

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: 15120051301159

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

房地产开发企业税务筹划研究

Research on Tax Planning for Real Estate Enterprises

王 娜

指导教师姓名: 袁 新 文 教 授

专 业 名 称: 会 计 学

论文提交日期: 2008 年 4 月

论文答辩时间: 2008 年 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2008 年 4 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文而产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1. 保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
2. 不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名： 日期： 年 月 日

导师签名： 日期： 年 月 日

摘要

税务筹划是企业战略管理的重要因子之一，它要求企业经营决策者在谋划各项经营活动时，把税收作为重要的前置成本因素加以考虑，帮助企业降低纳税成本。论文结合税务筹划的基本理论，联系房地产开发企业的经营和税收特点，使用理论分析与案例分析相结合的方法，力图勾画出房地产开发企业税务筹划的新思路，为中国房地产开发企业提供借鉴，帮助房地产开发企业实现成本优势。

论文在新企业所得税法和新会计准则开始实行的背景下，探讨房地产开发企业的税务筹划问题。房地产开发企业之前盛行的大量利用税收优惠政策的筹划方法已经失去意义，论文提出费用扣除税务筹划和投资性房地产税务筹划等适合房地产开发企业的新税务筹划方法，帮助房地产开发企业调整税务筹划策略，适应新环境。

文中的税务筹划是按照房地产开发业务流程，即开发—交易—保有，结合房地产开发企业内部价值链和行业价值链分析，针对房地产价值增值环节来展开的，筹划方案考虑了税务筹划对企业交易结构、交易支付方式等的影响，同时也分析了筹划方案对利益相关方税负的影响。

论文最后探讨了房地产开发企业如何权衡税务筹划可选方案，提出不仅要考虑筹划主体的成本效益和风险问题，也应考虑利益相关方的成本和风险问题，从而为房地产开发企业提供选择筹划方案的思路。

关键词：房地产开发；税务筹划；风险分析

ABSTRACT

Tax planning is an important part of an enterprise strategy management. It requires the management to take taxation as an important cost and pay serious attention before arranging operation activities. It could cut taxation costs. Under basic tax planning theories guidance and operation features and taxation conditions analysis of real estate enterprises, this thesis uses theory analysis and case analysis method to study the tax planning for China real estate enterprises, tries to help them realize cost advantage and complements the researches in such field.

New enterprises income tax law and new accounting standards make many tax planning techniques useless. So the thesis finds new plans for real estate enterprises. Such as expenses deduction method and investment real estate method. These methods help real estate enterprises arrange tax plans under new environments.

Plans in the thesis are designed according to processes of real estate enterprises. They are based on internal and industrial value chains analysis of real estate enterprises and try to add value to these companies. These plans consider transaction structure and analyze stockholders' tax loads.

In the end, balancing candidate plans is pointed out. Not only the cost-benefit and risk of real estate enterprises, but also that of stakeholders should be taken into consideration. Such candidate plans are realizable.

Key Words: real estate enterprises; tax planning; risk analysis.

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 选题背景和意义	1
1.2 研究方法和研究视角	2
1.2.1 研究方法.....	2
1.2.2 研究视角.....	3
1.3 论文的结构框架	3
第 2 章 房地产开发企业税务筹划基本理论	5
2.1 税务筹划文献综述	5
2.1.1 国外的相关研究.....	5
2.1.2 国内的相关研究.....	6
2.2 税务筹划基本技术	8
2.2.1 节税筹划技术.....	8
2.2.2 避税筹划技术.....	9
2.2.3 税负转嫁技术.....	11
2.2.4 新企业所得税法对税务筹划的影响.....	11
2.3 会计处理在税务筹划中的作用	12
2.3.1 会计处理是实现筹划的重要手段.....	12
2.3.2 新企业会计准则对税收和税务筹划的影响.....	13
第 3 章 房地产开发企业经营和税收特点	15
3.1 房地产开发企业经营特点	15
3.1.1 房地产开发公司收入构成.....	15
3.1.2 房地产开发模式.....	16
3.1.3 房地产开发价值链分析.....	17
3.2 房地产开发企业税收特点	18
3.2.1 房地产开发各环节涉税情况.....	18
3.2.2 房地产开发企业税收特点.....	20
3.3 房地产开发企业税务筹划的必要性和可行性分析	20
3.3.1 房地产开发企业税务筹划的必要性.....	20
3.3.2 房地产开发企业税务筹划的可行性.....	22
第 4 章 房地产开发企业各业务环节税务筹划	25
4.1 开发建设环节的税务筹划	25
4.1.1 融资方式及利息费用扣除方式的税务筹划.....	25
4.1.2 合作建房的税务筹划.....	28
4.1.3 开发项目转让税务筹划.....	33
4.2 交易环节税务筹划	40
4.2.1 销售价格税务筹划.....	40
4.2.2 房地产企业促销方式与税务筹划.....	45
4.2.3 房地产开发企业费用核算的税务筹划.....	47

4.2.4 房地产开发企业并购支付方式筹划	50
4.3 保有环节税务筹划	57
4.3.1 闲置房产投资筹划	57
4.3.2 投资性房地产的税务筹划	58
4.3.3 租金收入分解的筹划	61
第5章 房地产开发企业税务筹划可选方案权衡分析	62
5.1 税务筹划成本效益分析	62
5.1.1 税务筹划效益分析	62
5.1.2 税务筹划成本分析	63
5.1.3 成本效益分析指标	63
5.2 税务筹划风险权衡分析	64
5.2.1 因执行障碍被动调整的风险分析	65
5.2.2 重要预期财务效果未获税务机关认可风险的分析	65
5.2.3 税务筹划风险分析指标	66
5.3 项目转让税务筹划可选方案权衡分析	66
5.3.1 成本效益分析结果	67
5.3.2 风险分析结果	68
5.3.3 权衡结论	68
第6章 结论	70
6.1 研究结论	70
6.2 论文的创新与局限	71
参考文献	73
致谢	76

CONTENTS

Chapter 1 Foreward	1
1.1 Research background and significance.....	1
1.2 Research methods and perspectives	2
1.2.1 Research methods	2
1.2.2 Research perspectives	3
1.3 Framework	3
Chapter 2 The basic theories of tax planning	5
2.1 Literature review of tax planning	5
2.1.1 Foreign tax planning research.....	5
2.1.2 China tax planning research.....	6
2.2 Basic techniques of tax planning	8
2.2.1 Tax reduction techniques	8
2.2.2 Tax avoidance techniques	9
2.2.3 Tax transfer techniques	11
2.2.4 The influences of new enterprise income tax law.....	11
2.3 The important role of accounting	12
2.3.1 Accounting treatment is a useful tool.....	12
2.3.2 The influences of new accounting standards	13
Chapter 3 Features and tax conditions of real estate enterprises	15
3.1 Features.....	15
3.1.1 Revenue structure.....	15
3.1.2 Development model	16
3.1.3 Value chains	17
3.2 Tax conditions of real estate enterprises	18
3.2.1 Related taxes of three links	18
3.2.2 Tax Features of real estate enterprises	20
3.3 Necessity and feasibility of real estate tax planning.....	20
3.3.1 Necessity	20
3.3.2 Feasibility.....	22
Chapter 4 Tax planning on business links	25
4.1 Tax planning on development	25
4.1.1 Tax planning of financing and interest deduction.....	25
4.1.2 Tax planning of cooperation development.....	28
4.1.3 Tax planning of developing project sale	33
4.2 Tax planning on distribution.....	40
4.2.1 Tax planning of prices.....	40
4.2.2 Tax planning of promotion styles.....	45
4.2.3 Tax planning of expenses deduction	47

4.2.4Tax planning of mergers and acquisitions payment.....	50
4.3Tax planning on reservation.....	57
4.3.1Tax planning of real estate unused.....	57
4.3.2Tax planning of investment real estate.....	58
4.3.3Tax planning of rents.....	61
Chapter 5 Balancing analysis of candidate tax planning schemes for real estate enterprises	62
5.1Cost-profit analysis of tax planning	62
5.1.1Profit analysis.....	62
5.1.2Cost analysis	63
5.1.3The indexes of cost-profit analysis	63
5.2Risks balancing analysis of tax planning	64
5.2.1Adjustment risk of executive problems	65
5.2.2The risk of departure from prospective results because of tax authorities object.....	65
5.2.3The indexes of risks balancing.....	66
5.3Case study	66
5.3.1The results of cost-profit analysis.....	67
5.3.2The results of risks balancing	68
5.3.3The results of balancing.....	68
Chapter 6 Conclusion	70
6.1Research conclusion.....	70
6.2Innovations and limitations of the thesis	71
Reference	73
Acknowledgement.....	76

第1章 绪论

1.1 选题背景和意义

税务筹划是在企业战略管理指导下,在遵循税法导向的基础上,通过合理安排与精心组织生产经营的财务管理活动,它是企业战略管理活动中的一个很重要的因子^①。税务筹划在税收管理和企业决策中占有重要地位,一直以来税务筹划引起了学术界和实务界的普遍关注和浓厚兴趣。

我国法律尤其是税收法律的不断完善,为税务筹划营造了一个良好的法制环境。税务筹划的理论和实务研究日益增多,尤其是以我国现行税法为依据所开展的税务筹划研究越来越多。房地产业是我国国民经济的主导产业,在现代社会经济生活中有举足轻重的地位,再加上房地产行业近年来的繁荣,使它赢得了众多研究者的青睐。

房地产开发企业的盈利主要在于两个方面,一方面是提高收入,主要靠提高房地产商品的价格;另一方面是减少成本、费用,寻求成本优势。就目前情况来看,通过提高房地产的价格来提高收入难度比较大。近几年是中国房地产市场的“多事之秋”,国家出台房地产宏观调控政策频率之高、力度之大前所未有,房价上涨受到严格控制。加上入世后,海外资金和开发商进入中国房地产业的成本大大下降,人民币升值又加速了外资的流入,导致海外的开发商抢滩中国房地产市场,从而形成中国房地产市场的全球化竞争格局。在此“内忧外患”的处境中,房地产全行业的赢利空间正逐步缩小。房地产开发企业的发展将更依赖于自身竞争实力的增强,降低房地产开发企业的成本成为提高竞争力的一个重要方面,而在房地产开发企业成本费用中有相当部分是纳税成本,因此,有必要了解房地产税收体系,探索减轻房地产税负的途径从而达到降低成本费用的目的。

房地产开发企业做好税务筹划工作对其自身和国家来说,都有积极的意义。

对于房地产开发企业来说,一方面,税务筹划有助于实现企业税后收益最大化,改善现金流。税务筹划的目的是实现企业税后收益最大化,它要求企业进行决策、计划、控制等经济活动时,充分考虑各种活动引起的税收成本,并根据税

^① 刘蓉. 公司战略管理与税收策略研究[M]. 中国经济出版社, 2005: 6.

收待遇的差异作出最优选择，这必然会降低企业纳税成本，减少税款支出，改善现金流。另一方面，税务筹划有利于提高房地产开发企业的经营管理和会计核算水平。税务筹划是在服从企业发展战略的框架下，根据筹划需要，调整投资方向、营销策略，并及时协调企业内外关系，这将有助于提高企业的经营管理水平。会计算核算是税务筹划的基础，税务筹划方案的实现，需要适当的会计处理，了解会计准则与税法的差异。因此，税务筹划必将促进企业会计核算水平的提高。

对于国家来说，一方面，税务筹划可以规范房地产开发企业纳税实务，稳定财政收入。守法原则是税务筹划的首要原则，它强调企业应依据法律法规来安排企业活动，实现节税利益，因此，理性的房地产开发商必然会选择税务筹划来降低税款，而非愚昧的偷逃税款。近年来，房地产行业的税收收入在财政收入中所占比重逐年提高，房地产企业的规范纳税对我国财政收入的稳定意义重大。另一方面，税务筹划有利于优化房地产产业结构和投资方向，引导房地产行业健康和谐的发展，抑制投机行为。由于税收政策体现了国家经济发展策略，企业根据税收政策开展税务筹划的同时，顺应了经济调整方向和产业发展趋势。特别是房地产行业是国家的支柱产业，房地产行业的风险会直接带来金融风险，甚至影响整个国民经济的发展，因此，房地产行业的稳定对整个金融系统和国家经济的健康发展意义重大。

综上所述，结合房地产开发企业的经营和税收特点，有针对性地研究税务筹划的理论与方法，为我国房地产开发企业提供借鉴，同时充实我国税务筹划在该方面的研究是本文的意义所在。

1.2 研究方法和研究视角

1.2.1 研究方法

1、理论分析与案例分析相结合

本文在研究房地产开发企业税务筹划时，首先对税务筹划技术进行了理论分析，特别阐述了会计处理在税务筹划中的作用，也分析了新企业所得税法和新企业会计准则对税务筹划的影响。在对房地产开发企业的具体业务筹划研究中，本文使用了十个案例详细阐述筹划分析过程，以便深入地解析税务筹划策略。

2、演绎方法与归纳方法相结合

本文在税务筹划技术的指导下，结合房地产开发企业的实务，设计了房地产开发企业独有的筹划方案，例如合作建房的税务筹划、投资性房地产税务筹划等等。在对房地产开发企业税务筹划具体分析的基础上，本文归纳了税务筹划所产生的成本与效益以及筹划方案所面临的风险，进而帮助企业权衡可选方案。

1.2.2 研究视角

1、企业视角

从经济学角度看，企业是经济活动的基本单元。在市场经济条件下，价格是资源配置的信号，企业根据价格信号进行决策是资源配置的具体实现过程，因此，企业作为最重要的资源配置的主体在基础层面决定着资源配置的效率。企业税收虽然表现为货币资金从企业到政府的单向流动，但这并不意味着政府是唯一的主体，企业也并非简单被动接受征税行为。税务筹划可以看成是企业针对税收影响的一种对策。本文从房地产开发企业自身出发，了解税收影响企业活动的方式、交易的结构，反方向去考虑税务筹划的可能性。

2、会计视角

会计处理是税务筹划实现的基础，论文中的筹划方案多处需要会计选择恰当的核算方法，作出适当会计处理才能实现。税务会计的核算是否健全也是税务筹划的必备条件之一。税务会计对涉税事项的会计处理方法的选择本身也具有税务筹划的作用。本文中的费用核算筹划和投资性房地产的税务筹划就是站在会计视角来策划的。

1.3 论文的结构框架

本文在借鉴国内外税务筹划相关课题的理论与实践的基础上，结合我国国情，站在企业的角度，对企业税务筹划的基本理论进行了介绍，针对我国房地产开发企业的税务筹划进行了较为详细的分析，并在此基础上，根据公司的具体情况作了实例分析，对如何进行税务筹划的各种方法加以阐述。

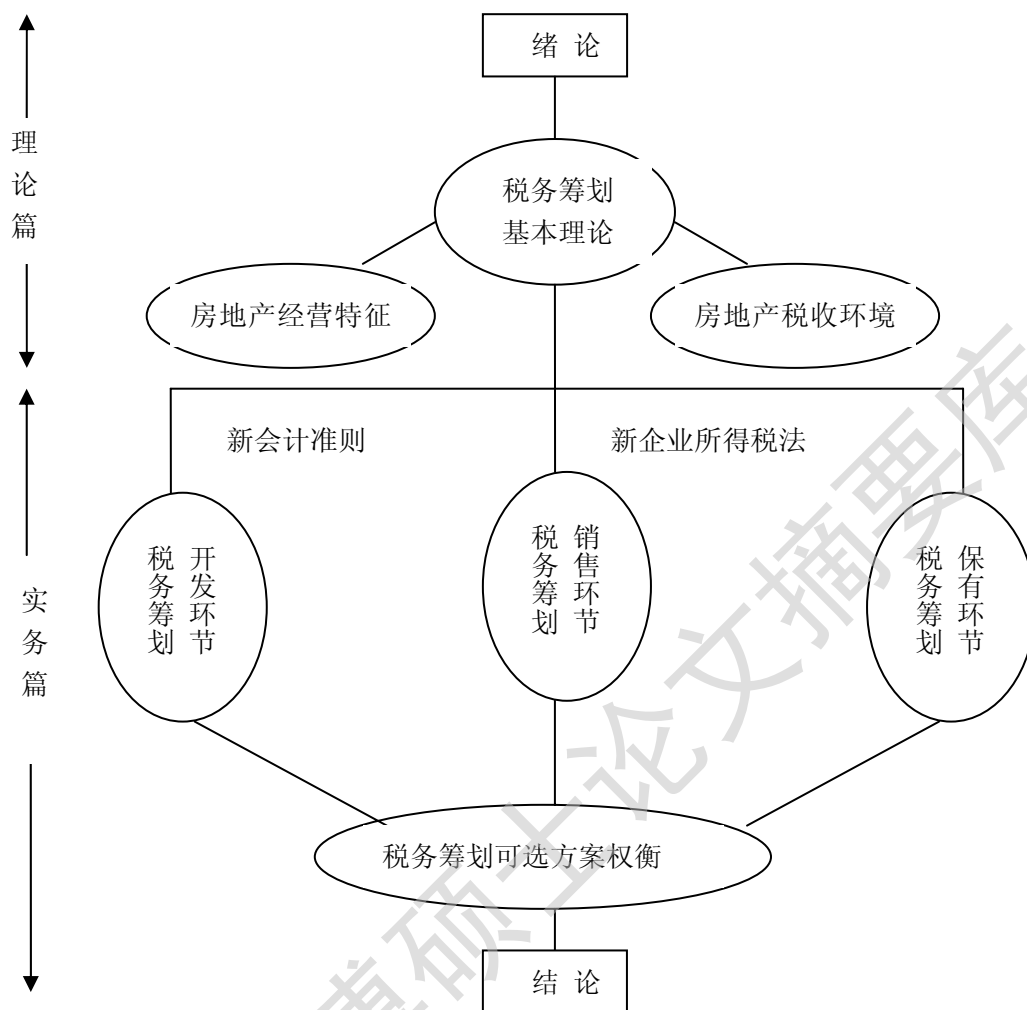


图 1-1 论文结构框架

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库