投资名义，通过权益投资的方式向下属项目公司注资而非贷款，那么上述有关的税务风险可化解至较低水平，并可合理的大幅降低融资方案的边际税负。

八、借款合同涉税分析

- n 企业筹资方式
- n 借款合同
- n 借款合同涉税分析概述
- n 关联企业借款合同
- n 关联自然人借款合同
- n 案例：关联公司的利息税前扣除
- n 房地产开发项目利用委托贷款进行税收筹划

（一）企业筹资方式

- n 企业的发展，离不开筹资活动，而对筹资方式的不同选择会对企业的纳税产生影响。企业筹资的方式：内部集资、企业拆借、自我积累。
- n 企业内部集资和企业之间拆借资金方式产生的节税效果最好，金融机构借款次之，自我积累方式效果最差。
- ⊗ 通过企业的内部融资和企业之间拆借资金，这两种行为涉及到的人员和机构较多，容易寻求降低融资成本、抵销纳税利润规模、提高投资规模效益的途径。金融机构借款次之，借款利息一般可以在税前冲减企业利润，从而减少企业所得税。



- n 自我积累方式由于资金的占有和使用融为一体，税收难以分割或抵销，因而难于进行纳税筹划。而且从税负和经济效益的关系来看，自我积累资金要经过很长时间才能完成，同时，企业投入生产和经营后，产生的全部税负由企业自负。
- n 负债筹资则不一样，它不需要很长时间就可以筹足，投资产生效益后，出资机构实际上也要承担一定的税收，所以，负债筹资的财务杠杆效应主要体现在节税及提高效益资本收益率等方面。其中节税功能反映为负债利息记入财务费用抵减应税所得额，从而相对减少应纳税额
- n 其中与涉及合同的主要是内部集资和企业拆借。

(二) 借款合同


- n 借款合同，是借款人向出借人借款，到期返还借款并支付利息的合同。特征：①标的具有特定性；②是双务合同；③是要式合同（有一定的法律形式）。
- n (1) 借款合同采用书面形式，但自然人之间借款另有约定的除外。
- n (2) 借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。
- n (3) 贷款人按照约定可以检查、监督借款的使用情况，借款人应当按照约定向贷款人定期提供有关财务会计报表等资料，借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以停止发放借款、提前收回借款或者解除合同。
- n (4) 对支付利息的期限没有约定或者约定不明确，依照《合同法》第61条的规定仍不能确定，借款期间不满1年的，应当在返还借款时一并支付；借款期间1年以上的，应当在每届满1年时支付，剩余期间不满1年的，应当在返还借款时一并支付。


（三）借款合同涉税分析概述

- n 借款合同的税务规划，主要关注借款利息。具体操作方法是：借款方尽量提高利息支付，冲减企业利润，减少企业所得税税基；出款方再用合法、合理的形式将获得的高额利息返还给借款企业，出款方也可以用更加方便的形式为企业提供担保、租赁等服务，从而达到减轻税负的目的。
- n 考虑到房地产行业的特点，本节重点考虑**关联企业**的借款合同所涉及的税务规划。

（四）关联企业借款合同


- n 如果关联企业之间有购销关系，可以变借款为采购方的预付账款或贷款为售货方的赊销账款，实现商业信用筹资。采取这种方案，在具体情况下，需要资金的一方最好能在需要资金前一段时间，向资金提供方提出资金需求数，这样双方才能按照双方的购销业务金额提前做好筹划。对于这种筹资方式，只要关联企业双方是按照正常的市场销价销售产品或服务，对于“应收账款”和“预付账款”是否支付利息，税法对此并无强制性的规定。

- 
- n 如果关联企业之间不存在购销关系，则交易必须交纳流转税及其税费附加，其中交易如为借贷资金，根据财税[2008]121号文，在计算应纳税所得额时，企业实际支付给关联方的利息支出，不超过以下规定比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。
 - n 企业实际支付给关联方的利息支出，除符合本通知第二条规定外，其接受关联方债权性投资与其权益性投资比例为：（一）金融企业，为5: 1（二）其他企业，为2: 1。

- 
- n 所以，应考虑是否向非关联方的金融机构借款。向金融机构借款，借款费用可以全额在计算应纳税所得额前扣除，并可以避免交纳流转税及其税费附加，但一般金融机构可能要求企业审计、担保等，企业可能会因此支付一些费用。
 - n 企业应将向金融机构贷款相关费用与关联交易交纳流转税及其税费附加比较与可能借款金额超过其比例的而交纳的企业所得税之和比较，如果其小于交纳流转税及其税费附加等，则应向金融机构借款。

（五）关联自然人借款合同

- n 1.如果自然人股东与企业借款协议规定的利率不高于银行同类同划贷款利率，根据企业所得税法有关规定，在借款金额低于财税[2008]121号文设立的（债资2:1）比例时，发生的借款利息可以全额在企业所得税前全额扣除。但根据个人所得税法有关规定，自然人股东利息收入适用20%税率计算并缴纳个人所得税。

- 
- n 2.如果自然人股东与企业借款协议规定的利率高于银行同类同期贷款利率，根据企业所得税法有关规定，企业发生的借款利息不能全额在企业所得税前全额扣除。个人所得税法规定股东借款利息收入全额征收个人所得税。导致股东应缴纳个人所得税的利息收入大于企业按税法规定的税前可扣除利息。股东的个人所得税（ $20\% \times$ 实际收到的借款利息）应与按企业所得税法规定的税前可扣除利息计算的借款费用免税额相比，如果小于企业借款费用免税额，则借款可实现股东价值最大化。否则，企业不应该向股东借款，股东应该对企业投资。

（六）案例：关联公司的利息税前扣除

n 案情介绍

- n A公司、B公司和C公司于2008年1月共投资1000万元设立D公司。A公司权益性投资200万元，占20%股份；B公司权益性投资200万元，占20%股份；C公司权益性投资600万元，占60%的股份。2008年1月，D公司以10%年利率从A公司借款500万元，以9%年利率从B公司借款600万元，以7%年利率向C公司借款600万元。假设A、B、C、D公司均为非金融企业；银行同期贷款利率为8%；D公司实际税负高于A公司，且D公司无法提供资料证明其借款活动符合独立交易原则；B公司可以提供税法规定的相关资料以证明其符合独立交易原则；D公司实际税负不高于C公司；



n 根据企业所得税法及其实施条例、121号文件的规定，现计算如下：

n 1、对A公司支付的利息

Ø 由于D公司实际税负高于A公司，且D公司无法提供资料证明其借款活动符合独立交易原则，D公司实际支付给A公司的利息支出，不超过121号文件规定的债资比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。D公司接受A公司的债权性投资和权益性投资分别为500万元和200万元，其比例为2.5:1，高于规定的2:1，并且其约定利率10%高于金融机构同期贷款利率8%，故A公司借款利息不能全额税前扣除。其可税前扣除的借款额为 $200 \times 2 = 400$ 万元，利息额为 $400 \times 8\% = 32$ 万元。08年共支付A公司利息 $500 \times 10\% = 50$ 万元，可税前扣除32万元，其余18万元应作在2008年作纳税调整，且在以后年度也不可扣除。



n 2、对B公司支付的利息

Ø D公司接受B公司的债权性投资可以提供税法规定的相关资料以证明其符合独立交易原则，可以不看债资比例的规定，但其约定利率9%高于金融机构同期贷款利率8%，故B公司借款利息 $600 \times 9\% = 54$ 万元不能全额在税前扣除，其与金融机构同期贷款利率相关的部分 $600 \times (9\% - 8\%) = 6$ 万元要作纳税调整。



n 3、对C公司支付的利息

Ø D公司实际税负不高于B公司，也可以不看债资比例的规定，其约定年利率7%低于金融机构同期贷款利率，故C公司借款利息 $600 \times 7\% = 42$ 万元可以全额在税前扣除。


n 4、A、B、C公司的利息收入

Ø A公司自D公司取得的利息收入50万元、B公司自D公司取得的利息收入54万元、C公司自D公司取得的利息收入42万元，因企业所得税法和实施条例中没有相关税收优惠政策的规定，故均应并入应纳税所得额计算缴纳企业所得税。

（七）房地产开发项目利用委托贷款

委托贷款是否属于关联方债权性投资范畴？

《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第一百一十九条规定：“企业所得税法第四十六条所称债权性投资，是指企业直接或者间接从关联方获得的，需要偿还本金和支付利息或者需要以其他具有支付利息性质的方式予以补偿的融资。企业间接从关联方获得的债权性投资，包括：（一）关联方通过无关联第三方提供的债权性投资；（二）无关联第三方提供的、由关联方担保且负有连带责任的债权性投资；（三）其他间接从关联方获得的具有负债实质的债权性投资。”





委托贷款合同中，贷款对象、用途、金额、期限、利率等由委托人确定，商业银行并不能影响或决定贷款合同的交易条款。就其实质而言，是委托人与贷款人之间的交易，如果委托人与贷款人为关联方，那么贷款人取得从委托人取得的贷款是否应属于实施条例定义的债权性投资呢？在计算债权性投资与权益性投资的比例，是否要考虑贷款人从关联方取得的委托贷款的数额呢？这个问题的界定，对房地产开发企业下属项目公司之间的委托贷款行为，是否作为“资本弱化”的调查对象至关重要，对借贷双方的税收征管将产生深远的影响。



[案例分析]

A股份公司为境内上市的综合型企业，其核心产业为房地产开发，由其控股子公司A房产集团实施。目前已在国内多个大中型城市拥有房地产开发项目，并皆在当地设立控股的项目公司，各地的项目开发由A房产集团统一集中管理，资金由集团统筹调配使用。

- 
- n 2008年1月，A房产集团在Z省F市通过公开拍卖取得一块商住楼项目的开发权，按当地政府的要求，于2008年2月成立了Z省F市A房产公司（内资企业），公司注册资本1亿元人民币。其中，A房产集团6000万元，占注册资本总额比例60%；J省A房产公司（同为A房产集团控股公司的内资企业）3000万元，占注册资本总额比例30%；F市城投公司200万元，占注册资本总额比例2%；自然人C某800万元，占注册资本总额比例8%。



2008年6月J省A房产公司与中国建设银行股份有限公司HZ支行签订了委托贷款借款合同，委托该行向Z省F市A房产公司发放委托贷款2亿元人民币，用于该公司在F市的房地产开发项目。委托贷款期限为2008年5月29日~2010年5月28日，年利率为12%（商业银行同期同类贷款年利率为8%）。

本案例中，A房产集团为A股份公司控股子公司，F市A房产公司、J省A房产公司同为A房产集团的控股子公司。以上四方构成关联方，该项委托贷款业务构成关联方交易。



对J省A房产公司贷款期间内主要税种应纳税额计算：

委托贷款期限内应收取的利息总额为 $20000\text{万元} \times 12\% \times 2 = 4800$ 万元。

(1) 营业税应纳税额为 $4800\text{万元} \times 5\% = 240\text{万元}$ 。

(2) 城市维护建设税（假定税率为7%）应纳税额为 $240\text{万元} \times 7\% = 16.8\text{万元}$ ，教育费附加（假定征收率为4%）应缴费额为 $240\text{万元} \times 4\% = 9.6\text{万元}$ 。

(3) 印花税应纳税额为 $20000\text{万元} \times 0.05\% = 10\text{万元}$ 。

(4) 水利建设基金应缴费额为 $4800\text{万元} \times 0.1\% = 4.8\text{万元}$ 。

(5) 企业所得税（假定不考虑其他因素）应纳税所得额为 $4800\text{万元} - 240\text{万元} - 16.8\text{万元} - 9.6\text{万元} - 10\text{万元} - 4.8\text{万元} = 4518.8\text{万元}$ ，应纳税额为 $4518.80\text{万元} \times 25\% = 1129.70\text{万元}$ 。

(6) J省ZD房产公司委托贷款边际税负影响额为 $240\text{万元} + 16.8\text{万元} + 9.6\text{万元} + 10\text{万元} + 4.8\text{万元} + 1129.70\text{万元} = 1410.9\text{万元}$ 。



对Z省F市A房产公司贷款期间内主要税种应纳税额计算：

假定在贷款期满前该项目已全部实现销售，收入、成本、费用、税金均能准确核算，且会计与税收无上述事项外的其他差异。计算土地增值税时，财务费用中的利息费用与管理费用、销售费用一起按土地受让款与开发成本的10%计算扣除。


(1) 印花税应纳税额为 $20000\text{万元} \times 0.05\% = 10\text{万元}$ 。

(2) 企业所得税关联企业之间的借款扣除限额，假定参照《企业所得税税前扣除办法》（国税发[2000]84号）第三十六条的规定的扣除标准计算。

利息费用税前扣除限额为 $10000\text{万元} \times 50\% \times 8\% \times 2 = 800\text{万元}$ 。

企业所得税影响额为 $-(800\text{万元} \times 25\%) = -200\text{万元}$ 。

(3) Z省F市A房产公司委托贷款边际税负影响额为 $10\text{万元} + (-200\text{万元}) = -190\text{万元}$ 。



对A房产集团该笔委托贷款业务整体边际税负影响额为J省A房产公司委托贷款边际税负影响额加上Z省F市

A房产公司委托贷款边际税负影响额，计算过程为1410.9万元+（-190万元）=1220.9万元。

在上述假设条件成立的情况下，A房产集团下属项目公司通过内部融资会增加税负1220.9万元。



导致税负较高的主要原因如下：

(1) 项目公司之间委托贷款利率商定为12%，与同期同类商业银行贷款利率8%的差异，产生了税收纳税调整事项。

(2) Z省F市ZD房产公司向J省ZD房产公司借款额（债权性投资）为2亿元，而接受的权益性投资额（注册资本）为1亿元，接受关联企业债权性投资与权益性投资的比例较大，存在着“资本弱化”的情形。在按《企业所得税税前扣除办法》（国税发[2000]84号）第三十六条的规定的扣除标准计算时，Z省F市ZD房产公司允许税前扣除的利息费用限额与实际支付额产生巨大差异。

因此，房地产开发企业通过下属项目公司委托贷款方式进行资金融通时，要慎重考虑融资规模与贷款利率。不当的融资规模与利率可能会导致整个集团因此增加沉重的边际税负。

九、建设工程咨询合同涉税分析

- n 建设工程咨询合同。技术咨询合同？重点：虽然提供的是“技术服务”，但无法享有优惠，依然要按照一般咨询服务发生纳税义务。
- n 财税字[1999]273号
 - ⊗ 与技术转让、技术开发相关的技术咨询、技术服务业务是指转让方(或委托方)根据技术转让或开发合同的规定，为帮助受让方(或委托方)掌握所转让的(或委托开发)的技术，而提供的技术咨询、技术服务业务，而且这部分技术咨询、技术服务的价款与技术转让(或开发)的价款是开在同一张发票上的。
 - ⊗ 单独的技术咨询合同无法享有营业税减免优惠。


十、建筑工程承包合同涉税分析



- n 关注重点：营业税
- n 税目：建筑业与服务业
- n 案例
- n 安装工程的承包分解

（一）税目：建筑业与服务业

- n 建筑业建设周期长、投资大，有总承包、分包和转包等多种业务运营形式，工作的流动性较大，所以建筑业的税收管理具有其复杂性和独特性，相应地也为税收规划提供了空间。
- n 依据工程承包公司与施工单位是否签订承包合同，将划归营业税两个不同的税目，即建筑业和服务业。而建筑业的适用税率为3%，服务业的适用税率为5%，这就为工程承包公司合同提供了契机。


- 
- n 建筑业的总承包人将工程分包或转包给他人的，以工程的全部承包额减去付给分包人或转包人的价款后的余额为营业额。工程承包公司承包建筑安装工程业务，如果工程承包公司与施工单位签订建筑安装工程承包合同，无论其是否参与施工，均应按“建筑业”税目征收营业税。如果工程承包公司不与施工单位签订承包建筑安装工程合同，只是负责工程的组织协调业务，对工程承包公司的此项业务则按“服务业”税目征收营业税。

(二) 案例

- n 甲公司承揽一座大厦的建筑工程，工程总造价为3000万元，施工单位为乙单位，承包金额为2600万元。
 - Ø 如果甲公司与乙公司签订了分包合同，则甲公司适用3%的营业税税率，应纳税额为 $(3000 - 2600) \times 3\% = 12$ 万元。
 - Ø 如果双方没有签订分包合同，甲公司只负责组织协调业务，收取中介服务费，则400万元的收入应属“服务业”税目，适用5%的税率，那么，应纳税额为： $400 \times 5\% = 20$ 万元。分包合同的签订，为甲公司节税8万元。

（三）安装工程的承包分解

- n 据有关规定，纳税人从事安装工程作业，凡所安装的设备价值作为安装工程产值的，其营业额应包括设备的价款。如某安装企业承包某单位的安装工程，若由安装企业提供设备并负责安装，其中，安装费100万元，设备费500万元，则应缴营业税 $600 \times 3\% = 18$ 万元。若改为只负责安装业务，收取安装费100万元，设备由单位内行采购提供，则该安装企业应缴营业税 $100 \times 3\% = 3$ 万元。这一筹划为企业节税15万元。

- 
- n 因此，建筑安装企业在从事安装工程作业时，应尽量不将设备价值作为安装工程产值，可由建设单位提供机器设备，建筑安装企业只负责安装，取得的只是安装费收入，使其营业额中不包括设备的价款，从而达到节税的目的。

十一、 建设工程施工合同涉税分析



- n 营业税与增值税：部分失效的国税发[2002]117号
- n 案例分析

（一）国税发[2002]117号文

n 营业税与增值税

n 国家税务总局 关于纳税人销售自产货物提供增值税劳务并同时提供建筑业劳务征收流转税问题的通知（国税发[2002]117号，部分失效）

n 纳税人以签订建设工程施工总包或分包合同（包括建筑、安装、装饰、修缮等工程总包和分包合同，下同）方式开展经营活动时，销售自产货物、提供增值税应税劳务并同时提供建筑业劳务（包括建筑、安装、修缮、装饰、其他工程作业，下同），同时符合以下条件的，对销售自产货物和提供增值税应税劳务取得的收入征收增值税，提供建筑业劳务收入（不包括按规定应征收增值税的自产货物和增值税应税劳务收入）征收营业税：

- （一）具备建设行政主管部门批准的建筑业施工（安装）资质；
- （二）签订建设工程施工总包或分包合同中单独注明建筑业劳务价款。凡不同时符合以上条件的，对纳税人取得的全部收入征收增值税。



(续)

- n 以上所称建筑业劳务收入，以签订的建设工程施工总包或分包合同上注明的建筑业劳务价款为准。

纳税人通过签订建设工程施工合同，销售自产货物、提供增值税应税劳务的同时，将建筑业劳务分包或转包给其他单位和个人的，对其销售的货物和提供的增值税应税劳务征收增值税；

(二) 案例分析

- n 北方某国有控股公司集团ZEGR，下属独立核算外省两家独立核算子公司，分别设在与集团不同的两个省份中的A市及B市。集团及子公司主要从事房地产工程设计、咨询、设备安装等，2004、2005、2006年预计三年集团实现收入平均约为30000万元/年，其中工程设计费约1000万元，代购设备费约13000万元，设备工程安装费约16000万元，根据规定，纳税人从事安装工程作业，凡安装的设备的价值作为安装工程产值的，其营业额应包括设备的价款在内。
- n 公司每年实现上交营业税为：
 - Ø $(1000 \times 5\%) [(13000 + 16000) \times 3\%] = 50 (29000 \times 3\%) = 50 + 870 = 920$ (万元)；



n 情况分析

- Ø (1) 公司拥有相对固定的客户，一般工程均由集团承接，并由集团进行分包，集团一般担任设计任务，由子公司负责工程施工及设备购置及安装。
- Ø (2) 集团内部设有采购处，负责全集团设备采购协调，一般由子公司根据合同提出申请，经集团审批后由采购部统一洽谈，但由子公司名义购进并签订合同及付款，设备年平均毛利率约为5%。
- Ø (3) 由于《财政部国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知》[财税[2003]16号]文件规定：“通信线路工程和输送管道工程所使用的电缆、光缆和构成管道工程主体的防腐管段、管件（弯头、三通、冷弯管、绝缘接头）、清管器、收发球筒、机泵、加热炉、金属容器等物品均属于设备，其价值不包括在工程的计税营业额中。其他建筑安装工程的计税营业额也不应包含设备价值，具体设备名单可由省级地方税务机关根据各自实际情况列举。”各地都已经转发，但只有A市所在省份进行了列举，工程设备均可以从营业额剔除，B市没有列举，同时要求企业必须按全额上交营业税。
- Ø (4) 总承包合同可以按需求分割为设备安装及土建部分，分别承包是可行的。



n 调整建议:

- Ø (1) 将设备采购部分立成独立核算专门设备公司甲公司，负责集团及子公司设备采购供应，主要是考虑无论是A市或B市子公司单独采购，都将可能被征收增值税，从而使流转税负增加。
- Ø (2) 由于甲公司认定为增值税一般纳税人，同时能在供货时取得全部增值税专用发票，所以在集团与客户进行协商签订工程承包合同时，**甲公司与客户签订设备供应合同。**
- Ø (3) 工程承包协议签订时，将设备安装工程分包给A市子公司，其他工程分包给B市公司，同时方案还规划了利润及所得税，同时保证两个子公司分包价格为同类工程市场价以内。



n 按2004年营业收入测算2005年应交流转税:

Ø (1) 设备约为13000万元由甲公司采购, 设备采购成本为12380万元, 取得增值税进项税额为 $12380 \div 1.17 \times 17\% = 1798.80$ (万元), 应交增值税为: $13000 \div 1.17 \times 17\% - 1798.80 = 1888.89 - 1798.80 = 90.09$ (万元);

Ø (2) A市子公司分包10000万元设备安装工程, 负责安装设备, 经与按A市主管税务机关沟通, 设备实际为甲方提供, 不必计入营业额; 应交营业税为: $10000 \times 3\% = 300$ (万元);

Ø (3) 根据B市子公司每年工作量及工程实际, 由其分包剩余6000万元土地及施工; 应交营业税= $6000 \times 3\% = 180$ (万元)

Ø (4) 仍由集团公司负责设计, 按5%交纳营业税, 应交营业税:
 $1000 \times 5\% = 50$ (万元)

n 应交营业税及增值税合计为: 620.09 (万元)



n 结果:

- Ø 比筹划前少交流转税为 $=920-620.09=299.91$ (万元)
- Ø 同时还少交城建税 (7%) 及教育费附加 (3%) 为 $299.91 \times (7\% + 3\%) = 29.99$ (万元)
- Ø 合计少交流转税及附加为 $299.91+29.99=329.90$ (万元); 少交流转税占原交纳税金近四成。

十二、采购合同和销售合同涉税分析

- n (一) 采购合同涉税分析
- n (二) 销售合同涉税分析

（一）采购合同涉税分析

- n 房地产企业要进行正常的生产经营活动，离不开原材料和固定资产的采购。同时，房地产开发企业是营业税纳税人，而不是增值税纳税人，其购进原材料的进项税额无法抵扣，所以应计入原材料成本。
- n 通常，采购合同会出现如下条款：全部款项付完后，由供货方开具发票。这种条款就有一定的税收陷阱，因为在实际生活中，由于质量、标准等方面的原因，采购方往往不会付完全款，而这根据合同将无法取得发票，不能计入成本，从而影响税负。其实这里的规范很简单，只要将合同条款改为：根据实际支付金额，由供货方开具发票，就不会存在这样的问题了。

(二) 房地产销售合同涉税分析

n 销售类型:

Ø 销售

Ø 预售

n 销售方式:


Ø 一次付清

Ø 分期收款

Ø 银行按揭

Ø 委托销售

n 重点关注纳税义务的发生时限，收入的确认。



n 国税发[2009]31号文第六条规定，企业通过正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入，应确认为销售收入的实现，具体按以下规定确认：

- ⊗ （一）采取一次性全额收款方式销售开发产品的，应于实际收讫价款或取得索取价款凭据（权利）之日，确认收入的实现。
- ⊗ （二）采取分期收款方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款和付款日确认收入的实现。付款方提前付款的，在实际付款日确认收入的实现。
- ⊗ （三）采取银行按揭方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款确定收入额，其首付款应于实际收到日确认收入的实现，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入的实现。

(续1)

Ø (四) 采取委托方式销售开发产品的，应按以下原则确认收入的实现：

- Ø 1. 采取支付手续费方式委托销售开发产品的，应按销售合同或协议中约定的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。
- Ø 2. 采取视同买断方式委托销售开发产品的，属于企业与购买方签订销售合同或协议，或企业、受托方、购买方三方共同签订销售合同或协议的，如果销售合同或协议中约定的价格高于买断价格，则应按销售合同或协议中约定的价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现；如果属于前两种情况中销售合同或协议中约定的价格低于买断价格，以及属于受托方与购买方签订销售合同或协议的，则应按买断价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。

(续2)

- Ø 3.采取基价（保底价）并实行超基价双方分成方式委托销售开发产品的，属于由企业 with 购买方签订销售合同或协议，或企业、受托方、购买方三方共同签订销售合同或协议的，如果销售合同或协议中约定的价格高于基价，则应按销售合同或协议中约定的价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现，企业按规定支付受托方的分成额，不得直接从销售收入中减除；如果销售合同或协议约定的价格低于基价的，则应按基价计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。属于由受托方与购买方直接签订销售合同的，则应按基价加上按规定取得的分成额于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。
- Ø 4.采取包销方式委托销售开发产品的，包销期内可根据包销合同的有关约定，参照上述1至3项规定确认收入的实现；包销期满后尚未出售的开发产品，企业应根据包销合同或协议约定的价款和付款方式确认收入的实现。

包销的房产合同价款


- n 关于包销房地产开发企业开发产品（对应于其他企业的二手房，下同）的涉税问题。
- n 根据现行规定，单位销售其购置的不动产，以全部收入减去不动产的购置原价后的余额为营业额。那么，能否以低价从房地产开发企业购置开发产品再高价销售（实质上属于代理公司销售二手房业务）达到转移房地产开发企业的营业收入的目的呢？答案是否定的。
- n 包销方式不属于代理的范围。采用包销方式，对于代理公司而言，属于自营业务（可能超出登记的经营范围），其应税行为属于销售不动产，不属于服务业税目中的代理业，不存在享受税收优惠政策的问题。同时，自营业务还涉及土地增值税，需要变更产权的还涉及契税等财产取得税。

十三、 商业地产合同涉税分析

- n 商业地产，是作为商业用途的地产。以区别于以居住功能为主的住宅房地产、以工业生产功能为主的工业地产等。
- n 商业地产广义上通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。以办公为主要用途的地产，属商业地产范畴，也可以单列。

商业地产目前存在的三种模式：

- n 第一种正常出售。这种模式是商业地产最原始的模式，随着商业地产逐渐的发展，单纯的出售开始不再适应商业地产的发展。由于商业地产具有“总价高、利润率及开发风险较高、投资回收期长”等特点，使有能力全额购买商业地产的投资者实在少而甚少；即使有能力购买，理性的投资者也不愿将大笔资金积压在投资回收期如此漫长的项目上。
- n 涉税问题，属于正常的房地产销售。相关注意点见前文。

- 
- n 第二种就是我们逐步认同的是“只租不售”，这一类通常把物业建成以后形成独立的产权，通常招商合作，以租金作为主要的收入来源。
 - n 目的是通过产权形成之后，物业通过商业运营包装进入资本市场，获取良好的融资，这个金融市场一般来说有多次融资，第一次通常都是银行的抵押融资；第二次可能经济评估会是基金会、信用凭证等等这些融资。这是第二种模式。
 - n 在第二种模式下的涉税问题，随后参见房屋租赁合同相关的涉税讲解。



- n 第三种叫“租售结合”，这种通常是投资商和开发商把其中的部分物业出租，这也叫租售并举。
- n 从合同层面来看，涉及销售合同、租赁合同等，不再单独讲解。需要指出的是，要明确销售与租赁的界限。

十四、租赁合同涉税分析

- n 关注重点：房产税
- n 房屋租赁合同税务规划
 - Ø 正确划分房屋和非房屋租赁的价款
 - Ø 变出租变仓储房屋出租
 - Ø 变出租为提供服务加出租
 - Ø 用转租筹划租赁房产税
- n 房地产先租后售与企业所得税税收筹划

（一）房屋租赁合同税务规划


- n 在我国房地产市场蓬勃发展的同时，房屋租赁市场也特别活跃。对于房产租赁中涉及的房产税问题，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定，自用房屋的房产税是依据房产原值计算缴纳的，税率只有1.2%，而房屋出租的房产税是依据房屋租金计算缴纳，税率是12%。出租房屋的房产税税率是自用房屋的10倍，而且12%的房产税税率相对于营业税5%的税率也是明显偏高的。因此，部分房屋出租人对于房屋出租过程中，如何合理进行税收筹划避税也是特别关注。



o 正确划分房屋和非房屋租赁的价款

根据相关规定，“房产”是以房屋形态表现的财产。房屋是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能遮风避雨，可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储存物资的场所。独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池、油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰以及各种油气灌等，不属于房产。

要点：出租人在签订房产出租合同时，对出租标的物中不属于房产的部分应单独标明，而达到少缴房产税的目的。比如，出租人既出租房屋也出租场地，既出租房屋也出租机器设备，如果出租人在租赁合同中能分别列明房屋租赁价款和非房屋租赁价款的，只要就房屋租赁价款部分按12%缴纳房产税。


- 
- n **风险：**主要纳税人是实事求是地进行价款划分，是正当的税收筹划行为，不存在风险。但是，出租人可能从少缴房产税的目的出发，刻意提高非房屋出租的价款，压低房屋出租的价款以达少缴房产税的目的。对此，部分地方税务机关已经联合物价、房产部门根据地段出台的房屋最低租金计税价格，如果出租人房屋租金明显偏低且无正当理由的，必须按照地税务机关的足底租金计税价格缴纳房产税。



o 变出租变仓储房屋出租

这是指在约定的时间内将房屋转让他人使用的业务。仓储是指利用仓库、货场或其他场所代客储放、保管货物的业务。房屋出租由出租人按租金缴纳房产税。而仓储由保管人按房产原值缴纳房产税。

要点：在房产税从价计征的税负明显低于从租计征的情况下，出租人可以变房屋出租为仓储保管合同，而达到少缴房产税的目的。当然，这个筹划是有前提条件的，即承租人租赁房产的目的是用来堆放、储存物品，如果不是这个目的，一般是不能按这个思路进行筹划的。


- 
- n **风险：**该筹划从税务角度是不存在风险的，但从出租变仓储就为出租人带来了新的经营风险，即出租人在仓储合同下必须承担货物的保管责任，发生损失要承担赔偿责任。因此，一般承租人拟储存的货物属于易保管且价值较低的情况下，该筹划才可行。如果仓储的货物价值量高，发生盗损的可能性较大，则该方案风险太大，不可行。



o 变出租为提供服务加出租

目前，出现了很多专门从事房屋租赁的公司，他们既出租房屋也负责为出租房屋提供物业管理服务。因此，利用物业管理合同规避房产税的现象比较普遍。

要点：出租人可以通过提高物业服务的收费，降低房屋租赁的价格来达到少交房产税的目的。但出租房一般应有从事物业管理服务的经营范围，且确实在出租房屋的同时也在提供物业管理服务。




风险：合理地利用物业管理服务收费来筹划出租房产税是合理的，但关键是这种方法在实际中往往被出租人滥用，导致恶意避税行为的发生。

由此产生的风险有如下几方面：

1. 税务机关可能存在的最低租金计税标准是筹划的一个障碍。

2. 一般正规的公司提供物业管理服务的收费，是一定要取得物价部门的收费许可的，价格也是要审批的。因此，出租方刻意抬高物业管理服务价格，不仅得不到税务机关认可，还可能由于不按收费许可证收费而受到物价部门的处罚。




3.如果出租方纯粹从逃避房产税的角度处罚，没有提供物业管理服务而和承租方签订房屋租赁合同和物业管理服务合同的，在发生纠纷时可能会吃亏。实务中就有这么一个案例，某出租方没有提供物业管理服务，而和承租方签订了物业管理服务和房屋租赁合同，但到期承租方由于经营不善无法支付房租，出租方将其告到法院，承租方以出租房未提供物业管理服务为由，拒绝支付物业管理服务费。该理由得到了法院认可，出租方只能哑巴吃黄连，有苦说不出。



o 利用转租规划租赁房产税

由于转租方不是房屋产权所有人，因此，转租方转租房屋时，只要按转租价款缴纳营业税，不需要缴纳房产税。

要点：利用转租进行租赁房产税规划，就和烟酒生产企业通过成立销售公司筹划消费税的案例相似。出租人可以成立一个资产管理公司，将拟出租的房产先以较低的价格假设M出租给该资产管理公司，然后由该资产管理公司统一按市场价格假设H出租房产。由于转租烟酒销售的增值税一样可以差额征税，而转租仍需要全额缴纳营业税的，因此，该方案多出一道营业税 $M \times 5\%$ ，节省一道房产税 $(H-M) \times 12\%$ ，只有当 $H > 1.42M$ 时，该方案才可行。



风险：由于出租房和资产管理公司是关联企业，他们之间的出租行为是关联交易，肯定要受到税务机关的房屋出租最低租金计税价格的制约，即使当地税务机关没有这个标准，税务机关肯定也要进行相应调整，即M的值会发生变化，这种方案就不一定会成功，还会带来了很大的不确定性风险。但是，如果出租人是准备对拟出租房屋进行翻新、装修改造后重新出租的话，出租人可以先将未改造的房屋先出租给资产管理公司，然后由资产管理公司对租入的房产进行装修改造后再转租，这种方案是比较合理合法的，风险很低，值得大家尝试。

十五、物业管理合同涉税分析

- n 物业管理是顺应房地产综合开发的发展而派生的产物，它与房地产市场的繁荣发展息息相关，相互作用。但实际上，由于我国房地产业起步较晚，因此普遍存在“重建设、轻管理”的倾向，忽视了物业管理对房地产市场的反作用。物业管理是一种综合性的经营服务方式，它是将各种分散的社会分工汇集起来统一管理，如清洁、保安、绿化、水电、房屋维修及其他各种社区服务，对每个业主来说只需面对物业管理企业一家就能解决问题而无需面对各个不同部门。物业管理合同是处理物业管理公司和业主关系的重要契约。



n 物业合同性质的界定，对于相关税费有着重要的作用。


n 就物业管理关系的根本性质来看，物业管理关系不是委托合同关系，而是服务合同关系，因此，“委托”一词的说法是不正确的。

Ø 根据《合同法》的规定，委托合同，是指委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。其中委托他方处理事务的人为委托人，接受他方委托并处理其事务的人为受托人。



委托合同具有以下法律特征：

- ① (1)委托合同是基于双方当事人的信任而产生的。委托他人代为处理事务，必须是以委托方对受托方的办事能力和信誉有所了解，并相信他能办好为基础的。因此，受托方负有忠诚、勤勉地为委托方处理事务的义务。任何一方对对方的不信任，都会导致委托合同的终止。
- ① (2)委托合同为诺成合同。只要双方当事人就委托事务达成一致，即成立委托合同关系，而不以当事人的实际履行作为合同成立的条件。
- ① (3)委托合同既可为有偿合同，也可为无偿合同。委托合同可以是有偿的。至于有偿与否，完全由当事人自由协商而定，法律原则上不予干预。



n 物业管理不同于委托合同，它是指物业管理企业按照物业服务合同约定，通过对房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地进行专业化维修、养护、管理，以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序，为业主提供服务的活动。物业管理的本质是“服务”，物业管理企业提供“服务”这种产品，业主或非业主使用人享受和使用“服务”，这种“服务”的形式是多样的，既包括有形的管理、修缮、服务，也包括无形的环境、气氛、形象。



n 综上，物业管理合同应属于提供服务的一种合同，企业可以比照一般服务合同进行管理。

⊙ 物业管理合同应归属于哪种合同，如何缴纳印花税？

印花税属于正列举式税种，《中华人民共和国印花税法暂行条例》第二条下列凭证为应纳税凭证：


1.购销、加工承揽、建设工程承包、财产租赁、货物运输、仓储保管、借款、财产保险、技术合同或者具有合同性质的凭证；

2.产权转移书据；

3.营业帐簿；

4.权利、许可证照；

5.经财政部确定征税的其他凭证。



《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》第十条 印花税只对税目税率表中列举的凭证和经财政部确定征税的其他凭证征税。


- n 据此，我们认为物业管理合同不应征收印花税。又《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》第二十六条规定，纳税人对凭证不能确定是否应当纳税的，应及时携带凭证，到当地税务机关鉴别。纳税人同税务机关对凭证的性质发生争议的，应检附该凭证报请上一级税务机关核定。

十六、其他

- n 印花税补充
- n 契税补充
- n 财税[2008]137号

（一）印花税补充

n 根据税法规定，施工单位将自己承包的建设项目分包或转包给其他施工单位所签订的分包合同或转包合同，应按新的分包或转包合同所载金额计算应纳税款。很显然，减少转包或分包次数可以减轻税负。有些合同，在签订时无法确定计税金额，如技术转让合同中的转让收入，是按销售收入的—定比例收取或按实现利润分成的；财产租赁合同只是规定了租金标准，无租赁期限。税法规定，对于此类合同，可在签订时先按定额5元贴花，以后结算时再按实际金额计税。因此，纳税人在签订这类合同时一定要注意，无法确定金额时，千万不要牵强地确定较高的金额。印花税法中规定了一系列合同的免税政策，充分利用这些政策无疑可以减轻税负。比如国家指定的收购部门与村民委员会；无息、贴息贷款合同免税等。



n 但是要注意的是，无法兑现的合同照样要征税。企业在生产经营过程中经常要与合作方签订各种各样的合同，而在现实生活中，由于种种原因，往往会有相当一部分合同无法兑现，半途被终止或作废。对于这些作废的合同，很多纳税人认为不用缴纳印花税，这种看法是错误的。《中华人民共和国印花税法暂行条例》（以下简称《印花税法暂行条例》）规定，应纳税凭证应当于书立或者领受时贴画并画销。也就是说，无论该事同是否履行，只要书立就应当及时缴纳印花税（《印花税法暂行条例》）中规定免税的情况除外。

（二）契税补充

- n 契税是以所有权发生转移变动的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。应缴税范围包括：土地使用权出售、赠与和交换，房屋买卖，房屋赠与，房屋交换等。
- n 房屋交换在契税的计算中，注意过户与否是一个关键点。

（三）财税[2008]137号

- n 关于调整房地产交易环节税收政策的通知
- n 自2008年11月1日起：
 - Ø 一、对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到1%。首次购房证明由住房所在地县(区)住房建设主管部门出具。
 - Ø 二、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。
 - Ø 三、对个人销售住房暂免征收土地增值税

华税律师事务所

- Ø 专家咨询热线: (010) 5869 3119
- Ø 传 真: (010) 58697292
- Ø 地 址: 北京市朝阳区东三环中路39号建外SOHO写字楼B座1505
- Ø 邮 编: 100022
- Ø E-mail: liutianyong@hwuason.com
- Ø 课件下载地址: www.taxlawyers.com.cn



谢谢大家!