

Abstract

Tax planning is a financial management method to realize value maximization, which the taxpayer utilizes as the legitimate method, to plan and arrange the scientific and reasonable of the tax activity, as far as possible to reduce the tax cost. With competition step of enterprise in our country which participates in the internationalization speeding up, the tax planning takes the important constituent as the rational financial management of the enterprise, will more and more be valued by peoples.

The real estate developing enterprises in our country have become the focus which the society and the public highly paid attention to in the recent years, when our country formulates the policy aggressively to standard the real estate developing enterprise and suppress the price of house excessively, conducting tax planning research on the facet of the real estate developing enterprise has the vital significance to the country and the enterprise. Therefore, this dissertation chooses the applied research of tax planning of the real estate developing enterprise in our country as the subject, which expects that the dissertation can play some referring roles to help tax planning of the real estate developing enterprise.

The dissertation takes the theory and the practice of tax planning as a foundation, linking to the reality of the real estate developing enterprise in our country, then carried on the systematic analysis and the research to the question of tax planning. The full text contains five parts:

First part is the review of relating theory. Obtaining from the elementary theory of tax planning, this part defines the concept of tax planning and describes the characteristic of tax planning, then analyzes the theory basis of tax planning from five different facets and elaborates the prerequisite of tax planning.

The second part conducts the research of the characteristic of real estate developing enterprise and the demand of tax planning. Firstly, this part describes the characteristic of the real estate developing enterprise and introduces the main tax items which the enterprise should pay, then proposes the demand of tax planning on the basis of the analysis of tax burden of enterprise and situation of tax planning

foundation in the present.

The third part elaborated the principle the real estate developing enterprise should follow when implementing tax planning, these principles are the basic guarantee that the enterprise obtains the success. Then this part amply the method of the qualitative analysis and the quantitative analysis, aiming at the characteristic of the real estate developing enterprise, summaries four methods of tax planning.

The fourth part is the emphases of the dissertation, basing on the analysis of format chapter, this chapter designs tax planning in the different stage of the real estate developing enterprise. With the characteristic of different stage, this part elaborate case with different stage of enterprise's establishment, the product, the sale, the use of real estate.

The fifth part analyses the question which should be paid attention in the implementation of tax planning process of the real estate developing enterprise, and proposes some advice to improve the tax planning in the real estate developing enterprise.

Key words: Tax planning, Financial management, Real estate developing

南开大学学位论文版权使用授权书

本人完全了解南开大学关于收集、保存、使用学位论文的规定，同意如下各项内容：按照学校要求提交学位论文的印刷本和电子版；学校有权保留学位论文的印刷本和电子版，并采用影印、缩印、扫描、数字化或其它手段保存论文；学校有权提供目录检索以及提供本学位论文全文或者部分的阅览服务；学校有权按有关规定向国家有关部门或者机构送交论文的复印件和电子版；在不以赢利为目的的前提下，学校可以适当复制论文的部分或全部内容用于学术活动。

学位论文作者签名：张明

2007年5月26日

经指导教师同意，本学位论文属于保密，在 年解密后适用本授权书。

指导教师签名：		学位论文作者签名：	
解 密 时 间：		年 月 日	

各密级的最长保密年限及书写格式规定如下：

内部 5年（最长5年，可少于5年）


秘密★10年（最长10年，可少于10年）

机密★20年（最长20年，可少于20年）

南开大学学位论文原创性声明

本人郑重声明：所呈交的学位论文，是本人在导师指导下，进行研究工作所取得的成果。除文中已经注明引用的内容外，本学位论文的研究成果不包含任何他人创作的、已公开发表或者没有公开发表的作品的内容。对本论文所涉及的研究工作做出贡献的其他个人和集体，均已在文中以明确方式标明。本学位论文原创性声明的法律责任由本人承担。

学位论文作者签名：


200) 年 5 月 28 日

第一章 引言

本章对全文的研究背景、研究意义及研究方法和框架分别进行了论述。共分两节：第一节阐述了研究背景和研究意义；第二节介绍了研究方法和研究框架。

第一节 研究背景和研究意义

1.1.1 研究背景

纳税筹划在我国改革开放的初期还是鲜为人知的，直到最近几年才逐渐为人们所认识、了解并进行了有限的实践。长期以来，人们认为纳税筹划会助长纳税人逃避税收，影响税收征管工作，造成国家税款的大量流失。随着改革开放的不断深入和市场经济的进一步发展，特别是中国加入了 WTO，开始参与全球化的经济运行，人们对纳税筹划有了进一步的积极认识，纳税筹划已与企业的改革和发展产生了内在的联系，是我国税收法制日臻完善情况下企业的必然选择，也是建立现代企业制度的必然要求。纳税筹划作为企业理财学的一个组成部分，对加强企业税务管理、培养企业纳税意识、完善企业经营管理、促进税收增长等方面都大有益处。

我国房地产开发企业从 1998 年国家停止福利分房实行住房货币化后，开始真正发展起来。在国家积极的财政政策刺激下，全国固定资产投资快速增长，房地产投资占 GDP 比例逐渐增加。随着城镇居民经济水平的不断提高，购房需求不断增长，房地产开发企业得到了飞速发展。因此，如何促进房地产开发企业的健康发展是当前我国经济发展中的一个热点问题。而纳税筹划是在法律许可的范围内提高房地产开发企业管理水平的一个有效方法，特别是在房地产市场竞争日趋理性的今天，房地产企业的内部管理水平已成为企业控制运作成本、提高经济效益的重要因素。由于房地产开发企业本身的税费负担较重，企业经营管理者十分重视其税负状况，千方百计的规避税费；同时房地产业又是涉及税种较多、与其他产业联系广泛的行业，因而纳税筹划就显得尤为重要。随着我国

税制改革的逐步深入，税收征管能力和税务机关执法水平的逐步提高，房地产开发企业偷逃税款的机会将越来越小，偷逃税款的成本将越来越高，房地产开发企业要想降低税负，如果在短时间内不能提高竞争力来消化税负，比较可行的办法就是通过纳税筹划这一手段达到目的。

1.1.2 研究意义

对纳税筹划在我国房地产开发企业的应用进行研究，其理论意义体现为：

第一，它以纳税筹划理论为基础，建立在对现行税制有深刻了解的层面之上，其理论性与实践性都很强。

第二，它要求不仅仅拘泥于书本上的理论知识，还要求贯通现有的税收政策法规，能较好地把握今后一段时期税收政策方向，需要对税收知识和实际操作进行精心研究和灵活应用。

第三，纳税筹划作为现代企业管理的有机组成部分，贯穿于纳税人经营管理的整个运作过程中，大到企业战略目标，小到日常生产经营的各个细节，是一项庞大的系统工程，它要求纳税人对企业战略目标与税收行为有机的结合起来，充分理解各项涉税经济行为，对筹划方案的应用作出正确的评估，对筹划中提供的运作模式的效率及其被税务机关认可的程度有准确的把握。

第四，研究纳税筹划在我国房地产开发企业的应用，可以通过参考西方发达国家纳税筹划的先进做法，掌握国际税收不同领域的研究动态，启发思维、触类旁通。同时，通过对纳税筹划的研究，为我国税收立法和税收执法的进一步完善提供了发展方向，加速我国现行税制的现代化。

本文研究的实践意义有：

第一，纳税筹划能直接给房地产开发企业创造价值，提高我国房地产开发企业的国内、国际竞争力。纳税筹划作为一项系统工程，运作良好不但可以直接为企业创造价值，而且有利于提高企业的管理水平，为我国房地产开发企业在加入世贸组织后更好的参与国际竞争奠定基础。纳税筹划是符合国家立法精神的，是应该得到地方政府的肯定和支持的，企业身处这样的宏观环境将极大地有利于其地区市场的开拓和经营活动的推进。

第二，纳税筹划的推广与规范化运作，不仅有利于房地产开发企业实现价值最大化，还能大大促进我国的政治经济环境的改善。对纳税筹划的认识越深

刻，房地产开发企业在实际运作时就越科学完善，就能为企业创造更多的价值。

综上所述，对房地产开发企业来讲，建立起一整套针对企业实际的可操作性强的纳税筹划方案，对促进其健康发展来说是迫切需要的，同时，也是广大理论工作者和实际工作者值得研究的一个课题。作为一名税务工作者，我希望能利用所学的相关知识，结合自己的工作实践，通过对房地产开发企业纳税筹划有关问题的探讨和案例分析，设计出一套符合企业特点的纳税筹划方案，以期能对其进行纳税筹划提供一些有参考价值的东西。

第二节 研究方法和研究内容

1.2.1 研究方法

本文的研究主要采用定性研究与定量研究相结合、理论与实际相结合的方法，同时运用了对比研究的方法。具体应用如下：

1. 定性研究与定量研究相结合的方法

本文对一些易于定性描述的原则性的内容采用定性研究，得出相应结论，如相关理论回顾这一部分内容，大部分需要定性研究加以解决。而对于一些适用定量分析加以解决的问题则采用定量分析。如对房地产开发企业不同阶段纳税筹划方案的研究中，进行了筹划方案的比较和最佳筹划方案的确定，此时需要在定性分析的基础上，采用定量分析，从而做出最佳的纳税筹划方案。

2. 理论与实际相结合的方法

房地产开发企业纳税筹划是一个实际操作性较强的课题，具有重要的应用价值，因此研究方法不能仅仅局限于理论上的一些方法。很多纳税筹划方案的可行与否还需实践加以证实才具有说服力，因此，在本文研究过程中采用理论与实际相结合的论证方法，在进行理论探讨之后，以房地产开发企业的实际纳税筹划工作作为案例加以分析，使本研究具有较强的实际基础作为支持。

3. 对比研究的方法

房地产开发企业纳税筹划的研究在很多方面需要采用对比研究才能使问题论述的更为清晰，如在纳税筹划各个备选方案的选择过程中，更需要进行细致的对比研究，才能得出较为合理的筹划方案。

1.2.2 研究内容与框架

本文首先从纳税筹划的基本理论入手，对纳税筹划的概念进行了界定，对纳税筹划的特征进行了描述，同时运用税收价格理论、组织行为学理论、契约理论、博弈理论和法律角度分析了纳税筹划的理论依据，总结了纳税筹划实施的前提条件。

其次，对房地产开发企业进行了界定，分析了房地产开发企业的经营业务和特点，介绍了其缴纳的主要税种，在分析企业的税收负担和纳税筹划的现状的基础上，指出了其对纳税筹划的需求十分迫切。

再次，阐述了房地产开发企业在实施纳税筹划时应遵循的原则，并分析了房地产开发企业纳税筹划的一些基本方法，即扣除法、降低适用税率法、临界点筹划法和税收优惠政策法。

然后本文设计了房地产开发企业在不同阶段纳税筹划的方案，结合企业不同阶段的特点，分别从企业的设立、生产、销售、房地产使用四个阶段并结合具体的案例来进行阐述。

本文最后对房地产开发企业在实施纳税筹划过程中需注意的问题进行了分析，并从宏观和微观的角度对完善我国房地产开发企业纳税筹划提出了一些建议。

本研究的框架图见图 1.1。

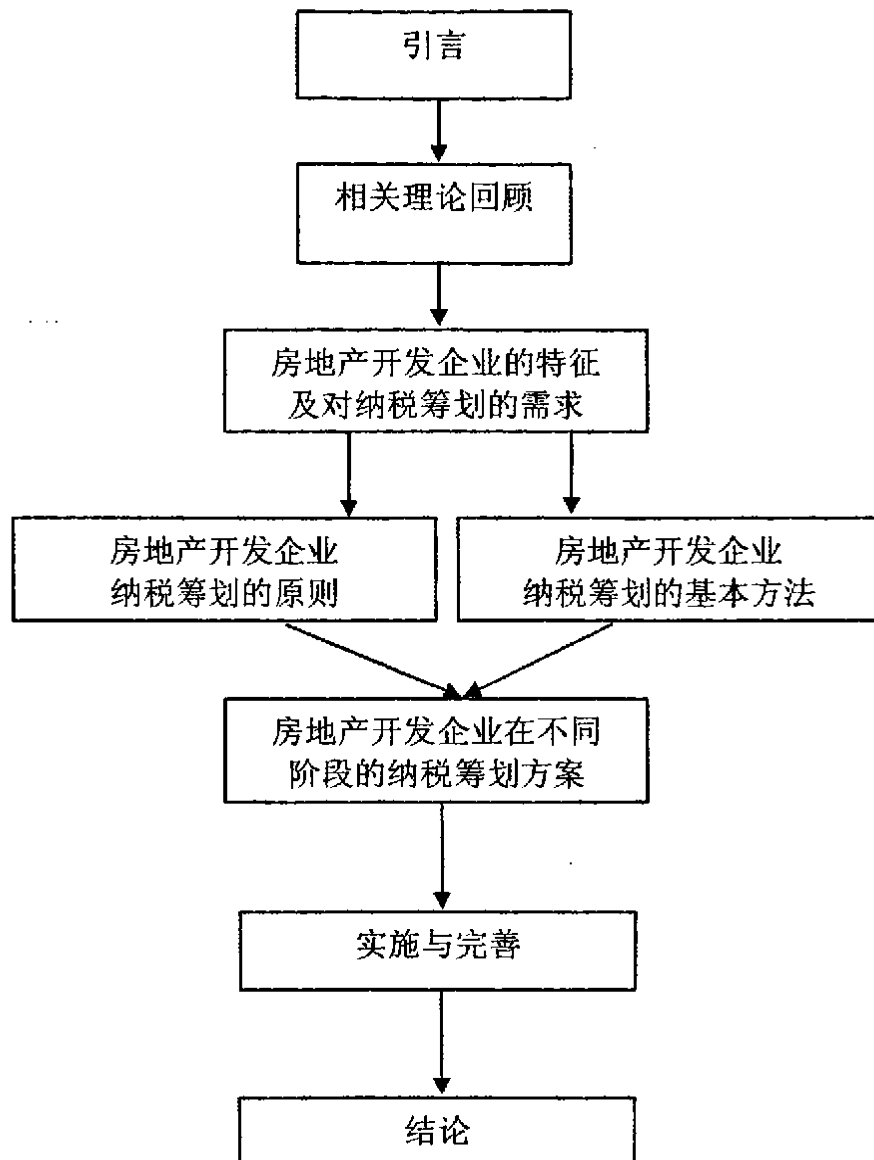


图 1.1 本文框架图

资料来源：作者设计

第二章 相关理论回顾

本章对相关理论进行了回顾，共分两节：第一节对纳税筹划的概念进行了界定，同时描述了纳税筹划的特征；第二节对纳税筹划的理论依据进行了分析，并对实施纳税筹划的前提条件进行了论述。

第一节 纳税筹划的内涵

2.1.1 纳税筹划的界定

“纳税筹划”一词源于英文“tax planning”，又称“税收筹划”或“税务筹划”，那么，什么是纳税筹划？可以说，到目前为止，对这一名词还没有一个统一的定义，也难以从词典和教科书中找出权威或者全面的解释，以下是国内外学者有代表性的几种观点。

1. 国外学者对纳税筹划概念的表述

国际财政学会所属的荷兰国际文献局在其编撰的《国际税收词汇》中是这样定义的：“纳税筹划是指纳税人通过对经营活动或个人事务活动的安排，实现缴纳最低的税收。”

印度税务专家雅萨斯威在《个人投资和税务筹划》一书中说：“纳税筹划是纳税人通过对财务活动的安排，充分利用税法提供的包括减免在内的一切优惠，从而享得最大的税收利益。”

美国加州大学梅格斯博士在《会计学》中作了如下阐述：“人们合理而又合法地安排自己的经营活动，使之缴纳可能最低的税收。他们使用的方法可被称为纳税筹划……少缴税和递延缴纳税收是纳税筹划的目标所在。”另外他还说：“在纳税发生之前，有系统地对企业的经营或投资行为作出事先安排，以达到尽量少缴所得税，这个过程就是纳税筹划。它主要是选择企业的组织形式和资本结构，投资采取租用还是购入的方式，以及交易的时间等。”

2. 国内学者对纳税筹划概念的表述

我国学者唐腾翔、唐向在其编写的《税收筹划》一书中认为“税收筹划是

指在法律规定许可的范围内，通过对经营、投资、理财活动的事先筹划和安排，尽可能地取得‘节税’的税收利益”。

张中秀在《公司避税节税转嫁筹划》中认为，纳税筹划是指纳税人通过非违法的避税方法和合法的节税方法以及税负转嫁方法来达到尽可能减少税收负担的行为。

盖地在《税务会计与纳税筹划》一书中认为，纳税筹划就是在不违反国家有关法律和国际公认准则的前提下，为实现企业财务目标而进行的旨在减轻、减缓税收负担的一种税务谋划或安排。

《中国税务百科全书》的解释为：“负有纳税义务的单位和个人在纳税前采取各种合乎法律规定的方法有意减轻或消除税收负担的行为。”

综合国内外学者对纳税筹划概念的论述，总结出这一概念有广义和狭义理解之分，广义的看法认为纳税筹划是指一切采用合法和非违法手段进行的纳税方面的策划和有利于纳税人的财务安排，主要包括非违法的避税筹划、合法的节税筹划与运用价格手段转移税负的转嫁筹划和涉税零风险。狭义的纳税筹划指企业合法的节税筹划。

本文认为，纳税筹划的概念可以界定为：纳税筹划是纳税人运用合法的手段，对其涉税活动进行科学、合理的事先筹划和安排，尽可能的降低税收成本，以实现自身价值最大化的一种财务管理活动。

根据以上对纳税筹划概念的界定，我们可以看出，纳税筹划和偷税、逃税、骗税、抗税等行为是不同的。很显然，这些行为是以非法手段逃避税收负担，是不合理、不合法，甚至是违法的行为。漏税是纳税人无意识发生的漏缴或少缴税款的行为，它不是主观上的故意，但纳税企业本身的过失和疏忽也是法律不允许的。欠税是纳税人、扣缴义务人逾期未缴纳税款的行为，税法中根据其产生的原因，要求纳税人或扣缴义务人承担相应的经济责任或法律责任。而偷税、逃税、骗税、抗税是违反税收法律的行为。避税与纳税筹划比较密切，是纳税人采取利用法律上某种漏洞或含糊之处的方式来安排自己的纳税事项，以减少应纳税额，它是不符合立法精神的行为，是政府完善税法的重点。节税是以遵循税收法律法规和政策的方式少纳税的合理行为，是符合法律精神的。它与纳税筹划最大的区别是，节税只是单纯的减少应纳税额，而纳税筹划不仅仅是为了减少企业应纳税额的目的，而是上升到企业战略的高度，作为企业战略

决策的一部分，是服务于企业的战略性行为，是全局性的。¹

2.1.2 纳税筹划的特征

从上述分析中不难看出，纳税筹划具有以下几个特征：

1. 合法性

合法性是纳税筹划的本质特征，是纳税筹划与偷税、逃税、骗税、抗税等行为区别开来的根本标准。纳税筹划的合法性不仅表现在遵守税收法规方面，而且还体现在纳税筹划符合国家政策导向的内容上。在形式上，它有明确的法律条文为依据；在实行中，又是不违背立法意图，受到国家的允许和保护。企业在尊重税法、依法纳税的前提下，通过对税法精细比较，采取合法手段规避税收义务，达到动机合理、手段合法的纳税筹划目标。

2. 超前性

企业纳税筹划行为相对于企业纳税行为而言，具有超前性的特征。在现实的经济活动中，纳税义务的发生具有滞后性。纳税筹划是在纳税义务确立之前所作的经营、投资、理财的事先筹划与安排。如果经济活动已经发生，应纳税款已确定，就必须严格依法纳税，再进行纳税筹划就失去了现实意义。

3. 择优性

择优性是纳税筹划特有的一个特征。企业在经营、投资、理财活动中面临几种方案时，纳税筹划就是在两种或更多的方案中，选择税负最轻或最佳的一种方案，以实现企业的最终经营目的。对纳税方案的择优标准不是税负的最小化而是企业价值的最大化。

4. 普遍性

从世界各国的税收实践看，一国税收制度无论如何制定、如何改进，也不能保证它没有差别，况且作为征税主体的政府为鼓励纳税人按政府的意图行事，总要牺牲一定的税收利益为代价，对纳税者施以一定的税收优惠来引导和规范纳税人的经济行为，这就给纳税人提供了进行纳税筹划、寻找低税负、降低税收成本的机会。

5. 整体性

纳税筹划需要统筹考虑，不能只注重个别税收负担的减轻，而要着眼于整

¹ 盖地. 税务会计与纳税筹划. 东北财经大学出版社, 2001

体税负的轻重，着眼于企业整体利益的影响以及程度。纳税筹划的整体性，一方面指纳税筹划不能只注重于某一个纳税环节中个别税种的税负高低，而要着眼于整体税负的轻重；另一方面指总体税负的轻重并不是选择纳税方案的最重要依据，应衡量“节税”与“增税”的综合效果，在企业面临多种纳税选择时，应当选择总体收益最大但纳税并非最少的一种方案。

第二节 纳税筹划的理论阐述

纳税筹划作为企业财务管理的重要组成部分，对其进行理论上的分析，有助于我们更好的理解和研究纳税筹划行为。为此，本节将从五个方面分析纳税筹划的理论依据，并阐述纳税筹划实施的前提条件。

2.2.1 纳税筹划的理论依据

1. 根据税收价格理论分析

现代财政理论认为税收的本质是国家提供公共产品的价格，或者说是人们为享受政府提供的公共产品而支付的价格费用。这里的公共产品指的是政府提供的公共服务，它由社会成员（个人和企业）消费和享受。因为公共产品的提供需要支付费用，政府就需要通过向社会成员征税来补偿。社会成员为了自身消费公共产品而付费的现象，正是典型的市场等价交换行为在财政活动中的反映。从而税收也就具有了公共产品的价格的性质。¹税收价格理论的意义在于说明了税收是纳税人权利和义务的对称统一活动，权利指的是纳税人有权要求政府按自己的意愿提供公共服务，义务指的是纳税人必须为消费公共服务而纳税。可见，税收并非纯粹是义务，仅提纳税是公民的义务，而不提纳税人的权利，这是片面的。税收价格理论的意义还在于指出税收征纳双方的各自地位和身份。政府可以看成是公共产品的提供者，是卖方，而纳税人则是公共产品的消费者，是买方。每一个消费者，作为一个独立的利益主体，他总是追求自身效用最大化，反映在购买商品中，表现为追求高质量、低价格，即高的价格性能比。但因为公共产品具有消费的非排他性，他即使想拒绝该产品，在一个特定时间、地域也不可能，为了获得最优的价格性能比，消费者总是试图以尽可能低的价

¹ 张馨，个人课税：权力、义务、职责，涉外税收，1998（2）：4~8

格来购买该商品，反映在税收上，即纳税人在享受一定的公共产品前提下，总是尽可能地减少自己要支付的公共产品价格—税收，以实现其价值最大化的目的，这就必然产生纳税筹划。

2. 根据组织行为学理论分析

目前世界各国的财政收入一般都包括两大类，即我们常说的税和费。对纳税人来说，税、费支出是有差别的，表现在以下三点：首先，税收具有对“公共服务”、“公共物品”付费的性质，而规费具有对“个人服务”付费的性质。其次，税收的纳税对象是税法规定范围内的所有纳税人，具有普遍性、统一性，其“支出”与“收益”没有直接的对应性。纳税人在缴纳一定金额的税款后，并不能直接享受到一定的收益和服务，而规费则是针对特定受益者，具有“收益”与“支出”的直接对应性。第三，税收是政府的集中性收入，一般不具有特定用途，而规费一般具有特定用途。

组织行为学理论认为，组织的内部行为不是随机的，它受个体、群体以及结构因素等影响，要提高组织运作的有效性，必须研究探讨个体、群体和结构对行为的影响。对纳税人而言，税与费的差异导致其更愿意支付与其享受的特定服务有关的收费，而认为其享受的公共服务和公共物品是抽象的、人人可享受的，与纳税人是否纳税、纳税多少没有直接的关系。因此，纳税人总是希望尽可能地晚纳税、少纳税、甚至不纳税，同时，又希望尽可能争取多享受政府提供的公共服务和公共物品，以实现其价值最大化的目的，这就必然促使企业去进行纳税筹划。¹

3. 根据企业契约理论分析

1937年，科斯依据交易和交易费用来解释企业的性质，将企业的性质概括为“企业是生产要素的交易，确切地说是劳动与资本的长期权威性的契约关系。”随后，诸多专家对上述理论进行了拓展。这些经济学家的研究互有侧重，但其具有共同的主旨：

(1) 企业乃“一系列契约的联结”；

(2) 这一系列契约“也就是劳动者、所有者、物质投入和资本投入的提供者、产出品的消费者相互之间的契约关系的结合”；

(3) 不同契约之间不可避免的存在着利益冲突，在同一契约里，各契约关系人也存在着利益冲突。

¹ 盖地. 税务筹划的行为动因及制度分析. 财政与税务, 2004 (3): 18

从整体来看，企业是众多契约组合而成的大契约，它包括企业与企业、企业与个人、企业与政府之间的契约，且各契约的关系人之间存在着利益冲突（见图 2.1 所示）。企业与政府间的税务契约就属于这“一系列契约”中的一个。具体来说，企业的各方利益关系人有股东、供应商、顾客、信贷方、雇员和政府（见图 2.2 所示）。企业与上述各个利益关系人之间均有一个契约：如信贷方向企业提供信贷资金，企业到期还本付息；顾客向企业支付货款，企业向顾客提供商品；政府为企业提供公共产品，企业缴纳税款。在这些利益关系人之中，股东具有剩余索取权，股东的收入事先没有一个确定的份额，且必须在企业支付其他利益关系人之后才能取得。股东对企业又拥有最后决策权，股东为了自身利益最大化，就有动力要求经营者通过纳税筹划谋求自身利益，而经营者作为股东的代理人有义务和责任实现股东利益最大化。在这种情况下，企业经营者就会利用契约的不完备性和会计政策的可选择性来筹划税收事宜，以减轻税收负担，增加税后利润。

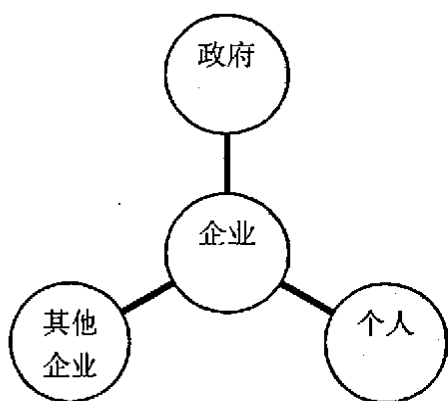


图 2.1 企业的大契约关系

资料来源：作者设计

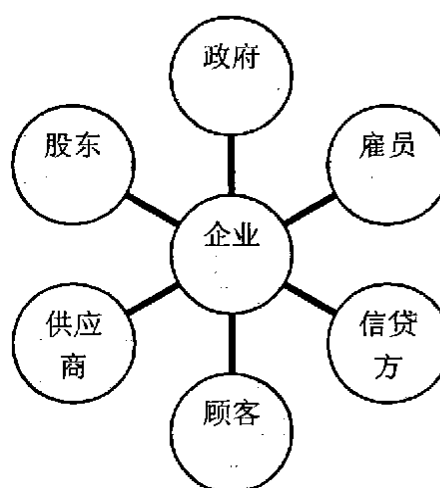


图 2.2 企业的各方利益关系人

资料来源：作者设计

在承认企业的逐利性、契约的不完备性和相当一部分契约是以企业提供的会计信息为基础的前提下，作为契约关系人之一的企业就有动力和机会进行一些安排，或者说是操纵，以实现企业价值或税后利润最大化的目标。因此，只要在税收契约中承认会计确认和计量的某些原则和方法，允许企业进行某些会计政策选择，以及能够利用会计资料作为计税依据，那么，在税收契约的执行

过程中，理性的企业都会充分利用其与征税方即政府税务机构会计信息的不对称性以及契约的不完备性，对涉税会计事项进行控制，即进行纳税筹划，以谋求自身税收利益的最大化。¹

4. 根据博弈理论分析

(1) 博弈理论简介

博弈论是研究决策主体间的行为发生直接相互作用时的决策以及这种决策的均衡问题。也就是说，博弈论是研究当一个主体，一个人或一个企业的选择受到其他人、其他企业选择的影响，而且反过来影响到对方选择时的决策和均衡问题。

在博弈论里，个人效用不仅依赖于自己的选择，而且依赖于他人的选择，即个人的最优选择是他人选择的函数。在经济学越来越重视个体研究、信息研究及人与人之间关系研究，尤其是人与人之间相互影响研究的今天，博弈论已逐渐成为经济学中应用最广泛的理论。²

(2) 从博弈论的角度看纳税筹划空间

从博弈论的角度来看，以政府为主体的征税人与以企业为主体的纳税人成为矛盾对立统一的两个方面。一方面，政府凭借国家权力要尽可能的多征纳税款；另一方面，纳税人基于自身经济利益的考虑会尽可能少的缴纳税款。在这场利益博弈中，国家是税收法律制度制定的主体，纳税人只能被动的接受制度的约束，同时按制度提供国家所需的资金。如果税收制度规定企业将其收入全部或大部分交给国家，企业一定选择不生产，国家税收自然为零，这与国家不征税结果一样。我们可以用拉弗曲线来表示，“拉弗曲线”表明了税收与税率之间的关系：当税率为零时，税收自然也为零；而当税率上升时，税收也逐渐增加；当税率增加到一定点时，税收额达到抛物线的顶点，这是最佳税率，如再提高税率，则税收额将会减少（见图 2.3）。

¹ 盖地. 税务筹划的行为动因及制度分析. 财政与税务, 2004 (3): 18

² 张维迎. 博弈论与信息经济学. 上海人民出版社, 1996

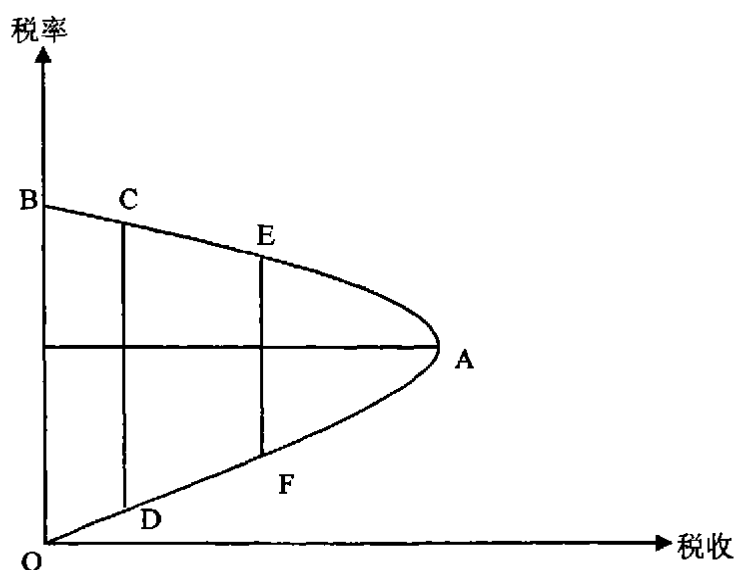


图 2.3 拉弗曲线

资料来源：贺志东. 纳税筹划. 机械工业出版社, 2005

博弈论的原理表明，在博弈的过程中，博弈双方可以达成一定的协议即“纳什均衡”，而协议被遵守的前提是遵守协议的收益大于破坏协议的收益。在追求自身利益最大化的驱动下，博弈双方都有不遵守协议的动机，那么协议的制定就成为问题的关键。税收契约就是博弈双方的协议，因而在制定、实施契约时必须考虑遵守税收制度的收益大于破坏他们的收益。换言之，税收法律制度在制定时一定会考虑税源的存在与可持续增长，从而必然会预先为纳税人留出一定的空间。比如，税收制度中存在大量的“税式支出”，这为企业进行纳税筹划提供了可行空间。

(3) 从博弈论的角度看企业进行纳税筹划的必要性

① 市场竞争的需要——企业与企业之间博弈分析

假设有同等条件下的企业 A 与 B，都面临是否进行纳税筹划的选择。它们经过估计得出，如果两个企业都不进行纳税筹划，各自的收入单位为 10，缴税 5 单位后，各自净收益为 5；如果它们都进行纳税筹划，各分得收入为 12 单位（成本下降，价格下降，需求增多，收入增多），缴税为 4 单位，各自付出筹划成本 0.5 单位，各自净收益为 7.5 单位。如果一个筹划另一个不筹划，筹划方收入为 15 单位，另一方的收入为 9 单位，扣除各自的税款和成本后，筹划方取得收益 10.5，另一方收益为 4。

企业与企业之间的博弈矩阵如表 2.1 所示。

表 2.1 企业与企业之间的博弈收益矩阵表

		企业 B	
		筹划	不筹划
企业 A	筹划	(7.5,7.5)	(10.5,4)
	不筹划	(4,10.5)	(5,5)

资料来源：李嘉明. 企业税务筹划的数理分析. 重庆大学学报(自然科学版), 2001, Vol.24 (5): 48~54

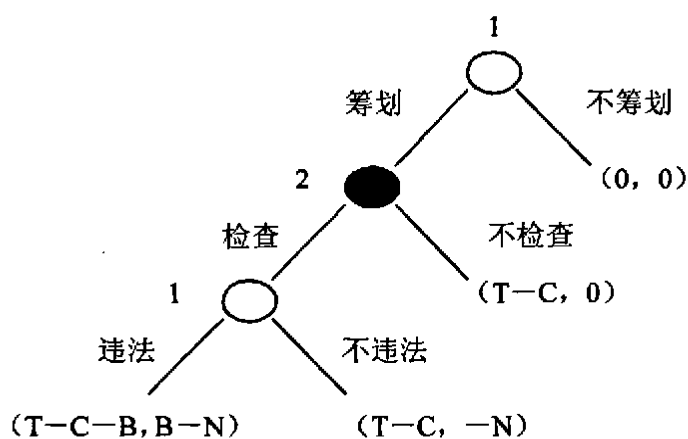
如果博弈中信息是完全的，A 与 B 都知道双方的行为特征和可能的选择，对双方都有充分的了解，它们同时选择自己的行动且只选择一次。这样，文中所列模型符合完全信息静态博弈的特征，存在最优解 (7.5,7.5)，即（筹划，筹划）是模型的最优解。也就是说，出于竞争的需要，双方都有进行纳税筹划的动因。¹

② 筹划收益与筹划风险的存在——企业与税务机关博弈分析

企业一旦选择进行纳税筹划，必然会与征税方发生利益博弈。这种博弈是企业先行动的动态博弈。有些筹划活动可能完全在税收契约约束下展开（比如利用税收优惠），但有些筹划活动，其合法性需要由税务机关界定（比如转让定价）。在这种情况下，纳税筹划的收益变得具有风险。企业是否进行纳税筹划需要依赖于对税务机关行动信息的判断，我们仍然用模型进行分析。

设企业进行纳税筹划的筹划成本为 C，筹划收益为 T。当企业选择纳税筹划，税务机关可以选择进行检查或不检查。假设检查成本为 N，非法筹划的罚款支出为 B。当税务机关不进行检查或者经检查认定筹划行为合法，企业收益函数依然为 $U=T-C$ ；反之，若税务机关检查且认为企业筹划行为非法，企业收益函数变为 $U=T-C-B$ 。企业与税务机关的博弈模型如图 2.4 所示。

¹ 李嘉明. 企业税务筹划的数理分析. 重庆大学学报(自然科学版), 2001, Vol.24 (5): 48~54



资料来源：作者设计

假设企业认为税务机关进行检查的概率为 P ，不进行检查的概率为 $1-P$ ，根据模型得出企业与税务机关的博弈收益矩阵，如表 2.2 所示。

表 2.2 企业与税务机关的博弈收益矩阵表

		企业	
		不违法	违法
税务机关	检查	$-N$	$B-N$
	不检查	0	$-T$

资料来源：作者设计

当 $-N \times P + 0 = (B-N) \times P - T \times (1-P)$ 时，税务机关得到均衡解。此时， $P = T / (T+B)$ 。对于企业而言，如果认为自己的纳税筹划行为可能存在被税务机关检查认定为违法行为的风险时，只有预计税务机关进行检查的概率小于 $T/(T+B)$ 时，企业才会进行纳税筹划。

（4）从博弈论的角度看企业纳税筹划的过程

① 纳税筹划环境博弈分析

纳税筹划的过程，实际上就是对税收政策的差别进行选择的过程，这种选择是企业依据已有信息进行判断选择的过程。从企业的角度出发，它对自己的筹划意图、经营状况和财务状况有着充分的了解，熟悉和掌握国家的各种税收法规和政策。但是，市场环境的变化对企业而言是不对称的，它无法准确预测和掌握市场环境的变化时间、变化方向以及如何变化等。同样，对市场环境来

说，它是由若干企业组成的，其中某一企业的信息对它来说也是不对称的。因此，企业和市场环境就成为一个博弈的两个博弈方。

模型的建立：局中人 1 为外部环境(市场环境 & 税收环境)；局中人 2 为企业。设企业进行纳税筹划的筹划成本为 C ；外部环境变化的风险成本为 C' ；由于进行纳税筹划而获得的节税收益为 T 。

企业获得的节税收益矩阵如表 2.3 所示：

表 2.3 企业与市场环境的博弈收益矩阵表

		外部环境	
		变化	不变化
企业	筹划	$-C-C'$	$T-C$
	不筹划	0	0

资料来源：李嘉明，张晓美. 非对称信息条件下企业税收筹划的博弈分析. 税务与经济, 2004 (1): 62~65

当企业所处的外部环境稳定时，企业进行纳税筹划的条件是 $T-C > 0$ ，即纳税筹划净收益为正，这也是我们随后分析纳税筹划方案的判断标准。当企业所处的外部环境动荡不安时，企业若进行纳税筹划，这种筹划工作很可能失败，企业的收益函数为 $U = -C - C'$ 。此时，企业的最优选择不进行筹划，收益函数为 $U = 0$

现假定企业现有的信息使企业不能充分断定环境是否变化，假设企业认为环境变化的概率为 P ，不变化的概率为 $1-P$ ，据此可以求出：

进行筹划的期望收益为 $U = (-C - C') \times P + (T - C) \times (1 - P)$ ；企业不进行筹划的期望收益为 0，因此企业进行纳税筹划的条件是： $(-C - C') \times P + (T - C) \times (1 - P) > 0$ ，即 $P < (T - C) / (T + C')$

也就是说，只有当企业认为外部环境变化的概率小于 $(T - C) / (T + C')$ 时，企业才会选择进行纳税筹划，此时的收益函数为 $U = T - C$ 。¹

② “税法空白” 策略博弈分析

利用“税法空白”减轻税负，实质上是政府与企业之间进行的一种双人动态博弈。企业作为博弈的一方，以追求自身效用最大化为原则，积极寻找税法

¹ 李嘉明，张晓美. 非对称信息条件下企业税收筹划的博弈分析. 税务与经济, 2004 (1): 62~65

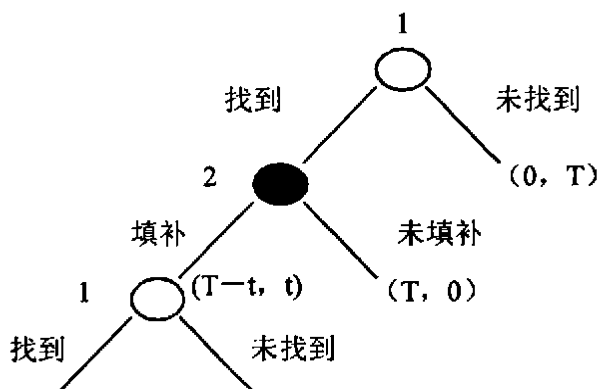
空白，并利用税法空白安排自己的经济活动；政府部门作为博弈他方，属于后行动者，在观察到企业的行动之后，也会发现税法中的空白，从而通过完备税收契约的方式做出反应。因为双方存在利益冲突，这种博弈过程会一直进行下去。下面我们用模型来进行分析。

模型：局中人 1 为企业，局中人 2 为政府。

如果企业没有找到税法空白，就需要缴纳数量为 T 的税收，此时企业收益为 0，政府收益为 T 。

如果企业找到税法空白，并在政府发现空白之前加以利用，那么企业可以避免缴纳这笔税款，获得节税收益 T ，此时企业收益为 T ，政府收益为 0。

如果企业找到税法空白，而政府也开始采取措施准备填补这项空白，那么最终的结果要看这项空白被填补的程度。我们用 t 表示征税方通过填补税收空白挽回的损失，此时企业收益 $T-t$ ，政府收益 t ，我们用图 2.5 来表示。



资料来源：黄凤羽．税收筹划理论与实践．中国财政经济出版社，2003

一系列的动态博弈过程之后，企业与政府将分享纳税筹划收益。与此同时，只要纳税人依然面对税收契约的约束，这种博弈过程就会一直持续下去。¹

5. 从法律的角度分析

税收作为一种国家取得财政收入和调节市场经济的重要工具和手段，已不仅仅是一种经济行为，从本质上讲它是一种法律行为。税收是国家凭借政治权力强行课征的，并以法律形式加以规范。税收中有一个最为重要的基本原则——税收法定原则，其基本内容可简要概括为：税法的各类构成要素都必须由法律明确规定；税法主体及其权利和义务都必须由法律予以规定；没有法律依据，国家就不能课征税赋，国民也不得被要求缴纳税收。由于这一基本原则在

¹ 黄凤羽．税收筹划理论与实践．中国财政经济出版社，2003

内容上的重要性，因而，世界各国都纷纷将此作为宪法原则加以明确，使其成为了宪法的一个重要内容，在我国没有把税收法定原则作为一个宪法原则而引入宪法，但作为弥补，新修订的《中华人民共和国税收征收管理法》第三条明确规定：“税收的开征、停征以及减税、免税、退税、补税，依照法律的规定执行；法律授权国务院规定的，依照国务院制定的行政法规的规定执行。任何机关、单位和个人不得违反法律、行政法规的规定，擅自作出税收开征、停征以及减税、免税、退税、补税和其他同税收法律、行政法规相抵触的决定。”这是在我国税收法律中对税收法定主义原则的承认与采用。对于企业，由于税收是纳税人的生产经营过程中的一种必要成本和不可避免的支出，降低税负、减少纳税支出也就成为纳税人经营活动过程一种必然的要求。因此，法定最低限额的纳税权就成为纳税人所拥有的诸种权利中的一项重要内容。纳税人根据国家税收法律、法规和政策的具体内容，通过对其经营、投资、交易、理财活动的事先安排和多种纳税方案进行优化选择，就可以实现其税收负担最小化的愿望，从而获得正当的税收利益。

2.2.2 实施纳税筹划的前提条件

纳税筹划是纳税人在履行应尽法律义务的前提下，适用法律给予的权利保护既得利益的手段。纳税人出于对利润最大化的需求，有进行纳税筹划的强烈愿望。然而纳税人具有纳税筹划愿望，并不意味着成功实施了纳税筹划，主观的筹划愿望必须通过一定的客观条件才能变为现实的筹划行为。

1. 承认纳税筹划是纳税人的权利

法律对权利的规定是实施权利的前提。纳税人在法律允许或不违反税法的前提下，有对自己所从事的经济活动进行纳税筹划以获取收益的权利。纳税筹划是纳税人应当享有的一项基本权利，纳税人开展纳税筹划所取得的收益属合法收益，无论哪类国家，承认纳税人的权利是纳税筹划产生和开展的前提条件。纳税人最大和最基本的权利，就是不需要缴纳比税法规定的更多的税收。纳税人的税务行政复议等权利，都是从纳税人不需要缴纳比税法规定的更多的税收这项最基本权利派生出来的。

2. 国家税收法制健全和透明度高

仅仅承认纳税人的权利还不够，纳税筹划的产生和发展还要求有一个健全

和透明的法制，一个保障纳税人权利可以得到实现的制度。纳税人的权利是否能实现，要靠法制。任何国家都有法，但不一定有法制，任何国家都有税法，但不一定有税收法制。在法制不健全、不透明的国家，在人治的国家里，税收和纳税筹划都得不到法律保证：一方面是基层征税人员说了算，税收流失严重；另一方面是纳税人的纳税筹划因为没有法制保障而最终落空。纳税筹划是不会在这样的条件下产生的，即使引进也不会很好地开展。只有在保证纳税人权利的制度法律化和透明化，并且这些制度能够保证完全被执行的情况下，纳税筹划才会有意义。综观世界各国，纳税筹划开展较好的国家，无一不是法制健全和透明的国家。¹

3. 纳税人经济利益独立化和经营行为自主化

纳税人具备自身独立的经济利益和法定范围内自主经营的权利是纳税人开展纳税筹划的必备条件：

(1) 纳税人自身利益独立化，这是纳税人进行纳税筹划的动力所在。经济利益独立化使纳税人对其拥有的利益有保护、增值及预防减损的需求，正是这种需求最终形成了经济主体追求利益最大化的行动。

(2) 法定范围内纳税人经营行为的自主化，这是纳税人的纳税筹划行为得以实现的保障。纳税人进行纳税筹划，仅有动机和愿望是不够的，只有在纳税人经营行为自主化的前提下，纳税人才能够根据国家税收法律、法规和规章的有关规定，自主地安排自己的投资、经营、理财等活动，对各种纳税方案进行优化选择，实施纳税筹划。

4. 纳税人具有一定的经营规模和收入规模

一般来讲，企业的经营规模越大、组织结构越复杂、业务范围越广，缴纳的税种越多、纳税的金额越大，则纳税筹划的空间也就越广阔，获取合理减轻税收负担利益的潜力也就越大。纳税人实施纳税筹划，无论是由企业内部设立的专业筹划部门，还是聘请外部专业筹划顾问，都要耗费一定的人力、物力和财力，产生一定的成本费用。纳税人只有具备一定的收入规模，才会一方面利用规模效应，摊薄成本、提高效益；另一方面也可以产生纳税筹划的大量需求，形成纳税筹划发挥作用的广阔空间。因此，纳税人具备一定的经营和收入规模是其是否进行纳税筹划的前提条件之一。

¹ 谢枫. 企业税收筹划理论及其在我国的运作研究. 江西财经大学, 2002

第三章 我国房地产开发企业的特征及对纳税筹划的需求

本章对我国房地产开发企业的特征及对纳税筹划的需求进行了研究。共分三节：第一节对房地产开发企业的特征进行了描述；第二节介绍了房地产开发企业缴纳的主要税种，并对其税收负担进行了分析；第三节提出了房地产开发企业纳税筹划的现状，并分析了其对纳税筹划的需求。

第一节 房地产开发企业的特征

3.1.1 房地产开发企业的界定

1. 房地产的概念

房地产是房产和地产的总称，其概念包括广义和狭义两种理解。从狭义上讲，房地产包括房屋和土地，房屋一般是指上有屋顶，周围有墙，能防风避雨，御寒保温，供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资，并具有固定基础，层高一般在2.2米以上的永久性场所，但根据某些地方的生活习惯，可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。而这里所指的“土地”则是房屋等建筑物所依存的土地。从广义上讲，房地产则是作为财产的房地产和附着在其上面的各种权益及其经营活动的总称。在本文中取的是广义，即商业房地产的开发。

2. 房地产开发企业的概念和归属

(1) 房地产开发企业的概念

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三章第二十九条是这样界定房地产开发企业的：房地产开发企业是以营利为目的，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。

(2) 房地产开发企业的归属

房地产开发企业归属于产业体系—房地产业。目前中国房地产业作为一个产业，已拥有既定的产业规模、行业指标等数据体系，但上世纪八十年代以前直至八十年代初，房地产还未形成一个真正的产业，1985年的产业划分标准并未明确将房地产业作为一个产业分支，而随着房地产业的发展，2003年国家统

计局重新进行了产业划分，将房地产业作为第三产业的一个分支。即“第三产业包括：交通运输、仓储和邮政业，信息传输、计算机服务和软件业，批发和零售业，住宿和餐饮业，金融业，房地产业，租赁和商务服务业，科学研究、技术服务和地质勘查业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务和其他服务业，教育、卫生、社会保障和社会福利业，文化、体育和娱乐业，公共管理和社会组织，国际组织。”

3.1.2 房地产开发企业的主要经营业务

房地产开发企业的开发过程一般可分为规划设计、征地拆迁、组织施工、竣工验收、产品销售五个阶段。开发产品是指企业已经完成全部开发过程，并已验收合格、合乎设计标准，可以按照合同规定的条件移交购货单位，或者可以作为商品对外销售的产品，包括土地、房屋、配套设施和代建工程等。下面对房地产开发企业的几类开发产品概念做一简单解释：

1. 土地的开发与经营

房地产开发企业将有偿获得的土地开发完成后，既可有偿转让给其他单位使用，也可自行组织建造房屋和其他设施，然后作为商品作价出售，还可以开展土地出租业务。

2. 房屋的开发与经营

房屋的开发指房屋的建造，房屋的经营指房屋的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋，开发完成后，可作为商品作价出售或出租。企业开发的房屋按用途可分为商品房、出租房、周转房、安置房和代建房等。房地产开发企业房屋按使用对象应分为两类：一类是企业自身使用的办公用房、职工宿舍等。另一类是企业开发经营的开发商品房屋，其主要目的是用于对外销售。

3. 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。

3.1.3 房地产开发企业的特点

房地产开发企业的特点一方面反映在其商品房屋、土地的生产特点上，另一方面反映在其特殊商品的特性上：

1. 生产周期长

一个房地产项目的完成，从立项、施工到最后的竣工销售，整个生产过程往往需要一年以上或数年的时间。特别是大规模的房地产开发企业连片开发土地，工程往往分为很多期，产品的生产周期年度跨度更大。

2. 前期资金投入大，而收益主要体现在中后期

与普通商品生产相比，房地产的投入成本与产出收益的时间阶段性特别明显。房地产开发的前期用于立项、设计、土地的开发和房屋建造的资金投放相当巨大。整个开发过程的前期是没有产品产出的，最终产品的形成是在开发的后期。由于房地产产品的价格之高是其他行业的一般产品无法比拟的，收益大体在 20%至 30%之间，其后期的收益相当可观。

3. 购房者中相当一部分是个人，存在大量的现金交易

个人在购买房产的时候，往往以现金的方式缴纳。特别是在商品房预售环节，由于产品还未完成所有权的转移，交易还未最后完成，客户通常是先缴纳一部分定金或预交款，这部分预交款往往是现金。

4. 房地产商品具有自我增值的属性

这是源于作为房地产的重要组成部分的土地要素的稀缺性及其供给的缺乏弹性。需求的无限性与供给的缺乏弹性，使得作为房地产重要组成部分的土地具有自我增值的特殊属性，即其价格呈现上涨趋势。据国家统计局的统计显示，2005 年第 2 季度，35 个大中城市居住用地交易价格比 2004 年同期上涨 12.9%。其中，高档住宅、普通住宅和经济适用房用地价格分别比 2004 年同期上涨 24.7%、10.9%和 11.1%。

5. 房地产商品的价格不稳定，存在暴跌和暴涨因素

这是由于房地产商品的价格形成机制造成的。房地产价格除供求因素决定以外，还受投资与投机的共同作用。作为投资品以及由此派生出来的投机品的房地产价格，与一般商品的价格形成机制是不一样的，即它是决定于未来的预期收益。也可以这样说，房地产价格形成机制同股票价格形成机制有点相似，即都是决定于未来的收益预期。当未来收益预期乐观，市场需求急剧增加，房地产价格迅猛上涨；当未来预期收益悲观，市场需求急剧萎缩，房地产价格持续下跌。暴涨暴跌是房地产价格运动的一个重要特征。

第二节 房地产开发企业缴纳的税种及税收负担分析

3.2.1 房地产开发企业缴纳的主要税种

房地产开发企业主要涉及的税种有营业税、城建税、教育费附加、土地增值税、房产税、印花税以及契税等。现将这些税种与房地产开发企业有关的法律法规作一介绍：

1. 营业税

房地产开发企业在不同阶段都会发生营业税应税劳务。

(1) 房地产生产阶段的营业税，主要是指对于建设单位按照建筑业税目的规定，对工程作业款按 3% 税率缴纳的营业税。

(2) 房地产销售阶段的营业税主要是指针对房地产开发企业适用销售不动产税目的规定，以房屋售价的 5% 税率缴纳的营业税。

(3) 房地产使用阶段的营业税，主要是针对房产租赁而言的，租赁业适用营业税中服务业税目，统一执行 5% 的税率。

计算公式：应纳税额=营业额×税率

2. 城市维护建设税

城市维护建设税的计税依据是纳税人实际缴纳的营业税税额，不同地区的纳税人实行不同档次的税率，税率分别为 7%、5%、1%。

计算公式：应纳税额=营业税税额×税率

3. 教育费附加

教育费附加的计税依据是纳税人实际缴纳营业税的税额，税率为 3%。

计算公式：应交教育费附加额=营业税税额×费率

4. 土地增值税

土地增值税是对转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人征收的一种税。土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的适用税率计算征收，纳税人转让房地产所取得的收入减除税法规定的扣除项目金额后的余额为增值额。

(1) 土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产所取得的增值额。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除税法规定的扣除项目金额后的余额。

房地产转让收入包括货币收入、实物收入和其他与转让房地产有关的经济

收益。

土地增值税计算增值额的扣除项目金额包括：取得土地使用权所支付的金额；开发土地的成本、费用；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；与转让房地产有关的税金；财政部规定的其他扣除项目。

具体来讲：

①取得土地使用权所支付的金额包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

②开发土地和新建房及配套设施的成本，是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本。包括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。

③开发土地和新建房及配套设施的费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。根据新会计制度的规定，与房地产开发有关的费用直接计入当年损益，不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算，明确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，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本之和的 5%以内计算扣除，凡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，房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本的 10%以内计算扣除。

④旧房及建筑物的评估价格是指在转让已使用的房屋及建筑物时，经批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率，并经地方主管税务机关确认的价格。

⑤与转让房地产有关的税金是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产缴纳的教育费附加也可视同税金予以扣除。

⑥加计扣除。对从事房地产开发的纳税人，可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和加计 20%的扣除。

(2)土地增值税实行四级超率累进税率，最低税率为 30%，最高税率为 60%。土地增值税税率表如表 3.1 所示：

表 3.1 土地增值税税率表

级数	级距	税率	速算扣除率
1	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分	50%	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200% 的部分	60%	35%

资料来源：马海涛. 中国税制. 中国人民大学出版社, 2004

计算公式为：应纳税额=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除率

5. 房产税

房产税是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对拥有房屋产权的内资单位和个人按照房产原值或租金收入征收的一种税。房产税以房产原值（评估值）或租金收入为计税依据，税率为 1.2%（从价征收）和 12%（从租征收）。

计算公式为：年应纳税额=房产原值（评估值）×（1－10%）×1.2%

或应纳税额=租金收入×12%

6. 城镇土地使用税

城镇土地使用税是在城市、县城、建制镇和工矿区范围内对拥有土地使用权的单位和个人以实际占用的土地面积为计税依据，并按规定税额征收的一种税。

计算公式为：年应纳税额=∑（各级土地面积×相应税额）

7. 印花税

印花税是对在经济活动和经济交往中书立、领受税法所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。分为从价计税和从量计税两种。

计算公式为：应纳税额=计税金额×税率

应纳税额=凭证数量×单位税额

土地使用权出让、转让书立的凭证（合同）暂不征收印花税，但在土地开发建设、房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等应按照印花税有关规定缴纳印花税。凡进行房屋买卖的，签定的购房合同应按产权转移书据所载金额万分之五缴纳印花税。在办理房地产权属证件时应按权利许可证照，按件交纳印花税 5 元。

8. 契税

契税是对在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属时向承受土地使用权、房屋所有权的单位和个人征收的一种税。

征收范围包括国有土地使用权出让、土地使用权转让(包括出售、赠与和交换)、房屋买卖、房屋赠与和房屋交换,其中土地使用权转让不包括农村集体土地承包经营权的转移。

契税的计税依据如下:

国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖为成交价格:即土地、房屋权属转移合同确定的价格包括承受者应交付的货币、实物无形资产或者其他经济利益。房屋买卖的成交价格中所包含的行政事业性收费属于成交价格的组成部分,不应从中剔除。因此,合同确定的成交价格中包含的所有价款都属于计税依据范围。纳税人应按合同确定的成交价格全额计算缴纳契税。

计算公式为:应纳税额=计税依据×税率

3.2.2 房地产开发企业税收负担分析

根据以上税种的介绍,我们可以对房地产开发企业的税收负担做如下分析:

我国房地产开发企业按营业额的3%—5%缴纳营业税,按营业税的1%—7%缴纳城建税,按营业税的3%缴纳教育费附加,按营业额的0.3%缴纳印花税,按利润总额的33%缴纳企业所得税,按0.3—10元/平方米的标准缴纳城镇土地使用税,按房产余值的1.2%缴纳房产税,此外还要缴纳土地增值税、耕地占用税、车船使用税、个人所得税等,如果将这些税种综合计算,房地产开发企业的税收负担是十分繁重的。此外,房地产管理部门还在房地产的登记、使用、经营、交易和过户及日常管理等环节收取许多费用,繁杂的税费征收必然造成税负的偏重。

第三节 房地产开发企业纳税筹划现状和对纳税筹划的需求

3.3.1 房地产开发企业纳税筹划现状

纳税筹划一词在西方国家几乎是家喻户晓,已发展融合成企业的经营活动

之一，有关的论著和文章也比比皆是。而在我国，尽管目前有关纳税筹划的专著已不少见，但从整体上、系统的对纳税筹划的理论和实务的探讨还比较缺乏，纳税筹划的市场化程度也较低，还没有形成健康良性的运行机制。因此，总的说来，我国纳税筹划从理论到实践均处于起步阶段。

作为本文所讨论的房地产开发企业，对纳税筹划更是远没引起足够的重视。尽管我国学者已经撰写了一些关于这个行业纳税筹划的文章，业内人士也开展了一些纳税筹划的实务工作，但专门讲述房地产开发企业纳税筹划的专著还是凤毛麟角，无法适应国内大多数房地产开发企业进行操作。另外，由于主、客观的原因，房地产开发企业在生产经营过程中往往只注重商业地产的开发、市场营销、企业内部管理等方面的工作，对纳税筹划却是认识不够、实践不够。许多企业一方面抱怨税收太重，另一方面对纳税筹划却没能很好的重视和利用。导致房地产开发企业纳税筹划发展缓慢的原因主要表现在以下几个方面：

1. 房地产开发企业纳税筹划意识淡薄、观念陈旧

由于纳税筹划在我国起步较晚，许多房地产开发企业还没有认识到纳税筹划的真正意义，认为纳税筹划就是偷税、漏税；政府有关部门的人员认为鼓励纳税筹划会反向激励纳税人竞相偷逃税款，这样不但助长偷逃税歪风，而且容易在纳税人和税务机关之间造成摩擦，不利于征管，减少国家税收，使原本就紧张的财政收入雪上加霜，同时鼓励纳税筹划会使纳税人曲解国家立法意图，滥用税收优惠条款，从而削弱税收杠杆的宏观调控力度，因此政府并没有制定相应条款鼓励纳税筹划；除此之外，理论界对纳税筹划重视程度不够也是制约我国纳税筹划广泛开展的一个重要原因。

2. 纳税筹划人员素质差异大，缺乏高水平的专业筹划人员，难以产生预期的经济效益

我国于 1996 年颁布了《注册税务师资格制度暂行规定》，把纳税筹划列为税务顾问的一项业务。因此，目前从事纳税筹划的机构以税务师事务所为主，从事纳税筹划的人员主要是注册税务师。由于一些特殊的原因，事务所的业务以代理涉税事务为主，进行筹划的少。从纳税筹划的市场来看，高水平的专业筹划人员十分缺乏，纳税筹划的效益低，难以达到预期的效果。

3. 纳税筹划具有片面性

大多数房地产开发企业的纳税筹划方案都是聘请外部专家筹划的，筹划时多是以节税作为决策目标，忽略了对企业战略目标和整体性的考虑，使筹划具

有片面性。

4. 税收优惠政策的不落实

过去，税务机关组织税收任务较重，税收计划的色彩浓厚，税收优惠政策往往得不到落实，这就使得纳税筹划失去了可能和条件。

5. 税收征管水平不高

由于征管意识、技术和人员素质等多方面的原因，我国的税收征管水平距离发达国家有一定的差距。征管水平低造成税收腐败、人情税、偷逃税现象严重。由于偷逃税的获益远远大于纳税筹划的收益和偷税风险，所以企业就没有纳税筹划的动力。

6. 税法建设和宣传滞后

我国税法的立法层次不高，以全国人大授权国务院制定的暂行条例为主，每年由税收征管部门下发大量的文件对税法进行补充和调整。这种现状一方面容易造成征纳双方就某一具体概念或问题形成争议；另一方面造成我国税法的透明度偏低。除了部分专业的税务杂志会定期刊出有关税法的文件外，纳税人难以从大众传媒中获知税法的全貌和调整情况，无法进行相应的纳税筹划。

3.3.2 房地产开发企业对纳税筹划的需求分析

随着我国加入 WTO，我国的税制将与国际接轨，所得税和财产税体系将日益完善和丰富，以及人们对纳税筹划认识的不断深入，政府部门将会对纳税筹划持肯定态度，将会通过多种形式支持、鼓励纳税筹划活动，此外，房地产开发企业的税负水平与其他行业相比偏高，因此，房地产开发企业对纳税筹划的需求将越来越大，主要表现在以下几个方面：

1. 追逐高额利润是房地产开发企业纳税筹划的直接动因

按照决策理论，决策心理分为三种类型，即保守型、中立型和冒险型。房地产开发企业的风险远大于其他企业，那么房地产开发企业的决策者应是偏向于冒险型的决策者。从事这种行业，其目的是为了获取比其他企业更高的利润。这就表明房地产开发企业决策者对利润有更强的追求欲望。利润是企业一定时期的全部收入减去各种相关的成本费用、税金之后的余额，最能反映企业一定时期的经营成果。税收作为一种重要的筹集财政收入的手段，对纳税人进行强制征收，是企业不可避免的一种成本费用支出。根据上一节的分析，房地产开

发企业缴纳的税种很多，总体税收负担水平偏高，为了实现其自身利润最大化，企业必然会运用纳税筹划，减轻其税收负担，这样就会减少企业的成本，实现资金、成本(费用)、利润的最优效果，提高企业的经济效益。此外，目前我国的房地产开发企业竞争十分激烈、成本较高，因而进行纳税筹划有利于企业弥补自身不足，增强市场竞争力。

2. 提高经营管理水平是内在需求

企业经营管理不外乎是管好“人流”和“物流”两个方面，而物流又以“资金流”为主。纳税筹划主要是谋划资金流程。纳税筹划离不开会计核算和会计管理，它要求会计人员既要精通会计法、会计准则、会计制度，又要熟知现行税法、税收政策，同时要求企业有规范的财会制度、健全的管理体制、真实可靠的信息资料，因此，要让纳税筹划切实可行，房地产开发企业就要不断提高经营管理水平以创造这些条件来满足筹划的要求，这就有利于在这方面比较相对欠缺的房地产开发企业的管理水平的提高。

3. 树立良好的企业形象是外在要求

纳税筹划是纳税人在遵守税法的前提下，对企业的经营行为进行事先安排，对多种纳税方案进行科学优化选择，获取税收利益的过程。企业的财务人员和管理层在这一过程中获取了更多的税收方面的信息，纳税筹划使企业获得经济利益，有利于企业形成依法纳税、积极筹划的纳税意识。依法纳税筹划是诚信纳税的体现，也是一个企业诚信经营的体现。现代社会中，诚信的声誉对一个企业越来越重要，商家更愿意与诚信的企业进行合作。房地产开发企业与一般的传统企业相比风险更大，商家与其进行合作时更为谨慎，条件更为苛刻，因而树立诚信经营的良好形象，有助于房地产开发企业更好发展。

4. 参与国际竞争是必然趋势

随着我国加入 WTO，越来越多的国外房地产企业将涌入国门，同国内企业展开激烈竞争。国外房地产企业热衷于纳税筹划，这样在同我国企业的竞争中，本来在技术、规模、管理方面就占有优势的它们，在税负方面就比国内这些房地产开发企业又多了因纳税筹划而税负相对较低的成本优势。所以，房地产开发企业要想在同外资企业的竞争中获胜，就必须进行有效的纳税筹划。另外房地产开发企业要想做大做强，就需要走出国门进行投资、经营、组建跨国企业，参与世界市场的竞争。而这些走出国门的房地产开发企业要想在国际竞争中获胜，同样需要进行纳税筹划，以便有效利用各国优惠政策，降低税负。

通过以上分析我们可以看出，房地产开发企业为有效参与竞争将不得不考虑进行纳税筹划，而外部条件的变化将为其进行纳税筹划提供更大的空间和可能。房地产开发企业为实现税后利益最大化而进行纳税筹划将成为一种普遍现象。

第四章 我国房地产开发企业纳税筹划的原则和基本方法

根据第三章的分析，我们知道房地产开发企业的税负水平与其他行业相比较，房地产开发企业对纳税筹划的需求将越来越大。本章将具体说明房地产开发企业在实施纳税筹划时所应遵循的原则和筹划中所运用的基本方法。本章分为两节，分别介绍了房地产开发企业纳税筹划的原则和基本方法。

第一节 房地产开发企业实施纳税筹划应遵循的原则

纳税筹划是企业依据国家法律选择最优纳税方案的过程，也是企业维护自己权益的一种复杂的决策过程。它固然可以使纳税人达到节支增收的目的，但是纳税筹划实用性强，技术水平要求较高。房地产开发企业采用不同的手段和方法开展纳税筹划，必须遵循一定的原则，这些原则是纳税筹划取得成功的基本前提。

4.1.1 合法性原则

纳税筹划是在不违反现行国家税收法律、法规、规章的前提下进行的，房地产开发企业在筹划决策过程中和以后的方案实施中，都应以合法为前提，也只有在这个前提下，才能保证所设计的经济活动、纳税方案为税务机关所认可，否则会受到相应的惩罚并承担法律责任。合法性原则是房地产开发企业纳税筹划的最基本原则，这是区别纳税筹划与偷税的关键。合法性原则要求企业进行纳税筹划必须密切关注国家税收法律、法规的变更。

国家税收法律、法规是决定企业权利与义务的依据，是处理国家与企业税收分配关系的主要法律规范。尤其对于房地产开发企业，国家为了抑制房价的过快增长，经常对这个行业的法律、法规进行修正或者出台新的法律法规，因此，房地产开发企业必须根据相关法律、法规的变动内容或企业自身情况的改变对在一定时间、一定法律环境下，以一定的企业经营活动为背景而制定的纳税筹划方案做出相应的修正和完善，以使自己的行为符合法律规范。

4.1.2 成本效益原则

纳税筹划可以为企业获得利益，然而并不是每一个企业都需要纳税筹划，是否开展纳税筹划还取决于企业的经营和收入规模。因为企业开展纳税筹划无论是由企业内部设立专门的筹划部门，还是聘请外部专业纳税筹划顾问，都要耗费一定的人力、物力和财力，产生一定的成本费用。如果企业的经营规模小，组织结构简单、纳税筹划发挥的空间小，进行纳税筹划的费用大于纳税筹划的收益，就不宜开展纳税筹划。相反，如果企业是一家大型的集团公司，涉及多个行业，经营的产品种类繁多，上缴税种数量多，税款数额大，这种情况下，企业进行纳税筹划获得的收益大于为筹划而花费的成本，企业可考虑实施纳税筹划。

纳税筹划的成本又可分为显性成本和隐性成本。显性成本包括所纳税款和纳税费用，其较为直观，企业在纳税方案中一般都会予以考虑，而隐性成本一般容易被忽视。隐性成本是指纳税人由于采用拟定的纳税筹划方案而放弃的潜在利益，这实质上是一种机会成本。因而采用某一项纳税筹划方案时，不能一味考虑税收负担的降低，而忽略因该筹划方案的实施而引发的其他费用的增加或收入的减少，或因选择该筹划方案而放弃其他方案的损失。必须综合考虑采取该筹划方案是否给企业带来绝对的收益，当新发生的费用或损失小于取得的利益时，该项筹划方案才是合适的，当发生的费用和损失大于取得的利益时，该筹划方案是不可取的。

成本效益原则还要求房地产开发企业开展纳税筹划必须充分考虑到纳税筹划的风险。由于纳税筹划是企业某一项经济活动发生之前对其涉税事项进行策划和安排，随着时间的推移，企业所处的经济环境、政策环境、社会环境将会发生或多或少的变化，纳税筹划的收益也将随之改变，因此企业在选择纳税筹划方案决策时，必须充分考虑这些不确定性因素对筹划收益的影响。

4.1.3 综合利益最大化原则

综合利益最大化原则是指企业在进行纳税筹划时，必须站在实现企业的整体财务管理目标的高度，从全局出发，把企业的经营活动联系起来全盘考虑，制定出最优纳税方案。这是因为纳税筹划是企业财务管理的一个重要组成部分，它与企业的其它财务管理活动相互影响、相互制约，单单着眼于企业税收负担

的降低并不一定使企业总体成本下降和企业总收益水平提高。若一味追求纳税成本的降低反过来可能导致企业总体利益的下降，这时，就只能选择总体收益最多但纳税成本并不一定最低的方案，一项成功的筹划方案必然是多种筹划方案的优化选择。因此，企业进行纳税筹划时，不能只以税负轻重作为选择纳税方案的唯一标准，税负最轻方案不一定是最优纳税方案，而应该着眼于筹划方案的实施能否实现企业的综合财务管理目标。此外，企业在进行纳税筹划时，还要同时兼顾相关各税种的税负效应，进行整体筹划，综合衡量，以免顾此失彼，避免出现一种税负在此环节可能减轻，而在彼环节又因加重其它税负而将纳税筹划的收益予以抵消的现象。

第二节 房地产开发企业纳税筹划的基本方法

房地产开发企业纳税筹划的基本方法可以分为四种：扣除法、降低适用税率法、临界点筹划法和优惠政策法。

4.2.1 扣除法

扣除法是纳税筹划的基本方法，利用扣除法能减少计税依据和增加扣除项目。采用扣除法进行纳税筹划的基本要领可以归结为两点：一是完全，即凡是税法规定的准予扣除的项目都予以扣除；二是充分，即按照税法规定的最高标准充分地予以扣除。这就要求企业要充分了解和掌握税法中关于准予扣除的项目及其标准。

1. 减少计税依据

在税率既定的情况下，减少计税依据就意味着减少纳税人的应纳税额。房地产开发企业在运用此法进行筹划时，主要是针对营业税和土地增值税而言的，现分别说明如下：

(1) 减少营业税计税依据

房地产开发企业销售不动产营业税的计税依据是纳税人销售不动产时向对方收取的全部价款和价外费用。价外费用包括向对方收取的手续费、基金、集资费、代收代垫款项等。税法如此规定是避免纳税人将一部分价款转入价外收费而逃税。

房地产开发企业在设立阶段的代建房业务、在销售阶段的分解不动产销售收入等，都会运用到这种方法。例如税法规定，从事物业管理的单位缴纳的营业税，以与物业管理有关的全部收入减去代业主支付的水、电、燃气以及代承租者支付的水、电、燃气、房屋租金的价款后的余额为营业额。房地产开发企业在销售房屋时，往往需要代收水电初装费、燃气费、维修基金等各种配套设施费。这些代收款项并不能给企业贡献利润，却扩大了税基，从而多交了营业税。对此项费用，房地产公司可委托其物业公司收取，而物业公司并不对其全额征收营业税，只是就收取这些费用的手续费缴纳营业税。如此可大大减少营业税的缴纳。

(2) 减少土地增值税计税依据

土地增值税的计税依据是出售房地产所取得的土地增值额，即转让房地产所取得的收入减去税法规定扣除的项目金额后的余额。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定，纳税人转让房地产取得的应税收入，包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

房地产开发企业在销售阶段的分解不动产销售收入的筹划等，都会运用到这种方法。例如，房产售价对于土地增值税的税额大小影响重大。房地产开发企业销售时要综合筹划，在利润影响不大的情况下，以售毛坯房为主。如售精装修房，则可签订两份合同，一份出售毛坯房合同，以此办理房产登记，缴纳土地增值税；另签一份装修合同，将一部分收入以劳务收入的形式实现。

2. 增加扣除项目

在税率和计税依据既定的情况下，增加扣除项目就意味着纳税人实际缴纳税款的减少。房地产开发企业在进行土地增值税的筹划时，会经常性的运用这种方法。

房地产开发企业通过增加房地产开发成本、房地产开发费用等途径，可以实现可扣除项目金额的增加，同时使商品房的质量有了进一步提高，增加在房地产市场中的竞争能力。计算增值额的扣除项目包括取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、房地产开发费用、旧房及建筑物的评估价格、转让房地产有关的税金、财政部规定的其他扣除项目。上述扣除项目中，房地产开发的直接成本即取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本的大小还决定房地产开发费用和其他扣除项目的大小，因此要重点考虑在不影响企业利润的基础上增加房地产开发成本，以加大允许扣除项目金额，减少税额。

但是房地产开发企业在运用这一方法进行纳税筹划时，必须注意税法中关于开发费用的扣除比例的规定，即开发费用的扣除比例不得超过取得土地使用权所支付金额和房地产开发成本金额总和的 10%。

4.2.2 降低适用税率法

按照我国税法规定，应纳税额应当等于计税依据乘以规定的税率。税率越高，则应纳税额越多；反之，税率越低，则应纳税额越少。因此，在计税依据既定的条件下，如何降低适用税率就成为纳税筹划的方法之一。所谓降低适用税率是指在存在不同税率的情况下，通过各种筹划方法，适用相对较低的税率，从而减少应纳税额的方法。采用降低适用税率方法，其基本思路是通过合理的安排，在计算企业应纳税额时选择较低的税率，以减少企业应纳税额。其具体思路包括如下几种：一是纳税人的选择；二是计税方法的选择；三是征税项目的转换；四是分劈技术，所谓分劈技术是指将收入分劈成若干次、若干时期或若干份，从而降低适用税率；五是转移技术，所谓转移技术是指将同一利益集团内的一个企业的收入、成本、费用和利润以及财产、行为转移到其他企业，以降低实际税率，从而减轻整个利益集团的税收负担的方法。

任何一个税种的税率都是税法预先规定的，比如企业所得税的基本税率为 33%，企业作为纳税人不可能凭自己的需要去改变税率。要想降低税率，这就涉及到法定税率和适用税率的差异。

法定税率是由税法规定的，它一般是不变的，除非税法改变；而纳税人实际纳税时适用的税率却是可变的，也就是说，存在适用税率差异。所谓适用税率差异，是指同一税种对不同的纳税人或者对不同的征税对象采用的不同的税率。这有四种情况：

一是税法根据不同纳税人或者征税对象具体情况不同制定不同的税率。比如，营业税的税率根据征税对象行业不同分为三档：交通运输业、建筑业、邮电通信业、文化体育业为 3%，服务业、转让无形资产和销售小动产为 5%，金融保险业为 8%，另外娱乐业的具体适用税率由各省、自治区、直辖市在规定的幅度内（5%—20%）确定。

二是减免税造成实际适用税率的差异。免税是指税法规定对某些纳税人和征税对象免征某种税收全部税款的规定，如符合条件福利企业免征企业

所得税，免税意味着实际适用税率为零；减税是指对某些纳税人和征税对象免征某种税收部分税款的规定，如高新技术开发区内的高新技术企业减按 15% 的税率征收企业所得税。

三是优惠税率。所谓优惠税率是指税法在规定某一税种的基本税率的基础上，为照顾某些特殊纳税人和征税对象，规定一个或若干个低于基本税率的税率。

四是累进税率。所谓累进税率是指根据计税金额大小规定不同的税率，金额越大税率越高。我国的土地增值税和个人所得税采用累进税率。比如，土地增值税采用四级超额累进税率。

房地产开发企业采用降低适用税率方法进行纳税筹划，其基本思路是通过合理的安排，在计算企业应纳税额时选择较低的税率，以减少企业应纳税额，从而降低企业的税收负担。

例如在纳税人的身份选择方面，由于不同的纳税人适用不同的税率，因此纳税筹划时，只要可能，应当通过比较分析，选择税负较低的纳税人身份，从而降低企业的适用税率。房地产开发企业在设立阶段时进行分支机构的选择和企业注册地点的选择等，应当努力争取达到相关条件以享受相关的减免税优惠政策，从而降低企业的适用税率。再如，房地产开发企业在进行建筑安装业务时对承包方式的选择，就是利用了营业税税率的不同。

4.2.3 临界点筹划法

我国现行税收制度中存在这样一些规定：当某项经济行为的金额或比率超过某一特定临界点时，临界点上下两端往往呈现出较大的纳税差异，我们将这些点称作“纳税临界点”。在纳税实务中，房地产开发企业如果能够巧妙运用这些临界点进行纳税筹划，有意识地把涉税事项控制在临界点以上或以下，往往能够收到很好的降低税负的效果。

房地产开发企业在进行土地增值税和企业所得税筹划时，会经常运用到纳税临界点筹划法。现分别说明如下：

1. 土地增值税筹划时运用此方法的思路

土地增值税是房地产开发企业纳税筹划的重点，通过筹划“临界点”来控制普通住宅增值率是常用到的方法。

我国土地增值税暂行条例规定，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。该规定实质上是两级超额累进税率，第一级税率为 0；第二级税率为 20%，因此，在 20% 增值率的临界点处，存在着筹划空间。

假定筹划前住宅定价为 A，按照税法计算的扣除额为 B， $[(A-B)/B > 20\%]$ 设计筹划方案，确定新的住宅定价为 C， $[(C-B)/B \leq 20\%]$ ，进行成本—效益分析：

$$\text{筹划成本} = A - C$$

$$\begin{aligned} \text{筹划收益} &= (A - B) \times 30\% + (A - C) \times 5\% \times (1 + 7\% + 3\%) + (A - C) \times 33\% \\ &= 0.685A - 0.3B - 0.385C \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{筹划净收益} &= 0.685A - 0.3B - 0.385C - (A - C) \\ &= 0.615C - 0.315A - 0.3B \end{aligned}$$

显然 C 越大，净收益越大。

可行的筹划方案应同时满足下列条件：

$$\begin{cases} 0.615C - 0.315A - 0.3B > 0 & (4.1) \\ (A - B) / B > 20\% & (4.2) \\ (C - B) / B \leq 20\% & (4.3) \end{cases}$$

注：临界点为比率，因此这里的参数设置不受计量单位的限制。

化简 (4.1) 式，得： $0.615C/B > 0.315A/B + 0.3$

$$\text{即：} C/B > 0.51A/B + 0.49$$

化简 (4.2) 式，得： $A/B > 1.2$

$$\text{即 } A > 1.2B$$

化简 (4.3) 式，得： $C/B \leq 1.2$

$$\text{即 } C \leq 1.2B$$

当 $C = 1.2B$ 时，净收益最大。

不等式组有解的限定条件为： $1.2 > 0.51A/B + 0.49$

$$\text{即 } A/B < 1.39$$

结论：当原始定价条件下，居民住宅增值率大于 20% 小于 39% 时，利用 20% 的临界点才有筹划空间，此时应通过调低定价进行筹划，筹划后定价应使得住宅增值率恰好等于 20%。

2. 企业所得税筹划时运用此方法的思路

(1) 全额累进税率引发的临界点

我国企业所得税条例规定,年应纳税所得额在 3 万元(含 3 万元)以下的企业,按 18%的税率征收所得税;年应纳税所得额在 10 万元(含 10 万元)以下的企业,按 27%的税率征收所得税。显然,企业所得税税率是一种全额累进税率,在临界点上下税负差异很大,这也成为我们进行纳税筹划的切入点。

假设企业筹划前应税所得为 X 万元($X > 10$),适用税率为 33%,筹划方案为新增可扣除支出 Y 万元,使得 $X - Y \leq 10$ 万元,适用税率为 27%;进行成本—效益分析:

$$\text{筹划成本} = Y$$

$$\text{筹划收益} = X \times 33\% - (X - Y) \times 27\% = 0.06X + 0.27Y$$

$$\text{筹划净收益} = 0.06X + 0.27Y - Y = 0.06X - 0.73Y$$

显然可行方案必须同时满足以下条件:

$$\begin{cases} 0.06X - 0.73Y > 0 & (4.4) \\ X - Y \leq 10 & (4.5) \\ X > 10 & (4.6) \end{cases}$$

化简(4.4)式,得: $Y < 0.082X$,即满足此条件的筹划方案均可行,但我们需要找出一个最优方案,即找到一个 Y ,使得筹划净收益最大,根据筹划净收益的计算公式,显然 Y 越小,净收益越大。

化简(4.5)式,得: $Y \geq X - 10$,因此 Y 的最小值为 $X - 10$,筹划方案存在的极值条件在于: $X - 10 \leq 0.082X$,即 $X \leq 10.893$ 万元。

结论:当本年应税所得大于 10 万元小于 10.893 万元时,可以利用所得税优惠税率进行纳税筹划,筹划方案为:新增支出使得应税所得恰好等于 10 万元。同样推出,第一个临界点(即 3 万元)的筹划空间为:筹划前应税所得大于 3 万元小于 3.0927 万元。

(2) 研究开发费用的附加扣除引发的临界点

税法规定,企业发生的研究开发费用比上年实际发生额增长达到 10%以上(含 10%),其当年实际发生的费用除按规定予以列支外,经主管税务机关审核批准后,可再按其实际发生额的 50%,直接抵扣当年应纳税所得额。

根据以上规定,我们可以看出,当本年发生的研究开发费用增长率接近 10%时,可以利用这种附加扣除规定,使其符合标准,从而享受费用抵税的好处。

假定上年发生的研究开发费用为 R ,本年已经发生的费用为 S ,显然 $S < 1.1R$

时，我们才需要考虑临界点筹划问题。筹划方案如下：

本年再度发生研发费用 T ，显然 T 应满足 $S+T \geq 1.1R$ ，进行成本—效益分析：

筹划成本= T

筹划收益= $(S+T) \times (1+50\%) \times 33\% - S \times 33\%$

$=0.165S+0.495T$

筹划净收益= $0.165S+0.495T-T$

$=0.165S-0.505T$

因此可行的筹划方案必须同时满足以下条件：

$$\begin{cases} S < 1.1R & (4.7) \\ S+T \geq 1.1R & (4.8) \\ 0.165S-0.505T > 0 & (4.9) \end{cases}$$

化简 (4.9) 式，得： $T < 0.33S$ ，即满足此条件的筹划方案均可行，但我们需要找出一个最优方案，即找到一个 T 使得筹划净收益最大，根据筹划净收益的计算公式，显然 T 越小，净收益越大。

化简 (4.8) 式，得： $T \geq 1.1R - S$ ，因此 T 的最小值为： $1.1R - S$ ，筹划方案存在的极值条件在于：

$$1.1R - S = 0.33S$$

$$S = 0.8271R$$

此时最优的 $T = 1.1R - S$

结论：只有当本年已经发生的研究开发费用达到了上年的 82.71% 以上，并且增长率尚未超过 10% 时，才能利用临界点进行纳税筹划，此时的筹划方案为：新增研发费用，使得本年的研发费用正好比上一年度增长 10%。¹

4.2.4 优惠政策法

税收优惠对国家而言，有其存在的必然性；对企业而言，更具有纳税筹划的操作性。对于房地产开发企业来讲，由于其利润较高，因此，国家对这个行业的税收优惠政策并不是很多，但是，如果企业能够使自己具备税收优惠的条件，就可以缴纳比正常条件下低得多的税款。下面，将针对房地产开发企业涉及的主要税种的优惠政策进行介绍。

¹ 吕景刚，运用临界点进行税收筹划的方法与筹划空间分析，经济论坛，2004（23）：69~70

1. 营业税的优惠政策

营业税没有针对房地产开发企业的直接优惠政策，但有一些政策充分利用，会起到很好的纳税筹划效果。

(1) 企业以不动产投资入股，参与接受投资方利润分配、共同承担投资风险的行为，不征营业税。

(2) 将土地使用权转让给农业生产者拥有农业生产，免征营业税。

(3) 单位和个体经营者聘用的员工为本单位或雇主提供应税劳动，不征营业税。换句话说，房地产开发企业自建自用建筑物，不对建筑行为和销售不动产行为征收营业税，但自建建筑物以后又销售的，应视同提供应税劳务，既缴纳建筑业营业税，又缴纳销售不动产营业税。

2. 城市维护建设税的优惠政策

城市维护建设税减免规定具体有以下情况：

(1) 城市维护建设税按减免后实缴的增值税、消费税、营业税税额计征，即随“三税”的减免而减免。

(2) 对于因减免税而需进行“三税”退库的，城市维护建设税也可以同时退库。

(3) 对个别缴纳城市维护建设税确有困难的企业和个人，由县级人民政府审批，酌情给予减免税照顾。

城市维护建设税原则上不单独减免，但以下两种情况除外：

(1) 海关对进口产品代征的增值税、消费税，不征收城市维护建设税。

(2) 对外商投资企业和外国企业，暂不征收城市维护建设税。

3. 房产税、城镇土地使用税的优惠政策

关系到房地产开发企业的房产税和城镇土地使用税优惠即征税范围的规定。房产税、城镇土地使用税的征税范围是城市、县城、建制镇和工矿区。不在这个范围内的房产和土地不征税。对其他类型的企业，房产税、城镇土地使用税的税收优惠在房产税、城镇土地使用税暂行条例和国家有关文件中均有规定，本文不再赘述。

4. 土地增值税的优惠政策

我国土地增值税法规定了很多税收优惠政策，房地产开发企业可以充分创造条件，通过享受税法规定的优惠政策进行纳税筹划。

根据税法的规定，土地增值税的优惠政策主要有：

(1) 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，不征土地增值税。

(2) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产。根据《土地增值税暂行条例实施细则》的规定，因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，比照上述规定免征土地增值税。

(3) 个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满五年或五年以上的，免于征收土地增值税；居住满三年未满五年的，减半征收土地增值税。居住未满三年的，按规定计征土地增值税。

(4) 根据税法规定，对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地（房地产）作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，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，应征收土地增值税。在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。

(5) 1994 年 1 月 1 日以前已签订的房地产转让合同，不论其房地产在何时转让，均免征土地增值税。1994 年 1 月 1 日以前已签订房地产开发合同或已立项，并已按规定投入资金进行开发，其在 1994 年 1 月 1 日以后 5 年以内首次转让房地产的，免征土地增值税，签订合同日期以有偿受让土地合同签订之日为准；对于个别由政府审批同意进行成片开发、周期较长的房地产项目，其房地产在 5 年内免税期以后首次转让的，经所在地财政、税务部门审核，并报财政部、国家税务总局核准，可以适当延长免税期限。在免税期限内再次转让房地产以及不符合免税规定的房地产转让，如超出合同范围的房地产或变更合同，均应按规定征收土地增值税。

5. 企业所得税的优惠政策

我国现行税法对企业所得税的优惠主要是针对鼓励和扶持某些产业或企业的发展而制定的，对于房地产开发企业来说，能利用企业所得税的优惠政策筹划的空间很小，因此不再赘述。

第五章 我国房地产开发企业在不同阶段的纳税筹划方案

本章根据房地产开发企业不同阶段的经营特点，设计了纳税筹划的方案。分为四节：分别从企业设立、房地产生产、房地产销售、房地产使用四个阶段进行了纳税筹划案例研究。

第一节 房地产开发企业设立时的纳税筹划方案

房地产开发企业设立时首先面临的问题便是企业组织形式、合作建房等一系列决策过程，任何一个决策都会带来不同的税收负担。因此，房地产开发企业在设立之初的合理选择就显得十分必要，实际上这也是企业纳税筹划的第一步。下面本文将从以下几个方面并结合具体的案例来设计企业设立时的纳税筹划方案。

5.1.1 组织形式和注册地的纳税筹划

1. 公司企业、合伙企业、独资企业的选择

公司企业目前我国主要是有限责任公司和股份有限公司两种。从法律的角度来讲，公司企业属于独立法人企业，出资者以其认缴的出资额承担有限责任。公司以其全部资产对债务承担有限责任，公司实现的利润先要缴纳企业所得税，然后将税后利润以股息形式分配给个人股东，股东还需缴纳个人所得税，即公司企业要双重纳税。

合伙企业、独资企业。合伙企业是由两个或两个以上的出资者合伙经营的企业，合伙经营的业主或合伙人是按合伙企业实现的利润，由各合伙人按所分得的利润缴纳个人所得税；独资企业是由个人独立出资创办的企业，独资企业的出资者必须按全部盈余额缴纳个人所得税。合伙企业、独资企业均属于自然人企业，无法人资格，出资者需要承担无限责任，都不需要缴纳企业所得税，但要比照个体工商户的生产、经营所得缴纳个人所得税。

总之，对以上三类企业的选择，一般规模较大的房地产开发企业宜选择公司企业，因为规模大的企业需要的资金较多，筹资难度较大，管理相对较困难，

经营风险大。相反，规模较小的房地产开发企业宜选择合伙企业或独资企业。

2. 有限责任公司和股份有限公司的选择

从税收负担的角度来讲，房地产开发企业的组建形式以股份有限公司更为有利。因为我国税法鼓励投资的有关税收减免政策，主要是以股份有限公司组织的企业为适用对象，企业以这种形式出现，可获得更多的税收优惠。就股东而言，采用这种企业形式进行生产经营可以享受一定的税收优惠待遇。比如股份有限公司的股东个人所获资本公积转增股本时，不征收个人所得税，另外，从筹资角度来讲，股份有限公司的筹资方式比较灵活。不过股份有限公司设立的条件比有限责任公司更为严格，注册资金也比有限责任公司多，经营风险比有限责任公司大，故房地产开发企业应从各方面进行综合考虑。

3. 设立分支机构的选择

当房地产开发企业发展到一定规模，基于开辟新的地域市场或方便客户服务的考虑，不可避免的需要异地设立分支机构，这也是企业扩张的必由之路。但其中新设立的分支机构的组织形式不同，将决定公司所得税的缴纳方式，又会进一步影响到公司的整体税负水平，因此相关的纳税筹划是非常必要的。企业分支机构的可选形式有：分公司或子公司。

根据国际财政文献局（IBFD）《国际税收辞汇》的定义，子公司是指那些被另外一家公司（母公司）有效控制的下属公司或是母公司直接和间接控制的一系列公司中的一家公司。我国《公司法》第十三条也规定：公司可以设立分公司，分公司不具有法人资格，其民事责任由公司承担，公司可以设立子公司，子公司具有公司法人资格，依法独立承担民事责任。由此可见，从法律上讲，子公司是一个独立的法人，而分公司则不是一个独立的法人。从税务的角度讲，虽然不论是子公司还是分公司都应缴纳所得税，但两者的税收待遇是有所不同的，可以概括为下表：

表 5.1 分公司和子公司的税收待遇差别

	优点	缺点
分公司	合并纳税，亏损可冲减总公司当年的应税所得；总分公司之间的交易为公司内部交易。	不是法人，许多税收优惠不能单独享受。
子公司	是法人，可享受法人才能享受的税收优惠；子公司所得税税率较低时，累计利润能递延纳税。	分别纳税，子公司亏损不能冲减母公司的应税所得；母子公司之间交易为公司与公司之间的交易。

资料来源：刘蓉．公司战略管理与税收策略研究．中国经济出版社，2005

由上表可知，子公司和分公司在税收待遇上各有优劣，房地产开发企业选择哪种形式应结合实际测定综合税负，做出科学的判断。¹现举例说明。

【案例 1】包头市卓越房地产集团公司拥有怡然、怡文两家房地产开发分公司，2006 年度集团公司实现税前利润 1500 万元，怡然分公司实现利润 250 万元，怡文分公司亏损 150 万元，该公司所得税税率为 33%。则该集团公司 2006 年度应纳所得税额为： $(1500+250-150) \times 33\%=528$ （万元）。

如果上述两家公司变成子公司，总体应纳所得税就发生了变化。假设这两家子公司的所得税税率为 33%。公司总部应纳企业所得税为 $1500 \times 33\%=495$ 万元，怡然公司应纳企业所得税为 $250 \times 33\%=82.5$ 万元，怡文公司亏损，不缴纳企业所得税。那么，卓越集团公司 2006 年度应纳企业所得税为 $495+82.5=577.5$ （万元），高出设立分公司时的总体税收 49.5 万元。

由于法律上认定子公司和母公司不是同一法律实体，因而子公司的亏损不能并入总公司的利润；而分公司和总公司是同一法律实体，其在经营中发生的亏损可以和总公司相抵，从而降低了集团的整体税负。该案例表明，当下属公司持续亏损时，将下属公司设立为分公司是十分有利的。

由此可见，分支机构在开办初期，其发生亏损的可能性较大，设立分公司可以用其亏损在与总公司合并纳税时冲减总公司的利润，减少合并纳税的应税所得，节约纳税成本；但若考虑到分支机构会在开设后的很短时间内盈利，则设立子公司更为有利，因为其既可以享受作为独立法人的便利，又可以得到未分配利润递延纳税的好处。

在实际操作中，房地产开发企业决策层应根据企业总体战略来做出分公司和子公司的选择，单独考虑税收利益而忽视企业总体和长远利益的做法是得不

¹ 刘蓉．公司战略管理与税收策略研究．中国经济出版社，2005

偿失的，这也与纳税筹划的原则是背道而驰的。

4. 注册地点的纳税筹划

由于税收政策存在着地域性的差异，因此房地产开发企业设立时注册地点的选择非常重要。从一个国家的范围来看，企业可以选择税率较低的地方注册公司。

(1) 国内低税率地注册的纳税筹划

为了实现我国的经济发展战略，国家制定了一系列针对不同地区的税收优惠政策，比如，设立在经济特区、经济技术开发区、沿海港口城市以及“老、少、边、穷”地区的企业都有可能享受到税收优惠。按照国家规定，设在经济特区的外商投资企业，按 15% 的税率缴纳企业所得税。企业若想享受有关的税收优惠，可以在这些地区开办企业，应充分利用现有的税收优惠政策，为企业设立及生产经营全过程服务。但在进行纳税筹划的过程中，我们应该充分地考虑各种相关因素，否则将会适得其反。

(2) 同一地区城乡注册的纳税筹划

对于一些规模较小的房地产开发企业，进行前面两种方式的注册筹划便显得不切实际。但对于这种企业来说，可以考虑进行注册地点在城市、乡镇与农村之间进行筹划。因为在同一地区，城市、乡镇与农村之间的城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税的税率是不同的，乡镇与农村这些税种的税率比城市低，所以也值得我们进行筹划。

5.1.2 合作建房的纳税筹划

合作建房是指一方提供土地使用权，另一方提供资金，双方合作建造房屋。根据《营业税问题解答（之一）的通知》（国税函发[1995]156号）的规定，合作建房有两种方式，即纯粹的“以物易物”方式和成立“合营企业”方式。这两种不同的合作方式将产生完全不同的纳税义务，通过合理周密的规划，可以形成非常巨大的纳税筹划空间，给企业带来显著的税收利益。

在合作建房的经济行为中，可充分运用国家的税收优惠政策对其进行纳税筹划。现行营业税法规定：自 2003 年 1 月 1 日起，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。在投资后转让其股权的也不征收营业税。现举例说明：

【案例 2】甲企业与乙企业签订合作建房协议。由甲提供价值 2500 万元的土地，乙出资 2500 万元的资金。甲、乙两企业商定：房屋建好后，双方各自分得价值 2500 万元的房屋。在以上合作建房过程中，甲企业通过转让土地使用权而拥有了部分新建房屋的所有权，从而产生了转让无形资产的纳税义务。乙企业转让部分房屋的所有权，发生了销售不动产的纳税义务。此时，甲企业转让土地使用权和乙企业销售不动产的应纳营业税均为 $2500 \times 5\% = 125$ 万元，共纳营业税 250 万元。

对此案例进行纳税筹划，具体操作过程如下：甲企业以土地使用权、乙企业以货币资金成立合营企业、合作建房，房屋建成后双方采取风险共担、利润共享的分配方式。由于甲企业投入的土地使用权是无形资产，因此无须缴纳营业税。仅此一项，甲企业就少缴了 125 万元的税款，取得了很好的纳税筹划效果。

通过以上的案例分析可知，合作建房的最佳选择方式是提供土地使用权一方和提供资金方分别以土地使用权与货币资金合股，成立合营企业，采取风险共担、利润共享的方式。

5.1.3 内设部门独立的纳税筹划

房地产开发企业的很多内设部门是其重要的组成部分，不过有些职能部门的独立性很强，从纳税筹划的角度来讲，将其独立出去，不仅不会影响其重要作用的发挥，还可以带来很大的税收利益。如果在企业设立时就能考虑到这一点，则更是明智之举。现举例说明如下：

【案例 3】甲房地产开发企业开发商品房的有关数据如下：可扣除的项目金额为 1166.96 万元，若可供销售的普通住宅以 1400 万元的价格售出，增值率为 19.97%，免征土地增值税，收益为 233.04 万元。

若开发商进行纳税筹划，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%，免征土地增值税。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，可获得的收益为： $233.04 + (1500 - 1400) - 82.5 = 250.54$ 万元，比纳税筹划前增

加： $250.54 - 233.04 = 17.5$ 万元。

需要说明的是，在房地产销售时，不仅可以通过设立销售子公司来实现纳税筹划，也可以与其他房地产销售公司事先达成一定的协议来进行，通过转移定价，同样可以达到比较好的筹划效果。当然，在运用此方法时还应考虑纳税筹划的成本，如设立销售公司的成本以及和其他房地产公司订立协议的成本，要结合企业的具体情况合理运用。

第二节 房地产开发企业生产阶段的纳税筹划方案

房地产开发企业生产阶段就是房地产的施工建设过程，即把开发过程中所用的原材料聚集在一个空间和时间点上的过程。房地产开发企业生产阶段需要面临融资方式的选择、代建房业务、借款利息和建筑安装业务的纳税筹划。下面，将分别讨论。

5.2.1 融资方式选择的纳税筹划

房地产开发企业在生产阶段，资金投入较大，企业需要筹集大量的资金，这样才能保证开发的正常运转。因此，会经常面临融资决策，融资是其进行一系列经营活动的先决条件，而企业该选择什么样的融资方式，将影响企业最终的税收利益。合理选择融资方式在事前是可控制的，也是预先进行筹划的有效手段。

我国房地产开发企业筹集资金的来源渠道主要有以下几种方式：自筹资金、银行贷款、企业间拆借资金、社会集资（包括发行股票与发行债券），这些不同的融资渠道基本都可以满足企业生产、经营的资金需求，但不同的筹资渠道所承担的税收负担也不一样。从纳税角度看，这些筹资渠道产生的税收后果有很大的差异。下面列表来说明：

表 5.2 房地产开发企业不同融资方式的比较

	自筹资金	银行贷款和企业间拆借	发行股票	发行债券
资本积累的速度	慢	较快，但还款期限较短	快，审批严格，不存在还款期限问题	快，审批严格，存在还款期限
资本筹集的所得税影响	不存在税前抵扣问题，因而所得税税负最重	存在税前抵扣，但不能超过税法规定水平，抵扣额由借贷额、利率水平确定	存在税前抵扣，抵扣额可以根据企业收益分配方式及政策调节	可以税前抵扣，但不能超过税法规定水平，抵扣额由借贷额与国家规定利率水平确定

资料来源：作者整理

纳税筹划可以从融资的空间与时间两个层面加以分析。从空间上看，通过企业之间拆借资金，为企业寻求降低融资成本和实现纳税筹划提供了较为广阔的运作空间；而向银行借款的效果虽然不如前一种方式，但企业仍可利用与机构的特殊联系实现部分税款的节省；企业自我积累方式由于资金拥有者与使用者合二为一，税收负担难以转嫁与分摊，因而往往难以实现纳税筹划。从时间上看，纳税筹划的长期性决定了其与企业的生产经营周期紧密结合，最终筹划效果需要在一个生产经营周期结束之后才能体现出来。企业的自我积累资金是其长期经营活动的成果，筹集过程非常漫长，而这些资金一旦再投入到经营过程之中，产生的税负则由企业自身负担；而负债融资却与之不同，其融资周期较短，并且投资收益可以在企业和出资者之间进行分摊，债权人也要承担一定的税负。

从纳税角度来看，企业不同融资方式的税负由重到轻依次为：自我积累方式融资、向银行贷款融资、企业间拆借、社会集资（包括发行股票和债券）。不过，在实际的纳税筹划操作中，往往要考虑实际情况进行分析。

5.2.2 代建房业务的纳税筹划

代建房业务是指房地产开发企业代客户进行房地产的开发，开发完成后向客户收取代建收入的行为。对于房地产开发企业而言，虽然取得了收入，但没有发生房地产权属的转移，其收入属劳务收入性质，需按“服务业—代理业”税目缴纳营业税。由于不属于土地增值税的征税范围，所以无须再缴纳土地增

值税。因此，若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，就可以按代建房提供的劳务服务缴纳相应的税金，而无须再按“销售不动产”税目缴纳营业税。

关于房地产开发企业代建房的营业税问题，国家税务总局早在 1994 年就专门发文明确：房地产开发企业承办国家机关、企事业单位的统建房，如委托建房单位能提供土地使用权证书和有关部门的建设项目批准书以及基建计划，且房屋开发公司（即受托方）不垫付资金，同时符合“其他代理服务”条件的，对房屋开发公司取得的手续费收入按“服务业”税目计征营业税，否则，应全额按“销售不动产”计征营业税。这里所说的“其他代理业务”是指受托方与委托方实行全额结算（原票转交），只向委托方收取手续费的业务。

【案例 4】假设某房地产开发企业，全部结算收入为 2000 万元，扣除项目金额 1372 万元。若房地产企业按正常的销售不动产缴纳税金，营业税款计算如下：

营业税=2000×5%=100 万元

城市维护建设税和教育费附加=100×10%=10 万元

若房地产企业能确定最终用户，符合代建房条件，则可按代建房行为缴纳税金，其主要的税款如下（假设代建手续费 660 元）：

营业税=660×5%=33 万元

城市维护建设税和教育费附加=33×10%=3.3 万元

可节约的税款=110-36.3=73.7 万元

5.2.3 借款利息的纳税筹划

房地产开发企业在生产阶段往往需要利用大量的借款，其中涉及到借款利息的支出。关于利息支出的扣除，我国现行税法规定了一些限制性条款。《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第 7 条规定：“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，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的 5%以内计算扣除。凡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，房地产开发费用按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的 10%以内计算扣除。上述计算

扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府规定。”这里所说的（一）为取得土地使用权所支付的金额，是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。这里的（二）为开发土地和新建房及配套设施的成本，是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本，包括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。

房地产开发企业贷款利息扣除的限额分为两种情况，一种是在商业银行同类同期贷款利率的限度内据实扣除，另一种是与其他费用一起按税法规定的房地产开发成本的 10%以内扣除。这两种扣除方式就为企业进行纳税筹划提供了空间，企业可以根据两种计算方法所能扣除的费用的不同而决定具体采用哪种扣除方法。现举例说明如下：

【案例 5】某房地产开发企业开发一处房地产，为取得土地使用权支付 1000 万元，为开发土地和新建房及配套设施花费 1200 万元，财务费用中可以按转让房地产项目计算分摊利息的利息支出为 200 万元，不超过商业银行同类同期贷款利率。现在需要企业决定是否提供金融机构证明，如果不提供金融机构证明，则该企业所能扣除费用的最高额为 $(1000+1200) \times 10\% = 22$ 万元，如果提供金融机构证明，该企业所能扣除费用的最高额为 $200 + (1000+1200) \times 5\% = 310$ 万元。可见，在这种情况下，提供金融机构证明是有利的选择。

【案例 6】某房地产开发企业开发一处房地产，为取得土地使用权支付 1000 万元，为开发土地和新建房及配套设施花费 1200 万元，财务费用中可以按转让房地产项目计算分摊利息的利息支出为 80 万元，不超过商业银行同类同期贷款利率。现在需要企业决定是否提供金融机构证明，如果不提供金融机构证明，则该企业所能扣除费用的最高额为 $(1000+1200) \times 10\% = 220$ 万元，如果提供金融机构证明，该企业所能扣除费用的最高额为 $80 + (1000+1200) \times 5\% = 190$ 万元。可见，在这种情况下，不提供金融机构证明是有利的选择。

房地产开发企业判断是否提供金融机构证明，关键在于看所发生的能够扣除的利息支出占税法规定的开发成本的比例，如果超过 5%，则提供证明比较有利，如果没有超过 5%，则不提供证明比较有利。¹

¹ 翟继光. 房地产业如何进行税收筹划. 中国房地产金融, 2005 (4): 23~28

5.2.4 建筑安装业务的纳税筹划

考虑到当前我国大多数房地产开发企业不单纯从事房地产开发，而是进行多种经营，既从事房地产销售，又从事建筑安装、修缮、装饰工程业等。因此，有必要对房地产开发企业建筑安装业务进行筹划方案的设计。

1. 承包方式的选择

按照我国现行营业税的规定，如果建筑工程的总承包人将工程分包或转包给他人，应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，缴纳营业税。工程承包公司承包建设安装工程业务，再与建设单位签订建安工程承包合同进行施工建设的，无论其是否参与施工，都应遵照以上规定，按“建筑业”税目征收营业税，税率为3%；如果工程承包公司不与建设单位签订建安工程合同，只是负责工程的组织协调业务，则此项业务应按“服务业”税目征收营业税，税率为5%。

【案例7】某建设单位有一项建安工程需找一施工单位承建。在某工程承包公司的组织安排下，某施工单位最后中标，因此，建设单位与施工单位签定了金额为2000万元的合同。此外，施工单位还支付给工程承包公司100万元的中介服务费。此时，工程承包公司应按照“服务业”5%的税率缴纳营业税。

应纳营业税额=1000000×5%=50000 元

应纳城市维护建设税=50000×7%=3500 元

应纳教育费附加=50000×3%=1500 元

若工程承包公司进行纳税筹划，让建设单位直接和自己签订合同，合同金额为2000万元。然后，工程承包公司再把该工程转包给施工单位，转包价款1900万元。这样工程承包公司就可以按照“建筑业”3%的税率缴纳营业税。

筹划后的应纳营业税=(2000-1900)万×3%=30000 元

应纳城市维护建设税=30000×7%=2100 元

应纳教育费附加=30000×3%=900 元

这样，通过纳税筹划，工程承包公司节税55000-33000=22000 元

当然，考虑到建筑业与服务业税基的差别，服务业的税收负担也不一定高于建筑业，建筑工程承包公司可综合考虑自身情况，合理选择适当的承包形式。

2. 原材料购买方的选择

房地产开发企业的施工单位从事建筑安装业务，要按照“建筑业”税目3%

的税率计算缴纳营业税，按照我国税法规定，纳税人从事建筑、修缮、装饰工程作业，无论与对方如何结算，其营业额均应包括工程所用原材料及其他物资和动力的价款在内。工程所用原材料可以由施工单位购买，也可以由建设单位购买。不同的购买方有不同的购买价格，原材料购买价格的高低，将直接影响到应纳税营业额的多少。施工企业可以通过降低原材料购买价格的方法降低营业额，达到获取筹划收益的目的。

【案例 8】某施工单位为建设单位建造一座房屋，采取包工不包料的承包方式，总承包价为 1000 万元，工程所需原材料由建设单位自行购买，价款为 800 万元。

工程完工后，施工单位应纳营业税额= $(1000+800) \times 3\%=54$ 万元

如果施工单位采取包工又包料的承包方式，自己购买原材料，凭着施工企业的在原材料购买方面的优势，在建材市场上能以低价买到优质的材料。假设施工单位能以 700 万元的价格可以买到同样的建材。这样施工单位总承包价就成为 1700 万元，此时，施工单位应纳营业税= $1700 \times 3\%=51$ 万元。

与筹划前相比，施工单位节税 $54-51=3$ 万元

第三节 房地产开发企业销售阶段的纳税筹划方案

房地产开发企业销售阶段是指开发房地产结束后销售房地产的过程。这个阶段涉及营业税、土地增值税、企业所得税和城市维护建设税等税种，是房地产开发企业涉税最多的环节，所以该环节是纳税筹划的重点。

5.3.1 销售收入的纳税筹划

房地产开发企业在销售不动产的过程中须缴纳营业税、城市维护建设税、土地增值税、企业所得税等。其中营业税、土地增值税是最主要的税负。而这两个税种又与房地产销售收入直接相关。房地产销售收入增加，营业税税额就会增加，而土地增值税因为适用超率累进税率会成倍的增加。如果能想办法使得销售收入变少，从而减少纳税人转让房地产应缴纳的营业税和土地增值税，显然是能节省税款的。但销售收入的减少，会直接减少企业的利润。如何能使企业的利润不降低，又能节省税收负担呢？

其他业务收入相对于房地产销售收入而言，涉及的税负主要是营业税，不缴纳土地增值税，税负会轻一些，若能合理降低房地产销售收入，将其转移到其他业务收入形式上，在土地增值税超率累进税制下，企业税收负担会成倍的降低。因为在累进税制下，收入的增加预示着相同条件下增值额的增加，从而使得高的增值额适用较高的税率，档次爬升现象会使得纳税人税负急剧上升，因此分解不动产销售收入有着很强的现实意义。如何使分解不动产销售收入合理合法，是这个方法的关键。

一般的方法是将可以单独处理的收入项目尽量从房地产销售收入中分离出来，以减少房地产销售收入，控制土地增值率。比如房屋里的各种设施，在出售房地产时，既可以整体一起出售，也可以分开计价，分开计算收益。前一种方法操作简便，但不利于减轻税收负担；后一种分法实施起来较麻烦，程序复杂一些，但对于减轻税负很有好处。

考虑到当前房地产开发企业大多是多种经营，既从事建筑业，又从事加工业；既有房屋销售业务，又有各种设施销售和装饰装修业务及物业管理服务。因此，房地产开发企业将不动产销售收入分解至其附营业务的收入上，就可以大幅度降低税率。

下面举例说明分解不动产销售收入的纳税筹划方案。

1. 将能单独计价的部分从整个房地产价格中分离出来

能单独计价的部分包括房屋内部的办公设备、电器等设施。纳税人与购买者可以签订一份房地产转让合同，同时再签订一份附属办公设备购销合同，从而使得增值额降低而节省了应纳土地增值税。

【案例 9】假定某房地产开发企业准备出售一幢房屋以及土地使用权，房屋的市场价值是 500 万元，其所含各种附属设备的价格约为 100 万元。如果该企业和购买者签订合同时，对房屋价格和附属设备的价格不加区分，而是将全部金额 600 万元以房地产转让价格的形式在合同上体现，则相同条件下的增值额无疑会增加 100 万元，相应地应纳税额也就会增大。但是如果该企业进行纳税筹划，和购买者签定合同时，仅在合同上注明 500 万元的房地产转让价格，同时签订一份附属办公设备购销合同，则问题迎刃而解，不仅可以使得增值额变小，从而节省应缴纳的土地增值税税额，而且由于购销合同适用 0.3‰的印花税率，比产权转移书据适用的 0.5‰税率要低，还可以节省不少印花税，可谓一举两得。

2. 分多次签订售房合同减少不动产销售收入

随着消费者对房屋的个性化要求的提高，房地产开发从原来的毛坯房向装修房发展，且装修标准逐年提高，装修费用在房款中所占的比重呈逐年递增之势。这样，房地产开发企业的售房收入就由房价款和装修价款两部分组成。按我国税法的规定，企业销售商品房按销售金额的5%缴纳营业税，提供装修服务按装修合同金额的3%缴纳营业税，城建税及教育费附加均按营业税的10%缴纳，土地增值税按销售商品房所取得的增值额采用四级超率累进税率征，相应地购房者按商品房销售金额的一定比例缴纳契税。因此，将商品房装修价款包含在整个售房价款中，房地产开发企业将会多缴纳营业税和土地增值税，购房者将多缴纳契税。

如公司在和购买者签订合同的时候，采取变通的方法，将收入分散，就可以降低不少税负。具体做法是房地产开发企业可另设立一家装饰装璜公司（也可增加该经营项目），分别与购房者签订两份合同。一份合同为房地产销售合同，需要按税法规定缴纳土地增值税和营业税及附加；第二份合同为装修服务合同。实现装修业务收入只需缴纳营业税及附加，不需缴纳土地增值税。两个方案相比，筹划后不仅可以少缴土地增值税，其他的税负也降低不少，筹划收益显著。

【案例 10】某房地产开发企业出售商品房一幢，收入为 800 万元，房屋已进行部分室内装修，里面的各种设施已经安装齐全。按规定计算的扣除项目为 300 万元，增值额为 500 万元。则该公司应就该业务缴纳各项税费计算如下：¹

增值率为 $500 \div 300 \times 100\% = 167\%$ ，

则应纳土地增值税 = 增值额 $\times 50\%$ - 扣除项目金额 $\times 15\%$

$$= 500 \times 50\% - 300 \times 15\% = 205 \text{ 万元}$$

应纳营业税额 = $800 \times 5\% = 40$ 万元

应纳城市维护建设税和教育费附加 = $40 \times (7\% + 3\%) = 4$ 万元

所得税前收益 = $800 - 300 - 40 - 205 - 4 = 251$ 万元

此外还要缴纳 33% 的企业所得税。

此方案中土地增值额和增值率都较大，导致土地增值税较高，使企业承担的总体税负重，影响了该项目的经济效益。为减轻企业税负，可以对上述行为重新进行筹划。

考虑到房屋已经进行了简单装修，该房地产开发企业和购买者签订合同时，

¹ 梁云凤，逢振悦，梁云波. 房地产企业税收筹划. 中国市场出版社，2006

将收入分散，就可以节省不少税款。具体做法是：将房屋装修业务独立出来，单独签订合同，单独核算收入，将企业的收入项目和成本项目进行分解。第一份合同为：商品房销售收入 490 万元，成本为 250 万元，增值额为 240 万元；第二份合同为：房屋装修业务收入为 310 万元，成本 50 万元。这里第一份合同属于房地产销售业务，既要按照合同上注明的金额缴纳营业税及附加，还要按照合同上注明的金额缴纳土地增值税；而第二份合同是提供装饰装修服务，只需按照合同上注明的金额缴纳营业税及附加，而无需缴纳土地增值税。这样就使得应纳税额大为减少，达到了筹划的目的。

房屋装修业务应纳营业税=310×3%=9.3 万元

房屋销售业务应纳营业税=490×5%=24.5 万元

增值率=240÷250×100%=96%

则应纳土地增值税=增值额×40%—扣除项目金额×5%
=240×40%—250×5%=83.5 万元

应纳城市维护建设税和教育费附加=(9.3+24.5)×10%=3.38 万元

所得税前收益=800—300—9.3—24.5—83.5—3.38=379.32 万元

筹划前后企业税收负担和收益的比较，见表 5.3 所示：

表 5.3 筹划前后企业税收负担和收益的比较

	营业税	城建税、 教育费附加	土地增值税	以上税种 合计	所得税前 收益
筹划前	40	4	205	249	251
筹划后	33.8	3.38	83.5	120.68	379.32
筹划前 后比较	节税 6.2	节税 0.62	节税 121.5	节税 128.32	增加 128.32

资料来源：作者设计

可见，经过以上筹划方案的设计，取得了显著的税收利益，而且企业的总收益没有降低，比筹划前有很大幅度的增加。

5.3.2 销售价格的纳税筹划

在计算土地增值税时，由于采用超率累进税率，销售收入的增长，意味着在相同的条件下增值额的增加，从而产生增值率的提高和增值税率的累进，使

得税负增长加快。房地产销售价格的变化，直接影响房地产销售收入的增减，因此，在确定销售价格时，既要充分考虑价格提高带来的收益与不能享受减免优惠政策及提高税率增加税负之间的关系，又要认真分析价格变动与房地产市场竞争力变化的关系。通过不同价格销售方案的分析比较，确定合适的房地产销售价格，以减少税负，实现利润最大化。

按照税法规定，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% 时，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额 20% 的，应就将全部增值额按规定计税。根据此项规定，从纳税筹划的角度考虑，如果纳税人想要降低税负，就应综合考虑增值额增加所能带来的收益和放弃起征点的优惠所增加的税收负担两者之间的关系，从而选择适当的开发方案，避免因增值率稍高于起征点而造成税负的增加。下面分别说明这两种情况下的筹划策略。

第一种情况：享受起征点的税收优惠。

【案例 11】春晖房地产开发公司建成一批商品房待售，除销售税金及附加外的全部允许扣除项目的金额为 500；则当其销售这批商品房的价格为 X 时，相应的销售税金及附加为： $X \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 5.5\%X$

式中，5% 为营业税；7% 为城市维护建设税；3% 为教育费附加；

这时，其全部允许扣除项目金额为： $500+5.5\%X$

根据有关起征点的规定，春晖公司享受起征点税收优惠的最高售价应满足：

$$X - (500+5.5\%X) \times (500+5.5\%X) = 20\%$$

$$\text{即：} X = 1.2 \times (500+5.5\%X)$$

解以上方程，得： $X = 642.4$

$$\text{此时全部允许扣除项目金额} = 500 + 642.4 \times 5.5\% = 535.33$$

也就是说，春晖公司只有将其销售额控制在 642.4 以内，才能享受到免征土地增值税的税收优惠，否则将全额征税。

第二种情况：如果春晖公司想通过提高售价达到增加收益的目的，则当增值率略高于 20% 时，即应适用“增值率在 50% 以下，税率为 30%”的规定。

【案例 12】沿用上例，假定此时的售价为 $642.4+Y$ （式中 Y 为提高的售价）；相应的允许扣除项目金额应当提高 $5.5\%Y$ （为销售税金及附加的增加额）；

这时，全部允许扣除项目的金额 $= 535.33 + 5.5\%Y$

$$\text{增值额} = (642.4+Y) - (535.33+5.5\%Y)$$

$$= 107.07 + 94.5\%Y$$

$$\begin{aligned}\text{春晖公司应缴纳的土地增值税} &= (107.07 + 94.5\%Y) \times 30\% \\ &= 32.12 + 0.28Y\end{aligned}$$

若春晖公司欲使提高售价带来的收益超过因突破起征点而新增加的税收，就必须使 $Y > 32.12 + 0.28Y$

$$\text{即 } Y > 44.61$$

此时的售房价格最少应为 $642.4 + 44.61 = 687.01$

也就是说，只有售房价格高于 687.01 时，春晖公司才能达到通过提高售价获取更大收益的目的。

通过以上的案例分析可知，房地产开发企业制定销售价格具有重要的指导意义。一味的提高售价并不能绝对的给企业带来收益最大化。春晖公司将售价定为 642.4 是可以享受起征点优惠的最高价位。在这一价格水平下，既可享受起征点的优惠又可获得最大的收益。如果售价低于此价，虽能享受起征点的照顾，却只能获取较低的收益。如欲通过提高售价来获取最大收益，则必须使价格高于 687.01，否则，价格提高带来的收益，将不足以弥补价格提高所增加的税收。

5.3.3 销售核算方式选择的纳税筹划

根据我国土地增值税暂行条例的规定，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。如果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。同时税法还规定对纳税人既建造普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用这一免税规定。

因此，房地产开发企业如果既建造普通标准住宅，又搞其他房地产开发的话，分开核算与不分开核算税负会各有差异，这取决于两种住宅的销售额和可扣除项目金额。在分开核算的情况下，如果能把普通标准住宅的增值额控制在扣除项目金额的 20% 以内，从而免缴土地增值税，则可以减轻企业税负。

【案例 13】某房地产开发企业出售商品房取得销售收入 5000 万元，其中普通标准住宅销售额为 3000 万元。扣除项目金额为 3200 万元，其中普通标准住宅的扣除项目金额为 2200 万元，豪华住宅的扣除项目金额为 1000 万元。则该企业应缴纳的土地增值税为多少？

1. 如果普通标准住宅、豪华住宅分开核算

(1) 销售普通标准住宅应纳土地增值税计算如下:

销售税金及附加=3000×5%×(1+7%+3%)=165 万元

扣除项目金额合计=2200+165=2365 万元

增值额=3000-2365=635 万元

增值率=635÷2365×100%=27%

适用 30%的税率, 因此缴纳的土地增值税为 635×30%=190.5 万元

(2) 销售豪华住宅应纳土地增值税计算如下:

销售税金及附加=2000×5%×(1+7%+3%)=110 万元

扣除项目金额合计=1000+110=1110 万元

增值额=2000-1110=890 万元

增值率=890÷1110×100%=80%

适用 40%的税率, 因此缴纳的土地增值税为 890×40%-1110×5%=300.5 万

元

(3) 该企业共应纳土地增值税为 190.5+300.5=491 万元

2. 如果普通标准住宅、豪华住宅不分开核算

销售税金及附加=5000×5%×(1+7%+3%)=275 万元

扣除项目金额合计=3200+275=3475 万元

增值额=5000-3475=1525 万元

增值率=1525÷3475×100%=44%

适用 30%的税率, 因此缴纳的土地增值税为 1525×30%=457.5 万元

这样通过比较, 分开核算比不分开核算多支出税金 33.5 万元。

因为普通标准住宅的增值为 27%, 超过 20%, 还得缴纳土地增值税。

3. 在不分开核算的前提下, 就控制普通标准住宅增值率进一步筹划

(1) 方案一: 增加可扣除项目金额, 控制普通标准住宅增值率。增加可扣除项目金额的途径很多, 比如增加房地产开发成本, 房地产开发费用等, 使商品房的质量进一步提高。但是, 在增加房地产开发费用时, 应注意税法规定的比例限制。税法规定, 开发费用的扣除比例不得超过取得土地使用权支付的金额和房地产开发成本金额总和的 10%, 而各省市在 10%之内确定不同的比例, 纳税人要注意把握。

假定上例中其他条件不变, 只是普通标准住宅的可扣除项目金额发生变化, 使普通标准住宅的增值率限制在 20%以内, 那么设其为 X, 应纳土地增值税为:

扣除项目金额合计= $X+165$

增值额= $3000 - (X+165) = 2835 - X$

增值率= $(2835 - X) \div (X+165) \times 100\%$

由等式 $(2835 - X) \div (X+165) \times 100\% = 20\%$

解得： $X=2335$ 万元

(2) 方案二：通过降低房屋销售价格控制普通标准住宅增值率，使得普通标准住宅的增值率控制在 20% 以内。这样做的好处有两个：一是可以免缴土地增值税；二是降低了房价或提高了房屋质量，改善了房屋的配套设施等，就可以在目前激烈的销售战中取得优势。我们对上例给出的条件做一点改动，然后来计算土地增值税的税负和企业的收益情况，通过比较减少的收入和少缴纳的税金做出决定。

仍假定上例其他条件不变，改变普通标准住宅的销售价格，那么设其销售收入为 Y ，则应纳土地增值税为：

销售税金及附加= $Y \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 5.5\%Y$

扣除项目金额合计= $2200+5.5\%Y$

增值额= $Y - 5.5\%Y - 2200$

增值率= $(Y - 5.5\%Y - 2200) \div (2200+5.5\%Y) \times 100\%$

由等式 $(Y - 5.5\%Y - 2200) \div (2200+5.5\%Y) \times 100\% = 20\%$

解得： $Y=2827$ 万元

4. 筹划结果

为通过增加房地产开发成本，房地产开发费用等方法使普通标准住宅的扣除项目金额增加了 2335 万元，此时的普通标准住宅可以免税，应缴纳的土地增值税仅为销售豪华住宅的部分，即 300.5 万元为通过降低普通标准住宅销售价格，使其销售收入降为 2827 万元时，此时的普通标准住宅仍可以免税，应缴纳的土地增值税仍仅为销售豪华住宅的部分 300.5 万元。销售收入比原来的 3000 万元减少了 173 万元，少纳税为 190.5 万元，与减少的收入相比节省了 17.5 万元。

在本案例中仅就土地增值税方面进行分析，实际操作中土地增值税在计算企业所得税时可以扣除，对企业所得税和企业的税后利润会产生影响，应加注

意。¹

5.3.4 代收费用的纳税筹划

1. 代收费用处理过程中土地增值税的纳税筹划

根据《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》的规定，对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的，可作为转让房地产所取得的收入计税；如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的，可以不作为转让房地产的收入。对于代收费用作为转让收入计税的，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计 20%扣除的基数；对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的，在计算增值额时不允许扣除代收费用。

企业是否将该代收费用计入房价对于企业的增值额不会产生影响，但是会影响房地产开发的总成本，也就会影响房地产的增值率，进而影响土地增值税的数额。企业利用这一规定可以进行纳税筹划。

【案例 14】某房地产开发企业开发一套房地产，取得土地使用权支付费用 300 万元，土地和房产开发成本为 800 万元，转让房地产税费为 140 万元，房地产出售价格为 2500 万元。为当地县级人民政府代收各种费用为 100 万元。

如果将该费用单独收取，该房地产可扣除费用为

$$300+800+(300+800)\times 20\%+140=1460 \text{ 万元}$$

$$\text{增值额为 } 2500-1460=1040 \text{ 万元}$$

$$\text{增值率为 } 1040\div 1460=71.2\%$$

$$\text{则应纳土地增值税}=1040\times 40\%-1460\times 5\%=343 \text{ 万元}$$

如果将该费用计入房价，该房地产可扣除费用为

$$300+800+(300+800)\times 20\%+140+100=1560 \text{ 万元}$$

$$\text{增值额为 } 2500+100-1560=1040 \text{ 万元}$$

$$\text{增值率为 } 1040\div 1560=66.7\%$$

$$\text{应纳土地增值税}=1040\times 40\%-1560\times 5\%=360.5 \text{ 万元}$$

$$\text{通过纳税筹划减轻税收负担 } 343-338=5 \text{ 万元}^2$$

2. 代收费用提供营业税应税劳务的纳税筹划

¹ 刘奇红. 房地产开发企业土地增值税避税筹划浅析. 市场论坛, 2006 (2): 117~119

² 翟继光. 房地产业如何进行税收筹划. 中国房地产金融, 2005 (4): 23~28

下面，结合一个案例来说明房地产开发企业代收费用提供营业税应税劳务的纳税筹划。

【案例 15】金辉房地产开发集团公司下设一家物业管理公司。2006 年度金辉公司代收水电初装费、煤气费、维修基金等各项配套费 4000 万元，代收手续费收入为 200 万元，合计收入 4200 万元。

根据《营业税暂行条例》及《实施细则》的规定，纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产向对方收取的全部价款和价外费用，价外费用包括向对方收取的手续费、基金、集资费、代收款项、代垫款项及其他各种性质的价外收费。凡价外费用，无论会计制度规定如何核算，均应并入营业额计算应纳税额。因此，金辉公司应缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加如下：

应纳营业税=4200×5%=210 万元

应纳城市维护建设税=210×7%=14.7 万元

应纳教育费附加=210×3%=6.3 万元

以上合计 231 万元。

对此案例可以进行如下筹划：

根据《国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知》（国税发[1998]217 号）的规定，物业管理企业代有关部门收取的水费、电费、燃（煤）气费、维修基金、房租的行为，属于营业税“服务业”税目中的代理业务。因此，对于物业管理企业代有关部门收取的水费、电费、燃（煤）气费、维修基金、房租不收营业税，只对其从事此项代理业务取得的手续费收入应当征收营业税。

因此，金辉公司的筹划方案为：由其下设的物业管理公司代收水电初装费、煤气费、维修基金等各项配套费 4000 万元，代收手续费收入为 200 万元。物业公司代收水电初装费、煤气费、维修基金等各项配套费 4000 万元不需征收营业税，只就代收手续费收入 200 万元缴纳营业税及附加，因此，三税合计仅为 11.1 万元，减少了 219.9 万元。

第四节 房地产开发企业使用房地产阶段的纳税筹划方案

房地产使用阶段是指房地产开发企业经营租赁房地产业务的阶段。涉及的

税种主要有营业税、城镇土地使用税、房产税等。下面将针对房地产使用阶段的两种主要业务进行筹划方案的设计。

5.4.1 房地产出租和投资的纳税筹划

目前房地产开发企业利用闲置的房地产进行投资已经成为一种普遍的投资形式。房地产投资采用不同的投资方式，所涉及的税种不同，所承担的税负也必然不同。企业以房地产投资最常见的方式有两种：出租取得租金收入；以房地产入股联营分得利润。这两种方式所涉及税种及税负各不相同。

房地产开发企业将其所拥有的房产出租，需要缴纳营业税、房产税、城市维护建设税、教育费附加和企业所得税。将房地产投资入股，参与被投资方利润分配，共同承担投资风险的行为，不征营业税，同时免掉了城市维护建设税和教育费附加。对于收到的投资利润，被投资方要按房产计税余值的 1.2% 缴纳房产税。在实际的筹划过程中，需要具体问题具体分析，来进行投资方式的选择。

【案例 16】怡然房地产公司有一处空置房产。该房产有两种不同的投资方式：出租取得租金收入；以房地产入股联营分得利润。这两种投资方式所涉及的税种和税负各不相同，存在着较大的筹划空间。假设房产原值为 80 万元，实际使用面积为 200 平方米，出租则每年可取得租金收入 180 万元；用于联营，则预期每年的联营企业利润中怡然公司所占份额为 400 万元。

下面我们进行一般性分析：假设房产原值为 K ，如果出租则每年可取得租金收入 X_1 ，用于联营，则预期每年的联营企业利润中怡然公司所占份额为 X_2 ，出租和联营的税负分别为 Y_1 、 Y_2 。

1. 采取出租方式应承担的税负

营业税：房屋租赁属“服务业”，按租金收入的 5% 征税，则为 $5\%X_1$

房产税：房产税依照房产租金收入计算缴纳，税率为 12%，则房产税税负为 $12\%X_1$

城建税：企业处于市区，城建税税率为 7%。以其缴纳的营业税税额为计税依据，则城建税税负为 $7\% \times 5\%X_1 = 0.35\%X_1$

教育费附加： $3\% \times 5\%X_1 = 0.15\%X_1$

印花税：在订立合同时必须要缴纳印花税。根据《中华人民共和国印花税法

暂行条例》第3条的规定，按租赁金额1‰贴花，因此印花税额为 $0.1\%X_1$

所得税：营业税、城建税、教育费附加可在税前扣除，租金收入应纳所得税，因此所得税税负为： $33\% \times (X_1 - 5\%X_1 - 0.35\%X_1 - 0.15\%X_1) = 31\%X_1$

$$\begin{aligned} \text{总体税负 } Y_1 &= \text{营业税} + \text{房产税} + \text{城建税} + \text{印花税额} + \text{所得税} + \text{教育费附加} \\ &= 5\%X_1 + 12\%X_1 + 0.35\%X_1 + 0.1\%X_1 + 31\%X_1 + 0.15\%X_1 \\ &= 48.6\%X_1 \end{aligned}$$

2. 采取联营方式应承担的税负

房产税：房产税依照房产原值一次减除10%的余值计税，税率为1.2%，减除30%，则房产税税负= $1.2\% \times (1 - 10\%) \times K = 0.0108K$

土地使用税：假定地区单位税额为0.7元/平方米，假设该房产使用面积为L平方米，土地使用税税负= $0.7 \times L = 0.7L$

企业所得税：联营利润所得应缴所得税，所得税税负= $X_2 \times 33\% = 33\%X_2$

$$\begin{aligned} \text{总体税负 } Y &= \text{房产税税负} + \text{土地使用税税负} + \text{所得税税负} \\ &= 0.0108K + 0.7L + 0.33X_2 \end{aligned}$$

3. 寻求税负均衡点

由于租金收入相对固定，而且在出租前往往可以商议确定，而联营收入则因影响因素多不确定性更大，所以可以用租金来预测联营收入。当二者税负相等时有：

$$\begin{aligned} 0.486X_1 &= 0.0108K + 0.7L + 0.33X_2 \\ X_2 &= (48.6X_1 - 1.08K - 70L) / 33 \end{aligned}$$

在利用房地产进行投资时，可以利用以上的函数公式进行测算，基本结论如下：

若预期联营的收入 $X_2 > (48.6 \times \text{租金收入} - 1.08 \times \text{房产原值} - 70 \times \text{实际使用面积}) / 33$ ，则该项房产采取联营方式税负轻于采取租赁方式，从税收的角度考虑宜采用联营方式。反之，则应采取租赁方式。

对于怡然房地产公司 $400 \text{万} < (48.6 \times 180 \text{万} - 1.08 \times 800 \text{万} - 70 \times 200) / 33$ ，采取租赁方式可以节税。当然这里仅仅考虑了税负因素，在具体财务决策时还要考虑投资风险、合同约定等因素。

5.4.2 通过费用分别核算进行纳税筹划

房地产开发企业在经营房产租赁业务的过程中，如果出租的房屋包括很多家具、家电以及其他代收费用，就应该考虑通过对这些费用分别核算进行纳税筹划。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，购进固定资产的进项税额不能抵扣，用于非应税项目的购进货物或者应税劳务的进项税额不能抵扣，因此，如果对这些费用不分别核算和收取的话，这些费用所包含的进项税额是不能抵扣的，这样，无形中就加重了企业的税收负担，也增加了出租房屋的成本。分别核算和收取费用则可以将其中所包含的增值税进项税额予以抵扣。

【案例 17】某房地产开发企业兼营房屋出租、建筑材料销售、房屋装修业务，属于增值税一般纳税人。该企业 2006 年将位于市区的一栋房屋出租，承租人为某商贸公司，租金为每年 200 万元，租期为 6 年，租金中包含简单的家具、空调，并包含电话费、水电费。该企业当年购置的家具、空调价格为 18 万元（不含税），预计使用年限为 6 年。预计每年所支付的电话费为 8 万元，水费为 6 万元（不含税），电费为 8 万元（不含税）。该企业所应缴纳的各项税收如下：

应纳营业税=200×5%=10 万元

城市维护建设税和教育费附加=10×10%=1 万元

房产税=200×12%=24 万元

家具、空调的成本为 18+18×17%=21.06 万元

每年的使用成本为 21.06÷6=3.51 万元

电话费、水电费成本为 8+6+8+6×13%+8×17%=24.14 万元，不考虑房屋本身的成本，该房地产企业每年的净利润为：

200-10-1-24-3.51-24.14=137.35 万元

如果该企业进行纳税筹划，房租租金仅包括房屋本身的使用费，将家具和空调的出租改为出售，将电话费和水电费改为代收。该企业可以将房租租金降低为每年 170 万元，将家具、空调等出售给该商贸公司，每年支付费用 36 万元，电话费、水电费改为代收。这样，该企业所缴纳的税收如下：

营业税=170×5%=8.5 万元

城市维护建设税和教育费附加=8.5×10%=0.85 万元

房产税=170×12%=20.4 万元

企业税后利润=170-8.5-0.85-20.4+(3.6-3.51)
=140.34 万元

对于该商贸企业而言，购买家具、空调所包含的增值税可以扣除，所缴纳

的水电费中所包含的增值税也可以扣除。

因此，该商贸企业每年所需费用= $170+3.6+8+6+8=195.6$ 万元。

经过纳税筹划，该房地产开发企业减轻税收负担 $140.34-137.35=2.99$ 万元，该商贸企业减轻税收负担 $200-195.6=4.4$ 万元¹

¹ 翟继光. 房地产业如何进行税收筹划. 中国房地产金融, 2005 (4): 23~28

第六章 我国房地产开发企业纳税筹划的实施与完善

本章对我国房地产开发企业在实施纳税筹划中应注意的问题进行了分析，并就完善企业的纳税筹划提出了若干建议。

第一节 房地产开发企业实施纳税筹划应注意的问题

通过以上章节的分析，对于房地产开发企业来说，纳税筹划能够减轻企业税收负担、减少现金流出量。但有时纳税筹划工作并不是筹划人员能够完全左右的，还需要企业经营者相互协调，企业内部各个部门之间的相互配合、通盘考虑，才能获得较好的筹划效果，才能实现自身价值最大化。为此，房地产开发企业在实施纳税筹划过程中还需要注意以下问题：

6.1.1 掌握税收制度和财务会计准则的变动情况

房地产开发企业进行纳税筹划，必须学习和研究相关的税收法律政策，以便在筹划实践中充分运用现行的税收优惠政策。随着经济形势的变化，国家出于宏观调控政策的需要会相应地调整税收政策。因此，企业在进行纳税筹划时，不仅要考虑现行的税收优惠政策，还应重视研究税制变化发展规律，把握税收优惠政策的变动趋势。

房地产开发企业在纳税筹划过程中，除了要全面了解企业的财务状况，还要密切关注国家财务会计准则的变动情况。我国企业于2007年初开始实行新的会计准则体系，新会计准则对我国企业的影响是巨大的：公允价值计量属性的全面引入使得新会计准则成为反映公司价值的“一面清晰度更高的镜子”，会计核算结果将更为真实地反映公司资产负债状况，而不仅仅局限于关注当期损益情况。同时新准则在收入确认、资产计价、公允价值使用、资本化和费用化处理等许多方面与税收规定产生差异，房地产开发企业需相应改变纳税筹划方法，加强税收核算的基础工作，以适应全新的会计核算体系。

6.1.2 注意筹划方案的可操作性和人员的独立性

有的筹划方案既完全符合税法规定，又实实在在地降低了企业税负，但缺乏可操作性，原因是方案不符合其他法律或行业规定，或与企业经营方向相悖。因此，纳税人在进行纳税筹划时，不能仅仅把眼光放在节税上，而是应该全面考虑各种因素，使纳税筹划能实实在在的为企业带来效益。

独立性是纳税筹划成功的必要条件。为此，企业在进行纳税筹划时，应该尽可能地保证筹划人员拥有独立性。这里所讲的独立性是指纳税筹划人员在遵守纳税筹划原则和企业利益最大化的前提下，充分的享有企业纳税筹划的决定权，而不受其他人和部门干涉。只有保证筹划人员的独立性，才能保证筹划人员抓住时机，客观地进行纳税筹划，这样有助于保证筹划工作进行顺利。

6.1.3 正视纳税筹划的风险性

纳税筹划需要在纳税人经济行为发生前做出安排，而且纳税筹划是一项综合性非常强的财务管理活动，筹划过程涉及税法、统计、会计和金融等相关知识，筹划环境及其他因素错综复杂，且常常有些非主观所能左右的事件发生，这就使得纳税筹划带有很多不确定因素，因此，在纳税筹划方案的执行过程中，要充分考虑筹划的风险性。

正视纳税筹划风险性的客观存在，是房地产开发企业成功进行纳税筹划的基础。为了控制筹划风险，在进行纳税筹划操作时，企业要注意以下几点：

1. 确立风险意识和建立有效的风险预警机制

由于目的的特殊性和企业经营环境的多变性、复杂性，纳税筹划的风险是无时不在的，纳税人对此应该给予足够的重视，充分利用现代先进的网络设备，建立一套科学、快捷的纳税筹划预警系统，对筹划过程中存在的潜在风险进行实时监控，一旦发现风险，立即示警。

2. 保持适度的灵活性

由于房地产开发企业所处的经济环境千差万别，加之税收政策和纳税筹划的主客观条件时刻处于变化之中，这就要求在纳税筹划时，要根据企业具体的实际情况，制定筹划方案，并保持相当的灵活性，以便随着国家税法、相关政策的变化及预期经济活动的变化随时调整，对纳税筹划方案进行重新审查和评估，适时更新筹划内容，采取措施分散风险，趋利避害，保证纳税筹划目标的

实现。

第二节 完善我国房地产开发企业纳税筹划的建议

本节将从宏观和微观两个方面提出完善我国房地产开发企业纳税筹划的建议。

6.2.1 宏观上营造开展纳税筹划的外部环境

1. 立法工作的配套

立法是法治的前提。纳税人总想少缴税，而政府则想多收税，纳税人与政府在经济利益上的这种“博弈”关系将长期存在。随着房地产开发企业纳税筹划意识的日益觉醒，纳税人从事纳税筹划的技巧和手段会越来越高明，这也必将激励税制不断趋向完善。完善、规范的税制带给纳税人逃避税的空间将大为缩小，而税收政策所设立的诸多税收优惠将为企业开展纳税筹划提供广阔的舞台。

2. 税收法治的加强

完善的税收法律体系只是税收环境的一部分，从某种程度上讲，税收法制化环境的建设更重要的取决于法律是否得到实施。税务行政执法是否严肃公正不仅直接关系到国家的税收收入和纳税人的税收负担，而且也是影响纳税筹划是否能够顺利开展的一个重要的外部条件。面对房地产开发企业开展纳税筹划的实际状况，税务机关要做到依法行政必须从如下几点入手：其一，摆正与纳税人的关系。其二，树立保护纳税人合法权益的意识。其三，加大执法力度，突出税法强制性。其四，重视税务队伍人才的培养与选拔。其五，加强税收执法宣传。

3. 宏观管理的规范

首先要将税收优惠上升到税收支出的高度加以管理，其次要制定企业纳税筹划的法律规范，再次应强化对企业纳税筹划行为的日常监督和管理，还要切实转变政府职能，实行政企分开，最后还应大力发展税务代理业对纳税筹划予以支持。

6.2.2 微观上提高纳税人的纳税筹划水平

纳税人是纳税筹划活动的操作者，提高纳税人的筹划水平是成功开展纳税筹划、节约税金支出的关键。外部环境再好，没有内部动机和能力，国家的各项税收优惠政策对纳税人无异于纸上谈兵。¹从纳税人内部来看，要做的工作主要有如下几方面：

1. 规范筹划基础工作

规范纳税筹划的基础工作，包括设立完整、客观、规范的会计帐目和编制真实的财务报表、账簿、凭证。财务报表、帐簿、凭证是纳税人进行投资和经营活动的原始记录和凭据，也是纳税的基本依据。纳税人纳税筹划是否合理，首先必须通过纳税检查，而检查的依据就是企业的基础财务资料。如果企业不能依法取得并保全会计凭证或记录不健全，那么，税务机关就有权查定征收或核定征收，税款缴纳的数额就要由税务机关来确定，企业进行的纳税筹划就有可能失败甚至招致处罚。纳税人不仅要将与纳税筹划有关的财务资料全部地保存下来，而且也必须将与纳税筹划有关的反映其整个经济活动过程及结果的资料都保存下来，并按照税务会计的要求进行科学的整理、记录、分类、汇总，使其能够正确、及时地反映纳税人的生产、经营活动和纳税筹划的过程和结果，以证明筹划的合法性和正确性。

2. 规范筹划运作过程

纳税筹划运作的规范性是指纳税筹划及其运作过程都必须按照有关的法律、法规来进行，严禁弄虚作假，偷税、骗税。由于纳税筹划是一项综合性的工作，它涉及到了纳税人多种经济活动，如筹资、投资、生产经营组织方式的选择、财务安排、税负转嫁等，因此，纳税人在进行纳税筹划时，就首先必须严格执行有关的法律法规的规定，而不得为了缩小税基而乱摊成本和费用，乱调利润，更不允许打着纳税筹划的幌子进行偷税、骗税。其次，纳税人在进行纳税筹划时，还必须正确地理解和运用有关税收减免和优惠的政策，而不得以规避税法、偷逃纳税义务为目的而滥用税收优惠政策。最后，纳税筹划运作的规范性还要求纳税人必须要按时正确进行纳税申报、足额地缴纳税款，而不得故意拖欠税款，否则将会因税务机关的处罚而导致不必要的财产损失。

3. 重视筹划人才

¹ 谈多娇. 税务筹划的经济效应研究. 中国财政经济出版社, 2004

纳税筹划是一种高层次的理财活动。成功的纳税筹划不仅要求筹划主体以正确的理论作指导，更要求其具备法律、税收、财务会计、统计、金融、数学、管理等方面的专业知识，还要具有严密的逻辑思维能力。因此，纳税人可以聘请常年税务顾问或雇用税务代理人员来为纳税人进行纳税筹划，但纳税筹划涉及到纳税人的方方面面，没有内部有关人员的配合和介入是绝对不可行的。所以我国房地产开发企业要做好纳税筹划，一方面要重视人才，聘请税务顾问，另一方面要注重自己员工的培养，结合本企业的实际情况进行有效的财务管理。

结 论

1. 本研究的结论

纳税筹划对房地产开发企业来讲，有利于提高其利润水平和竞争力。因此，对房地产开发企业的纳税筹划问题进行研究有一定的现实意义。本文紧密结合房地产开发企业的特点进行纳税筹划，使得纷繁复杂的房地产开发企业纳税筹划的思路比较清晰、比较系统，尽可能做到既切合实际又利于操作，而且详略得当，突出重点。在研究过程中得出了如下结论：

首先，本文在借鉴前人研究成果的基础上，提出了自己对纳税筹划概念的见解，即纳税筹划是纳税人运用合法的手段，对其涉税活动进行科学、合理的事先筹划和安排，尽可能的降低税收成本，以实现自身价值最大化的一种财务管理活动。合法性是纳税筹划的本质特征。因此，纳税筹划和偷税、逃税、骗税、抗税等行为有本质的不同。本文运用税收价格理论、组织行为学理论、契约理论、博弈理论、法律角度等分析了纳税筹划的理论渊源。

其次，本文对我国房地产开发企业的实际税收负担进行了分析，指出了房地产开发企业为有效参与竞争将不得不考虑进行纳税筹划，而外部条件的变化将为其进行纳税筹划提供更大的空间和可能，房地产开发企业为实现税后利益最大化而进行纳税筹划将成为一种普遍现象。

再次，房地产开发企业纳税筹划实用性强，技术水平要求较高，企业采用不同的手段和方法开展纳税筹划，必须遵循合法性、成本效益和综合利益最大化的原则，这些原则是纳税筹划取得成功的基本前提。针对房地产开发企业的特点，运用定性和定量分析相结合的研究方法，归纳出了纳税筹划的四种基本方法，即：扣除法、降低适用税率法、临界点筹划法、优惠政策法。

最后，本文针对房地产开发企业不同阶段纳税筹划的特点，选取房地产企业设立阶段、生产阶段、销售阶段和房地产使用阶段等有代表性的经营事项，在对这些经营事项的特殊性进行必要分析的基础上，充分考虑有关税收政策的规定和影响，科学地运用企业纳税筹划的基本方法并结合大量的案例，提出与房地产开发企业经营特点相适应的纳税筹划决策思路，巧妙的设计了筹划方案，力求达到房地产开发企业利润最大化的目标。

2. 研究的不足与改进

本文对纳税筹划在我国房地产开发企业的应用进行了尝试性的探讨。由于水平有限，存在许多不足之处：如在对房地产开发企业具体的经济事项进行纳税筹划时，较多考虑税收因素，而对企业内部和外部的其他政策因素考虑较少，因此在这种信息不完全的基础上提出的纳税筹划思路有待进一步完善。此外，由于客观条件的限制，在纳税筹划案例的选择上，没有运用针对某一个企业的综合案例进行研究。

针对以上研究的不足，本人将在今后的学习过程中继续努力，积极探索。

参考文献

- [1] 唐藤翔, 唐向. 税收筹划. 中国财政经济出版社, 1994
- [2] 张中秀. 公司避税节税转嫁筹划. 中华工商联合出版社, 2000
- [3] 盖地. 税务会计与纳税筹划. 东北财经大学出版社, 2001
- [4] 中国税务学会. 中国税务百科全书. 光明日报出版社, 2001
- [5] 张馨. 个人课税: 权力、义务、职责. 涉外税收, 1998 (2): 4~8
- [6] 盖地. 税务筹划的行为动因及制度分析. 财政与税务, 2004 (3): 18
- [7] 张维迎. 博弈论与信息经济学. 上海人民出版社, 1996
- [8] 贺志东. 纳税筹划. 机械工业出版社, 2005
- [9] 李嘉明. 企业税务筹划的数理分析. 重庆大学学报 (自然科学版), 2001, Vol.24 (5): 48~54
- [10] 李嘉明, 张晓美. 非对称信息条件下企业税收筹划的博弈分析. 税务与经济, 2004 (1): 62~65
- [11] 黄凤羽. 税收筹划理论与实践. 中国财政经济出版社, 2003
- [12] 谢枫. 企业税收筹划理论及其在我国的运作研究. 江西财经大学, 2002
- [13] 马海涛. 中国税制. 中国人民大学出版社, 2004
- [14] 吕景刚. 运用临界点进行税收筹划的方法与筹划空间分析. 经济论坛, 2004 (23): 69~70
- [15] 刘蓉. 公司战略管理与税收策略研究. 中国经济出版社, 2005
- [16] 翟继光. 房地产业如何进行税收筹划. 中国房地产金融, 2005 (4): 23~28
- [17] 梁云凤, 逢振悦, 梁云波. 房地产企业税收筹划. 中国市场出版社, 2006
- [18] 刘奇红. 房地产开发企业土地增值税避税筹划浅析. 市场论坛, 2006 (2): 117~119
- [19] 谈多娇. 税务筹划的经济效应研究. 中国财政经济出版社, 2004
- [20] 高金平. 企业财务管理. 机械工业出版社, 2003
- [21] 王南方. 浅析土地增值税的税收筹划. 长春工程学院学报, 2005, Vol.6 (2): 55~57
- [22] 蔡昌, 隋娟娟. 房地产业税收筹划操作技巧. 新理财, 2005 (9): 56~57
- [23] 伍小明. 房地产企业税收筹划案例分析. 科技广场, 2006 (11): 62~64
- [24] 高国. 房地产企业税收筹划. 商业会计, 2006 (15): 20~21
- [25] 陆英. 几种不同类型企业营业税的税收筹划. 会计师, 2006 (6): 44~45
- [26] 尹磊. 房地产企业销售的节税技巧. 财会信报, 2006年7月3日
- [27] 黄凤羽. 我国房地产市场的税收筹划. 福建税务, 2001 (5): 13~16
- [28] Michael Porter. The Competitive Advantage Of Nation. London: Macmillan Press, 1990
- [29] Caroline Doggart. Tax Havens. The Economist Publications, 1990
- [30] John E, Karayan. Strategic Business Tax Planning. Wiley: 2 edition, 2006

致 谢

在论文搁笔之际，我怀着诚挚的敬意衷心感谢我的导师李莉老师。在论文的写作过程中，从论文选题到资料搜集，从提纲的确定到论文的写作，无一不得益于李莉老师的细心指导。老师学识渊博、思维敏锐、见解独到、治学严谨、待人宽厚，所有这些都令我敬佩不已。老师的谆谆教诲给予我莫大的启迪，使我对知识的领悟和掌握都得到了升华，令我受益终身；老师无微不至的关怀令我终身难忘；老师富有魅力的人格将不断激励我今后刻苦学习、努力工作。

感谢南开大学的各位老师，他们不仅传授给我们知识，更教会了我们如何做学问，如何做人。

感谢学习期间的各位同学，他们的关心与帮助让我感到了真正的友谊与温暖。

最后，我要深深感谢我的父母、我的妻子、我的朋友们，是他们无私的关心和支持，帮助我度过了这段难忘的求学历程。

谨在此向所有关心和支持我的人们致以最衷心的感谢！

张鹏

2007年5月

个人简历

张鹏，男，1977年6月14日生于内蒙古包头，1998年毕业于内蒙古财经学院会计电算化专业，1998年至今就职于包头市地税局。