

税务筹划在房地产企业会计处理中的应用

黎 瑾

(广西贵港市骏宝房地产开发有限公司, 广西 贵港 537100)

摘 要:国家经济的增速发展加快了房地产行业的发展速度,在我国国民经济发展中,房地产行业所占据的地位越来越重要。房地产企业经营过程中,需向国家财政部门缴纳多种税费,面临较重的纳税负担,因此,房地产企业可在会计处理中依法应用税务筹划方式合理避税,以达到经营成本降低、经营收益增加的目的。在国家宏观经济调控、国家税务改革的影响下,房地产企业的税务筹划机制也需做出不断调整。为此,文章分析了会计处理工作税务筹划应用对房地产企业产生的积极影响,同时分析了房地产企业会计处理中税务筹划的应用措施,而后提出了房地产企业会计处理中税务筹划有效应用的保障策略,旨在推动房地产企业的良性运转,进而提升整个房地产行业发展的稳定性。

关键词:税务筹划;房地产企业;会计处理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.20.044

在我国市场经济深化发展的大环境下,房地产企业面临的市场竞争更为激烈,要谋求长效发展、实现经营目标,房地产企业必须要通过成本节约、收益提升两个途径强化自身核心竞争力。对于房地产而言,税务筹划是有效节约成本、实现竞争力提升的重要必段。属于财务管理范畴的税务筹划,需要以财务管理数据、项目内容为依据,通过合理避税策略的应用,降低企业应纳税金,从而为企业经济效益的有效提升提供保障。房地产企业需要遵循市场发展规律,通过综合性评估分析纳税工作,应以经济效益提升为目的、立足全局、依法筹划,进而确保税务筹划应用价值的最大化发挥。

1 会计处理工作税务筹划应用对房地产企业产生的积极影响

1.1 增强自身会计管理能力

高效的会计处理、精准的会计核算是保障房地产企业高效、平稳、健康发展的关键。税务筹划工作开展中,财务工作者需要对房地产企业经营发展中产生的大量会计信息数据进行收集整理与统计分析,并要展开精准的数据核算,因此,财务工作者要对企业会计制度了如指掌,且要全面了解本地税收政策的变化,如此方可基于法律政策的约束确保税务筹划工作的科学设计与实施,才可达企业经济效益稳步提升的目标。而如此一来,便可使房地产企业的会计管理能力得到进一步提升,从而有利于推进房地产企业的长效发展进程。

1.2 强化企业及财务管理人员纳税意识

税务筹划工作的开展要以合法性原则作为基础,以降低企业应纳税金、节约企业经营成本、保障企业经济效益为最终目的,因此税务筹划工作的同时,可使房地产企业领导层的纳税意识得到进一步强化,并可使之更加明确自身所担负的纳税责任,既能有效避免企业偷漏税款的行为,且可降低房地产企业经营发展中财务风险的出

现几率,从而维持企业发展的平稳性。此外,企业会计处理中税务筹划的应用,还要求财务管理人员不断强化自身的纳税意识,要求其持续关注税法及相关政策,并应利用正确且有效的手段完成税务筹划与实施,因此,会计处理工作中税务筹划的开展,可使房地产企业的整体纳税意识得到有效提升。

1.3 完善与优化企业管理制度

为实现房地产企业的经营发展目标,在企业发展壮大同时节约企业经营成本,房地产企业需要以税务筹划措施的科学应用达到经济效益提升的目的。在此过程中,房地产企业需要在法律范围内合法提高经济利益,因而必然会持续性进行管理制度的建立与完善。在大量企业纷纷参与税收筹划工作的境况下,我国企业的管理制度将会更加健全,且可建立起科学系统的制度体系,这将会对房地产企业的长效与稳定发展提供有力的制度支持。

2 房地产企业会计处理中税务筹划的应用措施

2.1 增强项目投资核算合理性

房地产项目投资时,需要基于科学精准的核算为投资决策的正确性提供数据参考。可供选择的投资核算方法主要有两种,一是成本法,二是权益法。投资预算制定之时,房地产企业应立足自身发展情况,筛选出最佳的投资核算方法,通过正确投资决策的制定与实施防止投资失败,从而保障自身发展的可持续。通常房地产企业投资比重介为 25%至 50%范围之间较为合理,此种投资比例并不会影响到企业的正确运营。然而若是超过这一范围,则必须展开投资核算。房地产企业投资比例不足 25%时,可应用成本法核算投资。若是投资比例高于 50%,此时企业经营会受到一定影响,因而需应用权益法作为投资核算的主要方法。总体而言,投资核算方法应用方面,房地产企业具备一定的可选择空间,在企业投资出现先盈利

后亏损倾向时,选用成本法进行投资核算是降低企业经济损失的最佳方法。

2.2 选用最佳收入结算方式

房地产企业销售结算中有多种不同的方法,由于各种结算方式的收入确认时间并不一致,因而产生税收的时间也各不相同。我国税法规定土地使用权转让、房产销售时如果应用的是预收款方式,则应以预收款收取日作为纳税计算的起始日。而房地产企业销售房产时,应以收入款项收讫当日或收入款项凭据开具当日作为营业税缴纳的起始时间。为此,房地产企业税收筹划过程中,应结合确定收入时间作为依据选用适合的结算方式,进而通过结算方式的合理应用帮助企业达到税收缴纳时间有效递延的目的,从而为房地产企业争取更多的资金利用时间。

2.3 科学列支各项费用

2.3.1 做好费用预提与入账核销

房地产企业运营中需要科学合理的预算统计可能出现的各项费用,针对项目完成后能够预提的费用,应精准统计具体的支出数额,如果金额过大且资金占用时间较长,应将之作为成本费用进行记录。应在费用预提范围内按照最高标准进行费用的预提,利用此种方法可增强房产销售过程中的前期计入成本进而实现纳税时间的有效递延,从而可增加企业的资金时间价值。在此过程中,财务工作者要做到允许列支额度的详细了解,并应对允许范围内的额度进行充分列支。同时,房地产企业在费用入账之后,应及时列支为费用,且要将已入账费用进行及时的核销处理。

2.3.2 合理筹划营业费用

为提高房产销售额,房地产企业通常会采取广告宣传的方式增强房产曝光率,如此会产生高额的广告费用。我国税法规定,房地产企业可在销售收入2%的范围内按照实际广告费用额度进行费用支出扣除。由于一些房地产企业需要由总公司统一进行广告费用的策划与列支,因而存在总公司广告费用支出高于销售收入2%无法提前扣除,但子公司广告费用列支扣除较少,不足销售额度2%的情况。为化解这一问题,房地产企业应做好广告费用的合理调控,由费用列支扣除不足2%的子公司承担总公司产生的、与子公司业务相关部分的广告费用,从而确保房地产企业纳税年度广告费用在允许提前扣除额度范围内,进而有效节约企业的纳税成本。

2.4 谨慎选择资产折旧与摊销方法

税法规定企业缴纳之前可进行部分项目的扣除,以此有效降低企业的应纳税额,具体方式有固定资产折旧、无形资产摊销或递延资产摊销等。在房地产企业收入固定的基础上,折旧与摊销部分的费用越高,企业所节约的纳税金额就越大。加速折旧法是会计处理过程时可用于固定资产折旧的最佳方法。目前,企业财务制度往往会明

确区分固定资产、无形资产以及递延资产的折旧与摊销时间,但仍然存在一定的可运作空间。针对企业未明确规定折旧年限及摊销时间的资产而言,应在最短年限内完成固定资产的折旧计提,如此可增大前期折旧额度,进而使房地产企业的应纳税款向后递延,从而可获得更高的资产时间价值,能为房地产企业提供大量无息资金以维持自身的经营发展。但应注意,折旧方法确定后不可随意更改。此外,投资性房地产有两种计量模式,一是成本模式计量法,二是公允价值模式计量法,应用后者时,则不可计提折旧或进行资产摊销。

2.5 应用适合的计价方法

对于房地产企业而言,会计财产计税应以资产计价作为基准。我国税法规定,对附属设备进行计价时,应以与附属设备最接近的设施三通管作为起始点进行计算,而对照明线路或电灯网等进行计价时,应以进线盒、连接管为起点。结合这些规定,房地产项目实施中,应将不归属于房产附属设备或配套设施的部分区分出来,通过项目的清晰划分从而确保资产计价的精准统计,从而尽可能增强资产计价的精准性,如此可有效防止出现税款多计的现象。

2.6 加强企业盈亏抵补筹划

房地产企业某年度出现亏损后,可利用后一年度的盈余对该年度亏损进行抵消,此种做法可使企业后一年度应缴税额进行削减。但企业应用盈亏抵补方式时要谨慎,必须要在企业确实亏损的条件下方可应用此方法,且主要应用于企业所得税的筹划之中。按照我国税法要求,企业出现年度亏损后,可利用下年度税前利润进行本年度亏损的填补,若该年未补足,可用未来五年之内的所得税利润补充,五年仍未补足的情况下,则可以五年后税后利润作为亏损补充。因此,盈亏抵补主要适用于亏损或待兼并企业,这是由于兼并、并购之后,被兼并或被合并企业若未补足亏损数额,可由兼并或合并企业进行填补。与此同时,企业坏账或死账无需记入坏账准备之下,而是可利用核销方式进行处理,且可延后支付广告费用,如此可有效降低企业的纳税额度。

3 房地产企业会计处理中税务筹划有效应用的保障策略

3.1 遵循法律政策合法筹划

依法纳税、依法开展会计工作是企业平稳经营与长效发展的基本要求,为此,房地产企业应遵循国家法律法规及政策文件,依法实施税务筹划工作。税务活动开展中,应按照国家要求制定税务筹划方案,并且确保税务筹划措施的实施与会计政策相契合。在此过程中,房地产企业应密切关注国家税收政策的发布与调整,并应了解税收动态,应按照国家新政策及新要求合理制定与调整税务筹划方案,且要应用最为适合的税务筹划方法,从而确保房地产企业税务筹划合法合理、科学规范的开展。

3.2 基于经济效益目标制定税务筹划方案

税务筹划的根本目的是节约企业经营成本,保障企业经济效益。为此,房地产企业应以经济效益提高为目标制定税务筹划方案。为此,需要以经济性原则作为依据,在会计处理过程中,按照企业会计工作项目、结合会计工作中产生的数据合理制定税务筹划方案,要确保所应用会计信息的精准性与可靠性,防止因信息失真而影响税务筹划的合理性,从而增加企业纳税负担。同时,处于不同阶段的房地产企业,应选用不同的经济措施制定与实施纳税方案,如此方可确保企业纳税金额的有效节约,保证企业会计工作中税务筹划价值的有效展现,才可有效提高企业的经济效益。

3.3 严格控制税务筹划风险

税务筹划工作是在税法边缘界限处进行避税操作,因而具备较高的风险,房地产企业税务筹划中要加强风险的预测与控制。除了会计数据不够精准、会计信息错漏所导致的会计风险之外,会计处理工作中的税务筹划所产生风险所带来的危害也较高。税务筹划时需要通过纳税额降低或纳税期限递延而帮助企业获得更多的资金时间价值,以使企业经济低迷期的税务负担有效缓解,但延期纳税本身具备较高的风险系数,一旦引发税务筹划风险,将可能会对企业的正常经营与发展带来威胁。因此,房地产企业应建立起良好的风险防范意识,通过科学的风险预警机制建立,展开科学的筹划与分析,从而降低税务筹划风险发生率。

3.4 立足全局优选税务筹划方案

税务筹划的科学开展,要立足整体、统筹全局,结合企业当前经营发展状况制定出最为适合的税务筹划方案。除了要考虑企业运营业务、自身发展环境等因素之外,还要将国家经济政策的变动情况纳入考量,不可将某个环节的税负降低作为关注焦点,而是应综合考虑多方面因素,从企业整体效益最大化的角度出发进行统筹部署与科学规划,需对所有影响或限制税务筹划的因素均展开深入分析,筛选出内容最全面、操作最可行的税务筹划方案,从而有效保障企业的经济收益,真正达到企业税负压力有效降低的目标。

3.5 加强与政府税务部门的沟通与交流

为确保房地产企业制定出合理的税务筹划方案,除了要以国家法律法规为准绳之外,还需要做到与政府税务部门的有效沟通与互动,结合税务部门给出的意见与建议,合理调整与修正税务筹划方案。与此同时,有效的沟通利于获得税务部门的认可,可对房地产企业的税务筹划工作进行有效的监督与指导,可促进房地产企业税务筹划工作的顺利落实。此外,房地产企业需缴纳多种类型的税种,因而与税务部门保持沟通与交流,还可为国家税务筹划律法制度的健全提供信息反馈,进而可为房地产企业的税务筹划高质量开展提供更为完善的制度保

障。

3.6 组建专业化税务筹划工作团队

税务筹划是一项专业性强、综合能力要求高的工作内容,因而房地产企业财务工作者的素质能力决定着税务筹划的科学性与有效性。为此,房地产企业首先应将税务筹划提升至重要工作范畴,引导相关工作者树立起良好的思想意识,认识到税务筹划工作的重要性。要求企业管理者发挥影响带动作用,通过管理者税务筹划意识的加强,引导其他工作人员规范自身工作行为,进而确保税务筹划工作的高质量与规范化开展。同时,税务筹划工作开展中,还要注重于工作人员工作积极性的调动与创新思维的培育,帮助税务筹划工作人员树立起努力拼搏、重视实践的工作精神,从而创新高效、协同配合完成工作量大、工作难度高的税务筹划工作,以专业的职业素养确保税务筹划方案的科学制定与有效实施。

4 结束语

面对经济全球化的大趋势,市场经济呈现出高速化发展的态势,为房地产企业的经营发展带来了巨大的挑战。房地产企业会计处理工作中会因税收政策的变化、纳税金额核算存在差异或是企业缺乏纳税意识而导致税收风险的出现。为规避税收风险,房地产企业会计处理工作中应增强项目投资核算合理性、选用最佳收入结算方式、科学列支各项费用、谨慎选择资产折旧与摊销方法、应用适合的计价方法、加强企业盈亏抵补筹划,通过这些措施实施科学开展税务筹划工作,并需通过遵循法律政策合法筹划、基于经济效益目标制定税务筹划方案、严格控制税务筹划风险、立足全局优选税务筹划方案、加强与政府税务部门的沟通交流、组建专业化税务筹划工作团队作为税务筹划有效性展现的保障,进而稳固房地产企业长效发展的根基。

参考文献

- [1]邢译.税务筹划在房地产企业财务管理中的应用[J].现代营销:经营版,2020(1):1.
- [2]安宴立.税务筹划在企业会计处理中的应用分析[J].现代经济信息,2017(12):2.
- [3]张晶.税务筹划在企业会计处理中的应用探讨[J].时代金融,2016(30):2.
- [4]李阿妮.税务筹划在房地产开发企业财务管理中的应用[J].经济技术协作信息,2021(23):2.
- [5]袁清.房地产企业税务筹划在实操中的应用[J].纳税,2020(4):2.

作者简介:黎瑾(1988-),女,汉族,籍贯:广西省贵港市,本科,研究方向:房地产财务成本管理。