

房地产企业纳税筹划研究

王仪琴

(神农架大九湖旅游客运有限公司,湖北 宜昌 443110)

摘要: 房地产企业展开科学合理的纳税筹划工作,对降低企业纳税压力与提高企业的财务管理水平有着积极意义,利于推动企业的可持续发展。但纳税筹划工作展开复杂烦琐,受人才缺失与制度不完善等因素影响,仍处于摸索性前进阶段。本文主要对房地产企业纳税筹划进行阐述,分析房地产企业纳税筹划中的问题,提出建设性的整改意见,希望对企业经营管理效果的优化起到积极参照作用。

关键词: 房地产企业;纳税筹划;税收管理;企业财务管理

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.19.045

市场经济体制不断改革,房地产企业间的竞争愈演愈烈,要想提高市场占有率与竞争力,还需采取多措并举的方式,不断提高企业的经济效益与财务管理质量。纳税筹划是房地产企业财务管理的核心内容,展开合理的纳税筹划工作,可降低生产经营消耗的税收成本,提高企业经营收入与经营管理水平,利于推动企业的稳中求进,值得深入研究。

1 房地产企业加强纳税筹划的意义

纳税筹划是指相关机构或纳税主体,在综合分析评判企业的发展现状与趋势后,按照现行的纳税法规与政策所展开的纳税操作,制定可行性的避税目标,通过合法的税收筹划行为,降低企业的成本,缓解企业的税收压力,从而尽快经营效益最大化的目标。纳税筹划工作有科学性与合法性及全面性等特点。但房地产企业的纳税筹划工作展开不能主观随意与一蹴而就,需始终围绕大环境政策明确纳税筹划的目标,尽可能地缓解企业税赋压力,通过合法与科学合理的纳税筹划操作,实现纳税后利润价值的最大化。因此,房地产企业应当加强对纳税筹划工作的完善,提高工作的前瞻性与创造性,根据企业经济活动发生的时间节点,规范筹划各期的应交税费,以带动企业投资方向与产业结构的逐步优化,推动企业综合实力逐步提升。

1.1 降低税费

合理的纳税筹划工作,可带动企业应承担税费的降低,本着事前预测的原则,提前测算开发项目的税负与各环节的成本,从而采取以下措施,科学管理房地产三大税种,夯实纳税筹划工作的基础,以尽快达到降低税费的目的,即对供应商筛选获得抵扣进项税,转移增值税税负;成立材料工程公司与管理咨询公司或销售代理公司等,充分享受与利用小微企业的税收优惠;提前做好产品类型与面积等方面的规划工作,享受住宅土地增值税税收优惠,促使土地增值税税负降低。

1.2 提高价值

作为房地产企业的税务筹划人员,应当提前做好各项经济活动时间节点的规划工作,以达到预期的节税效果,降低经营支出,促使企业在其他项目中的资金投入更加充足,从而形成良性循环,带动企业资金周转率的提高,推动企业健康稳定发展^[1]。

2 房地产企业纳税筹划中存在的问题

2.1 纳税筹划方法不合理

房地产企业纳税筹划方法的不合理性,主要体现在以下几方面:一是税收最小化与税后利润最大化间的矛盾。在享受税收优惠政策时,延期预售款入账的时间,会带动企业费用开支的增加与经济效益的减少。因此,企业效益最大化的目标,与部分纳税筹划形成冲突,从而限制纳税筹划工作的规范展开。二是企业与单一税负间的矛盾。面对多样化的房地产企业纳税税种,尤其是参考相同业务

产生多种计税税目,会增大纳税筹划的主观性,导致纳税筹划环节出现节点,降低执行的精细度。三是各地区的节税途径不同,随意选择纳税筹划方法,不利于纳税筹划作用价值的充分发挥。

2.2 税务风险监控不到位

房地产企业需加强对财务风险防范的重视,充分了解税务风险的影响与危害。但实际上,房地产企业的税务风险防范意识不足,不重视税务风险分析与评估等工作的展开,促使纳税筹划风险逐步积累。大部分企业防控税务风险的工作,通常采取事后控制的方式,而税务风险的发生,难免会给企业带来不同程度的经济损失,影响房地产企业在税务部门的信誉,不利于企业的正规化发展^[2]。

2.3 忽视纳税筹划队伍建设

纳税筹划工作展开对工作人员的专业水平提出了更高要求,但实际上,房地产企业由于忽视纳税筹划工作,尚未建立独立的纳税筹划部门,缺乏此方面的专业性人才。通常由财务部门承担纳税筹划工作,财务人员身兼多职,由于企业培训教育工作不到位,导致财务人员缺乏纳税筹划相关的专业知识技能,无法得心应手地开展纳税筹划工作,导致纳税筹划的设计与执行及管控等工作落实形式化。

3 房地产企业加强纳税筹划的对策

3.1 科学展开纳税筹划工作

纳税筹划工作展开可降低税负,直接影响房地产企业的现代化发展。要求房地产企业从全方位的角度出发,在纳税筹划的工作中,协调税收最小化与税后利润最大化间的关系,统一两者的目标,筛选出扣除项目,加强对税收利润期望的规划。加强协调单项与多项税目间的关联,根据企业的发展情况,择优纳税筹划方案,解决纳税筹划工作的局限性与形式化等问题。设置领导小组,负责将纳税筹划工作嵌入到项目开发及施工及汇款等各项流程中,确保纳税筹划的全面性与全方位性。要想强化房地产企业的税收筹划工作成效,还需根据企业的实际发展情况,制定与企业高度匹配的税收筹划方案,以充分发挥税收筹划工作在拓展企业利润空间与提高经济效益和竞争力等方面的作用价值,从而推动房地产企业的长远发展。在税收筹划工作中,不仅需从长远的角度考虑,还需根据企业的实际情况,适当削减单一的税收项目,围绕该业务制定税收筹划方案。加强实践经验总结与教训积累,本着引进来与走出去的原则,多借鉴其他在纳税筹划方面的工作经验与优秀做法,根据企业的发展需要进行调整优化,带动纳税筹划工作质量的不断提升。房地产企业可通过与客户签署代建协议的方式,达到节税与提高经济效益等目的,实现纳税筹划政策的合理利用,确保企业纳税筹划的整体性与科学性。

3.2 优化税务风险管理体系

作为房产企业财务经理人与纳税筹划专业人等主体,应当加强

思想观念的转变,不断强化自身的纳税筹划风险意识,提前预测筹划中的风险因素,保持高度的警惕性。充分了解纳税过程的特殊性与烦琐性,提前制定应急处理方案与风险保障措施,及时发现与规避潜在的风险因素。纳税筹划的工作展开,需依据现行的法律法规展开。因此,应当加强了解各地区的政策法规变化,科学落实纳税筹划策略的制定与布置工作。在充分掌握与利用国税税收优惠政策的同时,防止出现违规避税与偷漏税等违法行为。合理处理违规避税与纳税筹划间的关系,确保企业合法纳税的同时,尽可能地减轻税务负担。

房地产企业在展开纳税筹划工作时,需注重纳税筹划所节约税金与所消耗资金间关系的衡量,防止出现顾此失彼的问题。纳税筹划的目的在于实现企业价值最大化。因此,企业税务人员应当加强观念转变,不能关注企业经营发展中的个别种税,应当综合处理各类税务的筹划问题。在筹划过程中需做好下环节:一是在项目设计阶段,应当加强明确普通住宅与其他商品房的土地增值税优惠政策差异,严格按照土地增值税的规定合理展开项目设计,便于后期充分享受优惠政策。二是在项目立项阶段,房地产企业在制定总体规划时,需严格按照搭配项目立项来减少隐形税赋。应当加强对各类型房地产及其增值率和税赋的区分,以此作为项目立项的依据。三是在项目工程建设阶段,税务局会对不符合独立交易原则与高出当地市场价格标准的施工预算进行价格的调整。四是核算阶段,核算是纳税筹划与风险管理的关键环节,需完善财务核算框架,严格按照会计与税法要求设立财务核算框架,优化核算流程与制度,切实规避日常财务工作中的风险问题。完善成本证据链条,利于税务机关判断企业的财务事件。五是完工标准的关键节点,完工节点是房地产项目纳税的分水岭,由于税务机关对完工的把握相对敏感,会发现企业完工后清算中的各种问题。建议企业在合法的前提下,尽可能地推迟完工节点,在此期间规范展开成本核算与票据管理工作,做好各项工作展开与面对税务机关清算的充足准备。

房地产企业对内要注重各部门间的信息共享与互通,及时获取真实的收入与成本信息,及时做出税务筹划的方法,减少企业的税负。房地产企业对外应当与税务局保持稳定的关系,加强与税收部门的联系,与税务局交流学习,把握最新政策动态,咨询缴税机关对税务筹划方案的观点,减少不必要的麻烦。税收部门需检查企业缴纳的正确程度,确保各项税改政策得以充分落实。房地产企业的税收筹划工作展开,深受主观因素的影响,在税收工作中,各地区的税收管理方案也存在明显的差异。因此,作为房地产企业的税收筹划管理工作者,应当加强对国家现行税收筹划政策与该地区政策改动部分等方面的关注。房地产企业在制定税收筹划方案时,需加强与当地税务部门的沟通,充分考虑到税收政策的改动情况,严格按照当地税收部门的实际需求展开方案制定工作,确保整体的纳税筹划效果。房地产企业应当加强与当地税收部门的联系,建立长久的合作关系,将税收部门的需求充分融入纳税筹划方案的制定中,不断带动房地产企业财务管理水平与核心竞争力的提升,实现财务风险的有效规避。税收部门需根据当地的经济效益,充分制定与调整当地的税收政策,并对各行业的发展给出建设性的意见。不同地区在制定税收筹划方案时,需加强对当地主要经济来源与税收筹划方案问题的考虑,以推动各行业与税务部门的深入联系。尤其是房地产行业,应当充分考虑行业发展中的困境,及时与税收筹划部门及税收部门联系,采取有效措施规避以往纳税筹划工作中的高风险等问题。作为房地产企业的纳税筹划工作人员,应当提高与税务部门间的沟通频率,分析我国现行税收筹划政策上的变化,不断调整

企业的纳税筹划方案,推动纳税筹划工作质量的持续改进,降低房地产企业在缴税时所消耗的经济成分。

3.3 加强纳税筹划团队建设

当地企业的组织形式,也会直接影响纳税问题,在新企业所得税核算标准的情形下,以往独立核算的原则逐渐滞后。房地产企业的组织形式,通常涉及分公司与子公司两种,子公司具备独立法人资格,是承担民事法律责任与义务的实体。分公司无独立法人资格,由公司承担民事责任,税务承担问题也随之发生改变。因此,房地产企业在初期成立时,应当充分考虑并根据债务明确其组织形式,以夯实后续税务筹划工作的基础。建立专门的企业税管部门,合理解决房地产企业在税收筹划中的问题,确保纳税筹划工作展开的成效。建立税务管理部门后,合理配置专职人员,不断贴合国家税收政策要求,实现税收筹划与项目建设的高度契合,以降低纳税筹划施行的风险,带动施行成功率与企业经济收入的提升。房地产企业在现代化的发展进程中,需不断为税收筹划的施行创造条件,提高纳税筹划在企业中的作用与地位,实现税收筹划作用的充分发挥。作为税收筹划的管理人员,需加强对企业消耗成本多与税收筹划工作效率低等问题的了解。定期学习与更新专业的知识技能,组织税收筹划工作人员接受培训教育,促使其能够严格按照相关政策处理各种税收筹划的问题,以不断带动工作质量的提升。定期考核财务人员的专业知识技能,确保税收筹划工作人员与财务人员能够充分掌握税收政策。同时提高工作人员的信息素养与业务能力,落实奖惩与激励措施,根据房地产企业的发展要求,合理展开税收筹划等工作,以尽快实现降低各类税务的税费等目的。

结束语

房地产企业的税务筹划工作展开,其目标是降低企业的缴税成本费用。随着新企业所得税等政策改革的深入推进,企业应当加强对税务筹划工作的重视,不断调整企业税务方向,迎合现行的税收法规,提高税务人员的综合素质,建立税务风险动态管控机制,及时识别与发现与规避潜在的风险因素,引导房地产企业向着健康向上的方向发展,从而尽快实现房地产企业利益最大化与提高市场竞争力等目标。

参考文献

- [1] 魏晓娟. 财务管理视角下的房地产企业纳税筹划探讨 [J]. 纳税, 2020,14(4):55+57.
- [2] 陈春粉. 企业加强纳税筹划研究 [J]. 纳税, 2020,14(06):30-31.