

A Brief Discussion on Tax Planning for Land Appreciation Tax of Real Estate Enterprises

Suxuan Ji, Meng Wang[†], Fang He, Dexilazhen, Dianmei Gu

School of Economics and Management, Liaoning Institute of Science and Technology, Benxi, 117004, Liaoning, China

Abstract

As China's economy rapidly develops, the real estate industry - serving as one of the pillar industries of the national economy - plays a significant role in driving economic growth and employment. However, in recent years, the real estate market has faced multiple pressures including tightened macro-control policies and intensified market competition, which have compressed corporate profit margins. Land appreciation tax (LAT) constitutes an important tax burden for real estate development enterprises, with its super-rate progressive taxation feature exerting substantial impacts on corporate cash flow and ultimate profitability. Rational LAT planning has thus emerged as a critical strategy for real estate enterprises to reduce costs, enhance competitiveness, and achieve sustainable development. Based on current tax policies and practical case studies, this paper proposes four planning pathways - reducing or diversifying revenues, increasing deductible items, optimizing circulation links, and leveraging tax incentives - to lower the appreciation amount and rate, thereby reducing LAT brackets and alleviating tax burdens. The study aims to explore upgraded pathways for real estate enterprises' tax management systems under the "data-driven tax governance" paradigm, providing compliant and actionable tax-saving solutions to support high-quality industry development.

Keywords: Land Appreciation Tax (LAT); Appreciation Amount; Tax Planning

浅议房地产企业土地增值的税收筹划*

纪苏轩, 王猛*, 贺芳, 德西拉珍, 谷典美

辽宁科技学院, 经济与管理学院, 辽宁本溪 117004

摘要: 随着我国经济的快速发展, 房地产行业作为国民经济的支柱产业之一, 对经济增长、就业等诸多方面发挥着重要作用。然而, 近年来房地产市场面临着宏观调控政策收紧、市场竞争加剧等多重压力, 企业利润空间受到挤压。土地增值税是房地产开发企业的重要税负构成, 其超率累进税率特征对企业的现金流和最终利润有着重大影响。合理进行土地增值税筹划, 成为房地产企业降低成本、提高竞争力、实现可持续发展的关键策略之一。本文依据现行税法政策, 并结合实际案例, 从降低或分散收入、增加扣除项目、增加流通环节以及税收优惠政策四个角度提出筹划路径, 降低增值额和增值率, 进而降低土地增值税的税率, 从而达到减轻土地增值税的税负的筹划目的, 旨在探讨“以数治税”背景下房地产企业税务管理体系的升级路径, 为房地产企业提供兼具合规性与操作性的节税路径, 为行业高质量发展提供参考。

关键词: 土地增值税; 增值额; 税收筹划

1 引言

近年来, 随着我国房地产市场的深度调整与税收监管体系的持续完善, 土地增值税作为房地产项目开发中的核心税种之一, 其税负成本对企业盈利能力的直接影响日益凸显。土地增值税以房地产转让增值额为计税依据, 采用 30%-60% 的超率累进税率, 具有税负重、计算复杂、清算周期长的特点。尤其在“房住不炒”

*项目支持: 此篇文章为 2025 年辽宁科技学院大学生创新创业训练计划项目——大数据时代以数治税背景下企业纳税筹划的探索与实践 (项目编号: 202511430020) 课题的相关成果。

政策导向下，房地产企业利润空间逐步收窄，如何通过合法合规的税务筹划降低土地增值税税负，已成为企业提升竞争力的关键课题。

当前，房地产企业在土地增值税管理中存在显著痛点。一方面，部分企业对税收政策理解不足，未能充分利用分业态核算、成本分摊优化等政策空间，导致税负居高不下；另一方面，少数企业过度依赖激进的避税手段，如虚增成本或拆分合同，引发税务机关的稽查风险。此外，土地增值税的地方政策差异（如普通住宅认定标准、装修费用处理等）进一步增加了筹划的复杂性与不确定性。因此，如何在政策合规框架内，结合项目开发全生命周期设计系统性筹划方案，成为理论与实践亟待解决的问题。

本文结合近年税收征管数字化转型趋势，探讨“以数治税”背景下房地产企业税务管理体系的升级路径，结合房地产开发流程，从收入结构优化、成本费用归集、清算节奏把控等维度构建筹划框架，并通过具体案例量化分析不同方案的实施效果，旨在为房地产企业提供兼具合规性与操作性的节税路径，为行业高质量发展提供参考。

2 土地增值税筹划概述

土地增值税是对在我国境内有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人征收的一种税。土地增值税应纳税额=增值额×税率-扣除项目×速算扣除率，其中增值额=转让收入减去扣除项目；房地产开发商的扣除项目主要包含 5 个，分别是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（土地使用权所支付的金额与房地产开发成本两者之和的 20%）；土地增值税适用的税率是四级超率累进税率^[1]，具体如表 1 所示。

表 1 土地增值税税率

| | 增值额占扣除项目金额比例（增值率） | 税率 | 速算扣除系数 |
|---|----------------------|-----|--------|
| 1 | 50%以下（含 50%） | 30% | 0 |
| 2 | 超过 50%~100%（含 100%） | 40% | 5% |
| 3 | 超过 100%~200%（含 200%） | 50% | 15% |
| 4 | 200%以上 | 60% | 35% |

从土地增值税的计算公式可以看出土地增值税的计算是基于增值额，也就是增值率的高低直接决定了税率的高低，进而决定土地增值税的大小。因此土地增值税筹划的核心在于如何降低土地增值率，进而降低税率和土地增值税的税负。一方面可以通过降低或分散收入、增加扣除项目、增加流通环节降低土地增值率，进而达到降低税率和土地增值税的目的；另一方面可以利用土地增值税的税收优惠政策享受免征土地增值税。

3 房地产企业土地增值税的税收筹划方法

3.1 收入筹划法

收入筹划法是指通过降低销售收入来降低增值额，一方面可以将收入进行拆分，即将可以单独处理的部分从整个房地产项目中分离，比如房屋的装修，从而使收入减少，降低增值额；另一方面，在土地增值税的税率临界点附近，可以通过直接降低收入来降低增值额，从而降低土地增值税的税率，避免因增值率爬升而适用高税率^[3]。

案例 1：分散收入，降低增值额

2023 年位于某市区的华兴房地产企业销售 2015 年建造的精装修住宅 10 幢，不含增值税的售价 8000 万元（其中毛坯房售价收入 4500 万元，精装修售价收入 3500 万元），建造成本（指不含税的扣除项目）合计 3800 万元（其中毛坯房成本 3000 万元，精装修成本 800 万元）。

方案 1：直接按精装房出售。

则增值额=8000-3800=4200 万元

增值率=4200/3800=110.53%，适用税率为 50%，速算扣除率为 15%

应纳土地增值税=4200×50%-3800×15%=1530 万元

方案 2：分散收入，毛坯房销售和精装修装饰分别签订合同。

根据法律规定，装修不属于土地增值税的征税范围，因此

增值额=4500-3000=1500 万元

增值率=1500/3000=50%，适用税率为 30%，速算扣除率为 0

应纳土地增值税=1500×30%=450 万元

综合方案和方案 2，通过分散收入，将毛坯房销售和精装修装饰分别签订合同，一方面可以将增值额降低，另一方面也降低了税率，最终可以节约土地增值税 1530-450=1080 万元。

3.2 成本费用筹划法

成本费用筹划法是指通过扩大成本费用的开支来降低增值额，降低增值率，从而达到降低税率，减轻土地增值税税负目的的一种筹划方法。

(1) 增加支出。比如增加房屋的装修支出，小区的配套设施、小区的绿化面积等房地产的开发成本，这样一方面作为房地产的开发成本可以据实扣除，另一方面，作为房地产开发商，这部分房地产的开发成本还可以作为加计扣除 20%的基数，从而达到增加扣除项目降低增值率和税率的目的。

案例 2：甲房地产开发公司开发的小区已于 10 月完工，但尚未对房屋进行装修，可扣除项目的总金额为 6000 万元，该公司的销售方案有如下两种。

方案 1：直接销售未装修的房屋，预计不含税的销售收入总额为 9400 万元，

则增值额=9400-6000=3400 万元

增值率=3400÷6000=56.67%，适用税率 40%，速算扣除系数为 5%

应缴土地增值税=3400×40%-6000×5%=1060 万元

方案 2：对房屋进行装修后再销售，预计装修后的扣除项目金额为 6800 万，装修后不含税的销售收入总额为 10200 万元，其他条件不变。

增值额=10200-6800=3400 万元

增值率=3400÷6800=50%，适用税率 30%，速算扣除系数为 0

应缴土地增值税=3400×30%=1020 万元

比较方案 1 和方案 2，虽然装修后增加了装修费用 800 万元，但增加的 800 万元装修费用已经全部转嫁到收入中，因此增值额仍然不变，但由于扣除项目的增加，使得增值率下降，从而使得税率由 40%降低到 30%，从而节约了土地增值税 1060-1020=40 万元。

(2) 合理选择利息支出的扣除方法。利息支出的不同扣除方法对企业的扣除项目也会产生较大的影响。根据土地增值税法的规定，财务费用中的利息支出，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，但最高不能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、房地产开发成本之和的 5%以内计算扣除，即房地产开发费用=利息+(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×5%以内；凡不能按转让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，房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本之和的 10%以内计算扣除，即房地产开发费用=(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×10%以内，因此在土地增值税的清算中，应该采用房地产开发费用扣除较大的扣除方式。

一般来说，企业进行房地产开发的借款数额会较大，其实际发生的利息费用会大于(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×5%。因此，按照第一种方式，即按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证

明的方式计算扣除利息支出有利于企业节省税款。但是，如果企业资金比较充裕向银行等金融机构贷款较少，则实际支出的利息费用会比较少。此时，如果按照第一种方法计算，则扣除项目金额会较少，而按照第二种方法计算，扣除项目金额会较多^[2]。

案例 3: 某房地产开发企业进行一个房地产项目开发，为取得土地使用权而支付金额 300 万元，房地产开发成本为 500 万元。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金融机构证明，

则开发费用=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，则其他可扣除项目=(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；反之同理。

3.3 设立销售公司，分摊增值额，降低增值率

通过设立独立销售公司降低土地增值税的筹划思路，核心在于利用土地增值税的超率累进税率特性，通过合理分割增值环节，将整体增值额分摊至两个关联主体（房地产开发公司和销售公司），从而降低单一主体的增值率，适用更低税率^[5]。

案例 4: 某房地产开发商开发一个商业地产项目，预计总销售额为 15 亿元，扣除项目金额为 7 亿元。

方案 1: 直接由房地产开发商销售。

增值额=15-7=8 亿元

增值率=8/7=114.29%，适用税率为 50%，速算扣除系数为 15%

应交土地增值税=8×50%-7×15%=2.95 亿元

方案 2: 成立一个单独核算的销售公司，开发商先以 10.5 亿元的价格卖给销售公司，销售公司再以 15 亿元的价格对外出售。

对于房地产开发商而言，

增值额=10.5-7=3.5 亿元

增值率=3.5/7=50%，适用税率 30%，速算扣除系数为 0

应交的土地增值税=3.5×30%=1.05 亿元

对于销售公司而言，

增值额=15-10.5=4.5 亿元

增值率=4.5/10.5=42.86%，适用税率 30%，速算扣除系数为 0

应交的土地增值税=4.5×30%=1.35 亿元

开发商和销售公司共应缴纳土地增值税=1.05+1.35=2.4 亿元

比较方案和方案 2，该房地产项目的增值额没有发生变化，但是通过设立独立核算的销售公司，将增值额分摊到两个关联主体，从而降低了单一主体的增值率，将税率由 50%将为 30%，共节约土地增值税 0.55 亿元 (2.95-2.4=0.55)。

3.4 利用税收优惠政策

税法规定纳税人建造普通标准住宅出售，如果增值额没有超过扣除项目金额的 20%，免于征收土地增值税。纳税人既建造普通标准住宅，又进行其他房地产开发的，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享受免税优惠。因此对于普通住宅，如果增值率在 20%附近，可以通过降低收入或者增加扣除项目等方式将增值率控制在 20%以内，从而享受免征土地增值税的目的^[4]。

案例 5: 石家庄市某房地产开发商为一般纳税人，取得一块土地用于开发普通标准住宅;可扣除项目总金

额为 4000 万，预计整个楼盘对外不含税的销售总额为 5000 万元。

方案 1：不做筹划。

增值额=5000-4000=1000 万元

增值率=1000/4000=25%，适用税率为 30%，速算扣除率为 0

土地增值税=1000×30%=300 万元

方案 2：降低收入，将增值率控制在 20%以内。

设降低后的收入为 Y 万元，则 $(Y-4000)/4000 < 20\%$

解得 $Y < 4800$ 万元

假设该开发商降低收入至 4799 万元，则

增值额=4799-4000=799 万

增值率=799/4000=19.975% < 20%

根据税收优惠政策，增值额没有超过扣除项目金额的 20%，免于征收土地增值税。

在方案 2 中，虽然收入减少了 5000-4799=201 万元，但节约了土地增值税 300 万元，收入的减少低于税款的减少，使得企业的税前利润增加 300-201=99 万元。

方案 3：增加扣除项目，将增值率控制在 20%以内。

设增加的扣除项目为 Y 万元，则 $(5000-4000-Y)/(4000+Y) < 20\%$

解得 $Y > 166.67$ 万元

该开发商通过增加配套设施，改善绿化等方式增加扣除项目 167 万，使得总扣除项目金额为 4167 万

则增值额=5000-4167=833 万元

增值率=833/4167=19.99% < 20%

根据税收优惠政策，增值额没有超过扣除项目金额的 20%，免于征收土地增值税。

在方案 3 中，虽然成本支出增加了 167 万，但节约了土地增值税 300 万，成本的增加低于税款的减少，使得企业的税前利润增加 300-167=133 万元。

综合方案 1、方案 2 和方案 3，最佳的筹划方案应该是通过增加相应的扣除项目，将增值率控制在 20% 以内，享受税收优惠带来的免税。

4 结论

土地增值税筹划的核心是“控制增值率、分拆税基、合规交易”。在合法合规的前提下，一方面可以通过降低收入、分散收入、增加扣除项目、合理选择房地产开发费用的扣除方法、设立销售公司以分摊增值额等方法来降低增值额，进而降低增值率和税率，另一方面也可以充分利用税收优惠政策，将增值率控制在 20% 以内，达到降低土地增值税税负甚至免税的目的，实现房企税负优化。

但在实际操作中应该因地制宜的设计筹划方案，根据项目类型、成本结构、区域政策等选择最优筹划路径，对于高增值率项目，优先考虑设立独立的销售公司，分拆销售环节；对于低增值率项目，尤其是增值率在 20% 左右或者临界点附近的项目，可以考虑通过降低收入，适当增加扣除项目等方式降低增值额，将增值率降低。此外还要注意警惕过度筹划引发的税务风险，平衡节税收益与成本，确保企业长期经营安全。

参考文献

- [1] 罗迎接. 房地产企业的土地增值税筹划——以 B 房地产公司为例[J]. 纳税, 2024, 18 (36): 22-24.
- [2] 梁俊姣. 税收筹划 [M]. 中国人民大学出版社, 2023 年第 11 版
- [3] 郑越越. 房地产企业税务筹划中的土地增值税筹划[J]. 纳税, 2024, 18 (28): 13-15.
- [4] 陈方元. 房地产企业土地增值税税务筹划问题探讨[J]. 中国产经, 2024, (16): 56-58.
- [5] 王素荣. 税务会计与税务筹划[M]. 机械工业出版社, 2022 年第 8 版