

房地产企业税务内控存在的不足及应对策略

晋方波

(俊发集团有限公司,云南 昆明 650224)

摘要:房地产企业在发展过程中必须要依法纳税,这是企业参与市场经营的义务和责任。由于税务金额过高会增加成本支出量,影响企业的整体经济效益。因此,如何在法律允许的前提下进行税务内控工作,选择合适的税务管理方式,合理节约成本,就是企业的主要工作目标之一。基于此,本文重点从市场外部因素和企业内部因素两个方面,找到税务内控工作的侧重点。并着重从工作环境、控制力度、工作流程、组织结构和风险评估体系等方面,了解各个房地产企业的税务工作现状,合理研究优化工作计划,提升税务内控水平的可行方法。应注意提高工作的规范性,并融入与时俱进的意识。

关键词:房地产企业;税务管理;内部控制;风险防控

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.19.118

房地产企业主要通过进行房屋建设工作,展开房产租赁和销售来获取经济利益。在房屋成交后,不仅买家需要依法缴纳税款,房地产企业也要根据收入所得金额进行税务计算,按时、足额缴纳税款。由于税务金额的高低将直接影响企业的经济收入数额,而企业的主要发展目标就是合理提升自身经济效益。这就需要及时进行税务筹划工作,科学控制纳税时间和方法,合理节省资金,助力经济的稳步发展。这要求会计工作人员具备识别税务风险的意识及能力,能够结合现阶段内部的经营行为,落实基础内部控制任务。

1 简述房地产企业为什么要进行税务内控工作

1.1 助力经济可持续发展。房地产企业的主要经营任务就是提升自身的经济效益,在具体进行经济建设工作时,要充分做好财务管理工作。税务管理是财务管理工作中的一项重要分支,将相关管理任务与内控制度结合起来,可以带动企业经济利益的稳步提升,是企业进行经济建设时必须完成的一项工作任务。新时期,房地产企业进行税务内控工作时,需要实时关注项目经营过程中的收入和支出情况,并根据税收政策的相关规定,保留可用于抵扣税款的凭证。在保证工作流程规范性的前提下,处理税务工作任务,以此来达到节约资金成本的目标。

1.2 能找到企业发展方向。实践经验表明,企业在落实经营建设任务时,要根据市场对房地产资源的使用需求,合理调整经营计划,才能达到良好的管理效果。同时,要通过内部控制工作,完成对内部税务信息的披露及管理。对这些信息进行合理的分析后,信息使用者能依据该信息作出正确的决策和对经营业绩的判断。这说明通过有序展开税务内控工作,有助于结合时代发展情况找到企业的经营发展方向。对于优化企业的经营模式,提升企业的外部形象和竞争地位都有重要作用。

1.3 能提高工作的合法性。房地产企业严格有序的落实

税务内控工作,目的是为了遵循国家的管理规定,让内部各项工作具有合理合法性的特点。这是塑造良好的企业形象,提高企业市场竞争地位的关键前提。因为我国是依法治国的国家,企业遵循法律规定是在市场上立足的根本条件。目前,如何结合企业管理规定和发展需求,优化税务内控方案,提升内控水平,成了会计人员的工作重心。这要求会计人员具备法律常识,能够严格遵循法律规定,完成本职工作任务。

2 会对房地产企业税务内控工作效果产生影响的因素

2.1 外部因素。进行税务内控工作,需要关注国家管理政策的更新情况,了解税收政策的特点,及时将会影响税务计算结果的因素统计出来,展开分类管理工作。实际上,不仅企业自身因素会对税务内控工作效果产生直接的影响,外部政策变动频率高、内容变化差异大,也会给内部的工作信息处理任务增加不小的压力。比如,在营改增政策下,虽然政策的更新能够有效避免重复征税的问题。但是,税率高低变化、不同项目计税方式的不同,使得会计人员在新旧政策交替的过程中,工作任务量增加,工作难度提升,这是房地产企业要关注的重点问题之一。

2.2 内部因素。企业内部因素是影响税务内控效果的关键因素,其中包括:人员工作意识、素质及能力等多个方面的问题。通常情况下,税务管理工作要由会计人员来完成,要实现税务内控,则要其他部门通力配合,关键是让管理部门和会计部门共同合作,完成精细化的管理。如果人员缺乏管理意识、风险防范意识,对税务处理工作的重要性认识不足,就容易影响实际的工作效率及质量。与此同时,房地产企业经营规模不断扩大,实际进行税务内控工作时,产生的数据信息成倍增加。企业如果没有完善计算机基础设施,没有进行会计信息化建设的意识和能力,就会导致工作效率低,内部各部门之间的沟通渠道不畅通。这些都是引发税务风险问题的主要原因,需要及时做好风险

防范工作。

3 介绍房地产企业税务内控工作的实际现状

3.1 工作环境问题。结合具体工作情况来看,在各个房地产企业实际展开税务内部控制工作时,会受到工作环境基础的影响。环境基础包括很多内容:企业的资金、资产数量、企业文化、基础设施建设情况、综合竞争能力等多个方面。同时,人力资源也决定着企业环境基础质量的高低。目前,很多企业都忽略了税务内控工作的重要作用,资金、人力资源投入力度不大,没有及时制订有针对性的管理计划,无法体现出员工的主体地位,使得税务内控效率下降。

3.2 控制力度问题。落实税务内控工作时,应科学控制内控力度,明确工作目标,让工作具有规范化和合理化的特点。不过,目前的实际工作现状是:大部分房地产企业在税务内控工作中所使用的管理制度缺乏完整性和创新性的特点。在内部审批工作中,存在工作范围界定不清,权责不明的问题,发生税务风险的概率比较大。与此同时,房地产企业经营过程中需要缴纳的税种比较多,信息收集流程和计算方法较为复杂。如果缺乏制度的支撑,将会出现管理乱象的情况,无法为企业的经济稳步发展提供基础支持。比较容易出现工作马虎、行为不规范等方面的问题,不符合企业的可持续发展要求。

3.3 工作流程问题。税务内部控制工作流程不合理,就容易给管理过程增加安全风险。大部分情况下,企业要先进行风险预估,从预算管理角度出发,分析进行房地产项目经营建设工作需要投入的资金及可能产生的收益,预估税款金额。在项目完成后,具体向税务部门缴纳税款时,应提前制作报表,进行审计工作和申报工作。需要注意的是:如果实际流程中缺少复审环节,无法及时发现数据方面的问题,可能造成税收申报的多申报或者漏报,这将会对企业的外部形象和信用度造成不良影响。与此同时,由于工作流程过于复杂烦琐,在税务的事前、事中、事后的监督控制中,还会受到一些变量因素的影响,可能需要随时灵活的调整税务管理计划。

3.4 组织结构问题。税务内控工作不只是会计部门的工作任务,因为进行税务核算工作时,要收集项目经营过程中的所有数据信息。所以,应确保各部门之间能针对税务相关的数据信息进行实时沟通,这需要展开基础的组织结构建设工作。然而,一部分企业还没有理清各部门之间的关系,各个工作环节的关联性不高,影响着工作数据的及时传递。尤其是在岗位设置上,许多企业没有专项设置税务处理岗位,会计人员的日常工作任务量大,工作效果受到了不良影响,这是企业在税务内控工作方案的优化研究过程中要关注的重点问题之一。

3.5 评估体系问题。要规避税务内控工作风险,保障工作的稳步开展,为房地产企业带来可观的经济收入,需要在让会计人员具备风险防范意识的基础上,积极构建风险评估机制。进行风险的识别、分析和管控。但是,目前仍然

有许多企业在没有进行风险预估,没有拟定风险应急处理计划时,就启动工作项目。这导致具体纳税时,纳税金额有所增加,给企业造成了较大的经济损失。此外,负责税务内控的人员在日常工作进程中,没有对税务风险的指标进行合理优化,使得指标体系不健全,也会影响风险评估工作的结果。

4 解决房地产企业税务内控难题的有效方法

4.1 奠定良好的环境基础。内部工作环境的建设任务具体可以分为精神环境和物质环境两大方面,精神环境基础需要融入独特的企业文化,提高员工之间的向心力和凝聚力。还要通过展开宣传教育工作,让员工意识到自身工作的重要作用,引导员工积极主动地参与到税务内控管理工作中,调动员工的工作热情,以解决企业的经济建设难题。应注意提升人才的法律意识及专业的税务管理、内控管理能力。同时,企业还会组织多样化的文化活动,为营造和谐的工作氛围奠定良好基础。另外,在内部的物质环境建设中,企业要结合现有资金、资产的数量及项目经营情况,合理分配资金,引进工作设备,完成内部基础设施建设,为税务内控工作提供必要支持。

4.2 展开全面化的监控管理。提高税务内控管理力度的关键就在于加大惩罚力度,这项工作应当具有公平性和合法性的特点。由于税务内控工作效果会受到人为因素的影响,比如,数据上报时出现错误的信息,而审核人员没有仔细检查就直接进行税务计算,并展开了税务申报工作。企业在查明原因后,应当对参与本次税务管理工作的人员采取相应的惩罚,关键应落实责任监督机制,明确各部门的本职工作任务,提高员工群体的责任意识。与此同时,在展开内控工作时,要让管理工作具有细节化、适应性的特征。一般应当由管理部门的人才定期总结管理经验,对工作环节中存在的问题进行有效的整改。也可以考虑建立相互监督机制,让基层员工能参与内部管理,有效减轻企业的内控工作压力。

4.3 规范税务内控流程。税务内控工作流程的优化是企业经济建设工作中的一项关键任务,各个房地产企业在工作规模、工作进度上存在差异性。因此,在研究如何规范工作流程时,应根据未来发展目标和实际工作现状,有针对性的找准工作侧重点。税务内控指的是:依靠专业的内控制度以及相关的税收法律管理规定,对企业经营过程中可能出现的问题进行全程监控与管理。要确保真实反映税收工作信息、正确执行税收政策法规、提高税收工作效率、防范税务管理风险。工作重心是构建适宜展开税务处理工作的环境基础,结合常用管理工具来执行管理任务。结合这些要求,对本企业以往的税务内控案例进行分析,找到其中存在的重复性工作环节,简化工作流程。

4.4 设置专门的税务管理岗位。在有序展开基础税务内控工作时,一方面,要完善内部组织结构,合理设置工作岗位,根据员工的个人优势和岗位需求来进行岗位调动和任

务分配。另一方面,要完成对会计部门内部工作任务的细化分类。基于税务管理流程具有复杂性的特点,工作任务量比较大,进行税务处理工作的会计人员无暇顾及其他财务工作任务。因此,企业应在内部设置专门的税务管理岗位,由知识水平高、业务素养过关的员工专项负责对税务的管理。税务筹划工作大体包括风险预估、税款计算、跟进纳税流程、保留工作凭证等多项任务。需要运用到预算会计和管理会计知识,目标是要通过合理合法的税务筹划工作,节省经济成本。所以,税务工作岗位应独立于其他岗位,不与其他员工产生利益关系。在这个基础上,配合相应的管理制度,才能达到良好的税务内控效果。

4.5 完善风险评估机制。税务风险问题将直接影响企业的经济稳定运行状态,要求房地产企业关注市场发展动态,了解房地产行业的发展趋势,并重点结合新税收政策的更新情况,在内部落实好风险管理任务,构建完善的管理结构体系,有序完成评估分析工作。首先,应要求会计人员具备准确、实时的识别风险问题的能力。要将税务管理工作与业务工作结合起来,整理每个环节常见的风险类型,找到引发风险的因素,建立应急预案。一般房地产企业在投资建设房屋、进行产品营销工作时,都可能产生税务风险,需要融入全过程管理理念,进行风险的动态化管理。其次,在风险评估过程中,要采用目标管理法,确定房地产企业目前可承受的风险大小,执行管理计划,做好风险防范工作。通常以消除风险、转移风险、规避风险这三项任务,作为税务风险管控的核心。

4.6 融入现代化技术手段。我国已经进入了科技信息化时代,在这个时代处理税务问题,提高税务内控水平,解决工作难题,需要房地产企业先投入资金,引进计算机设备,进行自动化的数据整合、存储和分析工作。目前,很多企业都已经普遍实现了会计电算化。要在这个基础上发挥现代信息化技术的使用价值,需要完善计算机基础设施,引进财务管理软件,构建数据库,进行信息的永久存储。应保证网络环境的安全性,提高系统运行的稳定性。并让员工掌握计算机的基础操作技巧,要求员工将每日工作信息及时、真实地记录在企业内部的网络平台上,通过社交软件进行互动交流。此外,应借助互联网技术,让房地产企业可以实时关注外部市场的房价信息、税收政策变化情况,紧跟时代的趋势,调整内部控制机制。

5 开展房地产企业税务内控工作的注意事项

5.1 要积极规范工作行为。税务内控任务对工作质量及效率有较高要求,在具体落实这项工作时,要对可能影响工作效果的因素进行综合分析和全面管理。基于人才是工作中最大的变量因素,房地产企业应当重点提高人才的主体地位,从思想教育引导和制度管理等方面,让人才能热爱自己的本职工作岗位,提高人才的责任意识。应要求人才主动规范工作行为,让工作具有程序化的特点。这是在新时期企业发展进步的过程中,稳步提升税务内控效果的

有效方法。

5.2 要有与时俱进的意识。税务内控工作的对象是所有与税务相关的数据信息,方法是通过内控制度来对税务工作情况进行严格有序的管理。基于企业在不同发展时期的工作重心不同,不同市场环境背景下容易出现的税务风险类型也存在差异。这就使得传统的管理方法无法满足企业的可持续发展需求,应提高人才的创新意识,专项培养创新型人才,也可以面向社会直接招聘新人才,为税务工作团队注入新活力。关键要将与时俱进的意识融入管理任务当中,不断总结工作经验,反思工作中的优点和不足之处,创新税务内控方案,合理降低工作难度。

5.3 要融入精细化管理理念。在时代发展进程中,房地产企业要积极迎接发展机遇,带动经济发展,必须要提高对税务内控工作的重视度,积极借鉴其他企业的工作经验,找到优化管理方案的可行对策。在这个环节应注意的一点是:要充分融入精细化管理理念,让税务管理工作从细节处出发,真正降低税务风险问题的发生率,这对人才的工作细心程度提出了较高要求。

6 结束语

实际落实税务内控工作,需要遵循依法经营理念。并要合理投入资金、技术,为工作提供良好的环境基础。还应当展开全面化的监控管理工作,规范会务内控流程。为减轻员工工作压力,要合理设置税务管理岗位,落实责任管理制度。也可以应用信息技术手段来规范管理行为,提升管理水平,让工作具有动态化和全面化的特点。新时期,房地产企业会积极完善税务风险评估体系,进行事前、事中、事后的税务分析和管控工作。可以看出,通过规范有序的完成各项基础工作任务,能提高经济发展水平。结合风险评估结果,也可以找到企业的发展目标及方向。在此基础上有针对性地调整工作计划后,能提升企业的可持续发展水平。

参考文献

- [1]李灵义.房地产企业税务内部控制的不足及改进措施[J].市场观察,2019(10):1.
- [2]孙晓辉.房地产企业内部控制存在的问题及对策研究[J].中国市场,2019(24):2.
- [3]骆书琴.房地产企业税收风险及内控管理分析[J].商业观察,2020(13):2.
- [4]蔡小栋.房地产企业内部控制存在的问题及对策研究[J].经营者,2020,34(7):70-71.
- [5]骆书琴.房地产企业税收风险及内控管理分析[J].商业观察,2020(13):2.
- [6]孙海娇.房地产企业内部控制存在的问题及对策[J].企业改革与管理,2021(4):2.

作者简介:晋方波(1985,10-),男,汉族,云南省昭通市威信县,硕士学历,财务总监,研究方向:房地产企业财务管理研究。