

房地产企业税务风险及对策探析

——以某房地产开发有限公司为例

霍殿宇

(新疆创天房地产开发有限公司,新疆 乌鲁木齐 830000)

摘要:在新时代中,我国各行各业的发展速度日益加快。房地产企业在新经济时代中的产业链与我国社会经济的联系日益密切,同时房地产企业在新经济时代中面临新的挑战和发展机遇。房地产企业目前所面临的最大挑战为越来越激烈的市场竞争,在巨大竞争压力下房地产企业要有效提升自身税务风险的防范能力。并且,在新经济时代中政府对税务风险问题的重视程度越来越高,税务局将房地产纳入了检查项目的范围之内。因此,在新经济时代中房地产企业要重视税务风险防范能力的提升,以此在竞争激烈的市场环境中保持自身的竞争优势。因此,本文浅析了目前我国房地产企业运营过程中引发税务风险的原因,并提出了几点优化房地产企业税务风险管理的对策。

关键词:房地产企业;税务风险;问题与对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.16.127

随着我国社会的不断进步,房地产行业的发展在新时代中面临新的挑战 and 机遇。但是,竞争日益激烈的市场环境中房地产企业的发展空间越来越少。所以,房地产企业要通过科学有效的方法有效防范运营过程中的各项风险,房地产企业尤其要重视税务风险管理的优化和完善。且在新经济时代中,国家对税务风险问题的重视程度越来越高。所以,房地产企业在新经济时代中要重视税务风险管理的优化和完善,在竞争激烈的市场环境中不断提升税务风险管理的质量和水平,以此在竞争激烈的市场环境中实现健康可持续性的发展目标。

1 房地产企业税务风险的种类

目前,我国房地产企业的税务风险种类主要包括偷税漏税风险、缺乏规范的会计财务核算、缺乏正确的税法使用,下文对税务风险的种类进行了详细阐述。

1.1 偷税漏税

现阶段,我国大多数房地产企业在开展会计核算工作的过程中并没有严格执行我国税法相关的规定,在实际的会计核算工作中存在偷税漏税的问题。偷税漏税在我国是违法行为,在问题暴露之后会被强制要求进行补税;偷税漏税问题严重的会被罚款以及进行刑事处罚。但是,一些房地产企业的管理者为了获取利益而偷税漏税,这在一定程度上增加了房地产企业的税务风险。

1.2 缺乏规范的财务会计核算

会计财务核算在房地产企业的发展过程中发挥着至关重要的作用,房地产企业运营过程中所产生税务风险的大小在一定程度上由财务会计核算的质量所决定。现阶段,房地产企业在发展过程中缺乏规范且完善的财务核算工作,实际的会计财务核算工作中缺乏真实且准确的成本费用数据,一些房地产企业为了降低自身的收入而虚报成本费用,这在一定程度上降低了财务核算工作

的科学性和有效性。并且,房地产企业在发展过程中所计入的收入科目缺乏全面性和准确性,这在一定程度上对成本核算工作的科学性产生了不利影响,且对税款数目的准确性产生了不利影响。

2 房地产企业出现税务风险的原因

2.1 税收执法机关会对房地产企业税务风险产生一定的影响

房地产企业在发展过程中税收执法机关会对税务风险产生相应的影响。现阶段,我国税收执法机关在税收工作中对实体法的关注度要远远高于程序法的关注度。我国每个层级的税收执法部门对征税的程序、税种的类型、税率的适用范围具有深入的了解和认识,且操作熟练。但是,各级税收执法机关并不重视征税的程序问题,这在一定程度上大大降低了税务工作的质量和水平。如,我国大多数税收执法机关在实际工作中存在一些问题,尤其我国税务执法人员在新时代中面临新的工作挑战和要求。因此,在新经济时代中既要对执法人员的工作行为进行规范,又要对执法人员的工作行为进行监督。这是因为,我国一些执法人员在实际工作中对执法行为的合法性、合规性具有较大的关注,这在一定程度上增加了行政复议和行政诉讼的概率。因此,我国大多数执法人员在工作中过于谨小慎微,且在每个执法环节中对口头的重视程度要高于文书,从而无法将税收程序法的真正作用充分且有效地发挥出来。并且,执法文书是处理税收税法争议的主要证据。但是,税务执法人员在实际工作中忽视了税收执法程序的重要性,且实际工作中的不规范行为和行政的不作为在一定程度上提高了房地产企业税务风险发生的概率。

2.2 部分税收执法人员的综合素质较低

税收执法人员是落实我国税收工作的关键,所以治税

工作中要提高对税收执法人员的重视程度。税务机关要想实现高效的工作目标、开展高质量的税收工作,就要有效提升税收执法人员的综合素质和专业技能。并且,税收执法人员的综合素质会对房地产企业运营过程中的税务风险产生直接影响。但是,现阶段我国部分税收执法人员的综合素质和专业素质较低,一些税收执法人员的综合素质并没有满足我国税收执法工作的相关需求;更甚我国一些税收执法人员在实际工作中忽视了行政执法的重要性,且税收执法人员的法律素养较低。因此,目前我国大多数税收执法人员在实际工作中对税收相关的规定和政策缺乏深入且全面的了解和分析,这在一定程度上诱发了一定的税务风险。部分税收执法人员的综合素质较低是因为人才引进机制存在不足,且税收执法机关内部存在严重的人口老龄化问题,从而导致税收执法人员的综合素质和专业素质相对较低。

2.3 房地产企业没有在内部构建完善且科学的风险识别、评估机制

现阶段,我国房地产企业在发展过程中并不重视自身需要的深入分析。所以,大多数房地产企业没有在内部构建科学且完善的风险识别和评估机制。这是因为,第一我国发展规模较小的房地产企业数量众多,规模极小的房地产企业并没有在内部成立单独的审计部门,且在财务部门中没有设置相应的风险控制岗位,同时没有外聘专业的机构和人员对运营过程中的财税工作进行审计以及评估运营过程中所存在的各类税务风险,这在一定程度上导致了房地产企业税务风险的产生。第二,房地产企业内部的财务人员缺乏税务风险的防范意识,且财务报表中没有重点突出纳税调整的相关事项,这在一定程度上增加了房地产企业的税务风险。第三,目前我国大多数房地产企业内部的管理者认为内部控制和税务风险控制之间并无联系。虽然内部控制和税务风险控制之间具有较大的区别,但是二者在本质上是相关的。因此,大多数房地产企业并不重视税务风险控制机制的构建以及完善,在一定程度上会增加房地产企业的税务风险,会对房地产企业的健康可持续性发展产生不利影响。

2.4 大多数房地产企业内部的管理者缺乏依法纳税的意识

管理者在房地产企业的发展过程中发挥着至关重要的作用,管理者的经营理念、风险防范态度会对企业整体的发展以及税务风险管理工作的开展产生直接影响。但是,目前我国大多数房地产企业的管理者缺乏依法纳税的意识,且对依法纳税缺乏正确的认识 and 了解,这在一定程度上导致房地产企业与征税机关之间的关系存在诸多问题。主要体现在:房地产企业的管理者对纳税人的身份缺乏正确的认识 and 了解,对税法的相关规定缺乏全面且深入的了解,所以大多数房地产企业的管理者并没有承担一定的纳税义务,且没有享受相应的权益。所以,房

地产企业内部的管理者在处理运营过程中的税收问题时并没有根据税法的相关规定,在合法的范围内正确处理税收问题。另外,一些房地产企业的管理者在实际工作中为了获取更多的利益而偷税漏税,这在一定程度上增加了房地产企业运营过程中的税务风险。更甚一些房地产企业内部的管理者认为想要有效控制以及降低运营过程中的税务风险只需要与税务机关保持良好的关系,认为“人情”可以为高质量的税务工作画龙点睛,这在一定程度上对房地产企业的经济效益产生不利影响。

3 房地产企业加强税务风险管理的对策

3.1 房地产企业要提高对税务风险防范的重视程度

房地产企业在发展过程中要想提升自身税务风险管理工作的水平和质量,就要提高对税务风险防范的重视程度。首先,房地产企业要意识到税务风险防范在自身发展过程中发挥的关键性作用,要进一步强化税务风险防范的防范意识,进一步加深对税务风险防范相关知识的了解和认识。房地产企业在建设企业文化的过程中要将税务风险的防范意识融入其中,这样既可以加深内部财务管理人员对纳税工作的认识和了解,又可以有效防范以及降低运营过程中的税务风险。另外,税收执法机关在实际工作中要重视提高相关工作的质量,要根据相关程序的规定开展高质量的税收工作。并且,税收执法人员在实际工作中要加强执法文书的记录,要将执法环节中的工作详细记录下来,以此有效提升税收执法工作的合法性和合理性,进一步降低房地产企业运营过程中的税收风险。

3.2 房地产企业的管理者要树立依法纳税的意识

我国的综合国力随着市场经济的不断发展而进一步增强,住房制度紧跟市场经济的发展步伐而不断革新,不断革新的住房制度需要相关部门合理分配房地产企业的税收。所以,一些房地产企业的管理者在发展过程中为了获取更高的利益而偷税漏税,这在一定程度上进一步增加了房地产企业的税务风险。因此,房地产企业的管理者在发展过程中要加深对税法以及相关的法律法规进行深入且全面地了解,要进一步强化自身的依法纳税意识。并且,房地产企业内部的财务管理人员、上层管理人员要严格按照税法相关的规定和要求开展合法且及时的纳税缴税工作,以此有效控制运营过程中所产生的税务风险。与此同时,房地产企业在发展过程中要意识到依法纳税工作具有较强的系统性特点,所以在实际的纳税工作中要加强与税务部门、社会的合作。如,房地产企业可以与税收执法机关进行合作,在发展过程中开展定期的宣传活动,以此强化内部各级员工的纳税意识。

3.3 房地产企业要进一步加大税务风险的监控力度

房地产企业在发展过程中要想降低运营过程中的税务风险,就要重视税务风险的监管。首先,房地产企业在发展过程中可以根据自身的实际需要以及相关要求,在内部成立专业且独立的财务风险管理部门和审计部门,

通过专业的税务风险管控部门对运营过程中的税务风险进行有效的防控和评估,并且可以利用税务风险管控部门及时发现运营过程中纳税风险问题,并及时采取有效的对策解决所发现的纳税风险问题,以此有效防范运营过程中的税务风险。与此同时,房地产企业在监控税务风险的过程中,要对自身风险控制体系的合理性和科学性进行评估,及时采取有效的措施进一步完善和优化风险控制体系,以此有效提高自身税务风险的防范能力和监控能力。

3.4 房地产企业要进一步提高内部财务人员的税务工作能力

房地产企业在开展税务风险管理工作的过程中税务人才的专业性发挥着至关重要的作用。因此,房地产企业要重视专业税务人才的培养,加强内部财务人员的培训。首先,房地产企业要紧跟时代的发展步伐,利用现代先进的信息技术在内部构建科学且完善的人才引进机制。房地产企业要进一步加大人才培养的资金投入,利用高薪高报酬将高素质财务人才和税务人才引进来,以此为高质量税务风险管理工作的有效开展奠定坚实的人才基础。另外,房地产企业要针对财务人员的特殊性和实际需要在内部开展定期的培训会,以此加深内部财务人员对税法的认识和了解,进一步强化内部财务人员的依法纳税意识。房地产企业在发展过程中要建立一支专业的财务管理队伍,以此为税务风险管理工作的开展奠定坚实的人才基础。

3.5 房地产企业要在内部构建完善且科学的内控制度

房地产企业在开展税务管理工作的过程中,首先要在内部构建完善且科学的内控制度,以此有效对运营过程中的税务风险进行防范。市场的变动情况以及不断变动的税法会影响房地产企业税务风险管理工作的质量和水平。所以房地产企业在构建内控制度的过程中要对市场的变动情况进行深入分析,有效结合税务风险管理工作和发展战略,以此进一步提升房地产企业税务风险管理工作的质量。其次,房地产企业要根据税务风险管理工作的特殊性设置科学且合理的税务风险管理岗位。并且,所设置的税务风险管理岗位必须由专业的税务风险管理人才所负责,以此充分发挥出税务风险管理的真正作用。最后,房地产企业在构建内控制度的过程中,要以我国的相关法律法规为主要参考依据,不断对税务风险管理的工作流程进行完善和优化。并且,房地产企业要进一步明确以及细化内部税务风险管理人员的工作职责,以此有效提升税务风险管理工作的科学性和合理性。并且,房地产企业在执行内控制度的过程中要对税务风险管理工作的影响因素进行综合分析,以此确保税务风险防范措施的科学性和合理性。

3.6 房地产企业要加大重点合同的风险防控力度

合同管理是房地产企业发展过程中安全保障,且房地

产企业发展过程中的活动内容复杂多样,开发项目需要合同的约束。这是因为房地产企业的经营活动会涉及众多的工作人员,且经营活动中的手续较为复杂,项目的顺利进行需要规范合同的保障;且规范的合同会保障项目主体的权利与义务。所以,房地产企业在发展过程中要加强合同的管理和检查,以此有效保障合同双方的合法权益以及有效防范经营项目中的税务风险。与此同时,房地产企业要加大重点合同的风险防控力度,要在日常的经济活动中对重大合同进行定期的抽查。房地产企业在抽查合同的过程中既要要对合同的内容进行严格核查,又要及时追踪调查合同的履约情况。同时,房地产企业要进一步规范合同的履约程序,以此有效降低合同履约的风险。

另外,房地产企业要加强重点合同的核对工作,以此及时发现合同中所存在的问题,并采取有效的解决措施对合同中所存在的问题进行改进和优化。合同在进行核对之后,房地产企业要编制科学且完善的执行报表,报表的内容要包括项目的详细内容、财税工作的实际情况,以此促进开发项目的进行。因此,房地产企业在发展过程中要加大重点合同的风险防控力度,以此对运营过程中的税务风险进行有效防范,在竞争激烈的市场环境中实现健康可持续性的发展目标。

结束语

新经济时代中,房地产企业面临的竞争压力越来越大,且面临新的发展挑战和机遇。但是,由于房地产企业在新经济时代中忽视了税务风险管理工作的作用,不利于房地产企业在竞争激烈的市场环境中保持自身的竞争优势。因此,房地产企业要重视税务风险管理的优化和完善,要根据不断变动的税收政策以及税法变化,以自身的实际情况和需要为基础,采取合法且有效措施对运营过程中的税务风险进行控制,以此在竞争激烈的市场环境中实现健康可持续性的发展目标。

参考文献

- [1]唐蕾.房地产企业预售环节会计与税务核算差异的税法适用问题探析[J].全国流通经济,2020.
- [2]陶俊梅.集团化房地产企业借款利息税收政策探讨[J].时代经贸,2020.
- [3]薛前进.探究新会计准则对房地产企业税收筹划的影响[J].财会学习,2020.
- [4]关宏宇.新时代房地产企业纳税筹划与风险控制探讨[J].大众投资指南,2020.
- [5]康科锋.基于内部控制的房地产企业税务风险管控探究-以西安X房地产公司为例[J].西部财会,2019.

作者简介:霍殿宇(1976.04-),性别:男,民族:汉,籍贯:安徽,学历:大学本科,职称/职务:中级/财务总监。