

# 新形势下房企并购重组税务筹划路径探析

陈华浩

昆明绿地滇池置业有限公司

DOI:10.12238/ej.v8i9.2908

**[摘要]** 近年来,房地产行业经历了前所未有的深度调整与结构性变革,导致房地产行业经历暴雷潮,使得房企并购重组成为行业整合与资源配置的重要路径。在此过程中,税务筹划发挥着关键作用,其能有效降低交易成本、规避潜在风险。本文结合2025年房地产行业最新动态,深入剖析资产收购、股权收购、增资控股三种常见并购模式的税务差异。基于此,创新性提出“合规性+成本优化+风险防控”三位一体的税务筹划框架,旨在为房企在新形势下的并购重组决策提供专业、实用的税务筹划路径参考,助力企业实现合规经营与效益提升的双重目标。

**[关键词]** 房企并购重组; 税务筹划; 资产收购; 股权收购

**中图分类号:** F616.5 **文献标识码:** A

## Analysis of Tax Planning Paths for Mergers and Acquisitions of Real Estate Enterprises under the New Situation

Huahao Chen

Kunming Greenland Dianchi Real Estate Co., Ltd

**[Abstract]** In recent years, the real estate industry has experienced a wave of bankruptcies. Meanwhile, policy regulation has been continuously deepened. Mergers and acquisitions among real estate enterprises have become an important path for industry consolidation and optimal allocation of resources. In this process, tax planning plays a crucial role, effectively reducing transaction costs and avoiding potential risks. This article, in light of the latest developments in the real estate industry in 2025, conducts an in-depth analysis of the tax differences among three common merger and acquisition models: asset acquisition, equity acquisition, and capital increase and holding. Based on this, a three-in-one tax planning framework of "compliance + cost optimization + risk prevention and control" is innovatively proposed, aiming to provide practical professional guidance for real estate enterprises' mergers and acquisitions and reorganizations, and help enterprises achieve the dual goals of compliant operation and efficiency improvement.

**[Key words]** Real estate enterprise mergers and acquisitions; Tax planning; Asset acquisition; Equity acquisition

### 引言

随着“三道红线”和“房住不炒”定位的持续强化,房企普遍面临融资渠道收窄、销售回款放缓、债务压力加剧等严峻挑战。据2025年某权威机构统计,千亿级房企债务违约率超30%,行业暴雷现象频发。在此背景下,并购重组成为房企“自救”与资源整合的核心手段。作为资金密集型行业,房企的税务成本在并购重组中占据重要地位,基于此,本文将结合多年房企税务管理实践经验、最新税收政策与行业动态,从并购模式选择、财税路径设计、风险防控三方面入手,深入分析各类交易模式的税负特点、适用场景及筹划空间,旨在为房企在新形势下的并购重组决策提供专业、实用的税务筹划路径参考,助力企业实现合规经营与效益提升的双重目标。

### 1 房企并购重组的核心动因分析

在行业深度调整的背景下,房企开展并购重组已从单纯的规模扩张工具转变为关乎企业生存发展的战略选择。当前阶段,房企推进并购重组主要基于以下几方面核心动因:

(1) 债务风险化解,成为当前房企并购的首要驱动力。随着融资环境持续收紧,高杠杆房企面临严重的流动性危机;通过并购重组,困境房企可以引入战略投资者、实施债转股或资产出售,有效降低资产负债率,改善财务结构。特别是在破产重整程序中,合理的税务筹划能够帮助企业有效化解债务。

(2) 资源优化配置,是房企并购重组的另一重要目标。当前房地产行业已从增量市场转向存量市场,土地资源获取难度加大、成本高。通过并购重组,房企可以快速获取优质土地储备和

项目资源,特别是在一线城市和核心二线城市,土地招拍挂市场竞争激烈,并购已成为获取稀缺资源的重要途径。

(3) 税收协同效应,是并购重组中被广泛关注但常被低估的价值点。合理的并购结构设计可以创造显著的税务效益:一方面,通过跨区域并购,企业可以平衡不同地区的税负差异;另一方面,利用亏损企业的税务亏损抵免,并购方可以降低整体税负。

(4) 战略转型需求,推动房企通过并购重组寻找新的增长点。随着传统住宅开发业务增速放缓,许多房企开始向商业地产、产业地产、长租公寓等方向转型。这类转型往往通过并购专业运营公司来实现,既能快速获取专业能力,又能避免自建团队的时间成本和试错风险。

## 2 资产收购模式的税务分析、筹划路径及风险防控要点

资产收购作为房地产并购重组的重要方式之一,指收购方直接购买目标公司持有的土地使用权、在建工程或完工物业等特定资产。与股权收购相比,资产收购的法律关系更为清晰,能够有效隔离目标公司潜在风险,但同时也面临着较为沉重的即时税负。在当前房地产行业深度调整的背景下,资产收购模式因其权属清晰、风险可控的特点,正被越来越多的房企采用,尤其是在项目层面合作开发或困境资产处置场景中。

(1) 资产收购的税务分析。增值税处理取决于资产转让的具体情况。根据财税[2016]36号文及相关规定,在资产重组过程中,符合转让全部或部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让,则不属于增值税征税范围。不符合上述条件则需按销售不动产缴纳增值税。值得注意的是,2024年全面推开增值税留抵退税政策后,被收购方如有留抵税额,可在资产转让前申请退税,从而降低交易对价,实现买卖双方共赢。

企业所得税按资产转让所得25%的税率征收,资产转让所得为转让收入减去资产计税基础和相关税费后的余额。可通过资产损失扣除降低税基,若目标资产存在减值情况,转让方可通过提供充分证据确认资产损失,从而减少应纳税所得额。特别是在破产重整场景下,房企往往存在大量应收债权无法收回,这些损失如能按规定申报扣除,将显著降低企业所得税税负。

土地增值税是资产收购中税负最重的税种,通常可占整个交易税务成本的30%-60%。根据《土地增值税暂行条例》及其实施细则,转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,均应缴纳土地增值税。土地增值税实行四级超率累进税率,最高可达60%,对于房地产开发企业而言,无法享受改制重组中的土地增值税优惠政策。实践中,土地增值税的计算十分复杂且不同地区的实操口径不一,可能导致税负差异显著。

契税按照3%-5%的税率对承受方征收,符合条件的企业改制重组可享受减免优惠。然而,纯粹的资产收购通常难以享受契税优惠,在实际交易中,契税通常由买卖双方协商承担,不同承担方式会影响交易总成本的计算。

(2) 资产收购的税务筹划路径。交易结构设计是降低资产收购税负的首要路径。通过将单纯的资产买卖转化为符合规定的“资产打包转让”,即同时转让与资产相关的债权、债务和劳动力,可以适用增值税不征税政策。在实务中,这种模式常被用于整体项目收购,特别是商业综合体或产业园区等具有持续经营特性的资产。

成本合理分摊对土地增值税筹划至关重要。根据《土地增值税清算管理规程》,房地产开发成本应按照受益原则和配比原则在不同业态和分期项目间合理分摊。常见的分摊方法包括占地面积法、建筑面积法和层高系数法等。不同分摊方法对土地增值税税负影响显著。

收购时机选择也能带来显著的税务效益。对于在建工程收购,不同开发进度下的税负差异较大:项目初期收购,土地增值税税基较小但后续开发投入通常不能加计扣除;项目后期收购,虽然可扣除项目增多,但溢价通常更高。经验表明,在项目开发完成30%-50%时进行收购,往往能达到税负与商业需求的平衡。此外,选择在被收购方有亏损可弥补的年度完成交易,也能从整体上降低买卖双方的联合税负。

(3) 资产收购的风险防控要点。土地增值税清算风险是资产收购后的主要隐患。许多开发项目在收购时尚未完成土地增值税清算,而前期预缴税款可能与最终清算结果存在较大差异。收购方应在尽职调查中重点关注项目的土地增值税预缴情况、扣除凭证完整性和清算条件满足度,并在交易合同中明确清算责任分担。

历史成本确认风险直接影响土地增值税和企业所得税税基。在资产收购中,被收购资产的计税基础通常延续历史成本,但实践中经常出现成本凭证不全、成本归集不合理等问题。建议收购方在交易前聘请专业机构对目标资产的历史成本进行专项审计,并在交易文件中设置相应的保证条款和补偿机制。对于大型项目收购,可考虑分段支付对价,将部分款项与税务清算结果挂钩。

跨区域税收协调风险在异地项目收购中尤为突出。不同地区对土地增值税清算、企业所得税征管等存在执行差异,可能导致同一交易在不同辖区产生不同税负。需充分考虑地方性政策或执行口径,并利用区域性税收优惠政策,如西部大开发税收优惠等,降低整体税负。

税收政策调整风险收购方需要密切关注,评估其对交易结构的影响,必要时调整交易节奏或方案。特别是在跨年度交易中,可能面临新旧政策交替的问题,更需要谨慎处理。

## 3 股权收购模式的税务分析、筹划路径及风险防控要点

股权收购作为房企并购重组中最常用的交易模式,指收购方通过购买目标公司股权的方式间接获得其资产和控制权。与资产收购相比,股权收购具有交易流程简单、税负较低、可承接目标公司原有资质等优势。然而,股权收购也面临着隐性负债风险大、尽职调查较复杂等挑战,需要精心设计和筹划。在当下房

地产行业爆雷频发的背景下, 股权收购的风险管控更显重要, 合理的税务筹划能在控制风险的同时实现税负优化。

(1) 股权收购的税务分析。股权转让不属于增值税征税范围是股权收购的明确优势。这一特点使股权收购在流转税方面具有明显优势, 这也是许多房企偏好股权收购方式的重要原因之一。

企业所得税处理差异是股权收购税务筹划的核心关注点。根据财税[2009]59号文, 股权收购的税务处理分为一般性税务处理和特殊性税务处理两种方式。一般性税务处理下, 被收购方应确认股权转让所得或损失, 收购方取得股权的计税基础按照公允价值确定; 而特殊性税务处理则允许暂不确认股权转让所得, 可递延缴纳企业所得税, 收购方取得股权的计税基础按照被收购股权的原有计税基础确定。适用特殊性税务处理需要满足一系列条件, 包括合理商业目的、股权支付比例不低于85%、12个月内不改变原实质性经营活动等。

土地增值税暂不征收是股权收购相较于资产收购的一大优势。股权转让中房地产权属并未发生变更, 因此原则上不触发土地增值税纳税义务。这一特点使股权收购成为规避土地增值税重负的有效途径, 尤其对于增值率较高的成熟物业。然而, 需要注意的是, 税务机关可能通过“实质重于形式”原则对某些交易进行重新定性, 特别是当股权转让的真实目的被认定为房地产转让时。

印花税是股权收购中不可忽视的小税种。根据《印花税法》, 股权转让书据应按价款的万分之五贴花。虽然税率不高, 但在大额交易中印花税额也相当可观。可采用分批签订合同、合并签订合同等方式, 合理降低印花税计税依据, 对于集团内部重组, 部分地区可能给予印花税减免优惠, 但需提前与税务机关沟通确认。

(2) 股权收购的税务筹划路径。特殊性税务处理应用是股权收购税务筹划的“皇冠明珠”。实践中, 为满足“股权支付比例不低于85%”这一关键条件, 收购方可以采取多种创新方式, 如: 采用“股权+债权”支付组合, 将部分现金对价设计为股东借款; 采用股权+可转换优先股等混合型支付工具等, 既满足了特殊性税务处理要求实现所得递延缴纳, 又为出售方提供了灵活退出通道, 实现双赢。

多层架构设计可优化整体税负和资金流动。在跨境或跨区域并购中, 通过在合适辖区设立中间控股公司, 可以实现股息预提税减免、资本利得税优化等目的。例如, 利用内地与香港的税收安排, 香港公司转让内地房地产项目公司股权, 资本利得税可低至5%。

交易对价分摊影响未来税负和财务表现。在股权收购协议中, 合理划分股权对价与股东借款、商誉等要素, 可以优化后续税务处理。特别是对于同时收购股权和债权的交易, 明确各自对价至关重要, 因为债权溢价部分通常不能计入股权计税基础。此外, 收购对价中若包含业绩对赌条款, 也需要考虑其对税务处理的影响, 最好在交易文件中明确税务处理方式, 避免后续争议。

(3) 股权收购的风险防控要点。隐性负债风险(含历史税务争议风险)是股权收购的最大威胁。由于股权收购后目标公司作为法律主体继续存在, 其所有历史负债都将由收购方承接。收购方应聘请专业机构进行财税、法律、资产等方面的尽职调查, 并在交易文件中约定债务隔离条款, 并考虑设置保证金或分期付款机制, 以防未知风险。

反避税调查风险随着税务机关监管力度加大而增加。近年来, 税务机关对股权转让特别是涉及房地产的股权转让交易加强了反避税调查。常见的调查重点包括: 低价转让、间接转让房地产、利用税收洼地避税等。收购方应确保交易对价公允, 并准备充分的商业实质证明材料。对于涉及境外交易的, 还需要关注CFC(受控外国企业)规则和DIVERT(股息视同分配)规则等国际反避税规定的影响。

股权收购还需关注特殊场景应对, 如: 并购后税务整合风险; 上市公司收购面临更多监管和披露要求; 跨境股权收购涉及中外税收协定、受控外国企业规则、资本弱化限制因素等等。

#### 4 增资控股的税务分析、筹划路径及风险防控要点

在房企并购重组的多元模式中, 增资控股具有独特的税务特性和筹划空间。增资控股通过向目标公司注资获取控制权, 避免了股权转让的即时税负, 在当前房地产行业格局重塑的背景下, 这种模式因其灵活性和税负优势, 正被越来越多的房企采用, 特别是在集团内部重组、战略合作引入和业务板块调整等场景中。

(1) 增资控股模式的税务分析及税务筹划路径。增资控股指投资者通过向目标公司增加注册资本的方式获取控制权, 而非直接从原股东处购买股权。这种模式的重大税务优势在于, 增资行为本身通常不产生即时应税事件, 原股东无需确认股权转让所得, 投资者支付的增资款全额计入目标公司资本公积, 未来可在符合条件时转增注册资本。在房地产行业, 增资控股常见于项目公司合作开发场景, 品牌房企通过向区域房企的项目公司增资, 快速获取优质项目资源。

增资对价设计是税务筹划的关键环节。在增资控股中, 投资者获取股权的比例取决于增资金额与目标公司净资产的评估价值。为提高资金使用效率, 投资者通常会聘请专业评估机构对目标公司净资产进行评估。评估方法的选择(如收益法、市场法或成本法)将直接影响股权比例确定, 进而影响未来收益分配和退出税负。

分步增资实现控股是渐进式获取控制权的有效策略。在某些情况下, 投资者可能选择分阶段增资, 逐步提高持股比例, 最终实现控股。这种策略的税务优势在于: 一方面, 可以降低一次性大额增资的估值压力; 另一方面, 可以通过不同时点的评估反映项目增值情况, 优化整体税负。

增资与股权收购结合可创造更灵活的税务筹划空间。在实务中, 纯粹的增资控股或股权收购都有其局限性, 而将两者结合使用往往能达到更好的效果。典型结构为: 投资者先以增资方式获取目标公司部分股权, 再从原股东处收购剩余股权, 实现控

股。这种混合模式的优势在于: 增资部分可降低整体收购成本, 股权收购部分符合条件则可适用特殊性税务处理。

(2) 增资控股的风险防控要点。资本弱化规则是增资控股中需要警惕的税务风险。虽然增资款计入资本公积不产生即时税负, 但如果投资者后续通过股东借款方式向目标公司提供资金, 则需关注债资比例限制。根据企业所得税法实施条例, 关联方债权性投资与权益性投资的比例超过规定标准(金融企业5:1, 其他企业2:1)的利息支出, 不得在税前扣除。房企作为资金密集型企业, 尤其容易触及资本弱化红线, 因此建议在增资协议中明确后续融资安排, 平衡债权与股权比例。

## 5 结论与展望

研究结论: 房企并购重组作为复杂的系统工程, 税务风险贯穿于交易前、交易中及交易后的全流程。在当前行业深度调整、政策频繁更新的背景下, 构建系统化的税务风险管理体系, 对于保障并购重组成功实施至关重要。未来展望: 行业发展趋势看, 随着行业变革加速, 预计2025年后房企并购将向“轻资产+代建”模式深度转型, 税务筹划需前瞻布局, 以适应行业新趋势, 实现

税务优化与战略发展的双重目标。

## [参考文献]

- [1]《国家税务总局公告2011年第13号》。
- [2]《财政部国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》(财税〔2009〕59号)。
- [3]《财政部税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知》(财税〔2018〕57号)。
- [4]《财政部税务总局公告2021年第17号》。
- [5]崔丽艳. 房地产并购重组税负关键点与案例剖析[J]. 中国税务, 2021(8):45-49.
- [6]盛明意. 新形势下房企并购重组的税务筹划探析[J]. 税务研究, 2021(5):112-116.
- [7]姜新录. 上市公司并购重组税务处理案例解析[J]. 财务与会计, 2022(3):78-82.

## 作者简介:

陈华浩(1992--), 男, 白族, 云南大理人, 本科, 中级会计师、税务师, 房地产税务管理。