

开发商争购建筑资质背后的避税筹划注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_BC_80_E5_8F_91_E5_95_86_E4_c46_645906.htm id="feiw" class="aizi">

“2007年国税总局要求对土地增值税进行清算后，房地产开发公司纷纷想要在母公司下设建筑子公司，但由于有高级资质的建筑公司是有限的，所以建筑公司资质的转让价格一下子水涨船高了，一个有一级建筑资质的建筑公司的壳，在华南地区开价都在1000万元以上，而且还是一纸难求。”中国房地产税务筹划网总裁、房地产税务师李明俊透露。李明俊表示，房地产企业购买建筑资质，成立自己的建筑公司，在很大程度上是出于避税的考虑。之所以能通过这一办法达到避税筹划的目的，李明俊透露这是利用了税收政策在房地产业和建筑业的两大出入：“一是房地产开发公司是要缴纳增值税这类税种的，而建筑公司不需要，所以同样的收入和成本，把利润放到房地产开发公司这边和放到建筑公司那边，征的税就不一样。放到建筑公司那边，虽然要缴的营业税会多一点，但是因为增值税税率比营业税高得多，总体来说是划算的。”第二点是根据新的31号文件，房地产开发公司的税收一般采取查账征收（按照企业实际利润率据实征收），不允许事前核定（河南省例外），而很多建筑公司可以申请到所得税核定征收，甚至税务局规定对其进行核定征收（按照税务局指定的利润率计算应税所得）。这样一来，一些高利润的地产开发项目公司将利润转入建筑公司，用核定征收的方式纳税，避免了查账，就可以有效降低应缴税额。比如，北京昌平的一个房地产项目，建筑面积11万平方米，其平

均售价为9300元/平方米，估算其土地增值税计税成本为6500元，增值额在20%-50%之间适用30%的税率，按此推算，每平方米应缴土地增值税 $(9300-6500) \times 30\% = 840$ 元。开发商自己设立了一个建筑工程公司。建筑工程公司的营业税税率为3%，建筑公司从开发公司每获得100元收入，需缴纳的营业税为3元，而开发公司相应增加了100元的成本，可以少交13元的土地增值税，抵消多交的3元营业税，少交10元土地增值税。而建筑行业企业所得税的核定利润率一般在10%-20%，该开发公司的实际利润率高于建筑企业的核定利润率。如果在核定征收的情况下，还可以节省部分企业所得税。当然，这个例子对房地产项目利润率做了较保守的估计，实际上该项目的开发成本可能没有达到6500元。而事实上，土地增值额达到了50%以上或100%以上的房地产项目并不鲜见。在这样的情况下，节省的土地增值税就更多了。采集者退散来源

：www.examda.com来源：www.examda.com 由于高资质的建筑公司转让要价较高，而特定资质公司对具备相应资质的专业从业人员数量和公司从业年限、规模等都设定了门槛，所以中小房地产公司如果想通过这条途径避税，一般更多地采取和建筑公司进行资质挂靠、股权合作等手段进行。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com