



立足实务，立足第一线事件

由表及里层层剖析，所有税务经验和盘托出

房地产税收 面对面

实务与案例 第3版

朱光磊 陈正坤 / 著

- 来自作者 18 年工作和 8 年咨询经验总结
- 根据全新营改增法规修订
- 完整案例全流程展示房地产财税的操作
- 书中的方案和思路安全且落地



机械工业出版社
China Machine Press

会计极速入职晋级

房地产税收面对面：实务与案例（第3版）

朱光磊 陈正坤 著

ISBN: 978-7-111-57492-7

本书纸版由机械工业出版社于2017年出版，电子版由华章分社（北京华章图文信息有限公司，北京奥维博世图书发行有限公司）全球范围内制作与发行。

版权所有，侵权必究

客服热线：+ 86-10-68995265

客服信箱：service@bbbvip.com

官方网址：www.hzmedia.com.cn

新浪微博 @华章数媒

微信公众号 华章电子书（微信号：hzebook）

目录

前言

第一部分 入门操作篇

第一章 房地产开发流程与涉税简介

第一节 房地产开发流程简介

第二节 房地产公司涉税简介

第二章 购买土地环节税务风险控制关键点

第一节 购地合同所涉增值税、印花税、土地使用税、契税风险

第二节 房地分离如何缴纳契税

第三节 关注资本运作手法产生额外的税收负担

第三章 公司设立环节税务风险控制关键点

第一节 选对公司注册地

第二节 注册资本金与资本弱化

第三节 分公司或子公司的选择

第四节 开办期的止点

第四章 融资环节税务风险控制关键点

第一节 信托与类信托

第二节 融资租赁

第三节 炒楼花

第四节 对赌

第五章 开发环节税务风险控制关键点

第一节 境外设计费涉税解析

第二节 甲供材的避税空间

第三节 统借统还的法律形式

第四节 母子公司往来涉及的流转税

第六章 销售环节税务风险控制关键点

第一节 购房俱乐部会员费的纳税时点

第二节 卖房送汽车是否属于混合销售行为

第三节 无产证地下建筑是否可以转让

第四节 精装房销售的流转税问题

第五节 购入在建工程开发销售是否可以差额征税

第六节 售楼处、样板间的涉税问题

第七节 合作建房

第八节 同是违约金纳税并不同

第九节 合同签订过程中应关注的财税问题

第七章 竣工后环节税务风险控制关键点

第一节 竣工备案的形式要件及涉税后果

第二节 交房才是所有权风险转移的标志

第三节 资产的后续计量与房产税的疑难问题

第八章 营改增对房地产开发各环节及相关税种的影响

第一节 营改增对房地产开发各环节的影响

第二节 营改增对相关税种的影响

第二部分 高级解析篇

第九章 企业所得税应对

第一节 国税发〔2009〕31号文的亮点与漏洞解析

第二节 收入的确认

第三节 成本计算与分摊

第四节 期间费用的处理

第五节 企业所得税财税处理案例

第六节 关联方借款利息扣除

第十章 土地增值税清算解析

第一节 土地增值税清算体系介绍

第二节 新房查账清算

第三节 旧房清算

第四节 土地增值税经典错误筹划批判

第十一章 经典筹划案例解析

第一节 投资新设公司后吸收合并实现土地收购

第二节 销售精装房分劈成毛坯房与代装饰

第十二章 常设机构的判定原则

第一节 常设机构判定的重要性

第二节 常设机构的种类

第三节 固定营业场所类常设机构

- 第四节 承包工程
- 第五节 提供劳务
- 第六节 非独立代理人
- 第七节 独立代理人
- 第十三章 房地产集团税务风险管理研究
 - 第一节 税务风险理论
 - 第二节 税务风险产生的原因
 - 第三节 风险管理整合框架在税务风险中的应用
 - 第四节 税务风险管理的动态框架
 - 第五节 税务风险管理案例分析
- 第十四章 税收筹划本质是一门实战技艺
 - 第一节 筹划理论解决不了实际问题
 - 第二节 关注商业模式的重要作用
 - 第三节 专家的工作就是创新
 - 第四节 税法的硬伤
 - 第五节 避税的蓝海
 - 第六节 风险与收益对等是税务实战至高法则

参考文献

前言

黄金十年，所思所想

自2003年踏入房地产行业以来，我已经在这个行业干了14年，恰巧也经历了这个行业的黄金十年。在这十年里，我服务过民营、国资、外资三种不同性质的房地产公司，开发的业态也涵盖了毛坯住宅、精装住宅、星级酒店、服务型公寓、商业、写字楼、别墅、城市综合体等。由于好奇心的驱使，这十年来我趁为其他公司做培训的机会，和数千名房地产业学员进行过交流，接受了他们的咨询，因而得以对几百家房地产公司的税收问题进行了了解。

从业以来，我也曾断断续续地在《财务与会计》和《中国税务报》上发表过一些文章，但是慢慢地人就懒惰了，写作越来越少。在从业十年后，我决定将这十年来的所见、所思、所想总结成一本书出版，以作为对自己过去十年的纪念。本书中的全部案例均来自真实的第一手资料，全部经验总结均有案例的支撑，这也许是本书最重要的特色。

本书内容主要分为两部分，第一部分为入门操作篇，主要介绍房地产财税人员在日常工作中经常会遇到的事项和问题。第二部分为高级解析篇，对土地增值税清算、企业所得税汇算、涉外税收中的常设

机构判定进行了探讨，并分享了吸收合并与精装分劈两个比较经典的筹划案例，目的是想借此厘清税收系统筹划的复杂性。第13章对房地产集团的税务风险管理进行了研究，我写这一章的目的并不是提供一个具体问题的解决方案，而是提供一个系统的房地产集团税务风险管理的思路。

十多年来，我主要在江苏、上海、浙江工作，本书既然是个人工作的总结，可能难免会被烙上长三角地区税务实践的特征，但好在税理相通，我的工作思路和方法应该能给您提供借鉴。在本书的写作过程中，我力求在保证专业性的同时做到行文上的轻松，但是实在没办法将一个专业书籍写得过于娱乐化，在专业性与轻松性相冲突时，我毫不犹豫地保留了专业性。

2版、3版背后的思量

《房地产税收面对面：实务与案例》出版后，从感情上讲，我一直视它为我的第三个儿子，因为我对它倾注了关爱，每个字都是我一个一个敲出来的。

令我欣慰的是，它也获得了比较多的认可，甚至知道它的人要远远多于知道我的人，作为作者，我很享受这种结果。更令我惊奇的是，许多事务所与培训机构购买它用作培训教材。也因为它，我又结

识了更多朋友，特别是朱权森先生，他成了我生活中非常重要的朋友。

本次修订我又一字一字地敲了两万多字，而且我会持续修订它，不断把税战中的新鲜案例写进来，把老案例替换出去以保持它的活力，就像看着孩子成长，从幼儿到少年再到成人。

写作背后的花絮

《房地产税收面对面：实务与案例》第2版出版后不久，就遇到了营改增，所以许多读者要求快点修改一个增值税制下的“面对面”，但是以我的写作风格，必须有案例落地才可以写作，以保证案例的真实性，所以又拖延到了2017年。本书的第二作者陈正坤全程参与了湖北省营改增政策的起草与出台，为了保证本书的质量，我请他来写营改增部分，谢谢正坤给了我们合作的机会，这也是生命里难得的宝贵回忆。

本书对我的生活产生了重大影响，这是我始料不及的，谢谢喜欢“面对面”的所有读者，也谢谢当年努力负责的自己，一个字一个字地敲出了“面对面”这个孩子。谢谢为本书付出努力的石美华编辑和刘新艳编辑。

最近两年，我开始全职走向税务咨询，主要服务于地产百强集团，房地产行业的主要税务问题集中在并购与商业模式创新上，房地

产行业越来越走向垄断，可能在不久的将来，优秀的人才主要集中在百强地产集团的前20强，而且主要的前沿问题也集中出现在前20强集团企业。因而税务人才也会面临一个大洗牌，只有比企业的税务人才更专业的中介人士才有生存的空间。这是一个最好的时代，也是一个最坏的时代。

由于税法是不断变动的，而本书中介绍的内容是基于写作时的税务环境，为了更好地贴近实务，我会在博客中及时更新相关信息，欢迎访问我的微博<http://weibo.com/u/2113422672>。关于本书的任何建议或批评欢迎在我的微博上指正，或者发送邮件至我的邮箱597905639@qq.com及qiqiao@tom.com。

致谢

在写作本书的过程中，我们得到了同行天洋控股财务总监韩国良先生的热心支持和帮助，他身为财务总监，在繁忙的工作之余，不辞辛苦地为我们审定初稿和终稿，在此表示感谢。感谢我的导师戴海平先生、陈冬华教授，你们的指导为我指明了方向，坚定了我的信心。感谢我的良师益友赵小刚、赵国庆、焉梅、金文龙、李岩峰、王大祥、李军武、张大春、胡俊、刘雪峰、李利威、陆容馨、刘东军等，和你们一起探讨学习的日子是愉快的人生旅行。

最后，特别感谢我的家人，感谢我的太太和孩子，将本书献给你们。

朱光磊

2017年6月

第一部分 入门操作篇

第一章 房地产开发流程与涉税简介

第二章 购买土地环节税务风险控制关键点

第三章 公司设立环节税务风险控制关键点

第四章 融资环节税务风险控制关键点

第五章 开发环节税务风险控制关键点

第六章 销售环节税务风险控制关键点

第七章 竣工后环节税务风险控制关键点

第八章 营改增对房地产开发各环节及相关税种的影响

第一章 房地产开发流程与涉税简介

第一节 房地产开发流程简介

近十年来，随着房价的上涨，房地产行业一直是社会的热点行业，房地产行业也从原来的建筑业脱离出来，成为国家的支柱产业。房地产业是指通过市场机制从事房地产投资、开发、建设、销售、出租、管理、服务、咨询等项目的产业，具体可分为房地产开发与经营、房地产经纪、房地产管理（物业管理）、二手房交易的经营管理等行业。房地产开发与经营是房地产业的主要内容，也有其特殊的行业特征。

房地产行业是一个资源整合型行业，开发流程长、资金密集，精装住宅从拿地到交房一般开发周期为22~26个月，商业地产则更长，商业地产行业内以速度取胜的万达，从拿地到开业的开发周期为18个月以上，这已是行业的速度标杆，普通商业地产的开发商的开发周期为3~5年。

房地产行业另一个显著的特征是涉及行政主管部门多，基本上涉及了所有的行政主管部门，其中房地产开发的许多重要节点与里程碑都是以行政部门的审批文件为依据的。掌握财税从掌握业务开始，一

个不了解业务的财税人员不可能成为优秀的财税人员，了解房地产开发业务需要从了解房地产开发流程开始。

一、房地产开发流程

我们先来看一个简单的房地产开发流程图，如图1-1所示，它浓缩了对于财税人员重要的9个关键性节点，实际的房地产开发流程远比这个复杂。

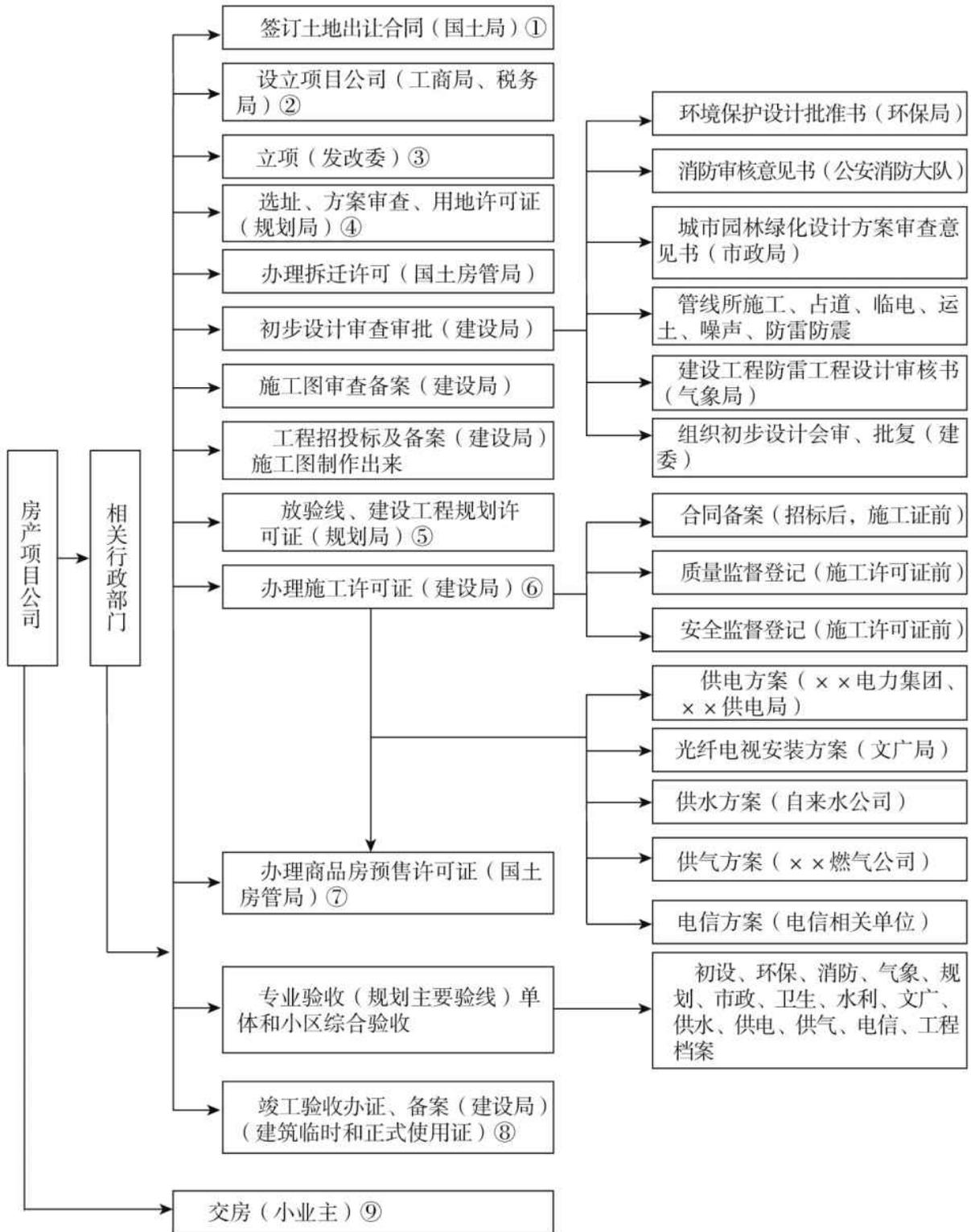


图1-1 房地产开发项目开发流程图

二、财税人员相关的9个重要开发节点

财税人员相关的9个重要开发节点如表1-1所示

表1-1

房地产开发涉及财税人员的重要节点	财务重要节点	⑧竣工验收备案
		⑨交房
	税收重要节点	①签订土地出让合同
		②设立项目公司
		⑦预售许可证
	融资重要节点	⑧竣工验收备案
		①签订土地出让合同
		③发改委立项
		④取得建设用地许可证
⑤建设工程规划许可证		
	⑥建设工程施工许可证	
	⑦预售许可证	

1. 签订土地出让合同

绝大多数房地产集团公司出于风险分散的考虑，往往倾向于将多个项目分散在不同的项目公司运作，与母公司形成一道风险防火墙，以免一个项目的风险拖累其他项目。同时地方政府出于税收的考虑不支持分公司主体的开发企业，因而参与拍地的企业往往不是最后开发该地块的公司壳主体，签订土地出让合同的公司往往也不是开发该地块的公司壳主体，因而签订土地出让合同后，不能急于将土地权过户至拍地公司名下。笔者曾遇到一个案例，一个餐饮企业进军房地产行业，由于缺少经验，马上将土地权过户至餐饮企业名下，结果房地产

项目公司成立后，无法将土地权过户至房地产项目公司名下，税务机关认为第二次过户属于销售行为，需要缴纳相关税金才准予过户。

2. 设立项目公司

设立项目公司时有许多考量，分公司还是子公司、外资还是内资、投资总额与注册资本的比例、注册地的选择，还涉及利用地方政府之间的竞争关系进行税收优惠政策的谈判，这是公司战略层面的安排，对公司的发展与影响也是长远的。我曾经接触过有房地产公司取得直线返还当地财政所得70%的税收返还优惠，在这种情况下，在公司设立阶段，该房地产公司已经完成了税收战略层面的安排。

3. 发改委立项

发改委立项主要是考察项目的投资额及可行性，但是对于财税人员来说，立项批复中的投资总额是融资金额的重要依据。在现在的金融环境下，银行一般要求自有资金占投资总额的40%~50%，同时贷款金额不超过投资总额的50%，因而立项批复中的投资总额就显得尤为重要，投资总额大，融资总额就大。一些房地产公司为了增加融资金额，减少开发自有资金，盲目放大申报投资总额，所以许多地方发改委为了防止房地产公司骗贷，对投资总额进行严格的审核。

4. 取得建设用地许可证

建设用地许可证由规划部门颁发，是核定土地用途及用地界线的法律依据。用地许可证对于财税人员来说，最重要的作用在于，部分银行以土地使用证、建设用地许可证作为房地产项目贷款可以进行前期评级、项目评估的条件，取得了土地使用证、建设用地许可证及总平面图即可以进行贷款上报审批。

5. 建设工程规划许可证

取得了建设工程规划许可证意味着项目施工图已获规划局认可，有了建设工程规划许可证，项目贷款可以上审贷会审批，可以进行实质性的贷款授信审批。伴随着规划许可证的审批，房地产公司可以取得项目方案审查意见书（或规划批准书），该文件会正式确定地上的建筑面积、车位数量、各种公建面积、各业态建筑面积、建筑层数、密度、绿地率等指标，至此项目的重要指标得以确定。

6. 建设工程施工许可证

取得了建设工程施工许可证意味着项目的总包单位已经确定，项目主体可以动工。有了建设工程施工许可证银行贷款可以提取，开发项目的建设资金可以通过银行贷款进行解决。在取得建设工程施工许可证这个时点，股东垫付款项达到极大值。许多房地产项目前期资金断流就是发生在这个时间节点，由于银行贷款不满足提取条件，股东垫支款项达到极值，办理施工许可证的那笔资金成为压死骆驼的最后