



中国税法智库

明德税务资讯

中国转让定价

房地产行业或将形成反避税“风暴”

2012 年 6 月 30 日

第 6 期



明德税务:

作为本土崛起的专业涉税咨询机构, 未名明德专注于为企业和个人提供涉税政策咨询以及相关解决方案、为政府相关机构提供政策建议以及决策支持, 致力于打造综合性的“[中国税法智库](#)”。

未名明德的专业人员主要来自于北京大学以及国内其它重点高校或研究机构, 80%以上具有硕士及以上学历, 主要成员均具有律师、注册会计师、注册税务师或其他相关专业资格。

提供最优化的税务方案是未名明德的专业追求。依托北京大学等高校的财税研究专家以及受聘担任机构顾问的前财税机关业务官员等丰富的理论与实务资源, 未名明德能够为企业、个人以及政府机关提供精准、详尽、务实的税务解决方案。

联系我们:

未名明德北京办公室
电话: (8610) 59009170
传真: (8610) 59009172
邮件: service@minterpku.com
地址: 北京市朝阳区东三环中路建外 SOHO 西区 11 号楼 2504 室

房地产行业或将形成反避税“风暴”

近日, 陕西省国税局借助综合征管系统等多个信息管理系统数据共享的优势, 积极寻找关联企业信息, 扎实开展动态监管, 将反避税调查领域由制造业向房地产领域拓展。目前, 该局已完成对 2 户房地产企业的反避税立案。

一直以来, 房地产行业由于其资金规模大、涉及税种繁多、违规现象复杂等原因而成为国家税务总局税收专项检查、稽查的重点行业。而随着反避税经验的积累和技术手段的成熟, 房地产行业在反避税领域也成为了关注重点。2012 年国家税务总局的全年反避税工作安排中, 明确了继续对房地产业开展行业分析和全国联查并提出将相关调查从企业所得税进一步拓展到了土地增值税、营业税等多项税收。

一、 房地产行业成为反避税关注重点的原因

1、房地产行业产业链较长、功能较多

近年来, 中国的房地产行业蓬勃发展。在这一过程中, 大型房地产集团分工日趋细化, 产业链建设较为齐全, 集团内往往按照房地产行业产业链分设房地产开发公司、建筑安装工程公司、设计公司、园林公司、物业管理公司、经纪销售公司等。这些公司在集团内分别承担着不同的功能与风险。

2、关联交易种类繁多

由于近乎全产业链经营, 集团公司之间的关联交易也趋于多样化, 四种关联交易类型均有大量涉及: 有形资产的购销, 如一般涉及建筑物料采购, 房屋销售等; 无形资产如专有技术、商标等的使用等; 劳务交易如设计、广告、咨询等服务; 而关联方融资更是房地产行业的常态等。对于房地产集团来说, 进行关联交易可将利润在盈亏公司之间重新分配, 达到提高集团税收效率的目的。

由于上述原因，税务机关逐渐关注房地产企业是否通过这些关联交易安排来规避企业所得税以及土地增值税、营业税等。

二、税务机关或关注的关联交易要点

1、关联借款

房地产项目开发周期较长，资金需求较大，关联方之间的借款/融资交易较为普遍。例如，集团总部向盈利的项目公司提供资金拆借，虽然需要缴纳营业税及附加税费，但项目公司可以在税前扣除利息费用，上述流转税负远低于 25% 的企业所得税税率，从而降低集团的整体税负。因此，关联借款成为税务机关在检查房地产企业关联交易的要点之一。

2、商标等无形资产特许权使用费问题

从近年发生的多件房地产涉税案件来看，房地产企业所发生的跨境关联交易中，因使用商标等而向境外支付特许权使用费的方式非常常见。在向境外关联方支付商标特许权使用费时，中国税务机关会较为关注：

- （1）相关商标、品牌等无形资产与境内公司经营是否相关或必要；
- （2）特许权使用费占销售额比例（此为常见的定价方法）是否适当。

3、土地增值税中的扣除项目

根据现行的土地增值税计算制度，扣除项目金额会直接影响其土地增值税金额。因此，对房地产企业来说，发生的诸如路网贯通、管道铺设、绿化养护等房地产开发成本支出越多，其扣除项目则越大，所开发的房产在出售/转让时的增值率越低，则企业适用的土地增值税税率也会越低，从而最终会减少其缴纳的土地增值税额。而关联企业由于其价格的可控制性，给了房地产开发企业操作空间，可以通过提高支付给关联公司安装工程费、设计费等途径来增加扣除项目的金额，从而达到降低增值额，并最终少缴土地增值税的目的。由此，税务机关会对企业因关联交易而发生的房地产开发成本及开发费用项目进行重点审阅。

三、现阶段应对措施

截止 2012 年 7 月 1 日，陕西、深圳、厦门、成都等多地税务机关纷纷加强对房地产企业的反避税监管和调查工作。房地产行业的反避税调查风暴正在形成。

在此背景下，对存在大量关联交易的房地产企业，我们建议企业应积极开展自查，审查集团内的各项关联交易以及所采用的定价政策，评估关联交易是否存在被反避税调查调整的风险，必要时调整关联交易模式和定价政策。此外，房地产企业在进行税务规划时，应在遵从独立交易原则前提下进行方案的实施，以降低反避税调查的风险。

本资讯由明德税务研究中心整理或撰写，仅供一般参考之用，并非具有严格法律约束力的正式意见、建议或方案。如有专业需求，敬请联络未名明德北京办公室：

武礼斌 合伙人

电话：01059009170-868

邮件：Libin.wu@minterpku.com

施志群 合伙人

电话：01059009170-808

邮件：Zhiquan.shi@minterpku.com

夏 聪 合伙人

电话：01059009170-818

邮件：Cong.xia@minterpku.com

关于明德税务研究中心

明德税务研究中心成立于 2012 年 3 月 16 日，其宗旨为通过专业资讯信息的解读与传递，不断提高明德税务的专业服务质量。明德税务研究中心主要就近期由中国各级税务、财政及其他政府机关颁布的涉税法律、法规、规范性文件及热点案例作出介绍与分析；并就其中的疑点、难点或争议焦点作出专题税务研究、评论并提供专业见解。上述介绍与分析、专题税务研究、评论及专业见解主要通过明德网站“资讯&出版物”栏目及“明德税务博客”发布，类型包括：明德税务资讯、热点专题、行业涉税研究、专业图书等刊物及税务博客文章。