# 分析开发商“买房赠家电”的节税技巧

来源：网络 作者：眉眼如画 更新时间：2023-12-30

*分析开发商“买房赠家电”的节税技巧 分析开发商“买房赠家电”的节税技巧分析开发商“买房赠家电”的节税技巧某房地产公司开发建设一精装修的高档住宅小区。销售时,该开发商采取了“买房赠送家用电器”的营销策略。从税收筹划角度看,此种营销策略会导致房...*

分析开发商“买房赠家电”的节税技巧 分析开发商“买房赠家电”的节税技巧分析开发商“买房赠家电”的节税技巧

某房地产公司开发建设一精装修的高档住宅小区。销售时,该开发商采取了“买房赠送家用电器”的营销策略。从税收筹划角度看,此种营销策略会导致房企多缴税。

假设该小区有住宅1800套,开发商赠送每户业主家用电器的成本为6万元,总价值10800万元。为便于分析,在销售中与流转税相关的附加税费忽略不计。

(一)涉税分析

1、增值税

《增值税暂行条例实施细则》第四条规定,单位或者个体工商户的下列行为,视同销售货物:

(八)将自产、委托加工或者购进的货物无偿赠送其他单位或者个人。该实施细则的第十六条规定,纳税人有条例第七条所称价格明显偏低并无正当理由或者有本细则第四条所列视同销售货物行为而无销售额者,按下列顺序确定销售额:

(一)按纳税人最近时期同类货物的平均销售价格确定;

(二)按其他纳税人最近时期同类货物的平均销售价格确定;

(三)按组成计税价格确定。组成计税价格的公式为:组成计税价格=成本×(1+成本利润率),属于应征消费税的货物,其组成计税价格中应加计消费税额。公式中的成本是指:销售自产货物的为实际生产成本,销售外购货物的为实际采购成本。公式中的成本利润率由国家税务总局确定。

《增值税若干具体问题的规定》(国税发[1993]154号)规定,纳税人因销售价格明显偏低或无销售价格等原因,按规定需组成计税价格确定销售额的,其组价公式中的成本利润率为10%.但属于应从价定率征收消费税的货物,其组价公式中的成本利润率,为《消费税若干具体问题的规定》中规定的成本利润率。

2、营业税

开发商赠送家用电器给购房者,实质上其商品房销售价格已经包含了这一部分价值,因此相对于这一部分家用电器而言,开发商缴纳了销售不动产营业税金为:10800×5%=540(万元)

3、土地增值税 根据上述规定,对于精装修部分,如果属于与房屋不可分离,分离将会导致房屋结构、功能损坏的部分,应当允许土地增值税加计扣除。但是,对于不属于以建筑物为载体的附属设备且可以分离的家用电器,不能作为房地产的“开发成本”处理,所以开发商在销售时赠送的家用电器不能作为成本项目在土地增值税税前扣除。也就是说,赠送家用电器的收入10800万元已经包含在商品房销售价格中,而购买家用电器的成本10800万元不能作为土地增值税的扣除项目,由此将导致开发商多缴纳土地增值税为:10800×30%=3240(万元)

(二)筹划方案

可以由开发商成立一家关联的具有独立法人资格的商贸公司,其经营范围包括家用电器买卖、建筑材料买卖等,且该公司须取得增值税一般纳税人的资格。家用电器的买卖由该商贸公司负责,开发商不再购入家用电器以及赠送家用电器。

1、操作思路

(1)“买房赠送家用电器”的基本精神不能变,否则涉嫌广告欺诈。

(2)销售家用电器的毛利率定为10%,销售价格为每户6.6万元。

(3)将家用电器的金额从房屋销售款中扣除。如某位购房者的购房款为200万元,那么双方在签订《商品房买卖合同》时商品房销售总额则为193.4万元。

(4)每一购房者需同商贸公司签订《家用电器买卖合同》,支付家用电器销售款6.6万元。

(5)商贸公司购入家用电器,然后再销售给购房者,收款后开具增值税普通发票。

2、具体方案

(1)商贸公司

商贸公司买卖家用电器,主要涉及增值税、印花税、企业所得税。

增值税:10800÷1.17×(1+10%)×17%-10800÷1.17×17%=157(万元) 企业所得税暂不计算

(2)开发商

销售不动产的营业税时:由于家用电器销售金额从商品房销售价款中扣除,因此开发商不再缴纳这一部分营业税=10800×1.1×5%=594(万元)

增值税:开发商没有赠送家用电器,因此不存在视同销售缴纳增值税的问题,节省增值税=10800÷1.03×(1+10%)×3%=346(万元)

土地增值税:由于家用电器销售金额从商品房销售价款中扣除,而家用电器的成本也没有计入开发成本,不需要缴纳土地增值税,相对于节省土地增值税=10800×1.1×30%=3564(万元)

开发商节省税金共计4504万元。

(3)购房业主

由于家用电器销售金额从商品房销售价款中扣除,因此可以为购房业主节省契税为:10800×1.1×3%=356.4(万元)

从上述可见,对开发商“买房赠送家用电器”的营销策略进行一定筹划安排,不仅没有违反营销策略的基本精神,而且降低了涉税风险,更重要的是为开发商节省税金4344万元(4504万元-160万元),也为购房业主节省契税356.4万元。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！