

浅谈我国房地产企业税收筹划问题

邢 译

(青岛海信房地产股份有限公司, 山东 青岛 266000)

摘要:在全球经济一体化的发展背景下,中国的经济得到了发展,房地产企业在我国经济发展中发挥着越来越重要的作用。然而,部分房地产企业的税收筹划还不够完善,有许多问题。本文对我国房地产企业税收筹划进行了具体的界定,对企业如何开展这项工作提出方案。

关键词:税收筹划;房地产企业;成本效益;生命周期

1 我国房地产企业税收筹划工作现状

(1)人员专业性不强。部分房地产企业税收筹划没有专门负责的人员,导致专业性不强,对于国家的优惠政策不熟悉,甚至为了给企业减少税负,却做出错误判断,操作失误,以致导致漏税并使企业面临税法处罚,同时为国家带来损失。

(2)税务代理机构业务不足。税务代理机构的纳税筹划业务做不到全面种类的覆盖,收取的服务费用也很高,对房地产企业形成了很大的困扰。另外,国家出台的政策及专业性培训太少,也是代理机构专业有失水准的原因之一。在这样的大趋势下,房地产型企业可谓是进退两难。

(3)内部控制不严格。“房地产热”的大潮,一方面为房地产企业的发展带来了契机,但是另一方面却使得部分企业只看眼前利益,盲目扩大业务,疏于对企业内部的管理。要知道纳税筹划事实上是企业财务管理的一部分,当然也是内部控制的一部分。如果内部控制出现了纰漏,那么纳税筹划何谈优越。

2 我国房地产企业生命周期中的纳税筹划难题及注意事项

(1)初期缺少资金经验。房地产企业在初创的阶段,忙于筹资,忙于产品规划,还有忙于市场开发。在此阶段,企业只能将纳税做为其基本业务来完成,也就是说,只能做到计算准确,按时缴纳,像个小学生一样,按部就班。不过如果有筹划的思想,就应该对注册地、筹资方式做好规划。

(2)成长期管理体制不足。进入成长期的房地产企业,产品更符合市场需求,能够把握消费者理念中的商品。但是此时他们忙于扩大业务,对于纳税筹划的思维定式尚未形成,也很难确立合理的纳税筹划规则。事实上此刻应该产生纳税初步规划,并把它融入到企业。

(3)成熟期需要依赖规模经济。成熟期阶段的房地产企业经营业务不会有太多的波动,但是各个商家都在打价格战,所以说若在这时,企业没有形成一定的规模经济,也不容易做好税收筹划。因此此时需要房地产企业重视以业务规模带动企业纳税筹划,在规模经济的形成中,最好产生母子公司和集团企业,以内部交易获得税收优惠。

3 完善我国房地产企业税收筹划的对策

(1)加强税收筹划人员素质培训。整个税收筹划的制定都是靠纳税筹划工作人员来执行,因此做好对其工作的规范,是必要的环节。这些主要靠培训来进行,一则必须培养思维模式,认清税收筹划是其工作的重要环节;二则必须培训专业知识、技巧方法;三则还要培训相关的法制观念和职业道德。可以进行多种测试考核,设立不同等级的奖金,作为鞭策专业人员开展该项工作的手段。

(2)加强内部管理控制。法律愈加严谨的今天,企业要成立严格的操作程序,周详的内部控制措施,引导企业探索先进的税收筹划方式,建立健全内部管理体制。核算的账务处理,会计凭证,帐簿,报表,票据都能够通过税务机关的纳税检查。认真对公司每一次发生的经济往来进行评估,将税务风险率降到最低。内部管理清晰,有助于房地产企业纳税筹划业务的发展,经济最优化。

(3)科学确定纳税筹划的理论。房地产企业从成立初期,到成长

期,直至成熟期,都要重视利润增长,保证股东权益。我国有许多企业存在无原则的实施税收筹划,就造成了税收筹划弊大于利的局面。如:把经营业绩控制在起征点下,减免大部分税款,这些举措表面看似为企业节省了成本,实际上却给企业的收益带来了限制。用收益来换取的节税不符合成本效益原则,也是对税收筹划的误用。

(4)政府重视税法宣传力度。加大税法宣传力度,依法治税包含两个方面,即税务机关的依法治税和纳税人自觉依法纳税。为此,加大税法宣传力度要重点抓好以下三个方面的工作:一是要突出对税收重要性的宣传,特别是加大对领导同志的宣传力度,提高和增强公民的纳税意识,通过宣传,使广大公民认识到,社会的发展,民族的进步,国力的增强都离不开税收。依法纳税是为国聚财,为国分忧的政治性问题;二是把依法纳税和爱国主义教育结合起来,一个公民依法纳税是爱国的重要表现,也是衡量一个合格公民是否爱国的重要方面;三是要突出税法严肃性的宣传,要注意分析纳税个人或企业法人正反两方面的典型事例,对守法、依法纳税户要进行广泛的宣传表彰;在办税大厅或税务网站上对税务违法者公开曝光,同时还可以利用广播、电视进行曝光,充分体现税法的强制性和严肃性,使全社会早日形成一种依法纳税是义务,偷逃税收是犯罪的全民共识。

搞好税法宣传要做到集中宣传与经常性宣传、单一宣传与重点宣传相结合。在目前公民纳税意识比较淡薄的情况下,各级党政机关要充分认识到税法宣传工作的长期性和艰巨性,要从长远考虑,不搞短期行为。搞税法宣传,特别是宣传月活动应由各级党委、政府或是宣传部门牵头,在搞好一般性宣传的基础上,加大针对性宣传力度,尤其要重视个人所得税的宣传,通过该税法的宣传,对于普遍增强纳税人的纳税观念,可起到良好的促进效应。

采取灵活多样的形式,增强税法宣传的深度和广度。应广开渠道,生动活泼,多角度、多侧面的开展税法宣传。如报刊、广播、电视等各种新闻媒体应增开税法宣传栏目,专门宣传各项税收法规;把税收法规知识列入房地产学教材,在专业学校和成人学历教育中设置国家税收的内容;动员全社会力量,包括社会中介机构、文化艺术部门等广泛参与,使税法宣传和党的路线方针政策的宣传一致起来,形成合力,造成浓厚的政治氛围,让国民懂得,税收法律知识是立足社会的必备知识,依法治税是从业做人的必备道德,从而提高全民族依法纳税的自觉性。

参考文献

- [1]黄黎明.企业并购过程中的税收筹划[J].涉外税务,2016(05):19-32.
- [2]计金.税收筹划[M].北京:中国人民大学出版社,2017.

作者简介:邢译(1986,04-),山东烟台人,威海海信鸿建置业有限公司、威海海诚置业有限公司等财务经理,主要从事财务管理与税收筹划管理。