

# 土地使用权转让涉税处理技巧和风险管控策略

## **[课程背景]**

土地作为重要的生产资料,是企业和投资人进行经营的重要工具和手段.在投资、资产重组、债务重组过程中,相关纳税人经常会遇到有关土地使用权和不动产的特让问题。土地使用权的转移是企业之间经常发生的行为，以土地使用权转让的形式实施土地开发利用，和以项目公司股权转让的方式实现土地开发利用，对加快土地开发利用、提高土地利用效率都是有利的。

为了解决企业土地使用权转让实际存在的涉税难题，我们特举办《土地使用权转让涉税处理技巧和风险管控策略》集训，课程从管理与经营的高度对土地使用权转让涉税事项的管理与筹划进行分析，帮助企业划出被稽查的雷区，给出回避方案，找到筹划思路与方案,旨在帮助相关纳税人减轻税收负担,防范涉税风险,实现较高的税后利益。

## **[课程内容]**

## **一、土地取得主体如何确认？土地取得方式如何选择**

## **二、以土地使用权进行投资，如何管控涉税风险**

在不动产投资合同中，主要涉及到投资的土地等无形资产和房屋是否要需要缴纳增值税、土地增值税和企业所得税等问题，对不动产进行投资加强税收风险管理，可以帮助企业减轻一定的税收负担，提升企业的利润。在以无形资产和不动产进行投资的过程中，存在三方面的涉税风险：一是增值税的风险；二是土地增值税的风险；三是企业所得税的风险。分析如下：……

## **三、同一控制下的子公司之间划转土地使用权如何进行财税处理？如何进行合理的税收筹划**

## **四、营改增后，以转让和作价入股进行土地交易的涉税分析**

### **方案一、土地转让交易**

B 公司将部分现金作为出资设立全资子公司（以下简称 C 公司），然后 B 公司将土地作价转让给 C 公司，B 公司再将 C 公司的股权转让给 A 房企。

## 方案二、土地作价入股

B 公司将该土地及部分现金作为出资设立全资子公司（以下简称 C 公司），然后 B 公司将 C 公司的股权转让给 A 房企。

### 五、土地作价投资，如何确定成本

很显然，土地成本相差 1000 万元将直接影响清算税额的多少，公司到底该如何处理？

### 六、资产收购涉及的增值税、所得税、土增税、契税该如何筹划

资产重组行为，主要涉及增值税、企业所得税、土地增值税、契税等税种。

#### 1. 增值税

因此，本次重组中，整体资产转让行为不征收增值税。

#### 2. 企业所得税

资产重组，从企业所得税的角度来看，是一项资产收购。这样企业的相关资产转让所形成的所得可以不定期地递延到以后期间进行确认。

### 3.土地增值税

因此，一般来看，如果企业想要享受投资不征土地增值税的税收政策，不宜采取用其他股权作支付，而应用自身股权作支付。

### 4.契税

同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。

## **七、利用并购重组，降低土地使用权转让的税负**

并购重组过程中，通常会涉及企业所得税、个人所得税、增值税、契税、印花税、土地增值税等，其中，最为重要的是所得税，无论对于企业还是个人，积极的税务筹划，都可以大大降低并购重组的税负成本。

### **1.争取特殊性税务处理，递延纳税**

### **2.资产收购与股权收购的选择**

### **3.资产与债权、债务等“打包转让”的运用**

4.未分配利润、盈余公积的处理

5.“过桥资金”的引入

6.搭建境外架构

八、股权转让与土地使用权转让辨析

九、母公司划转土地使用权给子公司作为投资入股形式的财税处理及子公司是否免契税的法理分析

十、股权转让的方式转让土地，你所不知道的法律风险

十一、土地出让合同审核要点及实操模拟

十二、股权重组方式取得土地合同审核要点及实操模拟

十三、土地价款差额征税的会计处理