

房地产企业所得税汇算清缴建议

史正倩

(河南碧桂园置业有限公司,河南 郑州 450000)

摘要:随着我国经济发展进入新时期,国家针对国内企业发展现状提出了一系列改革推进措施,税制改革是其中重要的一项,不断优化税法、提出的税收优惠政策为房地产企业合理避税提供了更大的空间。不过实践中,由于房地产项目开发周期较长,同一期间,房地产企业开发了多个项目,部分项目已经完工入住,部分项目还在建造阶段,部分项目虽然已售但还没入住,针对各项目的所得税汇算清缴工作开展是房地产企业所得税管理中的一个重点。

关键词:房地产企业;所得税;清缴

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.12.006

1 房地产企业所得税汇算清缴中存在的风险

1.1 涉税风险

企业面临的税务风险大体可以分为两类,即少缴税风险和多缴税风险。前者主要是由于房地产企业在所得税汇算清缴时没有正确使用税收政策,对税法的理解不够全面、及时,或者是参照了失效的税收政策,导致企业实际上少缴纳了税金,例如,A 房地产企业工商成立时间 2015 年 9 月 1 日,2016 年 5 月 1 日签订了土地使用权出让合同,2019 年 1 月开始预售。在 2020 年度,公司发生了业务招待费 80 万元,企业想要将这部分支出在以后年度结转,等到 2020 年取得预售收入后一并扣除。根据国税发〔2006〕31 号第八条规定,新成立的房地产企业,在取得第一笔开发产品实际销售之前,公司所有和建造、销售开发产品相关的宣传费、招待费以及广告费等,可以在不超过 3 个纳税年度的情况下向后结转。依据这一规定,A 企业似乎可以将 2021 年度的业务招待费向后结转。但实际上,国税发〔2009〕31 号文件出台后,这一规定被废止,如果企业财税人员对税收政策变动的了解不够清楚,就容易出现错用的情况。在金税三期系统下,企业少缴税的行为会被系统立刻稽查,轻则需要企业补缴税款,缴纳滞纳金,重则可能被认定为偷税漏税,面临刑事处罚。而多缴税则是由于企业对税收优惠利用的不够充分,同比其他同业企业,企业多承担了本不必要承担的税负,降低企业利润。比如由于房地产企业多个项目分别处于未完工、已完工状态,企业销售未完工产品所取得的收入需要预计计税毛利率,此时企业收入的确认是重点,但等到产品完工后,主要依据项目实际从来确定应纳税所得额,因所以需要企业合理归类成本费用,做好成本核算工作按规定结算计税成本,并合理处理预提费用。此外,在所得税汇算清缴过程中,并非所有的预提项目均可以进行税前抵扣,一旦企业对预提项目分类、整理不当,就会需要进行纳税调整。对税前扣除项目确认的不全面,就会使得企业税前抵扣不足,使得企业多缴纳了税额,税负成本偏高,不利于企业经营利润最大化目标的实现^①。

1.2 涉税风险点

对于房地产企业而言,其要做的是全面梳理涉税事项风险点,明确自身在所得税汇算清缴中的短板、问题,按照相关规定完善管理制度,实操中严格遵守税法规定,即便是后续出现税企纠纷,企业也有底气可以据理力争,获得胜利。就目前来看,当前环境下房地产企业所得税汇算清缴中的涉税风险点大体表现在以下几方面:

(1)完工时点的确认。按照规定,房地产企业销售未完工产品取得的收入需要预计计税毛利率,由当地税务机关确认比例。销售已完工产品取得的收入按照项目实际毛利率来计算。所以企业各项目完工时间的确认直接关系到企业可以以何种方式来进行所得税汇算清缴,如果处理不当,就会引发税务风险。实践中,部分房地产企业往往不够重视发票,但在预征收改为据实征收,房地产企业发票的取得、成本的支出等会影响到完工时点的确认。按照国税函〔2010〕201 号文件规定,无论企业所开发、建造的项目是否已经办理完备案手续、决算手续等,只要企业开始办理入住手续、产品交付

手续或已经实际投入使用,便要认定为企业开发的产品已经完工,此时企业费用将不能再进行资本化,如果企业未完成的工程都只能以预提的方式计算成本。对于房地产企业而言,尽量避免在年底办理产品交付手续,即入住手续,这会导致在据实征收规则下企业项目汇算清缴早了一年。

(2)收入的确认。在收入确认上,房地产企业存在的涉税风险点主要有:第一,收入确认条件的判断。从会计和税法准则来看,对于企业收入的确认有不同的规定,会计上以企业、结算发票开具后得到买房确认、房屋移交时作为收入确认时点,而税法上,则是根据企业签订《房地产预售合同》或《房地产销售合同》时作为收入确认时点,并根据当时所取得的收入作为销售收入。房地产企业在所得税汇算清缴过程中,应明确收入的确认原则,合理确认所得税应税收入。另外,还有未完工开发产品的收入确认,都需要企业根据相应的税法规定来进行核算。第二,收入确认范围的判断。此时房地产企业常涉税的地方在于各种打车收费、未纳入产品价格由其他部门或单位开发票的费用,存在混淆销售收入的可能,理论上各种搭车收费等纳入企业产品价格或由企业开具发票的,需要认定为销售收入。而有其他单位收取、单位开具发票的,应记代收代缴款项管理^②。

2 房地产企业做好所得税汇算清缴工作的策略

2.1 明确企业纳税主体地位

房地产企业应树立税务风险管理理念,在内部大力宣传税务风险管理意识,从风险的角度让企业管理层、各部门、各基层人员认识到所得税汇算清缴工作的重要性,以及自身业务活动中的涉税事项和涉税风险点,主动配合财税人员落实所得税汇算清缴管理方案,实现预期节税目标。

2.2 充分解读税收政策,加强与税务机关的联系

房地产企业也要加大对财税人员的培养,确保财务人员的专业性,培养其学习能力、管理能力等,使得其能结合当期企业所面临的税制环境、经营环境等,制定适宜的税务筹划方案,从财税角度指导企业业务、交易活动的开展,充分利用税收优惠政策,细致分配各年度应纳税所得额,合理避税。自身人员综合素质不高的企业,可以借助第三方财税中介机构的协助,选择专业权威的税务所或财税中介机构等可以为房地产企业税务筹划和管理工作带来更多便利。另外,由于税务机关享有自由裁量权,所以房地产企业还需加大和税务机关的沟通,尤其是出现跨地区、多地区开发项目时,企业更要准确了解各地税务机关对相关涉税事项的判定依据和原则等,避免主观上引用其他地区税务机关判断而导致和当地税务机关实际判定出现偏差等问题的出现,减少不必要的纳税调整,规避税务风险^③。

2.3 做好涉税事项管理

房地产企业要想做好所得税汇算清缴工作,需要重视相关涉税事项的管控,从事前、事中、事后全方位出发,做好税收政策引用、税收申报等工作,否则就可能引发税务风险。比如按照规定,房地产

(上接 6 页)

企业要想合理进行税前抵扣,则必须要在计算年度应纳税所得额前向有关部门申请,并获得批准后方可正常抵扣。因而企业财税人员应根据所得税汇算清缴流程,全面分析涉税风险点,指导企业优化相关税务管理制度。

2.4 加强对税收票据的管理

房地产企业也需做好票据管理工作,对各类发票的开具、保管等,制定细致的管理条例,并下达给各人员,保证企业各项凭证的准确性、真实性以及可追溯性,使得企业可以合理应对税务机关的审查,保证所得税汇算清缴工作的顺利结束,实现预期筹划目标。

3 结束语

综上所述,在当前复杂的税制环境下,房地产企业在所得税汇

算清缴过程中还存在不少风险,房地产企业只有全面了解涉税风险点、把握好所得税汇算清缴工作的重点,才能规避风险带来的损失。实践中,房地产企业应从思想层面、人员能力层面、制度层面等多维度来完善自身税务风险管理体系,提高自身税务筹划和应对税务风险的能力,从而推进企业实现可持续发展。

参考文献

- [1]姚亚琴.关于房地产企业所得税汇算清缴工作中风险管理的探讨[J].会计师,2017(20):68-69.
- [2]董玉静.关于企业所得税汇算清缴的研究——以房地产企业为例[J].中国商论,2018(32):56-57.
- [3]王桂玲.关于房地产公司企业所得税汇算清缴的研究[J].纳税,2020,14(17):33+35.