# 房地产行业企业所得税纳税筹划思考

来源：网络 作者：海棠云影 更新时间：2024-02-11

*房地产开发公司是支撑我国经济发展重要企业，随着市场竞争越来越激烈以及政府调控等问题，导致我国房地产企业生存环境不宜乐观。另外，房地产企业建造周期长，投资数额较高，市场行情不确定等情况，使其具有复杂性与多样性兼容的特点。当前我国对房地产企业设...*

房地产开发公司是支撑我国经济发展重要企业，随着市场竞争越来越激烈以及政府调控等问题，导致我国房地产企业生存环境不宜乐观。另外，房地产企业建造周期长，投资数额较高，市场行情不确定等情况，使其具有复杂性与多样性兼容的特点。当前我国对房地产企业设置的税收项目较多，导致企业所得税的比重极大。为此，房地产企业要提升自身生存能力，就要采用行之有效的企业所得税纳税筹划方法，以促进房地产行业经济效益的最大化和经营的安全，实现其长远发展。

>

一、房地产行业企业所得税纳税筹划存在的问题

(一)收入核算不完整。许多房地产企业领导人员违背收入确认原则，并在日常经营过程中使用客户房屋预交款对企业进行建设。然而，这种预交款项目不能当作企业收入，且存在较大的交易风险。另外，有些房地产企业还在收入方面存在遗漏特殊形式的问题。一些房地产企业会将房地产建筑中的空闲之地当作停车位等进行租赁，并将这些收入当成其他人付款，所得资金款项则被当作小金库，企图减少地产企业所需要上交的企业所得税。另外，在收入核算中，经常存在会计准则执行力度不到位，甚至在工作中没有充分考虑到相关的税收政策，进而影响到税收工作的质量，甚至会出现违法违规纳税的情况。

(二)成本核算不合规格。有些房地产企业在民房拆迁过程中，对拆迁补偿款不能予以真实上报。在拆迁时有的房地产企业会实施自行拆迁，由于拆迁户属于自然人，不能提供拆迁补偿发票，导致拆迁费用不能精准核对，这时就会有房地产企业擅自调整补偿拆迁费用，从而降低企业成本。有些房地产企业在工程前期投入比较大，常常会在项目还没有完工时，就会分给拆迁户补偿款，并支付基础设施建设等相关费用，而不是采用分期支付的方式，从而无形中增加企业成本，提高企业税前抵扣费用。

(三)纳税筹划人员不专业。在房地产企业财务运行过程中，税收筹划属于策划活动，需要较为专业的筹划人员，并对国家制定税收政策了如指掌。但是在实际操作过程中，大多数房地产企业并没有充分意识到纳税筹划的重要性，并没有设置专门的纳税岗位与人员，通常都是企业财务人员进行纳税筹划工作，而财务人员根本不懂得把握企业所得税相关筹划细节，无法充分发挥纳税筹划作用。一些纳税筹划人员的专业水平不高，缺乏对现行税务政策的分析，再加上企业所得税对扣除项目的规定、对企业所得税优惠政策的使用和利用等方面不到位，会直接增加企业的纳税金额，增加企业的税务负担。

>

二、房地产行业企业所得税纳税筹划探析

(一)收入纳税筹划。房地产企业在通常都是通过工程分期开发与推迟完工时间等形式实现收入纳税筹划。在房地产企业项目开放前期通常都属于亏损状态。这种情况下房地产企业不要缴纳所得税。项目工程中期房地产企业会有大量的资金利润，这时房地产企业就需要向国家缴纳一定数额的所得税。倘若房地产开发项目收入过于集中在某一月份，那么房地产企业应缴纳大量的企业所得税，从而为房地产企业造成极大的资金压力，以及无法弥补的精神损失。而推迟完工筹划则是依照国家相关法律法中所提到的:房地产企业倘若没有完工，就会计税利率的方收取企业所得税。但是房地产企业一旦竣工之后，国家就会依照预售或者是实售对房地产企业征收相关税收。为此，房地产企业可以通过延迟完工的方式缓解资金压力。

(二)准予扣除项目纳税筹划。在房地产企业中固定资产占有极大的比例份额，企业需要缩减折旧年限，减少企业所得税压力。通常企业在实施相关的折旧年限时应依照企业以往经验进行折旧。为此，房地产企业应依照国家税法规定通过折旧年限纳税筹划来实现缩短折旧年限。当前我国税法并没有明确提出预计残值的数额，为此，房地产企业在纳税筹划中添加实施预计净残值。房地产企业在融资过程中要进行纳税筹划，房地产企业首先要与金融机构进行贷款，有效降低贷款信息。倘若企业真的资金周转困难向非金融机构进行借款，可以依照分散费用项目在税前予以扣除，而利息支出筹划是通过当前计税时扣除法。企业在当年出现亏损以后，能够向未来5年进行结转，但是结转期限不能超过5年。这就需要房地产企业在未来5年时内进行科学合理的规划，并对5年之内的税前利润予以合理预测。将当年亏损金额扩大到最大限度。只有这样房地产企业才能拥有税收收益。通常降低企业所得税应纳税所得额的主要方式:一是增加扣除;二是提高免税收入;三是推迟收入确认。

(三)利用税收优惠纳税筹划。房地产企业纳税筹划人员必须明确在研发费用过程中产生的资本化以及费用化，懂得二者之间的差异和区别。倘若房地产企业构成无形资产，就无法实施全额扣除，这就需要纳税筹划人员依照无形资产摊销进行予以处理。通常房地产在初期都处于亏损状态，企业要尽量将开发费用予以资本化。当房地产企业处于盈利状态时需要将开发费用转变成费用化，这样就可以增加企业税前扣除金额。此外，企业应积极做好最新税务政策的分析，在此基础上做好纳税筹划工作，充分利用税务优惠政策，进而保证纳税筹划的有效性、合理性，降低企业税务负担。企业对环保、安全生产以及节能节水等设备购买以后，企业可以免除当年纳税额的10%，倘若当年不足抵免的，应在以后的5年内进行结转抵免。一旦企业所购买的环保专用设备在5年予以转卖出租，该企业就要停止各项税收优惠。如果企业同时购买三种类型以上的环保设备就可以享受本年税收最低值。由于房地产企业在建筑初期需要投入较大的资金，这时企业会处于亏损状态，应得税的数额就会比较少，倘若房地产企业想要享受国家某项税收政策时，其实房地产企业并没有在优惠税收中得到实惠。倘若企业下半年开始动工，那么房地产企业就要延迟到下一年进行确认收入，这样房地产企业就能在第二年享受完全税收优惠。

>

三、结语

房地产企业实施纳税筹划的主要目的就是为了减税务支出，加大企业资产流动性，其主要前提就是必须依照国家相关法律予以有效实施。由于房地产企业所处的市场环境不同，企业自身发展情况也大不相同，房地产企业必须依照自身发展形势，根据当前国家相关政策，选择合法的税务处理方式，并根据市场当前现状予以修正，以此达到最佳纳税筹划结果。房地产行业企业所得税纳税筹划过程中，应严格按照相关税务法律依法筹划，同时应发挥出税收优惠政策的优势，切实降低税务负担。

>参考文献:

［1］徐如亮．对企业所得税纳税筹划策略分析［J］．纳税，202\_，13

(2

4):25，27．

［2］赵欣．企业所得税纳税筹划探讨［J］．现代商贸工业，202\_，40

(2

5):122．

［3］汪太玲．房地产公司企业所得税纳税筹划探析［J］．科技视界，202\_

(3

2):304－305．

［4］陈佳音．基于税收优惠政策视角下的企业所得税纳税筹划研究［J］．财会学习，202\_

(2

8):165－166．

［5］李达硕．运用预算管理进行企业所得税纳税筹划［J］．纳税，202\_，13

(2

7):33－34．

［6］张莎．企业所得税纳税筹划分析———利用税收优惠政策视角［J］．中国物流与采购，202\_

(1

3):59－60．

［7］张利琼．基于税收优惠政策下企业所得税纳税筹划研究［J］．全国流通经济，202\_

(1

6):181－182．

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！