

房地产企业税务风险管理

赵美秀

(江苏炜赋集团建设开发有限公司,江苏 南通 226009)

摘要:新时期背景下,房地产企业想要更好的发展,在实践工作过程中做好企业税务风险管理控制非常关键。基于此文章立足于实际,在论述房地产企业税务风险的含义以及管理原则的基础上总结了当前房地产企业税务风险管理过程中存在的难点问题,同时依托问题现状给出对应性的税务风险管理方案,目的在于推进房地产企业不断的发展。

关键词:房地产企业;税务风险;管理问题;措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.33.117

1 引言

房地产行业的兴败与否某种程度上反应了一个国家的经济发展状况是否良好。一方面,如果一个国家的房地产企业发展态势良好,经济利润可观,就会对本国的经济发展起到积极的促进作用。如果一个国家的房地产企业发展受阻,滞缓,那么对于本国的经济发展就会产生负面的消极影响。另一方面,房地产企业进行房地产项目的开发与建设还能够带动本国其他行业的发展与繁荣,尤其是涉及到在房地产项目实施过程中的所需材料涉及行业。房地产企业健康、持续的发展对于本国的经济发展而言至关重要,因此,为了保障其健康、持续稳定的发展,促进我国的经济社会发展,首要的就是在房地产企业内部强化企业税务风险管理意识,将其转化为具体的制度。

2 企业税务风险管理的含义和原则

2.1 含义

所谓的税务风险是指,房地产企业在生产经营的过程中由于未充分的理解法律规定的权利义务与具体的相关税务法律法规而产生

的金额缴纳事项,这会对企业的生产经营产生负面影响。如果能够充分的利用法律法规规定的对于本企业的税务优惠措施,并且遵守法律法规,就能够避免税务风险,化解负面因素,转化危机;反之,则相反。

2.2 原则分析

对企业进行税务风险管理,是指建立完善的制度从包括法律制度分析,人手配置等方面进行规制与管理。能够切实的建立完善的制度与模式,完成上述的规制与管理,就能够降低企业的生产经营风险,为企业的生产经营保驾护航。在这一风险管控的过程中不仅仅需要充分的为企业的生产经营考虑,还需要遵循其他方面的一些原则,具体如下:

第一,遵循合法性原则。上述关于企业税务风险管理的措施,是要在遵循法律规定的前提下对企业所可能会税务风险进行管理,所要采取的措施必须在法律的规定下进行。

第二,遵循利益优先原则。没有任何一个企业的设立不是为了谋求经济效益,经济利益的追求是企业进行生产与发展的初衷也是

使命与目的。就税务风险而言,如果没有做好税务风险管控,那么就会直接减损公司的经济利益,反之,则能够保护公司的经济利益。

第三,遵循具体性原则。为了切实有效的发挥作用,所制定的计划制度就应当尽可能的覆盖方方面面,由点到面。一项假大空的制度设计从实施上来讲,无任何操作空间,对于风险管理而言,也起不到作用。

3 房地产企业税务风险问题分析

通过调查发现,当前我国的房地产企业存在的问题可以大致有内部原因导致的和外部原因导致的,具体如下:

3.1 内部原因分析

房地产企业内部原因造成的税务风险可以分为四个原因,具体如下:

3.1.1 企业自身的税务风险意识不强导致的税务风险多发

在我国当前的生产经营环节中,很多企业由于缺乏税务风险意识而认为,少缴纳税款并不会对企业的生产经营产生影响;或者是,只要缴纳税款,是否延期对企业的生产经营没有影响。而实质是,不仅少缴纳税款会导致企业深陷危机,而且延期缴纳等事项也会使得其身陷囹圄。这些都是由于企业自身的税务风险意识不强导致的税务风险。

3.1.2 企业自身的税务风险管理能力不足造成的税务风险

还有相当一部分的企业充分的认识到及时缴纳税款的重要性,也乐于去履行纳税义务,缴纳税款。但是,由于对国家关于各类企业的缴纳税款相关法律法规认识不足,不能充分的利用法律的优惠政策去缴纳税款,由此而产生税务危机。

3.1.3 企业内部的财务工作人员能力不足导致的税务风险

在企业内部往往设置专业的财务工作人员对本公司的生产经营情况以及税收情况进行专业化的管理。但是,在企业内部有时会出现因为财务工作者的工作疏漏而产生的税务危机,具体表现为:财务工作者由于专业知识不强或者缺少业务经验,由此而产生的税务危机。

3.1.4 企业税务风险管理机制失灵导致的税务风险多发

企业为了少缴纳税款会采取税收筹划措施,合理的税收筹划会给企业的生产带来利益,不合理的税收筹划反而会引发税务机关对企业的反避税调查。由此而带来的税务风险会使得企业承担额外的风险以及损失。

3.2 外部原因分析

3.2.1 我国的税收法律体系不健全导致的企业税务危机

税收是文明社会的对价,由于其本身关系到国家财政充足,因此,对其进行法律规则显得尤为重要。然而,法律制度本身具有滞后性,往往在制定过程中会出现新的法律法规刚刚颁布就跟不上时代与经济社会的变化等情况。由此会使得企业产生更多的税务风险。

3.2.2 税收机关的税收执法行为不规范导致的企业税务风险

税务机关在征税过程中的征税行为往往是法无规定不可为,在出现法律没有规定的事项时,对待不同的案件就会产生同一税务机关征税对象和课税金额不同的现象。而市场经营主体往往涉及到多地域,跨地区的经营活动,对于同一个公司,极有可能会出上述因处于不同地区而产生不同的征税项目,此时就会给企业造成税务风险。而企业生产经营往往又涉及到大额的资金数目,此时就会危及企业正常的生产经营活动。

3.2.3 地位不对等导致的企业税务风险

纳税过程涉及到的是国家的公权力与行政相对人之间的活动,行政相对人总是处于弱势地位,即,企业总是处于弱势地位,信息了解不对等,企业就会极易产生税务危机。

4 加强房地产企业税务风险控制措施分析

4.1 房地产企业税务风险特点分析

通过对上文中的房地产企业税务风险因素进行分析,可以发现,对于企业内部原因造成的税务危机可以进行风险化解,但是对于企业外部原因造成的税务风险没有办法通过防范化解危机。因

此,想要降低房地产税务风险,需要对内部因素进行分析和控制,予以解决。

4.2 措施分析

4.2.1 配备专业的税务风险管理人员

一个企业想要获得大规模的发展或者是,一个大企业的发展必须具备的就是各方面健全的机制配置,其中就包括配备专业的税务风险管理人员。招聘专业的财务工作者应当对本公司的税务风险进行全方位的税务风险分析,如果不具备聘请专业的财务工作者的能力,那么可以申请单次的风险评估,降低成本。

4.2.2 控制企业各阶段的税务风险

第一,在每个项目开始之前应当对项目本身承载的土地进行税务缴纳的评估,选择税务风险最小的税种进行税款的缴纳。

第二,在房地产项目施工过程中,需要对本阶段所需要缴纳的印花税以及营业税等税种进行关注,财务工作人员应当利用其专业优势为企业谋取资金使用时间,降低税务风险。

第三,在项目竣工后,应当重点关注企业所得税。在前期的巨大资金投入情况下,后期的资金回笼阶段是企业盈利的重要阶段,应当重点予以关注。

4.2.3 加强与税务机关的沟通交流

沟通对于各大企业的生产经营而言都极为重要,及时的了解行政机关关于税务方面的法律法规制度能够帮助企业获得更多的信息,及时的对本公司的税务事项进行调整。由于行政相对人处于劣势地位,导致企业的信息收集不充分。因此,应当与当地的税务机关经常沟通与联系,其目的是了解最新的税务缴纳事项以及政策,获取最新消息,以便制定有利于本企业发展的措施。

4.3 房地产企业税务风险管理监督

对于房地产企业税务风险管理而言,其涉及到的部门以及环节较多,是一个持续性的工程。因此,需要按照企业的税收实际情况以及税收的筹划数据综合比较后,对不要阶段不同标准的税务风险管理进行监督评价。针对因个人因素导致的税收负担增高问题,例如财务工作人员未能及时申报引起的罚款以及滞纳金,则需通过房地产企业内部制度进行规范控制将风险问题转移。而相对于政策方面出现的问题,则需要对税收筹划进行及时调整,从而保证税务风险管理水平得到提高。

5 结束语

综上所述,控制企业的税务风险能够帮助企业进行良性的螺旋式上升发展。对企业的税收风险进行防控需要从制度设计,人员编制以及税收筹划等方面进行综合的考量,帮助企业降低税收风险,进行生产经营。

参考文献

- [1]郑丹.加强房地产企业税务风险管控的思考[J].纳税,2019,(16):38-39.
- [2]王玉平.试论房地产企业税务风险管控[J].纳税,2019,(20):18,20.
- [3]谢紫薇.“营改增”后房地产企业土地增值税税务风险研究[D].湖南大学,2018:52.
- [4]曹坤.营改增全面实施背景下房地产企业税务风险管理探讨[J].时代金融(中旬),2018,(3):161,168.
- [5]成秀美.新形势下房地产企业税务风险探讨[J].中国乡镇企业会计,2017,(12):61-62.