

纳税筹划在房地产公司财务管理中的实践研究

卢广兴

中旅（广州）实业发展有限公司，广东广州，510802；

摘要：伴随我国税收制度不断完备与房地产行业拓展，房地产企业所背负的税负压力日益增大。面对激烈市场竞争与严格税收管控的环境，采用科学合理手段开展纳税筹划，能显著降低企业所承担的税负，也能对财务结构加以优化，促进企业经营成效。通过对房地产公司财务管理中的纳税特点展开分析，探寻纳税筹划在企业各类业务环节的应用实践情形，且拟定切实可行的纳税筹划策略。文章表明，房地产公司在依法纳税的基础上，基于项目周期、税种构成、土地获取、开发销售等环节实施科学统筹，可助力企业强化税务合规能力与财务管理水品，促进企业实现长久可持续发展。

关键词：房地产公司；纳税筹划；财务管理；税负优化；税务风险

DOI：10.69979/3029-2700.25.11.016

引言

我国经济中，房地产行业堪称重要支柱产业，且为税收政策进行调控的核心领域。房地产公司在项目开发、销售乃至结束阶段涉及的税种不少，诸如增值税、土地增值税、企业所得税、契税等税项，税务压力重，筹划可操作空间大。伴随“金税四期”工程推进，税收监管力度同步加强，房地产企业面临的合规压力逐步提升。鉴于这种实际背景，企业怎样在依法合规的状态下开展纳税筹划、合理减少税负金额、提高资金使用功效，成为房地产公司财务管理领域中急需化解的重大课题。

1 纳税筹划在房地产企业中的实践概述

房地产企业的经营活动覆盖了土地获取、开发施工、销售交付及售后服务等多个阶段，税收的涉及面宽泛。如增值税、土地增值税、契税、企业所得税、城市维护建设税等，都是常见的税种。各税种的税基和税率互有差异，税收政策变动不居，给企业纳税管理增添极大挑战。以项目周期为切入点看，房地产企业往往要面对较长的投资资金回收期限，致使企业在前期需为土地获取和开发建设事宜投入大量资金，收入大多在销售阶段汇集。因此，怎样在各阶段合理进行纳税谋划，完成税负的分摊以及现金流的平衡，成了财务管理范畴内的一大难题^[1]。

从税负结构这个维度看，土地增值税、企业所得税对企业利润影响甚巨，而企业的成本核算和进项税抵扣能力与增值税密切相关。税收政策的修订，诸如增值税“营改增”事宜、土地增值税清算政策收紧等方面，皆会直接牵动企业的财务计划。

2 纳税筹划在房地产公司财务管理中的实践问题

2.1 纳税筹划理念滞后，未能与项目全周期管理融合

众多房地产企业仍把纳税筹划视为财务部门事后开展的工作，未把税务管理融入项目从策划、开发到销售等全周期管理里。该滞后的税务管理理念造成税负的不清晰透明，企业在项目刚开启时无法预判也无法控制整体税务成本。例如，在土地获取和项目立项那个阶段，倘若未就增值税、土地增值税、契税等开展统筹安排工作，较易产生税负集中或重复缴纳的相关风险。

2.2 成本归集不规范，影响税前扣除效果

房地产项目牵扯的成本种类相当多，有土地取得成本、开发相关费用、期间费用等，当企业在实际操作里面成本归集以及分类不规范，易使税务机关对部分可扣除项目不予认可，提升企业的税负水平。假如配套设施支出未按政策标准归入可扣除范围，土地增值税清算之际无法有效进行抵扣。此外，部分企业在工程进度与费用归属匹配上存在漏洞，导致企业在预缴企业所得税阶段利润呈现虚高。

2.3 发票管理薄弱，增值税进项抵扣难以实现最大化

在房地产开发项目实施期间，牵扯大量材料采购以及工程的支出，若企业在发票管理的把控工作上不严，说不定难以获得合规有效的增值税专用发票，直接对进项税额的抵扣产生干扰。部分中小房地产企业甚至没去设置专门税控部门，对施工单位资质、发票开具时效和

内容的审核把关不严，致使抵扣效果丧失，甚至面临滞纳金情形。此外，若存在免税项目和应税项目混合经营情形，若没精确定分且恰当分配进项税额，也会对整体税负造成干扰^[2]。

2.4 所得税确认时点选择不合理，影响财务利润真实性

房地产企业收入确认体现出阶段性特质，若没有对收入与成本确认时间做合理安排，会对企业的所得税负担及财务利润形成扭曲。某些企业为契合融资或业绩考核需求，过早确认营收，而未同步核算相应成本，导致所得税预缴金额过高、实际利润虚假增长。而推迟收入确认的时间，极有可能让税务机关质疑企业偷逃税款。

2.5 税收政策适用不当，易引发税务风险

房地产税收政策涉及众多税种，更新频繁度高，企业若没有专门的税务研究人员，同时未及时察觉政策的变化，容易引发政策适用误判的现象。例如，在土地增值税清算、优惠税率的运用、契税减免等方面理解有误差，可能导致少缴、多缴或滞后缴纳税款，引发稽查风险。此外，地方税收执行标准参差不齐，还易引发涉税处理方面的差异。为此，房地产企业应搭建税收政策跟踪体系，密切跟税务机关的沟通互动，依照具体项目情况开展个体化分析，保障各类税种筹划既合法合规，又能实现有效管控与核查。

3 房地产公司纳税筹划的实践策略分析

3.1 合理选择项目开发模式与组织架构

房地产企业的项目开发模式及其组织架构，直接关联到纳税义务的承担方式、税收负担状况以及整体税务筹划的空间。在实际开展操作期间，有效开展纳税筹划，前提是合理抉择开发模式。例如，房地产公司一般会选用设立项目子公司或项目公司（SPV）的方式，实现项目个别核算，这十分有利于成本把控，还能分别针对不同项目进行纳税核算，利于企业优化自身整体税负结构。此外，项目公司制可高效实现财务与法律风险的隔离，使税务责任的界限更为清晰。

就组织结构而言，企业可依据项目规模大小、融资方面的要求、合作采用的模式等，选择独资、合资、合作开发等多种办法。若选取合资或合作的开发模式，需于合同当中清晰划分各方税务责任、明确利润分配机制与纳税义务，防止条款模糊状况引发税务方面纠纷。例如，利润分配阶段需留意规避“以票控税”模式下的收入确认问题，保障各方在合法合规框架内实现最大程度

节税^[3]。

3.2 科学筹划土地增值税

土地增值税是房地产企业税负的关键成分，大多于项目竣工或清算之际一次性缴纳，其计算所依据的方式为：将项目销售收入扣除规定成本费用和扣除项目后的“增值额”。因此，采用超额累进税率征收，有效筹划土地增值税，在降低企业整体税负、提升项目收益上意义非凡。企业需加强对成本费用的归集及分类管理工作。土地取得成本、开发成本、配套设施支出、期间费用、利息支出等项目，属于土地增值税的扣除范畴，若企业在日常财务核算时未能把相关费用准确归类，大多会引发扣除项目缺失或遭否定，由此拉高计税基数，引起纳税额度上升。

企业可凭借合理安排项目周期，通过递延纳税机制实现对税收负担时间的调整。如借助分期开发、分期销售等途径，把土地增值税缴纳的时间往后调，以此提升现金流的灵活水平，增进资金运用功效。企业需密切留意土地增值税相关政策出现的变动，尤其是税收清算政策收紧的趋势走向。例如，某些地方针对高毛利项目进行严肃的清算审核，需对每一项扣除费用的合法性开展核查，这对企业税务筹划能力的要求进一步提高。企业能结合项目地块的相关属性、预计利润率等做税负模拟预测，预先筹备清算相关材料，进而在清算阶段实现心中有底、有效节税。

3.3 优化增值税进项税管理

自“营改增”改革以来，增值税逐渐取代营业税成为房地产企业的重要税种，其对企业的成本结构和资金运转具有显著影响。尤其要说明，多数房地产企业是一般纳税人，其因销售商品房缴纳的销项税可利用取得的进项税发票来进行抵扣。因此，做好进项税额管理成为优化增值税负担核心。合同签订与采购阶段，房地产企业要明确规定供应商为一般纳税人，且要保证开出的增值税专用发票符合既定规定。只有合规的增值税进项发票才有依法抵扣资格，若不然就无法进行抵扣，甚至会面临税务方面的处罚。应合理科学地安排采购计划，合理安排材料进场及劳务分包的先后顺序，在维持施工进度稳步推进时，最大程度实现进项税可抵扣的效果^[4]。

在项目推进施工阶段，企业要进一步强化对材料设备采购、外包施工、咨询设计等各类服务进项发票的收集与核对，做到迅速入账、留档备考，防范因票据漏报引发的抵扣损失。面对高进项税的各类项目，企业还可凭借税率差异开展筹划，优先选挑适用税率较高的服务

项目以拓展进项税额。企业可采用税务信息化系统，针对增值税发票进行智能化识别、比对及预警，增进税务合规管理水平，迅速察觉潜在的税务危机。以构建发票电子化管理平台为途径，能实现进项税数据跟财务系统的联动，提高数据精准性与核算的效率，由此实现对增值税税负的动态监测与优化调控。

3.4 关注企业所得税的税前扣除与递延处理

企业所得税是房地产公司实现盈利后必须缴纳的重要税种，其税负水平直接关系到企业利润的“净留存”能力。以科学途径开展企业所得税筹划，关键是合理扩大税前扣除的范畴并改进递延所得税处理策略，进而实现合法、合规、合理地降低税负。在税前费用的归集方面，企业需关注政策允许限度内各类可扣除项目的挖掘。例如，国家鼓励科技创新、绿色建筑、装配式建筑这类领域进步，准许相关研发费用按既定比例加计扣除。若房地产企业具备自主研发设计能力，要么实施BIM系统，要么实施绿色施工措施，可申请享受此项优惠福利，降低应课税所得额。

应重视项目周期下成本与收入的对应匹配问题。在对项目收入和成本予以确认时，应当依照权责发生制原则，杜绝因收入确认提前、成本列支滞后，造成所得税提前缴纳，影响企业资金的流动性。此外，对于资产如设备、建筑物等应结合企业发展目标选取合理的折旧与摊销方式，适度延缓成本费用于税前的确认阶段，借此实现递延纳税目的。

企业在发生亏损时，应及时备案亏损弥补情况，根据税法规定在未来五年内结转弥补，从而在盈利年度减少所得税负担。同时，企业应当留意相关递延所得税资产和负债的确认与管理工作，依靠时间差异调节优化整体税负。提高报表的质量水平，提升税务人员对企业所得税政策的学习及实务操作水平，建立税务审计跟风险评估办法，保障企业所得税筹划的合法、科学与可持续特性，进而实现企业利润最大化这一财务目标^[5]。

3.5 加强税务风险防控与合规管理

伴随我国税收征管制度的渐趋完善以及“金税四期”系统的启用，房地产企业所处的税务监管环境严峻程度加剧。税务机关凭借大数据比对、发票监督、银行流水分析等途径，做到对企业税务行为的精准监察。因此，纳税筹划不只是聚焦节税效果，更要把合法合规和风险防控放心上，防止因筹划不当产生税务处罚与信用相关风险。

企业需建立一套完善的税务风险评估机制，依靠设

立专门的税务合规岗与队伍，定期对企业涉税的各项事务进行整体梳理与风险识别，识别或许存在的发票异常、成本虚抬、收入确认不妥等风险问题。同时，确立税务自我核查机制，定时对纳税申报数据与会计账务数据开展核对，保证申报内容货真价实。应切实加强税务信息化搭建，组建覆盖发票流、合同流、资金流以及项目流的数据脉络，促进税务合规精细化管理水平提升。例如，通过引入税务管理系统以实现发票自动核验、进项税抵扣提醒及异常预警处理等事项，防范人工操作失误引发税务上的问题。

企业在开展纳税筹划前，可咨询专业税务顾问或者跟税务机关沟通，掌握最新税收政策及其解读，保障筹划路径不触碰法律底线。尤其是在土地增值税清算、企业所得税查补等高频审查流程中，需预先将资料准备与政策说明落实好，缓解因政策理解偏差引发的风险状况。房地产企业在追求税收优化的同时，应当坚守合法合规的底线思维模式，把税务风险管理纳入财务管理的关键，用以防范化解涉税风险，保障企业信誉与可持续发展水平。

4 结语

纳税筹划在房地产公司财务管理中具有重要的现实意义，是提升企业财务绩效、增强市场竞争力的关键手段。在新税制背景和监管趋严的趋势下，房地产企业需高度重视税务合规，推动财税管理专业化发展。通过科学设计开发模式、优化各税种处理、加强税务风险管理等综合策略，企业不仅可以有效降低税收成本，还能提升财务透明度与运营效率，实现合法合规基础上的经济效益最大化。

参考文献

- [1] 朱伶斌. 预缴税金制度下房地产企业税务筹划研究 [D]. 广西大学, 2024.
- [2] 张兰娇. A 房地产公司增值税纳税筹划研究 [J]. 商讯, 2022, (20) : 100-103.
- [3] 屈志凤, 高利. 房地产企业的纳税筹划分析——以 J F 公司为例 [J]. 商讯, 2022, (20) : 5-8.
- [4] 刘璐萍. 税制改革背景下 R 房地产公司税收筹划研究 [D]. 河北工程大学, 2020.
- [5] 卓明兰. 纳税筹划在房地产公司财务管理中的应用初探 [J]. 时代经贸, 2020, (08) : 31-32.

作者简介：卢广兴，1984年10月，男，汉族，本科（法学、会计学双学位），湖北枣阳，会计师，会计工作。