

房地产企业税收筹划问题探讨

赵远梅

(重庆泽京房地产开发有限公司, 重庆 400000)

摘要:随着新时期房地产产业的不断发展,为了进一步加强房地产税收工作水平,相关工作在开展过程,要全面的加强税收筹划工作效率,通过全面地加强房地产税收筹划,提高了房地产企业税收工作开展质量,利于加强房地产企业稳定健康发展。基于此,本文总结了房地产企业税收筹划的作用,分析了房地产企业税收筹划的难点以及具体的税收筹划对策。

关键词:房地产企业;税收筹划;对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.06.067

1 引言

房地产企业全面开展税收筹划工作是必要的,作为相关工作人员,要提高工作认识,应全面地结合房地产企业发展实际,针对性地开展税收筹划工作研究,制定更加完善的税收筹划方案,加强房地产企业税收管理工作水平,进一步为房地产企业税收工作开展提供有效保证。希望通过进一步阐述,能总结更加有效的房地产企业税收筹划方法,从而保证企业税收管理工作有效开展。

2 房地产企业税收筹划的作用

房地产企业财务管理水平、资源配置能力受税收筹划工作的不同程度影响,为让房地产企业社会和经济效益都能得到保证,管理人员和财务人员需要全面探讨税收筹划工作在房产企业运营工作过程中的积极作用。

2.1 实现房地产企业财务收益的最大化

关于税收筹划工作,主要是在法律规定的范围,并在多种纳税方案当中选择税收利益最大的决策,并利用事先筹划经营,投资以及理财活动获得节税利益。另外,作为房地产企业,税收成本本身就占据着大比例的投资额,可以切实让企业财务成本核算中的税收筹划工作得到不断强化,还能让纳税人降低税负的同时,在经济效益方面得到增加。

2.2 提升房地产企业财务管理水平

对于房地产企业财务管理工作而言,企业财务管理水平的提高,可以从以下几个方面入手。第一,整体上要有效把握控制好企业的资本、企业的经济成本,以及总利润,以此让企业收益得到保证,达到财务风险防范的目标。第二,房地产企业财务管理工作当中,最主要的手段是税收筹划,该工作对财务管理水平很有帮助,能够让资本,成本和利润的优化得以最大化的实现。第三,税收筹划的时候,负责筹划的工作人员一定要有专业能力,充分了解国家税收征管的基本形式,还要详细了解具体的内容和方法,并深入分析房地产税收情况,深入研究政策的设计,从而实施税收筹划时才能保证合理性和合法性。像这样的方式,除

了促使财务人员职业能力得到全面提高以外,还在财务管理团队高效化构建方面产生积极作用。

2.3 促进资源配置工作的有序开展

房地产企业在税收筹划的大框架下,可以依据税基、税率和税收政策,有效调整企业投资行为,企业的管理,还有产品的结构,虽然调整的时候税收比较低,但也要在税收的作用中实施科学化布局,达到资源高效化应用的效果,为企业的稳定发展带来更多机会,进一步让房地产企业的发展空间得到有效提升,也让市场竞争能力获得增强。

3 房地产企业税收筹划的难点

3.1 房地产行业的复杂性

每个行业的特点不同,应该在资金和人才方面给予大力支持,作为经营项目规模比较大的房地产企业,在范围较广的基本特征下有着相应影响。第一,房地产行业,整体上的行业类型是属于政策导向,在国家宏观政策的全力带动与影响下,企业管理形式和管理制度对房地产经营活动有积极影响。第二,影响房地产经营活动的还包括外界环境,因此房地产行业较为复杂化,对生产与发展的助益不大,从而为财务工作人员税收筹划难度奠定基础,不利于税收筹划工作的有效实施。

3.2 财税政策发生变化

随着经济的发展慢慢处于平衡状态,房地产企业在这样的形势下也受到影响,所以国家开始调整财税政策,促使中小企业需要承担的税负能够不断降低,而调整后的财税调控政策对房产企业而言,也产生了不同程度的压力。要想推动房地产企业的稳定化发展,国家还出台了行业的专业税收政策,而且这些政策影响了房地产税收筹划的方法,影响着整体税收的筹划工作。当财税政策有了变化以后,税收筹划在房地产行业就要加以变化,目前已经成为工作的重点。

3.3 房地产行业具有明显的地域性

房地产企业的税收是多样化的,但是涉及到的内容多

数是地方税的范畴,同当地税收政策和经济发展有关。而中央调整的财税政策的作用主要体现在宏观调控上,不同地方会依据经济发展和行业情况制定与当地发展相适应的财税政策。相对而言,我国房地产企业当前所涉及到的财税主要是地方税,因此较强的地域性质。除此之外,各地经济发展的速度存在差异性,因此地方税政策也有区别。

3.4 税收筹划具有很高的专业性

财务工作人员,面对复杂的房地产行业,其工作难度在日益加大,尤其是发生调控政策改变以后,普遍对财务工作人员的专业水平和工作能力有了比以往要高的要求。但是,一些房地产企业的财务工作人员,还没制定税收筹划的专业实施策略,所以要提高税收筹划工作的专业性。而房地产企业,在经营过程中有多个设计环节,各工作环境涉及到的税种也有所不同,有的核算相对复杂化,尤其是土地增值税更是如此,已经成为当前税收筹划的重点内容。

4 房地产税收筹划的措施

4.1 房地产立项环节的税收筹划

进行房地产项目立项的时候,先要对项目的可行性、可靠性加以研究,还要在项目开发中分成几期来实施,也可分区把开发类型分成不同的房产,注意对应税负的不同。有关部门审批好房地产项目后,企业就展开立项工作了,土地增值税就是以此个项目进行核算的内容。但是,房地产开发项目增值率由于不同,所以要以一个开发项目,或者是一期开发项目为主,通过批准再依据房地产开发项目来对土地增值税进行有效核算。如果增值率整体上比个别房地产增值率低的时候,房地产企业的土地增值率相对也会有所降低。为此,立项的过程中要充分考虑到多方面的情况,选择对房地产企业有帮助的立项方案,进而让土地增值税的税负能够合理化的降低,也让房地产业能够获得相应的经济收益。

4.2 土地增值税的策划

土地增值税在经济发展下越来越重要,特别是在房地产企业,实施税收筹划的时候,需要让增值额度能够合理化、合法化的降低,进而才能让合法避税目的达成。

4.2.1 土地增值税临界点

纳税人在房地产项目开展的整个过程中,依据税法规定,增值额如果超过一定的额度范围,就要扣除项目的百分之二十,无须依靠土地增值税的缴纳来完成。而实施税收筹划工作的时候,作为房地产企业更要科学化地实施具体规划。进行开发方案选择中要避免出现增值率高于起征点的情况。最后,土地增值税如果是四级超率累进的税率,必须要适应较高的税率,进而让房地产企业税负能够增加。

4.2.2 分散收入

开发房地产项目中,企业房地产项目主要有装修和基础设施。而实施房地产税收筹划可以在房产售出合同时签订两个合同。比如,先同房产购买人签毛坯房销售的合同,

再签装修和设备安装的价格合同,一方面企业很方便,只缴纳第一个合同中的土地增值税即可,另一方面不需要交多余部分的税负,促使房地产企业的税负能够进一步得到降低。

4.2.3 利息的扣除

从房地产企业的角度来做分析,贷款利息整体可依据限额来进行扣除,具体有两个方法。第一,依据商业银行同期同类贷款利率执行。第二,依据简洁规定,并依据房地产项目开发成本的百分之十标准实施扣除。另外,企业实施税收筹划的过程中,需要结合情况做适合的选择,从而让税负不断降低。

4.2.4 代收费用并入房价

实施房地产企业销售的时候,除了收取房款以外,还会替一些其他单位来收取其他相关费用,比如,水电气的初装费、物业费、暖气初装费等,收取之后要依据规定将费用转交给相应的单位,并在其中有的企业会有一部分的结余存在。具体而言,房地产企业代收费用主要的处理方法有两个,一个是把代收费用计入到房价,向购买方直接进行收取,另一个是在房价以外单独进行费用的收取,但费用不计入到房价,也不会影响到项目的利润。注意会对总成本有相应影响,需要扣除项目加计影响的因素,进而让扣除金额增加,致使土地增值税适用税率会有所影响,也会对土地增值额有影响。最后,税收筹划的时候,房地产企业可选择第一个方法,有效实现合理化避税的目标。

4.2.5 增加扣除项目金额

企业在可以接受的范围之内增加公共配套设备资金投入,这些投入属于扣除项目,可切实让增值率不断降低。而公共基础类的配套设施,能够全面提高房地产企业的核心竞争力,并通过资金的有效投入,让房地产项目听过得到行之有效的提高,还能让售价补偿进一步实现。

4.2.6 加大开发成本

管理费用,销售用和开发间接费用,这些都是房地产企业涉及到的费用,在会计制度中这些没有较为明显化规定。而房地产开中的行政管理、后勤管理和技术保障管理等,这些与企业业务的明确密不可分,有的费用办公室没有明确化,计入开发费用和期间费用都可以,因此房地产企业实施税收筹划的过程中,可以把适合的费用直接计入到开发间接费用当中,虽然会让总成本增加,但是可以降低增值额,让税负也得以降低。

4.2.7 成本核算对象筹划

开发房地产项目的过程中,需要同时开发多个项目,并在核算的时候分开,也可以放到一起进行核算,这在计税上有所不同,而且纳税额也不一样。税收筹划中,房地产企业可选择有利于企业发展的核算手段通常是合并核算有利于企业利益的增强,但有时也需要分开核算,这样企业的利润能够相对高些。如果房地产开发的项目,在相同的地方,类型也相同的情况下,施工建设和竣工又很接近,

施工单位在施工建设中就可以在核算上采用合并的方法。注意如果是大规模的房地产项目,施工的工期很长,可以感知开发项目,将其进行分开核算。

5 加强房地产企业税收筹划的优化对策

关于房地产企业的税收筹划方案,需要强化其灵活性,也要应对目前变化多样的税收政策。税收筹划方案在具体制定阶段,必须用发展的视角去面对,全面考虑未来政策调整的方向,让税收筹划方案的动态化得以实现,也让可行性、可靠性加强,促使房地产企业能够实现稳定化、健康化的发展。

5.1 给予税收筹划工作高度重视

当前,法律和税务体系基本上都是给房地产企业,纳税筹划开展提供法律参考,有效结合法律标准来实施纳税工作,预防不必要的税务风险在房地产企业中出现,进而也有效引导企业的稳定化发展。第一,作为房地产企业的财务工作人员,需要充分了解现有法律的基本内容,并依据法律的要求将税收筹划编制执行好,再合理化的加以选择,确保税收筹划方案的规范与合理。第二,对于税收筹划工作人员来讲,掌握相关知识只是一个方面,还要进一步了解法律体系,确定税收筹划中存在的各种风险,并将预防提前落实好,强化监管,控制企业的税收筹划工作,确保税收筹划的规范与合理。第三,针对于参与开发项目的工作人员,房地产企业要将税收筹划风险高度重视起来,并确定税收筹划风险产生的影响因素,积极树立税收筹划风险意识,将税收筹划调整与优化的效益执行好。

5.2 加强会计核算体系建设

会计核算体系的完善化构建,可为房地产企业税收筹划的开展提供便利,真实,合理,影响着税收筹划的效果。所以企业要将会计数据采集与整合做好,确保会计核算工作的实施质量。第一,结合房地产企业实际,让会计核算体系的构建得到加强,从而为企业税收筹划的执行提供有力的参考依据。第二,房地产企业关系着国计民生,必须要把内部监督管理执行好,为会计工作的落实打下坚实的基础。第三,财务工作人员需要有效结合现有法律标准以及现有法律的要求,将房地产调控政策的学习与深入探究做好,并充分了解行业政策的发展方向,让行业运营扩充,效益增长点挖掘得以实现。第四,税收筹划方案设定的时候,必须根据房地产企业的发展标准来做,进而才能让企业长期性发展的要求得到满足。

5.3 保证税收筹划工作的前瞻性

实施房地产项目立项批复工作以前,先要依据税收筹划战略的情况,对系统工作进行铺排,包括分期,分片区、分产权等,主要是为了让成本分摊能够具有合理性,并平衡调节相互之间的利润和增值额,这些还需要企业各个部门的良好配合才能完成。税收筹划方案前期和实施阶段,要由多个部门一起参与,包括工程、成本和报建等部门都要参与进来,并设置需要的模块,确保成本分摊与归集,从

而签订合同原则,有效控制结算时的分片、分区成本。在房地产预售阶段,销售部门要积极参与进来,这个阶段的税收筹划多种多样虽然能够让销售收入实现,但配套工程和预计外支出尚且没有完成竣工,而结算结果也会在完成之后出来,时间上没有办法确定下来,所以不能核算开发项目的经济成本和具体费用。若是让税务筹划战略得以实现,还要确定各项经济成本,销售部门也可在交房时间上科学化、合理化的延迟,若是企业需要迅速收回资金,或是调整预计市场的政策,也可采取促销政策,让资金提前收回。

5.4 精准把握税收政策

房地产企业的税收政策要精准把握,具体主要有以下方面。第一,积极关注有关的政策变化,认真学习税收政策法规。当前的形势下,整体属于发展上升关键期,房地产企业运营的时候需要面对复杂化、多变化的市场经济环境,还有很多需要完善的地方。所以,要有效结合实际,利用适合的策略帮助财务人员了解新法规、新政策,切实全面提高财务人员规避税务风险的能力,同时也让财务人员政策动态化的敏感度能够提高。第二,由于经济发展的不均衡,有的地方为让经济发展得到推动,会制定税收优惠政策,在税收筹划开展中需要正确对待,不能对优惠政策加以曲解,必须详细了解优惠政策内容,依据规定来申请,让减税目的真正能够实现。第三,房地产企业应该把合理化、科学化的合法避税视为正确且需要坚持的原则,避免因为非法避税致使企业产生风险,阻碍房地产企业的经济发展。

6 结束语

总之,在房地产企业中,通过科学地开展企业税收筹划工作,为企业可持续发展提供了助力,作为企业财务工作人员,要树立正确的税收筹划认识,加强实践管理与创新研究能力,从而制定更加完善的税收筹划方案,以全面提高企业财务管理效率。希望通过以上分析,能为房地产企业税收工作开展提供有效建议。

参考文献

- [1]潘孟平.房地产企业税收筹划的风险与防范[J].纳税,2020,14(33):51-52.
- [2]吴岩.新形势下房地产企业税收筹划的思考[J].纳税,2020,14(30):39-40.
- [3]刁华.房地产企业税收筹划测算方案分析[J].投资与创业,2020,31(19):81-83.
- [4]邢影.房地产企业纳税筹划问题研究[J].财会学习,2020(23):12-13.
- [5]毛宁.浅谈房地产企业土地增值税税收筹划[J].中国产经,2020(15):95-96.

作者简介:赵远梅(1983,6-),女,重庆人,职称:中级,本科,研究方向:房地产行业税收筹划。