

拿地方式评述

1 招、拍、挂

最规范的拿地方式：出让土地一方为国家，没有任何税费，拿地一方，可以支付的所有款项进入企业所得税和土地增值税成本，没有任何争议。

问题 1：土地闲置费问题。（国税函【2010】220 号、国税发【2009】31 号）

问题 2：契税问题。财税【2004】134 号、国税函【2009】603 号（一级开发情况下出现的问题）

问题 3：考虑拿地的主体问题；例如，签订土地转让框架协议的可由是母公司，如果是最后签订协议，一定是项目公司。否则，土地再转让到项目公司，税收问题很严重。

问题 4：返还的土地出让金问题。财税【2009】151 号、财税【2009】87 号文件。例如，某公司 5 亿元拍下了土地，政府又返还了 2 亿元土地出让金。

思考：如果是直接减免的土地出让金呢？是否需要计入应纳税所得额？

问题 5：以地补路问题。江苏南京市关于土地增值税的问答，认为看似企业没有花钱就取得了土地，实际上支付的修路款就是取得土地的对价，因此可以进入成本。类似的，企业所得税认为也应该照此办理。

2 不是招拍挂，创造招拍挂（操纵政府）

例如：某国有企业土地补缴土地出让金，变为开发用地后，准备将地转让给某开发企业。

第一步，国家将土地收储，支付给开发企业补偿费，营业税（国税发[1993]149 号文件、国税函【2008】277 号文件、国税函【2009】520 号文件）不征税，土地增值税（《条例》和财税【2006】21 号文件，不征税，企业所得税（国税函【2009】118 号文件，享受搬迁补偿纳税待遇）

第二步，国家二次招拍挂，承诺该企业拿到土地，支付给国有企业的拆迁补偿费在招拍挂中支付；此时，政府出让土地，没有任何税费。第三步，如果该国有企业要房子，不要地，则地产企业保留分给国有企业的房子不卖，而是在将利润分走后，将企业股权留给国有企业来完成。总结：该方法主要是为了在尽量节省税款的方式下，解决如何将土地从一个国有企业转移到另外一家。

3

购买转让土地

买方：直接按照支出款项作为成本费用，除了缴纳契税以外，没有其他涉税问题，最干净。

卖方：涉及税收很高。第一，企业所得税；第二，营业税；第三，土地增值税，第四，涉及法律问题。

注意问题：（一）卖地营业税的差额征收. 1、差额征收营业税（财税【2003】16号）2、如果是招拍挂拿下的土地，卖地时是否允许营税差额征收？（国税函【2005】83号，但部分省明确表示不允许，例如：大地税函【2006】145号）3、如果是购入烂尾楼，装修后销售，是否允许加计扣除？

（二）卖地的土地增值税

1、如果是直接卖地，土地增值税是否允许加计扣除？（国税函【1995】110号文件，不允许加计扣除）？2、生地变熟地的扣除项目（国税函【1995】110号、国税函【2007】132号文件，允许扣除）。3、卖在建项目的扣除项目；4、不更名，实际卖项目的税收问题（国税函【2007】645号）

要注意：营业税差额征收与土地增值税加计扣除的协调。

（三）拆迁补偿费的税务处理

1、营业税：国税函发【1995】549号；2、土地增值税：国税函【2010】220号；3、个人所得税（财税【2005】45号；4、契税：财税【2005】45号

4 “购买股权”

将目标公司的其他资产先清理掉，然后卖公司 100%股权，该方式是当前运用非常普遍的方式。购买方的大忌是在谈判的时候，不考虑税负问题，结果酿成大问题。

卖方：只有企业所得税，没有营业税和土地增值税。

（财税【2002】191号、青地税函【2009】47号、国税函【2000】687号）

买方：税负较重，风险较大。

1、股权溢价不允许作为成本在所得税和土地增值税前扣除，相当于对方少缴的土地增值税递延到下游来了（资本结构的一般变化，其税收待遇不变）。万科拿地多是股权模式。

2、标的企业未来的税务检查风险。例如，该企业账上有 3000 万元白条。该企业既往少缴的税款遇到的税务检查风险。（不能为目标企业的过去买单，例如：过去偷税）

4、该企业的其他潜在负债。（例如：电讯盈科将北京的土地转让后罚款主体依然是华夏房地产公司）

5、“创造境外卖股权”

（一）境外卖股权。将使得企业所得税税率从 25%下降到 10%，所以如果预计未来将转卖股权，拿地之前就要建立外商投资企业去参与拿地是最好的方式。

（二）将增值分段，创造境外卖股权（组合拳）。

1、在境外避税港建立全资子公司；

2、将有地的子公司投资到境外子公司，该项投资可以实现一部分增值，并交纳企业所得税，但是税法规定可以递延 10 年。例如，计税基础 1 亿元，市场公允价值为 5 亿元，可以 3 亿元的评估价值投资到境外的全资子公司。（财税【2009】59号文件第七条第三款）；

3、境外新建立的子公司将取得股权转让给需要土地的公司，作价 5 亿元。该交易可以在境内完成，也可以在境外完成，这部分增值按照 10%交纳预提所得税税负比较：如果长期股权投资计税基础为 1 亿元，市场公

允价格为 5 亿元。则第一步投资的时候，可以按照 3 亿元投资，此时 2 亿元的所得额可以递延 10 年实现。第二步，境外销售价格为 5 亿元，此时增值额为 2 亿元，此时预提所得税税负为 10%。

6 “设立 spv 购买股权”

大的地产企业经常运用，但是在国税函【2009】698 号文件颁布以后，收到了一些限制。

（一）股权架构设计：1、在维尔京群岛设立控股公司；2、在香港设立二级控股公司；3、香港的公司全资控股大陆有地一方。

（二）操作模式：1、维尔京群岛转让香港股权，价款在境外支付。2、理论上，中国大陆没有征税权。

（三）反避税：

1、国税函【2009】698 号文件，可以刺穿公司面纱。但是如果企业不是上市公司，由于此类转让非常隐蔽，税务当局很难知道消息。

2、根据中港协定，如果不动产占到目标股权 50%，中国大陆有征税权。第二议定书确定，这里的 50%是在 36 个月之内，曾经达到过 50%。

疑问：维尔京群岛转让股权，是否会被 SAT 认定为适用中港税收协定的不动产条款？

7 直接同目标企业合并，然后目标公司的股东卖股权。

情况描述：甲公司准备购买乙公司的土地，乙公司先将其他资产清理掉，只有一块土地。

操作模式：1、甲公司直接将乙公司吸收合并；（财税【2009】59、财税【1995】48 号、国税函【2002】165 号、财税【2008】175 号、财税【2003】183 号）

2、12 个月后，乙公司股东将股权转让给甲公司原有股东。

8 有地一方投资到地产公司，然后卖股权情况表述：有地一方将土地投资到房地产公司，然后将所持有的股权变现。

1、投资及将来转让股权均不缴纳营业税（财税【2002】191 号文件。）

2、投资到地产公司，自 2006 年 3 月 2 日以来，需要交纳土地增值税。（如果是非地产公司更好）

3、投资行为，需要交纳企业所得税。总结：节省税负有限，只省略了营业税，好处是投资的溢价可以作为土地成本在企业所得税和土地增值税前扣除。相比较直接卖土地来说，是比较好的方式，综合税负来看，上游少缴了营业税，而下游税负没有提高。

9 非地产公司投资到非房地产公司，然后同地产企业合并

情况描述：（该方法适用范围较为狭窄，适用于协调能力强的企业，算是刀锋下跳舞）

第一，企业投资到一家非房地产企业，名称为某某化工公司（该问题中南京市地税局问答明确不缴纳土地增值税），由于被投资方不是房地产企业，此时只缴纳企业所得税，而不缴纳土地增值税和营业税；

第二，企业被房地产企业吸收合并，仍不缴纳土地增值税和营业税。

第三，运作政府，补缴土地出让金后土地

变性。但是不符合 59 号文件条件中的权益连续性，要缴纳企业所得税。

10

投资到新公司，然后卖股权情况描述：

由于开发项目可能是酒店等，需要单独保持一个公司形式，以便将来灵活处置。例如：建好的酒店将来是要全部卖给另外一家企业的，那么就需要保持一个单独的公司形式，以便为下一次股权转让做准备。

操作手法：

- 1、将资产投资到新企业；
- 2、有地一方将目标公司股权转让给实际开发的企业。
- 3、地产企业进行开发，开发完成后，将股权再次转让。

11 企业分立一个新公司，然后远期卖股权（实际权益转让在先）

情况描述：某企业资产规模较大，要将其中的一块地卖给地产企业。

操作手法：

- 1、先将这块地分立出去成立一家新公司。（国税函【2002】165号文件、国税函【2003】1108号）；青地税函【2009】47号、财税【2009】59号）
- 2、12个月以后转让股权，以符合59号文件限制，但是可以在此前签订远期的地下合同确定利益关系。

12 分立一个新公司，然后合并。（先分立，后合并）

情况描述：某公司拥有一个地块，需要购买另外一个公司的地块连成一片进行开发。

操作手法：

- 1、先分立（财税【2009】59号、国税函【2002】165号、国税函【2003】1108号、青地税函【2009】47号）
- 2、再合并。财税【2009】59号、财税【1995】48号、国税函【2002】165号）

评述：如果不是特别的需要，分立后卖股权即可，不必进行第二步的合并。

13

购买方将资金投资到有地的目标企业，然后分立。

情况描述：甲公司欲购买乙公司的土地，土地价值2亿元。

操作手法：

- 1、甲公司以现金2亿元在乙公司投资入股；
- 2、乙公司分立，其中这块土地分立出一个新公司。
- 3、12个月后转让股权（让产赎股）

14 合作建房

情况描述：甲方拥有土地，乙方拥有资金及资质，合作建房，然后分房子。

税收分析：

1、营业税（国税函发【1995】156号文件第17条）

2、企业所得税，31号文件第31条。

3、土地增值税：财税【1995】48号

评述：此种合作建房，必须是联合立项，或者乙方立项。

15

情况描述：甲方拥有土地，也拥有开发资质，乙方拥有资金，合作建房，然后分房子。

操作模式：

1、以甲方为主体开发，实际由乙方运作。

2、乙方将资金投入甲方。

3、乙方代替甲方的名义买房子，只缴纳这一道营业税。

税收分析：国税函【2005】1003号、国税发【2009】31号文件36条、财税【1995】48号

16

委托代建

逻辑关系（5个层次，16个方案，F4总会有一款适合你）：第一层次（主题词：买地），直接买地，分为三种情形。第二层次（主题词：买股权），买股权，或者直接合并。适用转让方的资产只有一块地的情形。第三层次（主题词：投资），有地一方资产较多，先投资再买股权或合并。第四层次（主题词：分立），先分立再卖股权或合并，或者先投资，再分立。第五层次（主题词：特殊模式）：两种合作建房、委托代建。

思考：在资本运作中：购买土地、购买股权、吸收合并，三者的经济意义相同，都属于资本扩张。区别点只是两个方面，第一究竟是同对方企业打交道，还是同对方的股东打交道；第二是否需要保留被收购企业的法人身份。而投资和分立的本质是相同的，都是资本收缩，只是投资是分离出子公司，而分立，则是分立出兄弟公司。

注意事项：1、如果有地一方要分房，考虑留开发的项目公司给对方，而不用销售的方式处理；2、拿地分期开发，考虑拿地分开开票（变共同成本为直接成本）。