

图书基本信息

书名：<<房地产企业税收优惠政策与避税筹划技巧点拨>>

13位ISBN编号：9787801975522

10位ISBN编号：7801975529

出版时间：2006-11

出版时间：企业管理出版社

作者：王静

页数：437

字数：400000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

内容概要

国家根据一定时期政治、经济和社会发展的总目标，在一般税收政策的基础上，针对特定的行业 and 地区，在税收上给予适当的照顾，以达到扶持和促进其加快发展的目的，这就是税收优惠政策。

充分利用税收优惠政策进行避税筹划，是一项国家支持、企业得益的工作。

房地产企业作为国民经济的支柱产业，其生产经营活动非常广泛，也非常复杂，具有所需资金大、开发建设周期长、开发经营复杂、开发建设多样性、开发产品商品性等特点。

房地产行业的特殊性必然决定了共纳税问题的复杂多变和避税筹划技巧运用的灵活多样。

《房地产企业税收优惠政策与避税筹划技巧点拨》汇集了最为完整的房地产企业相关税收优惠政策，并结合大量的案例进行了详细说明，同时，将避税筹划知识恰当地融汇在实际案例中，达到理论联系实际的效果。

本书可以给企业带去简洁易懂的避税操作指南，是房地产企业进行避税筹划不同缺少的务实用书。

书籍目录

第1章 房地产企业税收制度现状 1.1 房地产业的现状与前景展望 1.2 现行房地产税收制度概况 1.3 房地产税制中存在的问题 1.4 房地产行业的主要流程及涉及的税种 1.5 房地产业财税特征与涉税分析第2章 房地产企业税收优惠政策概览 2.1 房地产内资企业税收优惠政策 2.2 房地产外资企业税收优惠政策 2.3 房地产其他常用法规第3章 税收优惠政策应用实例分析 3.1 房地产合作开发方式税收筹划 3.2 销售收入与工程款分开核算 3.3 股权转让方式免除大额税款 3.4 销售普通标准住宅的税收筹划 3.5 不动产投资入股免去上亿税收 3.6 设独立销售公司取得经济效益 3.7 土地转让形式的最佳节税案例 3.8 装修费轻松被消化 3.9 房主出售变投资的税收筹划 3.10 服务变转包, 节税整两万 3.11 改变原材料购买方的税收筹收 3.12 境内劳务由境外提供可节税 3.13 房地产开发分两步走可节税 3.14 “烂尾楼”的税收筹划 3.15 公司分立节省200万契税第4章 房地产企业涉及税种全程介绍 4.1 前期准备阶段 4.2 建设施工阶段 4.3 销售阶段 4.4 保有阶段第5章 房地产企业的避税筹划 5.1 合理避税帮企业节省纳税 5.2 避税筹划产生的原因 5.3 避税筹划的基本条件 5.4 常见避税筹划意识 5.5 避税筹划的主要方法 5.6 寻找最佳避税切入点 5.7 减轻税收负担与涉税零风险第6章 房地产企业避税筹划技巧点拨 6.1 销售大楼细筹划, 买卖双方均受益 6.2 购房送装修, 税收要考虑 6.3 减少流通环节低税负 6.4 成立子公司后转让的避税筹划 6.5 开发、销售地产项目巧筹划 6.6 中介变转包的避税筹划.....第7章 房地产企业税务稽查与企业自查第8章 房地产企业涉税纠纷应对技巧

章节摘录

1.房地产业的发展史及现状 我国自20世纪80年代的改革开放以后,尤其是1992年实行市场经济以后,房地产业得到迅猛发展,日益向成熟的产业化经济迈进,地产业也有较大进步,但产权不合理、游戏规则不完备等形成重大制约。

中国房地产业的路还很长。

中华人民共和国成立以来,房地产的发展可划分为三个阶段。

1949~1956年。

解放前中国的一些大城市,如上海、天津、广州、青岛等城市,房地产业还是有一定发展的。

但大都掌握在外国资本家手中。

1936年估计外国银行在中国占有房地产资本额合计13 265万元;8家英商地产公司在银行透支达其资本额的54.5%,3家美商房地产在银行透支达其资本额的89.7%。

解放以后,在国民经济恢复时期,在驱逐外国资本、没收官僚资本后,仍保留了民族资本家的私人房地产的经营,市场机制仍然存在。

但随着国民经济逐步向计划经济转变,经营活动受到一定的制约,基本上维持原有规模状态。

从1953年我国开始实施第一个五年计划,整个国民经济逐步纳入计划经济轨道,房地产的交易活动逐步萎缩;1956年对资本主义工商业改造的完成,以营利为目的的房地产经营活动也就全部消失。

生产性房地产全部纳入计划项目,按计划进行生产和分配,非生产性房地产住宅,也全部纳入计划项目进行生产和分配,建筑业虽然存在,却是按国家计划项目上马、转移和变动,并不是为房地产的经营活动服务。

1957—1980年,我国的国民经济全部纳入计划经济轨道。

随着1956年全国对资本主义工商业改造的完成,房地产的经营活动已全部消失。

房地产开发全部由国家投资,就房地产的生产来说,是重生产、轻生活,重生产性的房地产开发、轻非生产性房地产开发,因此导致城市的基础设施和住宅建设落后于城市发展和人口增长的需要。

这期间,住宅的建设是由国家财政做出安排,生产出来后,作为职工的一种福利分配给职工居住。

解放初期,为解决无家可归人的居住和改善工人居住环境,不少城市新建了许多工人新村,城市居民的居住条件得到很大改善,但由于房地产的投入和分配机制的单一,导致欠账很多,1980年全国城市人均居住面积只有3.6平方米,城市居民的居住环境和生活条件亟待改善,这是改革开放以后,房地产尤其是住宅建设快速发展的重要动因。

1981~1999年,是我国房地产业从恢复到快速发展时期。

党的十一届三中全会,提出实行改革开放的政策,逐步改变了单一计划经济的模式,并逐步由计划经济向有计划的商品经济发展,1992年又提出市场经济,并向市场经济过渡。

改革开放以后,伴随着住房制度和土地使用制度的改革,我国的房地产业逐步复苏和得到快速发展,对城市空间规模扩大和城市基础设施建设起了积极的推动作用。

因为房地产业是城市经济的先导性产业和基础性产业,不仅通过土地使用制度改革使土地从无偿无期使用变为有偿有期使用,也为城市基础设施建设积累了大量资金。

据不完全统计,1987~1994年全国城市共收取土地出让金2 418.5亿元,这些资金大都用于城市的土地再开发与基础设施的建设。

1949年我国城市化率只有10.6%,发展到1998年,城市化率达30.4%以上。

城市数量从1949年的132座发展到1998年的668座,增长5.2倍。

建制镇由2 800个发展到18 000多个。

城市面积扩展到813 146.2平方公里,其中建成区面积达21 347.2平方公里。

这些成绩与房地产业的快速发展是分不开的。

应当指出:房地产及其住宅的开发建设、经营的过程中,始终是围绕土地使用制度政策的变革而展开的,因为土地供应总量的大小,直接影响和制约房地产及住宅的开发建设规模;土地供给方式的不同,又直接影响和制约住宅的建造成本和住宅价格的高低。

因此,在研究房地产、住宅业发展时,不研究土地供给方式,就等于没有抓住根本,就很难把问题说

清楚。

另外，由于某些因素，我国房地产业被割裂为房地产业和地产业两部分，而且至今，地产业还没有真正形成。

随着土地使用制度和住房使用制度改革的深入，人们的住宅商品化观念逐步加强，除原公有住宅出售给个人外，房地产开发商开发的商品房销售也有很大发展。

商品房销售自1987年至1997年10年间，增长了2.34倍，个人购买商品房从1987年的不足20%，上升到1997年的60%以上；在住宅商品化过程中，中国房地产金融业也有了较快发展，至1998年10月，仅中国建设银行就累计发放住宅开发贷款余额7450亿元，发放个人住宅消费贷款604亿元。

1991年以后，中国银行等金融机构也先后开展了住房金融业务。

在住宅金融信贷的支持下，住宅的开发与住宅消费都得到较快发展。

但是，也应看到：当前我国住宅的消费信贷政策，既不完善也不配套，各房地产金融机构之间，仍处于一种无序竞争之中，这对住宅成为新的消费热点和新的经济增长点很不利。

而更值得注意的是，房地产金融业务由各国有商业银行附属运作，混业经营，存在的弊端很多，我国应在烟台等地住宅储蓄银行试点的基础上推广、构建完备的房地产金融体系。

改革开放以来，不仅住宅得到迅速发展，而其他房地产用房也得到较快发展，尤其是写字楼、宾馆和大型商厦。

1987年全国销售亿元的大型商厦为94家，到1995年就建成624家，增长5.6倍；宾馆、写字楼也是如此，由于经营性房地产的快速发展，导致利用率较低，闲置严重。

编辑推荐

随着房地产企业进行合理避税的热情日益升高，社会上也出现了很多的机构在搞避税方面的培训。但有些人士并没有真正去研究税收政策，仅仅凭自己的想象力去制作“筹划”的方法和技巧，教给纳税人。这样给纳税人带来的不是减轻纳税成本，而是巨大的法律风险。本书汇集了最为完整的房地产企业相关税收优惠政策，并结合大量的案例进行详细说明，同时，将避税筹划知识恰当地融汇在实际案例中，达到理论联系实际的效果。本书可以给企业带去简洁易懂的避税操作指南，是房地产企业进行避税筹划不可缺少的务实用书。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>