

01

房地产企业的税种分布

房地产企业涉及的税种有很多，通过税收筹划合理的减轻企业负担成为房地产商的迫切需要，房地产行业大体上分为三个环节，即房地产开发建设环节、房地产使用环节、房地产交易环节。具体如下：

（一）房地产开发建设环节涉及的主要税种

- 1、有耕地占用税，在房地产开发中，如果占用了耕地就需要缴纳耕地占用税。
- 2、印花税”：双方签订合同都要交印花税。
- 3、契税：建筑用地在承接出让土地时，房地产开发商需向土地管理部门缴纳3%~5%税率的契税

（二）房地产使用环节涉及的主要税种

- 1、城镇土地使用税，土地使用税是对在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人征收的一种税。

房地产开发商使用国有土地，以使用的土地面积为计税依据，按照规定的适用税额计缴。

年应纳税额 = 计税土地面积（平方米）× 适用税额。

土地使用税按年计算，分期向土地所在地税务机关缴纳。根据《国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策规定的通知》（国税发[2003]89号）文件的规定，房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征城镇土地使用税。

- 2、房产税：以拥有的房产的计税余值为计税依据，按1.2%税率计缴房产税。

应纳税额 = 房产余值 × (1 - 10% ~ 30%) × 1.2%。

房产税按年计征，分期向房产所在地税务机关缴纳。根据国税发〔2003〕89号文件的规定，房地产开发企业建造的商品房在售出之前不征收房产税；但售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征房产税。

（三）房地产交易环节涉及的主要税种

1、增值税及附加税、

城市维护建设税，房地产交易环节的增值税主要是针对房地产的卖方适用销售不动产税目的规定，税率为9%或5%（一般纳税人9%、小规模纳税人5%），附加税是增值税的附加税。

2、土地增值税，土地增值税是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并收取收入的单位和个人征收的一种税。

3、印花税，印花税是指对在我国境内书立、领受应纳税凭证的单位和個人征收的一种税。

4、契税，契税是对土地、房屋权属转移行为向承受方征收的税种。《中华人民共和国契税暂行条例》规定，征税对象为土地使用权、房屋所有权的转移行为，税目为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、赠与和交换，税率为3%-5%，纳税人是我境内承受转移土地、房屋权属的单位和個人。

5、企业所得税，企业所得税是指国家对中华人民共和国境内的企业，和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人。

02

房地产行业的税收政策

（一）土地增值税的税收政策

1、免税

（1）法定免税。有下列情形之一的，免征土地增值税：

中华人民共和国土地增值税暂行条例条例第8条)

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%;

②因国家建设需要依法征用、收回的房地产。

(2) 转让房地产免税。因城市规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，经税务机关审核，免征土地增值税。(细则第11条)

(3) 转让自用住房免税。个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，凡居住满5年及以上的，免征土地增值税；居住满3年未满5年的，减半征收土地增值税。未满3年的，全额征收土地增值税。(细则第12条)

(4) 房地产入股免税。以房地产作价入股进行投资或联营的，转让到所投资、联营的企业中的房地产，免征土地增值税。(财税字[1995]48号)

(5) 合作建自用房免税。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，暂免征土地增值税。(财税字[1995]48号)

(6) 互换房地产免税。个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，免征土地增值税。(财税字[1995]48号)

(7) 房地产转让免税。对1994年1月1日以前已签订的房地产转让合同，不论何时转让其房地产，免征增值税。(财税字[1995]7号)

(8) 房地产转让免税。对1994年1月1日以前已签订房地产开发合同或已分项，并已按规定投入资金进行开发，其首次转让房地产的，在2000年底以前免征土地增值税。(财税字[1999]293号)

(9) 个人转让普通住宅免税。从1999年8月1日起，对居民个人转让其拥有的普通住宅，暂免征土地增值税。(财税字[1999]210号)

(10) 赠与房地产不征税。房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的，不征收土地增值税。(财税字[1995]48号)

(11) 房产捐赠不征税。房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的，不征收土地增值税。(财税字[1995]48号)

2、税项扣除

(1) 法定税项扣除。下列项目，准予纳税人在计算土地增值税时扣除：(条例第6条、细则第7条)

①取得土地使用权所支付的金额。即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。具体包括：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。包括与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。(简称房地产开发费用)财务费用中的利息支出，按不超过商业银行同类同期贷款利率计算金额，据实扣除。其他房地产开发费用，按土地使用权支付金额及房地产开发项目实际发生的成本两项之和金额的5%计算扣除。凡不能按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①、②项规定的金额之和10%以内计算扣除；

④旧房及建筑物的评估价格。是指由税务机关确认的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格；

⑤与转让房地产有关的税金。是指转让房地产时缴纳的城市维护建设税、印花税及教育费附加；

⑥财政部规定的其他扣除项目。是指对从事房地产开发的纳税人，可按本条①、②项即土地使用权支付金额及房地产开发项目实际发生成本金额之和，加计20%的扣除。

(2) 代收费用扣除。对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，其代收费用计入房价向购买方一并收取的，可作为转让房地产收入计税，并相应在计算扣除项目金额时予以扣除。但不得作为加计20%扣除的基数。(财税字[1995]48号)

(3) 地价款和税费扣除。转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金，作为扣除项目金额，计征土地增值税。对取得土地使用权未支付地价款或不能提供已支付地价款凭据的，不允许扣除该项地价款的金额

。(财税字 [1995] 48号)

(4) 评估费用扣除。纳税人转让旧房及建筑物所支付的评估费用，允许在计算增值额时据实扣除。(财税字 [1995] 48号)

(二) 转让房地产涉及的税收政策

1、关于个人住房转让环节征收契税及印花税的税收政策

根据《国务院办公厅转发建设部等部门〈关于做好稳定住房价格工作的意见〉的通知》(国办发 [2005] 26号) 第五条“明确享受优惠政策普通住房标准的规定，享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下”。

各省、自治区、直辖市制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准允许单套建筑面积和价格标准适当浮动，但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。不能同时满足以上条件的住房为非普通住房。

普通住房契税税率执行3%减半征收的优惠政策，非普通住房契税税率执行4%。

上述政策自2005年6月1日起执行。

印花税按《印花税暂行条例》规定同时征收。即商品房为购销合同，买卖双方各按0.3‰的税率征收；二手房为产权转移书据，买卖双方各按0.5‰的税率征收；房屋所有权证按《权利、许可证照》税目每件贴花5元。

2、关于个人住房转让所得征收个人所得税的税收政策《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国办发 [2006] 108号) 规定：(一) 对住房转让所得征收个人所得税时，以实际成交价格为转让收入。纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入，但必须保证各税种计税价格一致。(二) 对转让住房收入计算个人所得税应纳税所得额时，纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。

1、房屋原值具体为：

(1) 商品房：购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费。

(2) 自建住房：实际发生的建造费用及建造和取得产权时实际交纳的相关税费。

(3) 经济适用房(含集资合作建房、安居工程住房)：原购房人实际支付的房价款及相关税费，以及按规定交纳的土地出让金。

(4) 已购公有住房：原购公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款，加上原购公有住房超标准面积实际支付的房价款以及按规定向财政部门(或原产权单位)交纳的所得收益及相关税费。已购公有住房是指城镇职工根据国家和县级(含县级)以上人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价(或标准价)购买的公有住房。经济适用房价格按县级(含县级)以上地方人民政府规定的标准确定。

(5) 城镇拆迁安置住房：根据《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第305号)和《建设部关于印发〈城市房屋拆迁估价指导意见〉的通知》(建住房〔2003〕234号)等有关规定，其原值分别为：①房屋拆迁取得货币补偿后购置房屋的，为购置该房屋实际支付的房价款及交纳的相关税费；②房屋拆迁采取产权调换方式的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款及交纳的相关税费；③房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人除取得所调换房屋，又取得部分货币补偿的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款和交纳的相关税费，减去货币补偿后的余额；④房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人取得所调换房屋，又支付部分货币的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款，加上所支付的货币及交纳的相关税费。

2、转让住房过程中缴纳的税金是指：纳税人在转让住房时实际缴纳的增值税、税金及附加税、土地增值税、印花税等税金。

3、合理费用是指：纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

(1) 支付的住房装修费用。纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票，并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的，经税务机关审核，其转让的住房在转让前实际发生的装修费用，可在以下规定比例内扣除：①已购公有住房、经济适用房：最高扣除限额为房屋原值的15%；②商品房及其他住房：最高扣除限额为房屋原值的10%。纳税人原购房为装修房，即合同注明房价款中含有装修费(铺装了地板，装配了洁具、厨具等)的，不

得再重复扣除装修费用。

(2) 支付的住房贷款利息。纳税人出售以按揭贷款方式购置的住房的，其向贷款银行实际支付的住房贷款利息，凭贷款银行出具的有效证明据实扣除。

(3) 纳税人按照有关规定实际支付的手续费、公证费等，凭有关部门出具的有效证明据实扣除。

本条规定自2006年8月1日起执行。

(三) 纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，税务机关可根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条的规定，对其实行核定征税，即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。具体比例由省级地方税务局或者省级地方税务局授权的市级地方税务局根据纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋类型、住房平均价格水平等因素，在住房转让收入1% - 3%的幅度内确定。

三、按照《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字〔1999〕278号)的规定，对出售自有住房并拟在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税，先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金；对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。要不折不扣地执行上述优惠政策，确保维护纳税人的合法权益。

(四) 房产税的税收优惠政策

1、条例规定的免税房产

国家机关、人民团体、军队自用的房产；由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；个人所有非营业用的房产；财政部批准的其他免税房产。

2、实施细则规定的免税房产

3、经县、市政府或其授权机关批准举办的学校、医疗单位、托儿所、幼儿园、敬老院、图书馆(站)、体育场(馆)等社会公益事业单位自用的房产

；经县、市政府或其授权机关批准，为安置拆房户、受灾户而搭盖的临时性简易房屋；利用人防工程修建的地下洞内各种营业性场所。

4、其他具体规定

①凡在基建工地为基建服务的各种工棚、材料棚、休息棚和办公室、食堂、茶炉房、汽车房等临时房屋，不论是施工企业自行建造或基建单位投资建造，在施工期间，免征房产税。但是在基建工程结束以后，这些房屋没有拆除仍继续使用的，从基建单位的房屋竣工、使用的次月起依照规定征收房产税；（（86）财税地字第008号）

②经有关部门鉴定对毁损不堪使用的房屋或危险房屋，只要确实停止使用，可免征房产税；（同上）

③纳税单位与免税单位共同使用的房屋，应划分清楚，按规定分别确定征免房产税；如划不清楚的一律征收房产税；（同上）

④企业停产、撤消后，对他们原有的房产闲置不用的，经省、自治区、直辖市税务局批准可暂不征收房产税；如果这些房产转给其他征税单位使用或者企业恢复生产的时候，应依照规定征收房产税。（同上，已取消审批）

⑤对非营利性医疗机构自用的房产、土地、车船，免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。对营利性医疗机构自其取得执业登记之日起3年内自用的房产、土地、车船免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。3年免税期满后恢复征税。

对疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产、土地、车船，免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。医疗机构需要书面向卫生行政主管部门申明其性质，按《医疗机构管理条例》进行设置审批和登记注册，并由接受其登记注册的卫生行政部门核定，在执业登记中注明"非营利性医疗机构"和"营利性医疗机构"。上述医疗机构具体包括：各级各类医院、门诊部(所)、社区卫生服务中心(站)、急救中心(站)、城乡卫生院、护理院(所)、疗养院、临床检验中心等。上述疾病控制、妇幼保健等卫生机构具体包括：各级政府及有关部门举办的卫生防疫站(疾病预防控制中心)、各种专科疾病防治站(所)，各级政府举办的妇幼保健所(站)、母婴保健机构、儿童保健机构等，各级政府举办的血站(血液中心)。（财税[2000]42号）

⑥对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私

房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税。（财税[2000]125号）

⑦对行使国家行政管理职能的中国人民银行总行(含国家外汇管理局)所属分支机构自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。（国税函[2001]770号）

⑧自2000年1月1日起对高校后勤实体，免征城镇土地使用税和房产税。（财税字[2000]25号），但截止到2008年12月31日为止。

⑨对为高校学生提供住宿服务并按高教系统收费标准收取租金的学生公寓，免征房产税。（财税[2002]147号）但截止到2008年12月31日为止。

（五）房屋拆迁补偿款的涉税处理

当补偿款取得后，接下来面临的一个问题就是是否要交税，这是大家都关心的一个问题，本所主要的一项业务就是税收服务，对税务也较有研究，所以在这里给大家做一个说明。可以得到政府拆迁补偿款的居民，涉及到的税种有“增值税、个人所得税、土地增值税、契税”等税种，在此分别加以阐述。

1、个人所得税

被拆迁人是个人取得拆迁补偿款个人所得税处理，早在1998年的国家税务总局下发的《关于个人取得被征用房屋补偿费收入免征个人所得税的批复》（国税函[1998]428号）文件就明确，按照城市发展规划，在旧城改造过程中，个人因住房被征用而取得赔偿费，属补偿性质的收入，无论是现金还是实物（房屋），均免予征收个人所得税。

另外，2005年财政部、国家税务总局《关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税[2005]45号）规定，对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款，免征个人所得税。

从文件适用范围上看财税[2005]45号文件应比国税函[1998]428号的范围更加广泛。被拆迁人按有关标准取得拆迁补偿款免征个人所得税

2、土地增值税

根据《土地增值税暂行条例》的规定，转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人。因此，

不论是法人还是自然人，不管是内资企业还是外资企业，只要是发生转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的行为就要根据税法的规定计算缴纳土地增值税。同时第8条又规定，因国家建设需要依法征用、收回的房地产免征土地增值税。

《土地增值税暂行条例实施细则》第11条进一步规定，因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。财政部、国家税务总局刚刚下发的《关于土地增值税若干问题的通知》（财税[2006]21号）对实施细则的第11条作了进一步的解释，文件规定，因“城市实施规划”而搬迁，是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况；因“国家建设的需要”而搬迁，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。

根据财税[2006]21号的规定，符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。

3、契税2005年财政部、国家税务总局《关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》还明确，对拆迁居民因拆迁重新购置住房的，对购房成交价格中相当于拆迁补偿款的部分免征契税，成交价格超过拆迁补偿款的，对超过部分征收契税。

03

房地产企业常见的税务筹划技巧

1、土地增值税筹划

（1）利用土地增值税的征税范围进行筹划准确界定土地增值税的征税范围十分重要。判定属于土地增值税征税范围的标准有三条：

一是土地增值税是对转让土地使用权及其地上建筑物和附着物的行为征税；

二是土地增值税是对国有土地使用权及其地上建筑物和附着物的转让行为征税；

三是土地增值税的征税范围不包括未转让土地使用权、房产产权的行为。根据这三条判定标准，税法对若干具体情况是否属于土地增值税征税范围进行了判定，房地

产企业可以根据这些判定标准进行合理的税收筹划。

①房地产的代建房行为税法中对房地产的代建房行为是否征税做出了具体规定，房地产的代建行为是指房地产开发公司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。对于房地产开发公司而言，虽然取得了收入，但没有发生房地产权属的转移，其收入属于劳务收入性质，故不属于土地增值税的征税范围。房地产开发公司可以利用这种建房方式，在开发之初确定最终用户，实行定向开发，以达到减轻税负的目的，避免开发后销售缴纳土地增值税。

②合作建房税法规定，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。房地产开发公司可以充分利用此项政策进行税收筹划。假如某房地产开发公司拥有一块土地，拟与A公司合作建造写字楼，资金由A公司提供，建成后按比例分房。对房地产开发公司而言，作为办公用房自用，不用缴纳土地增值税，从而降低了房地产成本，增强了市场竞争力。将来再做处置时，可以只就属于自己的部分缴纳土地增值税。

(2) 利用增加扣除项目金额进行税收筹划计算土地增值税是以增值额与扣除项目金额的比率即增值率的大小按照相适用的税率累进计算征收的，增值率越大，适用的税率越高，缴纳的税款就越多。合理的增加扣除项目金额可以降低增值率，使其适用较低的税率，从而达到降低税收负担的目的。税法准予纳税人从转让收入额减除的扣除项目包括五个部分：

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；与转让房地产有关的税金；财政部规定的其他扣除项目，主要是指从事房地产开发的纳税人允许扣除取得土地使用权所支付金额和开发成本之和的20%。

其中房地产开发费用中的利息费用如何计算，《土地增值税暂行条例实施细则》中做了明确规定，房地产企业可以选择适当的利息扣除标准进行税收筹划。税法规定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，但最高不得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和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开发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与房地产开发成本之和的10%以内计算扣除。

房地产企业据此可以选择：如果企业预计利息费用较高，开发房地产项目主要依靠负债筹资，利息费用所占比例较高，则可计算分摊的利息并提供金融机构证明，据实扣除；反之，主要依靠权益资本筹资，预计利息费用较少，则可不计算应分摊的利息，这样可以多扣除房地产开发费用，对实现企业价

值最大化有利。

下面举例说明：假设某房地产开发企业进行一个房地产项目开发，取得土地使用权支付金额300万元，房地产开发成本为500万元。那么：如果该企业利息费用能够按转让房地产项目计算分摊并提供了金融机构证明，则：房地产开发费用=利息费用+(300+500)×5%=利息费用+40万元。

如果该企业利息费用无法按转让房地产项目计算分摊，或无法提供金融机构证明，则：房地产开发费用=(300+500)×10%=80万元。对于该企业来说，如果预计利息费用高于40万元，企业应力争按转让房地产项目计算分摊利息支出，并取得有关金融机构证明，以便据实扣除有关利息费用，从而增加扣除项目金额；反之，如果企业预计利息费用低于40万元的话，那么就不必按转让房地产项目计算分摊利息支出，也不必提供有关金融机构证明，以便多扣除房地产开发费用，达到增加扣除项目金额的目的。

(3) 利用税收优惠政策进行税收筹划根据我国《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。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。同时税法还规定对于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。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，在分开核算的情况下，筹划的关键就是将普通标准住宅的增值率控制在20%以内，以获得免税待遇。要降低增值率，关键是降低增值额。

下面通过举例说明。假设某市房地产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，豪华住宅的销售额为2000万元。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。该企业应纳的土地增值税为：

销售普通标准住宅：

销售税金及附加①=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

销售豪华住宅：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 = $890 \div 1110 \times 100\% = 80\%$
适用40%的税率，因此缴纳的土地增值税为
 $890 \times 40\% - 1110 \times 5\% = 300.5$ 万元
共缴纳土地增值税为 $190.5 + 300.5 = 491$ 万元

通过上述计算可以看出，普通标准住宅的增值率为27%，超过了20%，还要缴纳土地增值税。要使普通标准住宅获得免税待遇，可将其增值率控制在20%以内，筹划的方法有两种：一是增加普通标准住宅的扣除项目金额；二是降低普通标准住宅的销售价格。

①增加扣除项目金额

假定上例中其他条件不变，只是普通标准住宅的扣除项目发生变化，假设其为X，那么应纳土地增值税为：

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

此时普通标准住宅可以免税，缴纳的土地增值税仅为销售豪华住宅的部分，应纳税额为300.5万元。增加扣除项目金额的途径很多，例如可以增加房地产开发成本、房地产开发费用等。

②降低销售价格

降低销售价格虽然会使增值率降低，但也会导致销售收入的减少，影响企业的利润，这种方法是否合理要通过比较减少的收入和少缴纳的税金做出决定。仍假定其他条件不变，改变普通标准住宅的销售价格，假设其为Y。那么应纳土地增值税为：

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 = $Y - (2200 + 5.5\%Y) = Y - 5.5\%Y - 2200$
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
同上普通标准住宅免税，此时缴纳的土地增值税仍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190.5

万元，与减少的收入相比节省了17.5万元。

2、房产税筹划房产税是以房产为征税对象，依据房产价格或房产租金收入向房产所有人或经营人征收的一种税。房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种。从价计征就是按照房产原值一次减除10%—30%后的余值计算缴纳，税率为1.2%；从租计征就是以房产租金收入为计税依据，税率为12%。对于从价计征，由于它是按房产余值计税，所以房产原值的大小直接决定房产税的多少，合理地减少房产的原值是房产税筹划的关键。

因此，会计人员要将可以同房屋主体分开核算的建筑部分尽量分开；而对于从租计征，租金的大小直接决定了房产税的多少。不少房地产开发企业在签订房屋租赁合同时，往往将水费、电费和房屋租金统统放在一起算入租赁价，这样就增加了租金，多交了房产税。所以房地产开发企业应将水费、电费等从租金中剔除，由承租人自己独立负担，即便由于各种原因由出租人缴纳水、电费，也应该在租赁合同中明确为代扣代缴项目，通过“其他应收应付款”进行核算，从而减少应纳房产税的税基。

3、变房屋销售为股权转让

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）所附《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人，其中涉及的不动产、土地使用权转让行为，不征收增值税。