

房地产开发企业土地增税税收风险与其筹划分析

胡波

(四川铁投宏锦房地产开发有限公司,四川 西昌 615000)

摘要:对于房地产开发企业而言,要想使企业效益得到提高,就必须要进行合理的税务筹划。其中土地增值的筹划与清算,直接影响了房产开发企业的效益。因此,要加强这方面的筹划工作。本文首先论述了土地增值税筹划对于房产开发企业的重要作用,而后分析了房产开发企业目前在土地增值税的税收筹划中存在的问题,最后针对这些问题提出了相应的举措,以期能为我国的房产开发企业在土地增值税税收筹划方面提供一定的借鉴。

关键词:房产开发企业;土地增值税筹划;问题;举措

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2020.33.027

由于房地产开发企业的建设周期较长且资金的投入量较大,这些都使得房地产开发企业在纳税筹划方面面临着巨大的挑战。在土地增值税的纳税筹划方面,房地产企业需要严格按照国家相关的税法制度,来进行企业税收方案的筹划与编制,从而使企业实现健康良性发展。

1 土地增值税筹划对于房地产开发企业的重要意义

对于房地产开发企业来说,其税收中的一个重要组成部分就是土地增值税。目前,我国的房地产行业正处于高速发展阶段,在土地增值税方面的数额也在迅速增长,某种程度上这对于房地产开发企业的效益也会带来一定的影响。房地产开发企业为了使自身能在激烈的市场竞争中站稳,就需要对各种税收内容尤其是土地增值税进行完善的筹划。通过对土地增值税完善的筹划,房地产开发企业可以最大程度地节约资金,从而使企业资源的使用效率得到较大提升,进而为企业带来更多的价值。此外,通过对土地增值税的筹划与管理,房地产开发企业的管理层能够更好地来审视企业的盈利状况,进而在制定企业发展策略时,会更加合理,从而实现企业的长效发展。

2 房地产开发企业在土地增值税税收筹划方面存在的问题

(1)在税收收入方面存在不规范现象。一些房地产开发企业对于纳税筹划工作并没有足够的重视,也不能及时地实施该项工作,当房产项目开始进行销售时,也未能在第一时间来申报销售的金额。还有一些房产企业在工程结算时,经常推迟,在往账目中总是长时间存在着本期收房的资金以及预收的购房资金情况,这样对于结转收入而言就少了实效性,同时也就不能及时开具房地产的专用发票。此外,对于直接销售的房产项目,一些房产企业会采用一房一价的办法,这样一来,销售金额与实际记录的金额就会出现不符的现象,最终筹划的结果也会受到严重影响。

(2)在费用扣除方面存在混淆现象。在工程项目以及工程量方面,一些房产企业存在着虚假编制决算方案等现象。此外,企业并未按照工程项目的实际情况,来划分好成本的明细,对于不同的工程项目成本,经常发生混淆现象,比如,将未结束施工的项目成本与已经结束施工的项目成本相互混淆。一些企业对于扣除项目也存在着虚增问题,或者是在住宅成本中纳入进车库以及物业管理费用等,或者是销售给业主未具备产权的车库,这样就严重影响了增值税筹划及其结果的准确性。

(3)税收筹划人员的专业素质有待提高。现今,房产企业在土地增值税税收筹划方面的工作需要财务人员以及税收人员来共同完成。因此,财务人员以及税收人员就需要具备较高的专业水准。对于税收的核算,税收筹划人员不但要对企业的应缴税收情况熟悉,还要及时提交并清算各种税收申请,同时,也要对税收的额度进行准确计算。此外,对于税收筹划人员而言,还要基于目前房产企业的具体情况来对企业的财务系统进行优化改进,从而使税收筹划方面的能力得到大幅度提升。

3 房地产开发企业在土地增值税税收筹划方面的举措

(1)在进行税收筹划时增加可抵扣的项目。由于可抵扣项目能够

减少企业的税收费用,因而房产企业就需要科学筹划好这个项目。在筹划土地增值税时,对于利息的收入与支出进行项目金额方面的抵扣,进而减少土地增值税的税费,这样就能够减少企业的资金风险,从而使企业的资金流量得到较大提升。

(2)通过分散收入的方式来进行税收筹划。对于土地增值税的税务筹划工作来说,企业需要详细筹划相关的内容,无论是设计阶段,还是具体实施阶段,都需要通盘考虑,这样才能让增值率最大程度减少,也才可以在后面的税收中让企业减少土地增值税的税款。要想实现这些,就需要企业界定好诸如普通住宅和非普通住宅面积标准等各种工作环节。

(3)对土地增值税的清算方式进行改进与完善。由于房地产企业的税费清算按照四级累进税率来进行的,因而在清算土地增值税时,企业要对土地增值税的增值率进行认真审核,如果出现了税率累进,就会让企业的税负加大。例如,对于普通住宅来讲,在价格设计时,就要考虑免税零界定定价系数,一味将售价提高,未必能提高利润,因此,就要将增值率尽可能控制在20%以下,避免出现提高了售价,却造成利润减少的情形。当然,如果并非是普通住宅,或者在房地产金额中住宅市场有着较好的行情,那么将售价提高,同时也会增加土地增值税的税费。

(4)对涉税风险进行有效管控。房地产企业要加强申报方面的风险管控。在土地增值税的清算风险管控中,土地增值税的纳税申报是其中的一项重要部分。在房地产开发项目的销售过程中,存在着很多变量的因素。因而,房产企业就需要对申报风险进行科学深入的分析,加强对这方面的管控。此外,房产企业还要增强对风险的监督管理。在了解房地产土地增值税清算要求的基础上,税务部门要建立起土地增值税清算收入的台账,在这一过程中,对于土地增值税清算项目的底册要准备充分,进而使房产开发企业能更好地开展台账信息的登记工作。对于企业的财务状况,房产企业负责人要对其实时监控,并要规范财务人员的行为,这样才能避免出现因工作失误而带来的涉税风险问题。

总之,作为房产企业税收筹划的重要部分,土地增值税对于企业纳税的整体筹划工作有着重要的意义,房产开发企业要高度重视土地增值税的筹划与清算工作,要制定出合理的方案来防范风险,这对于企业的长效发展来说是一项重要举措。此外,企业的相关人员还要充分熟悉并了解国家最新颁布的相关税收政策,要与税务部门进行及时沟通交流,让税务部门认可企业的税收筹划方案从而避免出现土地增值税税收风险,以便能使房产企业实现长效良性的发展。

参考文献

- [1]刘彩娜.“营改增”对房地产企业土地增值税清算的影响及筹划[J].现代经济信息,2017(24):54.
- [2]王慧.营改增背景下房地产企业土地增值税的纳税筹划探究[J].会计师,2017(14):28-29.
- [3]季桂芳.关于房地产企业土地增值税纳税筹划的探讨[J].中国集体经济,2017(14):77-79.