



苏州工业园区会计学会
<http://www.sipkj.org>

会计学会电子期刊-双月刊

第 03 期
2009/06/18



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

[税收筹划] 巧妙筹划运费可以降低税负

[税收筹划] 纳税筹划 莫踩雷区

[税收筹划] 新税法下广告费和业务宣传费的纳税筹划

[税收筹划] 新形势下的房地产企业纳税筹划

[税收筹划] 房地产企业纳税筹划的具体操作

[税收筹划] 税务筹划风险及其产生的原因

[税收筹划] 企业筹资与投资的纳税筹划

[税收筹划] 纳税筹划“三部曲”

[税收筹划] 受赠住房对外转让时的纳税筹划

主 编： 刘小玫
副 主 编： 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣
责任编辑： 黄波 万彪
主管单位： 江苏省苏州
工业园区财政局
主办单位： 江苏省苏州工业园
区会计学会
网 址： www.sipkj.org
联系邮箱： master@sipkj.org



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

主 编： 刘小玫
副 主 编： 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣
责任编辑： 黄波 万彪
主管单位： 江苏省苏州
工业园区财政局
主办单位： 江苏省苏州工业园
区会计学会
网 址： www.sipkj.org
联系邮箱： master@sipkj.org

巧妙筹划运费可以降低税负

2009-06-17 作者： 来源： 中华会计网校 阅读： 18 次

一、运费结构与税负的关系

企业发生的运费对于一般纳税人自营车辆来说，运输工具耗用的油料、配件及正常修理费支出等项目，可以抵扣17%的增值税（索取专用发票扣税），假设运费价格中的可扣税物耗的比率为R（不含税价，下同），则相应的增值税抵扣率就等于 $17\% \times R$ 。我们再换一个角度思考运费扣税问题：若企业不拥有自营车辆，而是外购，在运费扣税时，按现行政策规定可抵扣7%的进项税，同时，这笔运费在收取方还应当按规定缴纳3%的营业税。这样，收支双方一抵一缴后，从国家税收总量上看，国家只减少了4%（即 $7\% - 3\%$ ）的税收收入，换句话说，该运费总算起来只有4%的抵扣率。

现在，我们令上述两种情况的抵扣率相等时，就可以求出R之值。即： $17\% R = 4\%$ ，则 $R = 4\% \div 17\% = 23.53\%$ 。R这个数值说明，当运费结构中可抵扣增值税的物耗比率达23.53%时，实际进项税抵扣率达4%。此时按运费全额7%抵扣与按运费中的物耗部分的17%抵扣，两者所抵扣的税额相等。因此，我们可以把 $R = 23.53\%$ 称为“运费扣税平衡点”。

【案例】A企业以自营车辆采购材料一批，内部结算运费价格2 000元，现取R之值为23.53%计算，则这笔2000元的采购运费价格中包含的物耗为： $2000 \times 23.53\% = 470.60$ （元），相应可抵扣进项税额为： $470.60 \times 17\% = 80$ （元）。如果自营车辆独立核算时，A企业可以向该独立车辆运输单位索取运费普通发票并可抵扣7%的进项税= $2000 \times 7\% = 140$ （元），与此同时，该独立核算的车辆还应缴纳营业税= $2000 \times 3\% = 60$ （元）。这样，站在A企业与独立车辆总体角度看，一抵一缴后实际抵扣税只有80元。

以上说明当 $R = 23.53\%$ 时，两种情况抵扣的税额相等（都是80元），该运费扣税平衡点是存在的。

二、购销企业运费中降低税负的途径

1、采购企业自营运费转变成外购运费，可能会降低税负。

拥有自营车辆的采购企业，当采购货物自营运费中的R值小于23.53%时，

可考虑将自营车辆“独立”出来。

【案例】B企业以自营车辆采购货物，根据其以往年度车辆方面抵扣进项税资料分析，其运费价格中R值只有10%，远低于扣税平衡点。假设2008年该企业共核算内部运费76万元，则可抵扣运费中物耗部分的进项税= $76 \times 10\% \times 17\% = 1.292$ （万元）。如果自营车辆“独立”出来，设立隶属于B企业的二级法人运输子公司后，该企业实际抵扣税又是多少呢？

“独立”后该企业一是可以向运输子公司索取运费普通发票计提进项税= $76 \times 7\% = 5.32$ （万元）；二是还要承担“独立”汽车应纳的营业税= $76 \times 3\% = 2.28$ （万元），一抵一缴的结果，B企业实际抵扣税款3.04万元，这比原抵扣的1.292万元多抵了1.748万元。运费的内部核算价未作任何变动，只是把结算方式由内部核算变为对外支付后对企业就能多抵扣1.748万元的税款。

2、售货企业将收取的运费补贴转成代垫运费，也能降低自己的税负，但要受到售货对象的制约。对于售货方来说，其只要能把收取的运费补贴改变成代垫运费，就能为自己降低税负。

【案例】C厂销给D企业某产品10000件，不含税销价100元/件，价外运费10元/件，则增值税销项税额为： $10000 \times 100 \times 17\% + 10000 \div [10\% (1 + 17\%)] \times 17\% = 184\,529.91$ （元），若进项税额为108 000元（其中自营汽车耗用的油料及维修费抵扣进项税8000元），则应纳税额= $184\,529.91 - 108\,000 = 76\,529.91$ （元）。

如果将自营车辆“单列”出来设立二级法人运输子公司，让该子公司开具普通发票收取这笔运费补贴款，使运费补贴收入变成符合免征增值税条件的代垫运费后，C厂纳税情况则变为：销项税额170 000元（价外费用变成符合免征增值税条件的代垫运费后，销项税额中不再包括价外费用计提部分），进项税额100 000元（因运

9 7 3 1 2 4 8 :



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

主 编: 刘小玫
副 主 编: 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣
责任编辑: 黄波 万彪
主管单位: 江苏省苏州
工业园区财政局
主办单位: 江苏省苏州工业园
区会计学会
网 址: www.sipkj.org
联系邮箱: master@sipkj.org

纳税筹划 莫踩雷区

2009-06-17 作者: 来源: 中华会计网校 阅读: 15 次

纳税筹划又称税务筹划,其本质是指纳税人在现行税制条件下,通过充分利用各种有利的税收政策,适当安排投资行为和业务流程,通过巧妙的财务协调和会计处理,合理地安排纳税方案,在合法的前提下,以实现税后利益最大化为目标的涉税经济行为。随着纳税筹划被越来越多的人所接受,各种形式的纳税筹划活动已在各地悄然兴起。但是纳税筹划所蕴含的风险却没有得到人们足够的重视。由于纳税筹划的固有特点——经常在税收法规规定的边缘操作,这就必然蕴含着很大的操作风险。

1、纳税筹划风险的内容

纳税筹划的风险,实质上就是纳税筹划活动因各种原因失败而付出的代价。具体来说,纳税筹划风险主要包括以下方面:

一是,决策者存在认识误区,片面认为纳税筹划是财务人员的事情,与其他部门无关,或认为只要与税务局的关系好,有事可以通过疏通摆平等,盲目操作,很容易形成纳税风险。

二是,不依法纳税的风险,即企业日常的纳税核算从表面或局部看是按规定操作了,但是由于对有关税收政策把握不到位,实质上形成偷税,从而遭受税务处罚。

三是,在系统性纳税筹划过程中对税收政策的整体性把握不够,形成纳税筹划风险。如在企业改制、兼并、分设过程中的纳税筹划涉及多种税收优惠,如果不能系统理解,就容易出现筹划失败的风险。

四是,对有关税收优惠政策的运用和执行不到位的风险,如因“四残”人员比例不足而享受了福利企业优惠,因利用再生资源的比例不足而享受了有关环保方面的税收优惠等。

此外,还有筹划成果与筹划成本得不偿失的风险,如对企业的情况没有全面比较和分析,或者筹划方向与企业的总目标不一致,从表面上看有成果,而实际上企业并没有从中得到实惠等。

2、纳税筹划风险的防范措施

纳税筹划风险是客观存在的，企业在进行纳税筹划时一定要树立风险意识，认真分析各种可能导致风险的因素，积极采取有效措施，预防和减少风险，避免落入偷税逃税的陷阱，从而达到纳税筹划的目的。具体防范措施包括：

第一，树立纳税筹划的风险意识，立足于事先防范。作为从事纳税筹划的专业人员首先要树立纳税筹划的风险意识，在接受委托时，要向委托人和接受筹划的纳税人说明纳税筹划的潜在风险，并在委托合同就有关风险问题签署具体条款，从而对风险有一个事先约定，减少可能发生的经济纠纷；在进行纳税筹划过程中，要注意相关政策的综合运用，从多方位、多视角对所筹划的项目的合法性、合理性和企业的综合效益进行充分论证。作为委托人和纳税人本身也要对纳税筹划的风险有正确的认识，应该缴的税还是要缴的，纳税筹划只能在一定的政策条件下，并且在一定的范围内发生作用，不能对其要求过高。

第二，及时、系统地学习税收政策，准确理解和把握税收政策的内涵。为了能够及时调节经济体现国家的产业政策，税收政策处于不断变化之中，纳税筹划从某个角度讲，就是利用税收政策与经济实际适应程度的不断变化，寻找纳税人在税收上的利益增长点，从而达到利益最大化。因此，进行纳税筹划就是要不断研究经济发展的特点，及时关注税收政策的变化趋势。此外，要注意全面把握税收政策的规定性，切勿抓住一点，不及其余，否则也会功亏一篑。事实上，全面、准确地把握政策是规避纳税筹划风险的关键。

第三，加强与当地税务机关的联系，充分了解当地税务征管的特点和具体要求。进行纳税筹划，由于许多活动是在法律的边界运作，纳税筹划人员很难准确把握其确切的界限，有些问题在概念的界定上本来就很模糊，比如纳税筹划与避税的区别等，况且各地具体的税收征管方式有所不同，税收执法部门拥有较大的自由裁量权。这就要

9 7 3 1 2 4 8 :



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

新税法下广告费和业务宣传费的纳税筹划

2009-06-12 作者: 来源: 阅读: 10 次

通过有效的广告宣传促进产品销售, 巩固已有的市场, 开拓新市场, 成为企业发展的重要手段。

纳税筹划是纳税人为实现企业价值最大化的目标, 在国家法律、法规允许的范围内, 对纳税事项进行设计、运筹, 科学地安排经营、投资、理财活动, 合理地降低税负, 以获得最大经济利益的一系列筹划活动的总称。企业在进行广告宣传策划时, 应当考虑所采用的宣传方式, 因为不同的广告形式可能导致企业的税收负担不同。因此广告宣传策划有必要进行纳税筹划, 使企业既达到了宣传产品的效果, 又可以节约税收成本。

《企业所得税扣除办法》(国税发[2000]84号)规定: 纳税人每一纳税年度发生的广告费支出不得超过销售(营业)收入的2%, 可据实扣除; 超过部分可无限期向以后纳税年度结转。但纳税申报扣除的广告费支出, 必须同时符合3个条件: 第一, 广告是通过工商部门批准的专门机构制作的; 第二, 已实际支付费用, 并已取得相应的发票; 第三, 通过一定的媒体传播。

除了通过媒体发布的广告外, 纳税人每一纳税年度发生的业务宣传费(包括未通过媒体的广告性支出), 不超过营业收入的5%, 可据实扣除。

案例一: 2007年3月, 凯悦服装有限公司(以下简称凯悦公司)为扩大产品宣传, 促进产品销售进行广告费和业务招待费的纳税筹划如下:

方案一是公司自己进行策划、实施。采取在各个专卖店挂横幅及高速路口制作广告牌的方式宣传新产品, 先委托光华公司制作横幅、广告牌, 然后向工商等部门申报, 经审批后悬挂横幅、安装广告牌。这种方案大致需要费用90万元; 方案二是委托S广告公司进行策划、设计并通过电视台播出, 需要费用98万元。如果单纯从费用上比较, 公司自身操作比广告公司操作要节约8万元。但根据税法规定, 企业自身操作只能作为业务宣传费在企业所得税前列支, 扣除比例不超过营业收入的5%; 而通过广告公司操作则可以作为广告费在企业所得税前列支, 扣除比例为不超过营业收入的2%。两项费用在税前的可扣除比例不同, 业务宣传费的扣除比例相对低, 纳税申报时容易引起纳税调整。分析如下:

主 编: 刘小玫

副 主 编: 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣

责任编辑: 黄波 万彪

主管单位: 江苏省苏州
工业园区财政局

主办单位: 江苏省苏州工业园
区会计学会

网 址: www.sipkj.org

联系邮箱: master@sipkj.org

凯悦公司2007年实现销售收入10 000万元，则销售收入的2%为200万元；销售收入的5%就是50万元。根据企业所得税扣除办法，通过广告公司操作，花费的广告费98万元可以全额扣除，而企业自身操作花费的费用即业务宣传费90万元中按规定只能扣除50万元，还有40万元不能扣除，需要缴纳企业所得税10万元。

可见，通过广告公司操作比自身操作要节约所得税10万元，为公司增加2万元利润，因此，从纳税筹划的角度看，在同样的宣传效果下，广告公司策划、设计的方案有利于减轻税收负担，从而使公司获得最大的税收收益。

纳税筹划是有时效性的。2008年1月1日我国开始实施的《企业所得税法实施条例》第四十四条规定：企业发生的符合条件的广告费和业务宣传费支出，除国务院财政、税务部门另有规定外，不超过当年销售（营业）收入的15%的部分，准予扣除；超过部分准予在以后纳税年度结转扣除。

按照规定，广告费和业务宣传费都可按年销售收入的15%在税前扣除，如果仍然按案例一的事项计算，则在企业所得税前准予扣除的广告费和业务宣传费为1 500万元。广告公司策划的广告费支出98万元可在税前全部扣除，作为营业费用可抵税24.5万元；而企业自身策划在同样的宣传效果下直接费用支出90万元也可在税前全部扣除，比广告公司策划节约费用8万元，可抵税22.5万元。

综上分析，从抵税效果看，在其他条件相同的情况下，广告公司策划可以减少纳税2万元，但从现金流出量看，企业自身策划可以减少现金流出6万元。

可见，2008年新税法实施以后，在不影响宣传效果
9 7 3 1 2 4 8 :



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

主 编: 刘小玫
副 主 编: 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣
责任编辑: 黄波 万彪
主管单位: 江苏省苏州
工业园区财政局
主办单位: 江苏省苏州工业园
区会计学会
网 址: www.sipkj.org
联系邮箱: master@sipkj.org

新形势下的房地产企业纳税筹划

2009-06-10 作者: 来源: 中国税务网 阅读: 12 次

纳税筹划是随着市场经济运行的规范化、法治化以及公民依法纳税意识的提高而出现的,并且随市场经济体制的不断完善,纳税筹划将成为房地产企业经营、开发管理中不可或缺的重要组成部分,也将是企业经营决策的重要内容。新形势下,房地产开发企业要在激烈的市场竞争中立于不败之地,必须对筹资活动进行全方位、多层次的运筹。

一、公司历史经营状况概要

天府房地产开发有限公司成立于一九九五年,企业注册地址在淄博,企业资质为房地产开发二级企业。公司下设机构有:企划部、工程部、财务部、销售部、办公室、档案管理等科室,对所有开发项目依法进行规范管理。公司自成立以来,一直从事房地产开发,先后开发了天府花园小区、福祥新苑小区、富豪花园小区等多个居民小区,属于房地产业龙头企业。2006年被山东省信用等级委员会评为“三A级企业”、在同行业中拥有较高的信誉和良好的企业形象。

二、公司的纳税筹划方面存在的问题

依法纳税是企业作为纳税人应尽的义务。由于国家税收法规政策比较复杂,又没有很好的渠道能直接传达到房地产企业。目前公司的纳税筹划方面主要存在如下的问题(1)公司的纳税意识薄弱,法律意识不强;(2)公司税收负担偏重;(3)公司纳税模式和纳税观点落后;(4)公司内部缺乏必要的纳税管理。

三、公司纳税筹划问题的相关法律分析

精通房地产开发业务要求以正确的理论作指导,更要求具备法律、税收、会计、财务、金融等方面的专业知识,尤其要熟悉税法、会计法、公司法、经济合同法、证券法等有关法律规定,还应了解房地产开发公司经营、投资、营销、会计处理、纳税历史等业务发生的每个环节,具有统筹谋划的能力。另一方面,税法本身存在纳税筹划的可能。因为税法是人制定出来的,不仅受到“知识有限”和“理性有限”的局限,怎样利用国家的税收政策来对房地产企业的销售过程进行纳税筹划,最终实现减轻税负的目的,是目前天府房地产公司

纳税管理工作首先要解决的问题。筹划人员必须对国家税收征管的形式、内容和方法有很深的了解，才能合理、合法地进行纳税筹划，为公司降低成本，降低纳税负担。纳税筹划不可盲目，应坚持依法原则，在进行纳税筹划时必须遵守国家的各项法律、法规，结合房地产企业自身的实际情况进行筹划，才能达到预期效果。

四、公司纳税筹划的具体操作

房地产业涉及的税种有营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、城市房地产税、印花税、耕地占用税、契税等，再加上房地产开发周期长，要精确计算各个税种的纳税情况，如何降低税负成为资金紧缺的房地产企业亟待解决的问题。房地产企业的纳税筹划，一方面需要借助其所涉及税种的一般纳税筹划方法，另一方面，也需要利用房地产业税收优惠政策进行具有自身特色的纳税筹划。

（一）利用土地增值税率临界点进行纳税筹划

税法规定，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的20%的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额20%的，应就其全部增值额按规定计税。起征点的规定决定着存在着纳税筹划的空间。这里“20%的增值额”就是我们常说的“临界点”。

（二）变房屋出租为承包业务来进行纳税筹划

根据房产税暂行条例第3、4条的规定，房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。两种方式计算出来的应纳税额有时候会存在很大差异，这就存在纳税筹划的空间。房地产企业可以适当将出租业务转变为承

9 7 3 1 2 4 8 :



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

主 编: 刘小玫
副 主 编: 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣
责任编辑: 黄波 万彪
主管单位: 江苏省苏州
工业园区财政局
主办单位: 江苏省苏州工业园
区会计学会
网 址: www.sipkj.org
联系邮箱: master@sipkj.org

房地产企业纳税筹划的具体操作

2009-06-09 作者: 来源: 阅读: 4 次

房地产业涉及的税种有营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、城市房地产税、印花税、耕地占用税、契税等,再加上房地产开发周期长,要精确计算各个税种的纳税情况,如何降低税负成为资金紧缺的房地产企业亟待解决的问题。

房地产企业的纳税筹划,一方面需要借助其所涉及税种的一般纳税筹划方法,另一方面,也需要利用房地产业税收优惠政策进行具有自身特色的纳税筹划。

一、利用土地增值税率临界点进行纳税筹划

税法规定,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的20%的,免征土地增值税;增值额超过扣除项目金额20%的,应就其全部增值额按规定计税。起征点的规定决定着纳税筹划的空间。这里“20%的增值额”就是我们常说的“临界点”。

二、变房屋出租为承包业务来进行纳税筹划

根据房产税暂行条例第3、4条的规定,房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。房产出租的,以房产租金收入为房产税的计税依据。房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%。两种方式计算出来的应纳税额有时候会存在很大差异,这就存在纳税筹划的空间。房地产企业可以适当将出租业务转变为承包业务而避免采用依照租金计算房产税的方式。

【例】A房地产开发公司曾将其拥有的一处位于市中心的房屋出租,租金为20万元一年,该房屋的原值为100万元。公司应该缴纳房产税 $20 \times 12\% = 2.4$ 万元,营业税 $20 \times 5\% = 1$ 万元,城市维护建设税和教育费附加 $1 \times (7\% + 3\%) = 0.1$ 万元。不考虑企业所得税,公司的利润为 $20 - 2.4 - 1 - 0.1 = 16.5$ 万元。

如果进行纳税筹划,公司将该房屋变成自己的一个分公司,并且将该分公司承包给某家商贸企业,承包费为20万元一年。由于该房屋没有进行出租,不能按照租金计算房产税,应该按照房产原值计算房产税。应纳房产税 $100 \times$

$(1-30\%) \times 1.2\% = 0.84$ 万元。公司不需要缴纳营业税、城市维护建设税和教育费附加，同样，不考虑企业所得税，公司的利润为 $20 - 0.84 = 19.16$ 万元。该纳税筹划可减轻企业税收负担 $19.16 - 16.5 = 2.66$ 万元。

三、变房地产销售业务为代建行为进行纳税筹划

如房地产企业在开发之初就能确定最终用户，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，不论双方如何签订协议，也不论其财务会计账务如何核算，应全额按“销售不动产”税目缴纳营业税。另外，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。公司可以充分利用好这一系列的税收优惠政策。

四、利用货币价值的时间性进行纳税筹划

货币的时间价值是指货币在周转使用的过程中随着时间的推移而发生的价值增值，它表现了货币的时间性。利用货币价值的时间性进行纳税筹划是一种相对节税方法，它并不改变一定时期的纳税总额，但从各个纳税期限纳税额的变化中获得收益，从而相当于冲减了税收，使纳税总额相对减少。

由此可见，合法不违法地通过纳税筹划避税、节税、转税，规避或降低税负、增加收益和扩大市场竞争力，防范、降低纳税风险是每个房地产开发企业的必修课，是房地产企业生存和发展的必要手段。



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

主 编: 刘小玫
副 主 编: 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣
责任编辑: 黄波 万彪
主管单位: 江苏省苏州
工业园区财政局
主办单位: 江苏省苏州工业园
区会计学会
网 址: www.sipkj.org
联系邮箱: master@sipkj.org

房地产企业纳税筹划的具体操作

2009-06-09 作者: 来源: 阅读: 4 次

房地产业涉及的税种有营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、城市房地产税、印花税、耕地占用税、契税等,再加上房地产开发周期长,要精确计算各个税种的纳税情况,如何降低税负成为资金紧缺的房地产企业亟待解决的问题。

房地产企业的纳税筹划,一方面需要借助其所涉及税种的一般纳税筹划方法,另一方面,也需要利用房地产业税收优惠政策进行具有自身特色的纳税筹划。

一、利用土地增值税率临界点进行纳税筹划

税法规定,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的20%的,免征土地增值税;增值额超过扣除项目金额20%的,应就其全部增值额按规定计税。起征点的规定决定着纳税筹划的空间。这里“20%的增值额”就是我们常说的“临界点”。

二、变房屋出租为承包业务来进行纳税筹划

根据房产税暂行条例第3、4条的规定,房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。房产出租的,以房产租金收入为房产税的计税依据。房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%。两种方式计算出来的应纳税额有时候会存在很大差异,这就存在纳税筹划的空间。房地产企业可以适当将出租业务转变为承包业务而避免采用依照租金计算房产税的方式。

【例】A房地产开发公司曾将其拥有的一处位于市中心的房屋出租,租金为20万元一年,该房屋的原值为100万元。公司应该缴纳房产税 $20 \times 12\% = 2.4$ 万元,营业税 $20 \times 5\% = 1$ 万元,城市维护建设税和教育费附加 $1 \times (7\% + 3\%) = 0.1$ 万元。不考虑企业所得税,公司的利润为 $20 - 2.4 - 1 - 0.1 = 16.5$ 万元。

如果进行纳税筹划,公司将该房屋变成自己的一个分公司,并且将该分公司承包给某家商贸企业,承包费为20万元一年。由于该房屋没有进行出租,不能按照租金计算房产税,应该按照房产原值计算房产税。应纳房产税 $100 \times$

$(1-30\%) \times 1.2\% = 0.84$ 万元。公司不需要缴纳营业税、城市维护建设税和教育费附加，同样，不考虑企业所得税，公司的利润为 $20 - 0.84 = 19.16$ 万元。该纳税筹划可减轻企业税收负担 $19.16 - 16.5 = 2.66$ 万元。

三、变房地产销售业务为代建行为进行纳税筹划

如房地产企业在开发之初就能确定最终用户，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，不论双方如何签订协议，也不论其财务会计账务如何核算，应全额按“销售不动产”税目缴纳营业税。另外，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。公司可以充分利用好这一系列的税收优惠政策。

四、利用货币价值的时间性进行纳税筹划

货币的时间价值是指货币在周转使用的过程中随着时间的推移而发生的价值增值，它表现了货币的时间性。利用货币价值的时间性进行纳税筹划是一种相对节税方法，它并不改变一定时期的纳税总额，但从各个纳税期限纳税额的变化中获得收益，从而相当于冲减了税收，使纳税总额相对减少。

由此可见，合法不违法地通过纳税筹划避税、节税、转税，规避或降低税负、增加收益和扩大市场竞争力，防范、降低纳税风险是每个房地产开发企业的必修课，是房地产企业生存和发展的必要手段。



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

企业筹资与投资的纳税筹划

筹资渠道的筹划

2009-06-05 作者： 来源： 财税筹划 阅读： 9 次

对于任何一个处于生存与发展状态的企业来讲，筹资是其进行一系列经营活动的先决条件。不能筹集到一定数量的资金，也就无法取得预期的经济效益。筹资作为一个相对独立的行为，其对企业经营理财业绩的影响，主要是借助资本结构的变动而发生作用的。因此，在筹资活动中应重点考察以下几个方面：①筹资活动会使资本结构有何变化。②资本结构的变动会对企业业绩及税负产生何种影响。③企业应当选择怎样的筹资方式，如何优化资本结构（长期负债与资本的比例关系）配置才能在节税的同时实现所有者税后利益最大化目标。

不同的筹资方式对应不同的筹资渠道，形成不同的资本结构。不同的筹资方式的税前和税后资金成本也是不一样的。

目前，企业的筹资渠道主要有下面几种，即企业自我积累、向金融机构借款、向非金融机构及企业借款、企业内部集资、向社会发行债券和股票、租赁等。

不同的筹资渠道，其所承担的税负也不一样。

企业自我积累是由企业税后利润所形成，积累速度慢，不适应企业规模的迅速扩大，而且自我积累存在双重征税问题。虽然这种筹资方式使业主权益增大，资金所有权与经营权合二为一，但税负却最重。

借款筹资方式主要是指向金融机构（如银行）进行融资，其成本主要是利息负债。

向银行的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。

向非金融机构及企业筹资操作余地很大，但由于透明度相对较低，国家对此有限额控制。若从纳税筹划角度而言，企业借款即企业之间拆借资金效果最佳。

向社会发行债券和股票属于直接融资，避开了中间商的利息支出。由于借

主 编： 刘小玫
副 主 编： 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣

责任编辑： 黄波 万彪

主管单位： 江苏省苏州
工业园区财政局

主办单位： 江苏省苏州工业园
区会计学会

网 址： www.sipkj.org

联系邮箱： master@sipkj.org

款利息及债券利息可以作为财务费用，即企业成本的一部分而在税前冲抵利润，减少所得税税基，而股息的分配应在企业完税后进行，股利支付没有费用冲减问题，这相对增加了纳税成本。所以一般情况下，企业以发行普通股股票方式筹资所承受的税负重于向银行借款所承受的税负，而借款筹资所承担的税负又重于向社会发行债券所承担的税负。

企业内部集资入股筹资方式可以不用缴纳个人所得税。从一般意义上讲，企业以自我积累方式筹资所承受的税收负担重于向金融机构贷款所承担的税收负担，而贷款融资方式所承受的税负又重于企业借款筹资方式所承受的税负，企业间拆借资金方式所承担的税负又重于企业内部集资入股所承担的税负。

租赁是筹资纳税筹划活动中一类特殊情况，后面将有专门章节介绍企业筹资中的租赁筹划。

因而，通常的情况是：自我积累筹资方式所承担的税收负担要重于向金融机构贷款所承受的税收负担，贷款筹资所承受的税收负担重于企业之间相互拆借所承受的税收负担，企业之间相互拆借所承受的税收负担重于企业内部集资承受的税收负担。从纳税筹划角度看，企业内部集资和企业之间拆借方式产生的效果最好，金融机构贷款次之，自我积累效果最差。原因是内部集资和企业之间拆借涉及到的人员和机构较多，容易使纳税利润规模降低，有助于实现“削山头”，企业在金融机构贷款时，可利用与机构的特殊联系实现部分税款的节省。自我积累由于资金的使用者和所有者合二为一，税收难以分摊和抵销，而且从税负和经营效益的关系来看，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之后，产生的全部税负由企业自负。

贷款则不一样，它不需要很长时间就可以筹足。而且投资产生收益后，出资机构实际上也要承担一定的税收，因而，企业实际税负被大大地降低了。

上述各种筹资渠道实际可分为资本金和负债两类。资本结构的变动和构成主要取决于长期负债与资本的比例构成。负债比率是否合理是判定资本结构是否优化的

9 7 3 1 2 4 8 :



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

主 编: 刘小玫
副 主 编: 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣
责任编辑: 黄波 万彪
主管单位: 江苏省苏州
工业园区财政局
主办单位: 江苏省苏州工业园
区会计学会
网 址: www.sipkj.org
联系邮箱: master@sipkj.org

纳税筹划“三部曲”

2009-05-30 作者: 来源: 中华会计网校 阅读: 19 次

税收筹划作为一种合法节税的行为,正越来越多地为人们所接受和重视。有效的税收筹划,可以通过利用税收优惠政策、税收弹性、税法的差异等方法,实现减轻税收负担、获取资金的时间价值、实现涉税零风险、提高自身经济效益、维护自身合法权益等目标。但由于企业所处的环境、生产经营方式与管理状况以及人员素质的千差万别,导致许多理论上切实可行的税收筹划在实践中产生不了应有的效益。那么,纳税人应该如何应对,怎样开展税收筹划呢?

积极与税务机关沟通。税法的具体执行者是税务机关,许多税收规范性文件的制定权和解释权也在税务机关,这就决定了税务机关在税收筹划中所具有的独特作用。众所周知,国家税法对社会经济起着宏观调控作用,体现对产业、行业的鼓励或限制。无论哪个税种,在计税依据、纳税范围、税收减免、税务处罚等的界定上都留有余地,也给税务机关(干部)一定的自由裁量权。税收政策的解释权、执行权在税务机关,他们可根据自己对政策的理解和判断来认定纳税人的某种筹划方案是否有效等。而且,各地情况千差万别,税收管理方式自然不尽相同,这也给税收筹划增加了实际难度。因此,在日常税收筹划中,纳税人应保持与税务部门的密切联系与沟通,积极寻求税务机关的支持与帮助,在筹划方案、政策理解运用、具体操作上得到其认可。通过密切的联系与沟通,尽早获取相关税收政策的调整或新政策出台的信息,在一些具体的筹划操作上与税务机关达成共识,甚至在某些方面可以向税务机关反映从而向上级争取政策支持,避免和减少无谓的损失,增加收益。

企业内部要通力协作。税收筹划作为一项严密细致的规划性工作,必须依靠自上而下的紧密配合,否则,很难取得实质性的成效。税收筹划与企业的会计部门、企业领导者乃至供销、生产、技术、管理等部门密切相关,与企业整个生产经营息息相关,自然涉及管理层、业务人员、财务人员等。首先,企业的领导者或是企业的所有者、经营者,负有企业发展的重要职责,同时具有最高的决策权,企业的领导者要增强合法节税意识,积极创造各种有利条件,重视和支持税收筹划。其次,财务人员要加强核算,规范内部管理,认真实施税收筹划。毕竟,高质量的财务管理是税收筹划的前提和基础。再次,业务的开展要按照规范的程序来运作,要充分考虑税收因素,因为业务决定税收,纳税方式、纳税多少由生产经营业务决定,而不是光看账务怎样处理,经营活动一旦发生,纳税就已经确定。因此,只有各方通力协作,形成合力,才能搞好税收筹划。

具体问题具体分析。税收筹划既可围绕企业经济运行的不同方式来展开,也可围绕具体税种类别来展开,没有固定的模式和套路,形式多种多样。因此,在税收筹划过程

中，要具体问题具体分析，选择最合适的税收筹划方案。此外，还要树立长远的眼光，进行综合规划。有的税收筹划方案在某一时期税负最低，但却不利于长远发展；有的筹划能减少流转税却增加了所得税，有的筹划减少了税负却增加了其他费用；有的筹划使得近期税收快速减少，而未来税收急剧增加，虽然可以获取货币时间价值，但大起大落的剧烈变化使企业承受的损失严重，等等。因此，在税收筹划过程中，应权衡利弊得失，综合进行分析，有选择地借鉴和参考各种筹划方案而择其最优，或者学会适当放弃，以避免成本性风险。有条件的可聘请税收筹划专家进行筹划，提高权威性和可靠性。

上述各种筹资渠道实际可分为资本金和负债两类。资本结构的变动和构成主要取决于长期负债与资本的比例构成。负债比率是否合理是判定资本结构是否优化的关键。

因为负债比率大意味着企业经营风险很大，但税前扣除额较大，因而节税效果明显。

所

9 7 3 1 2 4 8 :



期刊首页

财税动态

法规信息

企业服务

实务探讨

税收筹划

有问必答

会计人生

学会动态

受赠住房对外转让时的纳税筹划

2009-05-17 作者： 来源： 阅读： 7 次

《国家税务总局关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》（国税发[2006]144号）下发后，舆论众口一词表示“假赠与将彻底杜绝”。原先，房屋无偿赠与，只要缴纳3%的契税；而现在除了要缴纳5%全额契税外，再次转手时，受赠人还得以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额，按20%的适用税率计算缴纳个人所得税，在计征个人受赠不动产个人所得税时，不得核定征收，必须严格按照税法规定据实征收，比正常的买卖缴税还高。将对正常的赠与需求产生，很大的打击，而且打击面很广。有的人认为该文件“明修栈道，暗渡陈仓”。感觉像是变相、有条件地征收遗产税，可能对我们现行的社会关系产生深刻的影响。那么将受赠的住房对外转让时有没有纳税筹划的空间呢？

【案例】北京的黄先生2006年9月继承了一套普通住房性质的A住房（当时的评估价格为100万）。2009年1月将该房产卖出售价100万元。那么，他该缴纳的个人所得税不能按照核定税率1%征收（即 $1000000 \times 1\% = 10000$ 元），必须要以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额。其个人所得税应纳税所得额=（转让收入-受赠时契税） $\times 20\% = (1000000 - 50000) \times 20\% = 19$ （万元）（为了简化计算不考虑印花税）。受赠的住房再次转让时需缴纳19万元的个人所得税，而正常转让相同价格的二手房只需缴纳1万元的个人所得税，两者相差甚远。

按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字[1999]278号）的规定，对出售自有住房并拟在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税应首先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金。

假设在2009年2月份黄先生买了一套价值100万元的B住房（系普通住房）。按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》的规定，黄先生出售住房一年内重新购房，而且购房金额等于原住房销售额，应该全部退还纳税保证金。个人购买普通住宅，在3%税率基础上减半征收契税，黄先生购买这套房屋的成本为 $100 - 100 \times 1.5\% = 101.5$ （万元）。同时黄先生应该得到19万元的退税。

主 编： 刘小玫

副 主 编： 沈磊 陶洁
陈景庚 金大荣

责任编辑： 黄波 万彪

主管单位： 江苏省苏州
工业园区财政局

主办单位： 江苏省苏州工业园
区会计学会

网 址： www.sipkj.org

联系邮箱： master@sipkj.org

2009年3月份黄先生将B住房以100万元的价格卖出，这时黄先生应该缴纳的个税为0，也不用缴纳营业税。

按照《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（国税发[2006]108号）的规定，对转让住房收入计算个人所得税应纳税所得额时。纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，税务机关可根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条的规定，对其实行核定征税。即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。具体比例由省级地方税务局或者省级地方税务局授权的地市级地方税务局根据纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋类型、住房平均价格水平等因素，在住房转让收入1%~3%的幅度内确定。由于黄先生拟转让的房产没有发生增值，黄先生选择据实征收个人所得税比较好，因为选择据实征收，黄先生缴纳的个人所得税为0；如果选择核定征收要缴纳个人所得税1万。按照《北京市地方税务局转发国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（京地税个[2006]348号）的规定，对于纳税人未能提供完整、准确的有关凭证，不能

9 7 3 1 2 4 8 :