

房地产股权转让的税收风险识别与防控

许菲

云南城投康源投资有限公司, 云南 昆明 650000

DOI:10.61369/ER.2025060029

摘 要 : 本文深入探讨了房地产股权转让过程中的税收风险识别与防控问题。首先, 介绍了房地产股权转让涉及的个人所得税、企业所得税和印花税等主要税种。接着, 详细分析了房地产股权转让的税收风险, 揭示了这些风险的具体表现形式及其可能引发的税务调整 and 法律责任。最后, 提出了针对性的税收风险防控措施, 旨在帮助交易双方有效识别和防控税收风险, 确保房地产股权转让交易的合法合规, 保障交易双方的合法权益, 维护税收秩序。

关 键 词 : 房地产股权转让; 税收风险; 风险识别; 风险防控; 税务合规

Tax Risk Identification and Prevention of Real Estate Equity Transfer

Xu Fei

Yunnan Chengtou Kangyuan Investment Co., Ltd., Kunming, Yunnan 650000

Abstract : This paper provides an in-depth analysis of tax risk identification and mitigation strategies in real estate equity transfers. It first outlines the key tax liabilities involved, including individual income tax, corporate income tax, and stamp duty. Subsequently, the study examines the specific manifestations of tax risks associated with such transactions, including potential regulatory adjustments and legal liabilities. Finally, targeted risk mitigation measures are proposed to assist both parties in effectively identifying and controlling tax risks, ensuring compliance with legal requirements, protecting legitimate interests, and maintaining tax order.

Keywords : real estate equity transfer; tax risk; risk identification; risk prevention and control; tax compliance

一、房地产股权转让涉及的主要税种

(一) 个人所得税

当转让方为个人时, 其转让房地产股权所得应按照“财产转让所得”项目缴纳个人所得税, 税率为20%。应纳税额的计算公式为: 应纳税额 = (股权转让收入 - 股权原值 - 合理费用) × 20%。例如, 某个人股东转让其持有的房地产企业股权, 转让收入为100万元, 股权原值为60万元, 合理费用为2万元, 那么其应缴纳的个人所得税为 $(100 - 60 - 2) \times 20\% = 7.6$ 万元。

(二) 企业所得税

若转让方为企业, 转让房地产股权取得的收入应计入企业收入总额, 计算缴纳企业所得税。一般企业适用的税率为25%, 符合条件的小型微利企业等可适用优惠税率。例如, 某企业转让其持有的房地产企业股权, 取得转让收入500万元, 股权原值为300万元, 合理费用为10万元, 那么其应缴纳的企业所得税为 $(500 - 300 - 10) \times 25\% = 47.5$ 万元。

(三) 印花税

股权转让协议属于产权转移书据, 转让方和受让方均需

按照股权转让金额的0.05%缴纳印花税。例如, 股权转让金额为200万元, 那么转让方和受让方各自需缴纳的印花税为 $200 \times 0.05\% = 0.1$ 万元。

二、房地产股权转让的税收风险识别

(一) 转让价格异常风险

1. 转让价格低于净资产份额

根据《国家税务总局关于〈股权转让所得个人所得税管理办法(试行)〉的公告》(2014年第67号), 如果申报的股权转让收入低于股权对应的净资产份额, 或者被投资企业拥有土地使用权、房屋、房地产企业未销售房产等资产, 且申报的股权转让收入低于股权对应的净资产公允价值份额, 将被视为股权转让收入明显偏低^[1]。例如, 某房地产企业净资产为1000万元, 某股东持有的股权占企业净资产份额为200万元, 但其转让价格仅为100万元, 且无正当理由, 税务机关有权核定其股权转让收入。在房地产行业, 企业的净资产通常包括土地使用权、房产、在建工程等重要资产, 这些资产的价值可能会因市场波动、开发进度等因素而发生变化。因此, 仅仅依据账

面价值来判断股权转让价格是否合理是不够的。税务机关在审核股权转让价格时，会综合考虑股权对应的净资产公允价值。如果转让价格低于净资产公允价值份额，且没有合理的商业理由，税务机关有权根据《税收征收管理法》和相关税收政策，对转让价格进行核定，要求纳税人按照核定的价格计算应纳税额。这种情况下，纳税人不仅需要补缴税款，还可能面临滞纳金和罚款。

2. 平价或低价转让股权

有些股东为了逃避税收，可能会以平价或低于成本价的方式转让股权，这种行为容易被税务机关认定为不符合独立交易原则，从而面临税务调整风险。例如，某股东以1元的价格转让其持有的房地产企业股权，而该股权的公允价值远高于1元，这种情况下，税务机关可能会要求其按照公允价值计算应纳税额。独立交易原则要求关联交易的价格应与独立第三方之间的交易价格相当，如果转让价格明显低于市场公允价值，税务机关会认为这种转让行为不符合独立交易原则，从而进行税务调整。在实际操作中，税务机关会参考市场上同类房地产企业股权的交易价格、净资产公允价值等因素，来判断转让价格是否合理。如果转让价格被认定为不合理，税务机关将要求纳税人按照公允价值重新计算应纳税额，并可能对纳税人处以罚款。

（二）虚假申报或不申报风险

1. 提供虚假财务报表

在股权转让过程中，为了降低税负，转让方可能会提供虚假的亏损财务报表，从而减少股权转让收入，少缴个人所得税或企业所得税。例如，某房地产企业实际盈利，但转让方提供的财务报表却显示企业亏损，导致股权转让价格偏低^[2]。这种虚假申报行为一旦被税务机关发现，将面临严厉的处罚。提供虚假财务报表是一种严重的税务违法行为，违反了《税收征收管理法》和《会计法》的规定，还可能构成偷税罪。税务机关在审查股权转让交易时，会对企业的财务报表进行详细审核。如果发现财务报表存在虚假记载，将对转让方进行处罚，包括补缴税款、滞纳金和罚款，情节严重的还可能追究刑事责任。

2. 不申报或延迟申报

部分股权转让方可能在交易完成后，未按规定时间进行纳税申报，或者故意隐瞒股权转让事实，逃避纳税义务。例如，某股东在转让房地产股权后，未在规定的次月15日内申报缴纳个人所得税，这种行为属于违反税收征管规定的申报行为，税务机关可依法对其进行处罚。

不申报或延迟申报是常见的税务违规行为。根据《税收征收管理法》的规定，纳税人应当在规定的期限内进行纳税申报，并缴纳税款。如果未在规定时间内申报纳税，税务机关将根据逾期时间收取滞纳金，并可能对纳税人处以罚款。对于故意隐瞒股权

转让事实、逃避纳税义务的行为，税务机关将依法追缴税款，并对纳税人进行严厉处罚。在实际操作中，税务机关可以通过税务稽查、信息比对等方式，发现未申报或延迟申报的行为，并进行相应的处理。

（三）特殊交易方式风险

1. 签订阴阳合同

转让方和受让方可能会签订两份合同，一份是真实的交易价格较高的合同，用于实际交易；另一份是价格较低的合同，用于向税务机关申报纳税。这种阴阳合同的行为严重违反了税收法律法规，一旦被税务机关查处，将面临补缴税款、滞纳金和罚款等法律责任。这种行为不仅违反了《合同法》和《税收征收管理法》的规定，还可能构成偷税罪。税务机关在审查股权转让交易时，会通过多种方式核实交易的真实价格，如审查银行转账记录、询问交易双方等。如果发现阴阳合同行为，税务机关将要求纳税人按照真实交易价格补缴税款，并处以滞纳金和罚款，情节严重的还可能追究刑事责任。

2. 股权转让与资产转让混淆

房地产企业的主要资产通常包括土地使用权、房产等。在股权转让过程中，如果交易双方故意将股权转让行为伪装成资产转让行为，或者税务机关认为股权转让实质上是对房地产企业资产的转让，可能会导致适用不同的税收政策，增加税收风险^[3]。例如，某房地产企业90%的资产为土地使用权，股东转让股权时，税务机关可能会将其视为土地使用权转让行为，从而要求缴纳土地增值税等。股权转让和资产转让在税收政策上存在显著差异，股权转让通常不涉及增值税和土地增值税，而资产转让则可能需要缴纳这些税种。在实际操作中，有些交易双方可能会故意将股权转让行为伪装成资产转让行为，以逃避税款。然而，税务机关在审查股权转让交易时，会综合考虑企业的资产构成、交易背景等因素，判断股权转让是否实质上是对企业资产的转让。如果税务机关认为股权转让实质上是对企业资产的转让，将要求纳税人按照资产转让的规定缴纳税款，这可能会导致纳税人面临高额的税负。

（四）关联交易风险

房地产企业中，关联交易较为常见，但必须遵循独立交易原则，即关联交易的价格应与独立第三方之间的交易价格相当。如果关联交易的转让价格明显低于或高于市场公允价值，税务机关将认定这种交易安排不合理，从而面临税务调整风险。例如，某房地产企业的母公司以低于市场公允价值的价格将其持有的子公司股权转让给关联企业，税务机关可能会要求其按照独立交易原则调整股权转让价格，并补缴相应的税款。在实际操作中，税务机关会参考市场上同类房地产企业股权的交易价格、净资产公允价值等因素，来判断关联交易价格是否合理。若关联交易价格被认定为不合理，税务机关将要求纳税人按照公允价值重新计算应纳税额，并可能对纳税人处以罚款^[4]。

三、房地产股权转让的税收风险防控

（一）合理确定转让价格

1. 参考净资产公允价值

在房地产股权转让中，净资产公允价值是确定转让价格的重要参考依据。房地产企业的资产主要包括土地使用权、房产、在建工程等，这些资产的价值可能会因市场变化、开发进度等因素而波动。因此，仅依据账面价值来确定转让价格是不合理的。通过聘请专业的资产评估机构，可以对企业的净资产进行准确评估，获取其公允价值。例如，某房地产企业账面净资产为800万元，但其拥有的土地使用权位于城市核心地段，市场价值较高。经专业评估机构评估，土地使用权的公允价值为1000万元，加上其他资产的价值，企业净资产的公允价值为1200万元。在这种情况下，转让价格应不低于股权对应的1200万元净资产公允价值份额。这样可以有效避免因转让价格低于公允价值而被税务机关认定为价格明显偏低，从而引发税务调整风险。

2. 考虑市场交易价格

除了参考净资产公允价值外，还应关注市场上同类房地产企业股权的交易价格。市场交易价格反映了市场对房地产企业股权价值的普遍认可。如果转让价格与市场价格相差过大，可能会引起税务机关的怀疑。例如，同行业、同地区的房地产企业股权市场价格通常为净资产的1.2倍，而某股东转让股权的价格仅为净资产的0.8倍。这种情况下，税务机关可能会要求提供合理的解释。如果无法提供充分的理由，税务机关可能会对转让价格进行调整，要求补缴税款。因此，在确定转让价格时，应充分考虑市场交易价格因素，确保转让价格在合理范围内。

（二）规范申报纳税

1. 及时申报

股权转让方应在股权转让合同签订后，按照规定的时间向税务机关进行纳税申报。个人股东应在次月15日内申报缴纳个人所得税；企业股东应在企业所得税汇算清缴期内申报缴纳企业所得税。例如，某股东在2025年10月15日签订了股权转让合同，那么其应在2025年11月15日前申报缴纳个人所得税。及时申报是遵守税收法律法规的基本要求，也是避免税务处罚的重要措施。如果未在规定时间内申报纳税，税务机关可能会根据《税收征收管理法》的规定，对纳税人处以滞纳金和罚款。

2. 如实申报

在纳税申报时，应如实填写申报表，提供真实的股权转让收入、股权原值、合理费用等信息。不得隐瞒或虚假申报，否则将承担相应的法律责任。例如，某股东在申报个人所得税时，如实填写了股权转让收入200万元、股权原值100万元、合理费用5万元等信息，税务机关根据这些信息计算应纳税额并进行征管。如果虚假申报，如故意低估股权转让收入或高估股权原值和合理费

用，一旦被税务机关发现，将面临补缴税款、滞纳金和罚款等法律责任。因此，如实申报是确保股权转让交易合法合规的关键环节^[6]。

（三）加强内部管理与合规自查

1. 建立健全财务制度

房地产企业应建立健全财务管理制度，规范财务核算和报表编制。确保财务数据真实、准确、完整，为股权转让的税收处理提供可靠的数据支持。例如，企业应按照会计准则和税法规定，准确核算股权成本、减值准备、投资收益等项目，避免因财务数据不准确导致的税收风险。建立健全的财务制度不仅可以提高企业的财务管理水平，还可以在股权转让时提供准确的财务数据，减少因财务数据不准确而引发的税务风险。

2. 定期开展合规自查

企业应定期对股权转让等涉税事项进行合规自查。检查股权转让合同、财务报表、纳税申报表等资料，核实是否存在转让价格异常、虚假申报、未申报等问题。对于自查发现的问题，应及时进行整改，主动向税务机关补缴税款，避免因违规行为被处罚。例如，某房地产企业每季度对股权转让等涉税事项进行一次自查，发现某股东在股权转让时未按规定申报个人所得税，企业及时通知该股东补缴税款，并向税务机关说明情况。通过定期合规自查，企业可以及时发现并纠正潜在的税务问题，降低税务风险。

（四）专业税务咨询与筹划

1. 寻求专业税务咨询

在房地产股权转让过程中，交易双方应寻求专业的税务咨询服务。税务专家可以根据企业的具体情况，提供准确的税收政策解读和风险提示，帮助交易双方合规处理股权转让的税务问题。例如，某房地产企业股东在转让股权前，咨询税务专家，了解到转让价格应不低于股权对应的净资产公允价值，从而避免了因转让价格偏低而面临的税务风险。专业的税务咨询不仅可以帮助交易双方正确理解和遵守税收法律法规，还可以提供有效的风险防控建议，确保股权转让交易的合法合规。

2. 合理税务筹划

在合法合规的前提下，交易双方可以通过合理的税务筹划，降低股权转让的税收成本。例如，通过分次转让股权的方式，合理安排股权转让收入的确认时间，降低单次转让的税负；或者在企业重组过程中，选择适用特殊性税务处理规定，享受税收优惠政策。但需要注意的是，税务筹划必须在税法允许的范围内进行，不得采取虚假申报、隐瞒收入等违法手段。合理的税务筹划不仅可以降低税收成本，还可以提高企业的经济效益，但必须确保筹划方案的合法性和合规性，避免因违法筹划而引发的税务风险。

四、结束语

房地产股权转让作为房地产市场中常见的交易行为，其税收问题复杂且重要。本文通过对房地产股权转让涉及的主要税种进行详细解读，深入剖析了股权转让过程中可能面临的各种税收风险，并提出了切实可行的风险防控措施。在实际操作中，交易双

方应充分重视这些风险，严格遵守税收法律法规，合理确定转让价格，规范申报纳税，加强内部管理与合规自查，并积极寻求专业税务咨询与筹划。只有这样，才能有效避免税务风险，确保房地产股权转让交易的合法合规，保障交易双方的合法权益，维护税收秩序，促进房地产市场的健康稳定发展。

参考文献

- [1] 黄凤羽, 黄晶. 股权式资产转让的避税与反避税行为研究 [J]. 税务研究, 2023, (10): 42-46.
- [2] 陈绍方, 贺迪芳. 公司股权转让与土地增值税问题辨析 [J]. 土地市场, 2023, (09): 55-57.
- [3] 宋荟伊. 以股权转让方式转让房地产中的土地增值税问题 [J]. 经济研究导刊, 2024, (07): 135-176.
- [4] 李亚萍. 房地产企业并购重组中税务风险管控研究 [J]. 纳税, 2021, 12(29): 44.
- [5] 姚巧红. 房地产开发企业股权转让的税务问题 [J]. 福建商业高等专科学校学报, 2022, (5): 81-84.