

# 营改增后房地产企业税务管理问题研究

申 玲

(河北渊浩房地产开发有限公司,河北 邯郸 056001)

**摘 要:**在税制改革和企业内部经营改革的共同作用下,房地产企业面对的税务风险增加,并且向多元化方向发展,房地产企业为保证业务稳定经营,则必须要加强税务管理,做好税务筹划工作,充分利用营改增政策的优势。本文首先分析营改增政策对房地产企业税务管理造成的影响以及税务管理重要性,然后阐述当前房地产企业税务管理问题,最后基于营改增背景和企业实际情况提出税务管理问题解决措施,目的在于加快企业适应营改增政策,提升税务管理水平。

**关键词:**营改增;房地产企业;税务管理问题

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.02.065

## 1 前言

营改增自正式落实执行以来,房地产行业、建筑行业以及服务业等行业征收营业税改为征收增值税,并且增值税的征收与其他税种区别较大,房地产企业需要投入较多的精力深入研究营改增政策,确保企业可以充分享受增值税抵扣的优惠政策。营改增政策使得房地产企业同时面临机遇和挑战,房地产企业应当紧抓发展机遇,通过税务管理手段应对挑战,有效控制企业的税务成本,提高业务项目的经济效益。

## 2 营改增政策对房地产企业税务管理造成的影响以及税务管理重要性

### 2.1 营改增政策对房地产企业造成的影响

在营改增之前,房地产企业的产品销售全部是营业税征缴基数,属于价内税,而营改增之后,企业的征税基数和计税依据方法都发生变化,增值税则是价外税,在产品流转阶段产生的销售收入,其增值部分是增值税征缴基数。房地产流转税负税率变化,营业税征收税率为5%,增值税率为11%,在营改增政策要求下,房地产企业的增值税进项税可以进行抵扣,如企业采购和服务产生的增值税可以按照规定抵扣,企业的税负减少<sup>[1]</sup>。通过案例说明营改增政策对流转税负的影响,A房地产公司X项目已经竣工结算,预售基本结束,还剩余少量房产政策销售,目前销售收入为445871万元,项目整体开发成本为365871万元,财务费用为1600万元,销售费用为9000万元,按照营业税计税方法和征税基数,则项目全部收入\*5%,企业应缴的营业税为22293.55万元;模拟营改增后的项目收入、成本,其中含税销售总收入为445871万元,销项税为43987万元,项目前期工程费适用的税率为6%,而拆迁补偿、建安、基础设施建设等成本适用税率11%,开发项目产生的间接费用不在抵扣范围内,在计税过程中可以忽略此项内容,该企业的项目进项税额为34550万元,应缴纳的增值税为9437万元。通过此案例发现,营改增后房地产企业流转税负支出明显减少。

### 2.2 房地产企业税务管理的重要性

房地产企业通过税务管理能够有效控制税务风险,增值税的税务处理与营业税相比复杂度提升,会计核算难度较高,增值税牵扯销项税、进项税等会计科目,而且增值税发票数目种类增加,这些问题都增加了涉税风险,房地产企业不断加强税务管理,注重税务筹划,提前识别和控制税务风险,减少风险对企业造成的影响。同时税务管理可以显著减少税务成本支出,营改增政策对房地产企业增值税率做出了严格规定,优惠政策力度更大,企业的税务筹划深入应用政策优势,制定合理的方案规划税务支出,在政策法律允许范围内最大程度的减少企业的税负。

## 3 营改增背景下税务管理问题分析

### 3.1 税务管理制度不完善

房地产企业的税务管理制度不完善,企业对税务管理制定了规范,但是随着企业的进步发展,而制度规范更新不及时,导致企业税务管理部分工作缺少严格的约束。大多数房地产企业已经意识到税务管理制度必须紧跟政策变化和企业环境变化,将管理重心从经济业务管理逐渐偏向税务管理,制定税务管理制度,但是制度的精细化和执行仍然存在问题,影响税务管理效果。

### 3.2 税务筹划有待优化

税务筹划是房地产企业税务管理的重点内容,也是房地产企业充分应用营改增政策优势关键手段,政府出台的税务政策全面考虑了房地产企业可能遇到的税务问题,房地产企业只需要将政策融入税务筹划中,则可实现降低税负的目的。但是在实际工作中,房地产企业的少数税务管理人员在税务筹划阶段,对企业上下游企业了解片面,比如在工程建设招标没有对相关企业提出纳税人身份要求,导致项目建筑成本难以进行进项税抵扣<sup>[2]</sup>。另外,税务筹划人员对最新的税务政策了解不及时,其制定税务筹划方案未能充分利用最新的税收优惠政策,导致企业的税务压力增加,影响企业经营管理。

### 3.3 税务风险管控不足

房地产企业在营改增背景下,税务风险发生频率提高,企业项目的土地获取阶段、施工建设阶段、销售交付阶段都存在一定的风险威胁,比如土地获取阶段,房地产企业签订的土地取得合同若是设计不规范,则会引发税务风险;项目建设阶段涉税事项较少,但是如果项目会计核算不规范,增值税发票管理不当也会引发税务风险;在销售阶段,房地产企业的预销售收入未按规定缴纳增值税则形成税务风险。房地产企业在税务风险管控方面存在问题,税务风险评估机制不完善,税务风险影响范围进一步扩大,企业将承受较高的损失。

## 4 在营改增背景下房地产企业税务管理优化措施

### 4.1 优化税务管理制度

房地产企业在营改增政策和税改背景下,对税务管理制度进行优化更新,同时要求各个部门严格执行税务管理制度。房地产企业健全税务管理部门,明确税务管理部门的职责,负责结合政策和企业经营情况更新税务管理制度,针对税务成本控制、税务管理流程完善制度规范,并且监督各个部门执行税务管理制度。无规矩不成方圆,房地产企业应当将税务管理制度编制成册下发至各个员工手中,以此规范税务管理行为,减少企业的税务风险。

### 4.2 加强税务筹划

营改增实施之后,房地产企业的税种主要有增值税、土地增值税等,关于增值税筹划,第一,企业应合理选择纳税人身份,房地产企业发展规模不一致,项目利润和进项税也不相同,从避税节税角度来看,房地产企业应当通过选择纳税人身份的方式减少税负。比如,房地产企业项目进项税额度高,则可以建立小规模纳税人公司

单独核算该项目,达到降低税务支出的目的。第二,按照实际情况选择供应商,根据营改增政策房地产企业抵扣进项税必须要获取相关凭证,选择供应商最重要的前提条件是能够开具专业增值税发票的企业<sup>[1]</sup>。第三,房地产企业的项目产生的进项税主要集中在工程建筑和材料采购两个环节,房地产企业在签订工程建筑合同和采购合同时,独立签订,材料采购产生的进项税抵扣额更多,房地产企业可以在营改增政策允许范围内适当增加材料采购量,从而增加进项税抵扣额度。关于土地增值税筹划,第一,房地产企业的普通住宅、非普通住宅以及其他房产分开核算,由于房地产企业的普通住宅增值税可享受20%以下免征的优惠政策,房地产企业可以采用独立核算方式,充分利用优惠政策。第二,房地产企业的土地增值税增值率增加,征收税款也随之增加,如果房地产企业的土地增值税达到税率临界点,可以采取降低销售收入以及增加可扣除成本的方式使用最低土地增值税税率。另外,税务管理部门人员必须要加强与当地税务机关的沟通,及时了解税务政策,密切关注税务活动,对税务筹划方案进行调整,确保企业可以实现税负降低的目的。

#### 4.3 加大税务风险管控力度

房地产企业实施营改增政策之后,税务风险增加,加强税务风险管控是目前的重要任务。首先,房地产企业因增值税发票管理问题引发税务风险增加,所以,房地产企业需要加强增值税发票管理,制定完善的制度约束增值税发票使用,规范进项发票管理流程,避免虚假发票进入企业,影响企业的经济效益和社会形象。其次,完善税务风险评估机制,房地产企业的税务风险管理意识不断增强,企业需要采用风险清单方法、财务报表分析方法、以及决策分析方法

识别和评价税务风险,确定税务风险的产生原因,从而制定准确的应对措施。再次,国家对房地产行业的调控力度加大,房地产企业转型速度加快,企业也需要对转型后的业务制定风险管控方案,提前预测潜在的税务风险,并且进行深度研究分析,建立长效风险规避机制。最后,房地产企业应当进一步优化税务管理内外沟通机制,税务管理部门需要与财务部门、业务部门进行沟通,掌握涉税事项的详细资料,分析税务风险因素,提升税务筹划方案的可执行性,尽可能从源头控制税务风险。

#### 5 结束语

综上所述,房地产企业需明确营改增政策对企业产生的实际影响,深度解读营改增政策要求,并且在营改增政策指导下,不断规范税务管理行为,健全税务管理制度,尤其要加强税务筹划工作和税务风险管控,充分利用营改增政策以及其他税务优惠政策,实现节税避税目标,减轻房地产企业的税务压力,全面提升房地产企业的经济效益,促进企业健康稳定发展经营。

#### 参考文献

- [1]赵冠权.论“营改增”后房地产企业的税务筹划[J].财经界,2020(02):212.
- [2]任永征.关于营改增背景下房地产企业税务风险问题的探讨[J].中国乡镇企业会计,2019(12):27-28.
- [3]蒋隆海.“营改增”后房地产企业的税务筹划思考[J].时代经贸,2019(31):90-91.