

(上接 73 页) 较高的敏感度和关注度,对于各种影响因素以及变动情况要高度重视,充分掌握相关的法律和政策并合理运用,意识税务筹划风险得到有效控制。

### 3.3 对税务筹划的作用要正确认识

税务筹划工作人员需要收集有关企业运营的各种数据信息,还要分析房地产市场的发展情况,将切合实际的税务筹划方案制定出来。但是,社会发展速度加快,筹划方案中的数据也是不断变化的,税务筹划工作人员就要具备动态思维,对社会状况时时关注,不断更新数据信息,并在筹划方案中体现出来<sup>[4]</sup>。

房地产企业开展税务筹划工作,主要的目的是让企业适当地减少纳税资金,但是各项操作要遵守法律规定,符合政策要求,可以达到节约资金的效果,避免企业的负担过重,用这种方式控制成本,可以最大程度地提高经济利益。房地产企业要对企业税务筹划正确认识,才能有效规避房地产业的运营风险。

### 结束语

通过上面的研究可以明确,房地产业的行业形势区域复杂化,

国家采用宏观调控的方法调整其经济职能,税收政策也有所改变。我国经济发展中,房地产行业是重要的增长点,为国民经济的发展做出了巨大的贡献,但是,当前正处于发展困境。房地产行业就需要明确各种不确定性的影响因素,科学合理地税收筹划,促使企业的成本降低,实现经济利益最大化,推进房地产企业健康持续发展。

### 参考文献

- [1]郑晓迪.房地产行业税务筹划风险分析及控制措施[J].产业创新研究, 2020, 048(19):49-50.
- [2]张院斌.房地产企业税务筹划风险的防范措施研究[J].纳税, 2019, 244(28):53-53.
- [3]李亚平.浅析房地产企业税务筹划风险及风险控制策略[J].纳税, 2020, 284(32):59-60.
- [4]唐文艳.基于风险控制的房地产公司纳税筹划策略[J].中国乡镇企业会计, 2020, 000(5):34-35.

# 有效控制房地产税务筹划风险的策略探讨

沈 峰

(无锡新发鸿景置业有限公司,江苏 无锡 214000)

**摘 要:** 房地产顾客市场已经逐渐呈现出饱和的状态,要占有更大的市场份额是存在一定难度的。由于很多与房地产相关的产业链条更加完善,而且快速发展起来,导致房地运营的成本提高。房地产行业要实现更好的发展,就要将竞争优势充分发挥出来,有效控制成本,其中税务筹划是重要的途径。企业在税务筹划的时候会存在各种风险,需要明确认识,分析造成风险的因素,采取有效的措施解决,这也是当前房地产企业普遍面对的问题。本论文着重于研究有效控制房地产税务筹划风险的策略。

**关键词:** 房地产;税务筹划;有效控制;风险;策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.17.073

## 引言

在中国的市场经济体系中,房地产长期扮演着领军人的角色,呈现出平稳而快速发展的态势。当前来看,由于房地产市场趋于饱和,加之税务筹划需要面临各种风险,对房地产行业的发展产生一定的影响。税务筹划风险的类型不同,所造成影响的程度不同,如果不能有效规避,很有可能导致房地产业不稳定<sup>[1]</sup>。所以,中国要高度重视对房地产行业税务筹划风险的控制,明确产生税务筹划风险的原因,以具有针对性地采取有效控制措施解决。

### 1 房地产面临的税务筹划风险

#### 1.1 政策方面的税务筹划风险

中国的房地产业持续了多年爆发性增长态势,现在逐渐趋于缓和,这与政府的调控有一定的关系。由于政策上的支持,让房地产行业有了更好的发展空间,同时房地产业的发展提高了中国人民的消费水平上,对中国市场经济的良性运行和全面发展起到了一定的促进作用。但是,通过对中国的市场经济进行考察,了解到市场在运行的过程中依然存在不足之处,严重影响了房地产业的发展。房地产业虽然得到了政府的支持,即出台优惠政策让房地产业有了发展机遇,但是并不是所有的政策文件都能够落实,这必然会给房地产业造成一定的风险。

#### 1.2 财务方面的税务筹划风险

企业的各项工作要顺利展开,财务是必不可少的,财务状况良好,企业才能持续稳定发展。房地产企业在运营的过程中会存在财务问题,并由此造成税务筹划风险。房地产业的日常运营中,需要合理控制资金,对于资金流动方向要明确。由于房地产业每天都有大量的资金流动,如果对资金流动的方向不能把握,就企业就会面临财务危机,甚至出现破产的严重后果。房地产业运行的过程中会涉及到资金投入的问题,对于每一个环节所动用的资金需要进行规划,并详细记录,切实地控制好资金。通常而言,房地产企业要获得展资金,银行融资是重要的渠道,企业采用税务筹划的方式能够获得较高的经济利益,同时也需要面对非常大的风险。

#### 1.3 运营方面的税务筹划风险

在经济发展进程中,房地产行业起到了重要的带动作用,一些行业得到房地产也的支持快速发展起来,所以,房地产行业需要多很多的项目投入资金,与多个行业之间关系紧密。无论是前期阶段的房产建设、中国阶段的房产出售以及后期阶段的门面招商,都会涉及到大量的资金流动,税务资金额度也非常高。房地产企业处于运行状态的时候,如果没有重视税务筹划,就需要承受很大的经济压力,甚至产生财务危机<sup>[2]</sup>。

## 2 产生税务筹划风险的原因

### 2.1 房地产税收政策产生很大的变动

中国市场经济发展速度的不断加快,税收政策也相应地作出

调整,并不断优化。近年来,中国的房地产行业税收政策变动很大,同时一些新的房地产税收法律法规出台,但是,由于没有完善的税收环境,就会导致风险问题。此外,在与国内外资金主体之间合作的过程中没有考虑到地域差别,即便是同一税种,也在计税上也存在差异,正是由于计税的复杂性而产生风险。

### 2.2 税务筹划人员没有树立风险意识

企业对于应交税款要做好规划工作,这是税务筹划的基本前提。税务筹划工作人员在预计税款的时候,需要考虑到企业的进度以及国家的有关政策,还要采用规划的方式将应交税款降低,而且不能超出法律允许的范围,使企业运营中的资金压力得到缓解。但是,影响房地产业的因素非常多,不能准确预计社会所发生的变动情况,这就必然会房地产业发展中面临很大的风险。但是,企业税务筹划工作人员为了逃避个人责任,不愿意走创新发展道路,导致企业的税务筹划不符合实际,因此导致风险。

### 2.3 没有正确认识税务筹划作用

一些房地产企业没有正确认识税务筹划,对税务筹划产生严重的依赖性。房地产企业对于社会各种影响因素不利于税务筹划方面的问题没有充分认识,无论是市场的变动,还是法律政策发生变动,都会不同程度地影响税务筹划,甚至致使房地产企业遭遇危机。

## 3 房地产企业控制税务风险的有效措施

某房地产公司所从事的项目比较多,除了各种类型的工程建设活动以及房地产开发经营之外,还承担建设工程设计项目、对外承包工程、企业管理、土石方工程施工、住房租赁、物业管理等等,并提供停车场管理服务。由于公司的业务多,每天都有大量的资金流动,为了减少税务成本,就要做好税收筹划工作的,对税务风险采取有效的控制措施解决。

### 3.1 严格按照法律法规开展税务筹划工作

房地产业开展税务筹划工作中,要符合有关的法律法规,对于房地产业的税收政策全面了解,掌握税务筹划的基本要求。房地产业要持续稳定发展,税务筹划就要科学化,经营方向迎合政策,且合法合规,在此基础上降低成本<sup>[3]</sup>。房地产业属于风险性企业,其工程项目的周期比较长,需要投入大量的资金,而资金回笼的速度慢。所以,税务筹划非常重要,工作中要持有可持续发展理念,以长远的视角对待税务筹划,以将成本降到最低。

### 3.2 税务筹划工作人员要树立风险意识

房地产业在运营中会受到多种因素的影响,包括国家政策、公民以及其他行业等因素,如果这些因素有所变化,房地产行业就会有极大的风险。房地产业的所有工作人员都要树立风险意识,抗压能力非常强,且具有高度责任感。税务筹划工作人员要有较高的综合素质,注重培养工作人员的开拓能力和创新精神,而不再过度依赖传统的工作模式,对社会各个行业都有(下转 44 页)