

房地产业税务筹划研究

王明文

(安徽依立腾控股有限公司,安徽 合肥 230001)

摘要:房地产业合理展开税务筹划工作,加强规划经营与财务管理行为,对推动企业的长远发展有着积极意义。本文主要对房地产业税务筹划进项阐述,分析税务筹划的意义与问题,提出建设性的整改意见,希望对房地产业的税务风险规避与可持续发展起到积极参照作用。

关键词:房地产业;税务筹划;企业财务管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.19.043

新税制的深入推进,对房地产业的现代化发展带来了机遇与挑战,积极影响体现在提升现金流动性与降低税收负担及完善抵扣链条和提升财务核算水平等方面。面临的挑战体现在税务筹划工作脱离企业实际与税务机关联系不密切及人才缺失等方面。因此,房地产业还需加强实践经验总结,本着具体问题具体分析的原则,采取多措并举的方式,充分发挥税务筹划工作的作用价值,推动新税制积极落地。

1 房地产业规范展开税务筹划工作的意义

房地产业普遍存在税种多与易受国家宏观调控政策影响及资金密集等特点,合理展开税务筹划工作,对房地产业的稳中求进发展有着积极意义。

1.1 减少涉税风险

通过对税务筹划工作的研究,利于提高房地产业依法纳税的意识,规避税收违规行为,实现涉税风险的有效控制。合法的税务筹划工作展开,要求工作人员充分了解相关税收法规。随着税务筹划工作体系的不断完善,更利于房地产业依法纳税意识提升与工作行为的规范。

1.2 降低税费负担

加强对税收筹划工作的研究,可降低房地产业的税费负担,及时发现与规避流动性不足等财务风险,推动房地产业的健康稳定发展。房地产业的资金使用规模较大,税费绝对额的负担随之增大,合理展开税收筹划,可延缓税费资金的流出量与流出速度及资金短缺等方面的压力,实现资金的高效利用。

1.3 提高财务核算水平

在新税制施行前,房地产业流转税的缴纳,归置于营业税的范畴,根据应税营业收入全额计征税款,会计处理上只需核算应交营业税科目即可。由于房地产业的纳税申报与会计核算相对简单粗放,也增大了虚开与代开营业税发票等行为。新税制施行后,企业会计核算的要求更高,税率差异等问题的存在,极易增大涉税风险。通过合理的税务筹划,可降低税收支出与涉税风险,更利于提高会计核算工作人员的职业素养与业务能力,对房地产业的财务管理水平提升有着积极意义。

2 房地产业纳税筹划中存在的问题

2.1 税收政策理解片面

房地产业的税收筹划工作展开不能一蹴而就与主观随意,需做到合法性与合理性。要求房地产业在前期工作中,充分了解我国现行的政策方针导向,推动税收筹划工作展开的有章可循。但实际上,企业在税收筹划工作中,对政策方针了解片面,对税收筹划工作开

展的重要意义认识模糊,导致税收筹划工作效果不尽理想。管理者对各地区的政策差异与独特的税收筹划内容未充分理解,无法及时发现企业存在的税务风险。甚至会让当地的税务部门认为企业存在偷税漏税等行为,面临不同程度的经济处罚,不利于税收筹划方案作用价值的充分发挥。

2.2 忽视与税务机构的交涉

企业的税筹划工作展开,要求符合现行的税收政策与当地的税收规范,以此实现税收过程的逐步优化。但实际上,房地产业与当地税务机构的联系不密切,税务机构对房地产业发展中存在的困难与问题不了解,房地产业对当地税收机构下发的规范与政策不明确,导致税收筹划工作人员无法把握政策发展方向,更无法做到合法性的制定税收筹划方案,导致制定税收筹划方案脱离当地的税收筹划整体要求。

2.3 税收筹划方案脱离企业实际

房地产业对税收筹划的工作展开不重视,照搬照用其他企业的税收筹划方案,未考虑企业的整体发展效益,导致方案脱离企业的实际情况。税收筹划方案的不兼容等问题,也是导致房地产业税收筹划工作形式化与机械化的主要原因。

2.4 缺乏税务筹划风险预警机制

房地产业节约不必要的支出,加强对税务风险的规避,建立完善的风险预警机制,是加速创新发展进程的重要前提。企业的税务筹划风险,主要体现为内部与外部风险。外部风险是指国家政策与市场环境及经济体制等因素变化,对企业税务筹划的影响,外部风险通常是无法避免的,企业需紧跟时代发展步伐,加强把握市场动态,不断提高筹划水平。内部风险是指新税制施行后,内部管理制度及经营管理战略等脱离企业实际情况引起的风险。企业在把控与分析各种风险因素影响的基础上,合理建立风险预警机制,带动税务筹划水平的提升是尤为重要的。

3 房地产业规范展开税务筹划工作的对策

3.1 加强对税收政策变化的把控

社会经济体制改革进程加速,税收法律随之进行调整,尤其是新税制的出台,倒逼各行业领域加强对税务筹划工作的重视,以降低企业的税收负担。房地产业应当加强对税收政策变化的关注,根据现行政策不断调整自身的税务筹划战略与方案,做到事前筹划。房地产业需依法展开税务筹划,注重自身创新意识的提高,加强对政策法规的研究,并形成独立的观点。加强税务筹划信息系统的完善,提高税务筹划与财务管理的信息化水平,推动企业紧跟时代发展步伐,充分了解企业的经营现状。根据实际情况调整税务筹划方

案,将各种经营发展与税收等问题扼杀在摇篮中。税务筹划人员的职业素养与业务能力,直接影响税务筹划工作的质量与效率。尤其是在新税制背景下,房地产业应当加大税务筹划工作人员的培训教育力度,要求其充分了解税收法规的内容及最新变化,更新专业知识技能,得心应手的展开税务筹划工作。不断完善税务筹划相关专业人才的引进与培训考核与激励等机制,加强税务筹划队伍建设,推动房地产业税务筹划工作的规范实施。

3.2 加强与税务机关的联系

随着新税制的深入推进,房地产业不仅需要加强自身问题的把控,还需加强与税务机关的交流沟通。当房地产业对新税法的内容与当地的税收规范了解片面,出现税收缴纳不及时或引起税收纠纷,不仅会引起经济损失,同时也会影响税务机关工作的正常展开。房地产业的税收收入配额相对较高,房地产领域出现税收问题,也会直接给税务机关带来负面影响。房地产业迎合新税改发展趋势,规范展开税务筹划工作时,需加强与税务机关的沟通交流,及时掌握各种税收的法律规定与要求,不断弥补税务筹划中的不足。房地产业遇到税务筹划问题,应当及时上报税务机关,以充分得到税务机关的帮助,引导房地产业得以正规化发展。

房地产业在展开税务筹划工作时,可积极听取税务机关给予的指导意见,确保税务筹划工作规范展开。税务机关负责监督与指导各企业的纳税,房地产业的税务筹划方案受到当地税务机关的认可,也证明了税务筹划方案的可行性,利于发挥税务筹划在减少企业运营成本与提高经济效益等方面的作用价值。房地产业积极参与到税务机关的税法制定,能够促使税务法律更加贴合房地产行业的发展情况,从而间接带动税务法律科学性与实用性等优势优势的发挥^[1]。

3.3 充分考虑企业发展情况

税务筹划是财务管理工作的重要分支,要求房地产业在展开税务筹划工作时,需充分考虑企业的财务管理与经营发展等情况,提高税务筹划方案与企业发展的贴合度及匹配度。工作人员需根据房地产业的实际发展情况及要求,规范执行税务筹划工作,充分发挥税务筹划工作推动企业革新的作用价值。

在现代信息技术的发展带动下,税务信息化成未来税务管理的必然发展趋势。为确保房地产业税务信息的完整性与可靠性,需做好税务信息化的安全管理工作,以此夯实各项税务信息化工作展开的保障基础。税务信息化建设,提高了企业财务管理水平,需加强对财务系统的调整,实现成本与效率的兼顾,在更便捷的信息管理工作,推动税务管理成效不断加强。在新税制的施行背景下,房地产业的计税方法与计税依据及适用税率等方面发生了较大的变化。首先,需加强对增值税专用发票的管理,严格规范发票的领用与保管及购买等方面,防止出现可抵扣进项税发票丢失或毁损等问题。其次,加强有效税务成本管理,不断减少作增值税税负,规范展开税务筹划工作,规避税务利益的流失。

3.4 加强税务筹划风险控制

首先,提高税务筹划工作人员的风险意识。社会经济迅猛发展,企业间的市场竞争愈演愈烈,导致房地产业展开税务筹划工作的风险随之增大。因此,需提高税务筹划工作人员的风险意识,加强对税务筹划工作内容的把握,充分了解税务筹划风险的后果与影响。从以往的事后处理,逐步向事前预防与事中控制的管理模式过渡,及时发现存在与潜在的税务筹划风险因素,采取有效的措施及时规

避,切实提高税务筹划工作的预见性与系统性及创造性。房地产业需根据自身发展情况,尽快建立内部风险监督体系,动态跟踪与把握税务筹划风险,本着引进来与走出去的原则,采取先进的手段与理念,加强对税务筹划风险的全方位把控,避免风险事故引起的利益损失。

其次,提高房地产业领导层与管理层对税务筹划风险的认识,建立税务筹划风险预警机制。从外部风险入手分析,房地产业应当加强税收观念与意识的转变,紧跟政策与市场环境等方面的变化趋势,合理调整税务筹划方案,提高方案的针对性与可行性。从内部风险入手分析,加强对自身情况的充分了解,结合外部因素不断调整自身经营模式,以确保税务筹划工作规范展开^[2]。

最后,面对税务筹划缺乏系统性与风险管理力度不足等问题,建议采取全周期税务筹划与管理方式。在项目前期阶段,房地产业可采取以下税务筹划策略:一是采取增加装修房,利用材料采购中的可抵扣增值税进项税发票降低增值税税负。二是利息费用的据实扣除或不计算应分摊利息支出等扣除方式进行规划。在开发建设阶段,可采取选择建筑公司与争取甲供材方式等税务筹划策略。在销售阶段,可采取选择销售定价方案与销售收入分散法降低土地增值税及延缓税金缴纳时间等税务筹划策略。在保有阶段,可采取将出租房转变为自营房产等措施,减少增值税及其附加,从而达到的降低保有阶段纳税成本的目的。税务筹划是系统性工程,贯穿房地产业的各运营环节,各运营阶段合理选择税务筹划策略,更利于整体纳税支出的降低。同时加强对税收现金流的调节,实现税务风险的有效防范与控制,最终实现价值创造最大化。

结束语

房地产业展开税务筹划工作,虽然能够降低税负与提高效益,但税务筹划中的涉税风险不能忽视。还需从业务实际出发,紧跟现行税收政策与市场经济等方面变化的把控,加强对风险低与效果佳及易于操作等税务筹划策略的把控,以不断提高房地产业的税务筹划水平。

参考文献

- [1]亢红红.基于新会计准则的房地产企业纳税筹划研究[J].农村经济与科技,2019(8):124,126.
- [2]邓晋升.房地产企业不同并购模式税务筹划研究[J].企业改革与管理,2020(21):124-125.