

房地产企业税务风险问题及对策研究

张颖

(大理古城华侨城实业有限公司,云南 大理 671003)

摘要:近年来中国经济的发展速度可以说是引起了世界各国的广泛关注,各行业内部竞争状况十分激烈,房地产行业无论是从发展规模还是速度上来讲都处于前列,可以说我国房地产企业的迅速崛起为我国经济高速发展做出了突出的贡献。目前,为避免房地产行业的过度发展引发金融系统性风险,国家因此出台了一系列的限制性政策确保房地产行业健康有序发展。伴随整体金融、土地、预售监管等一系列政策的出台,房地产企业已经进入了“黑铁”时代,整体房地产行业利润下降但是税收政策趋紧,房产公司在兼顾利润和税务上稍有不慎就可能引发税务风险,危害企业健康发展。因此,本文就主要展开对于房地产企业税务风险预防与管控的探讨,希望能对相关企业在制定战略计划时提供帮助。

关键词:房地产企业;税务风险;财务管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.24.125

房地产企业税务风险一直是其发展过程中需要被重视的问题,特别是在目前国家税务政策监管趋严的情况下,房企更应该有这样的危机感去寻求对于税务风险的把控和管理。房企如何兼顾面对利润下降和税收合规,降低自身的财税风险,在激烈的市场中不断保持竞争优势。综上所述,提高房地产企业对于税务风险管控的能力已经成为了必须。

税务风险管理,是企业风险管理的分支,也是企业内部控制中对税务方面的管理。税务风险表现形式为因没有遵循税法可能遭受的法律制裁、财产损失或声誉损害。企业税务风险主要包括两方面,一方面是企业纳税行为不符合税收法律法规规定,应纳税而未纳税、少纳税,从而面临补税、罚款、加收滞纳金、刑罚处罚及声誉损害等风险;另一方面是企业经营行为适用税法不准确,没有用足有关优惠政策,多缴纳了税款,承担了不必要税收负担^[1]。

对于房地产公司有以下四方面的意义:

(1)有助于提高房地产企业的纳税意识。强化纳税意识,实现诚信纳税,并实现贯彻国家的宏观经济政策,使经济效益和社会效益达到有机的结合。同时完善税收制度,内控税收风险。

(2)有助于优化产业结构和投资方向,企业根据各项税收优惠政策的导向性,在进行投资决策、优化产品结构方面进行提前的规划和预测,虽然主观上是为了减轻税收负担,但客观上却是在税收杠杆的拉动下走向国家优化产业结构的调整的方向,引导房地产行业的健康和谐发展,抑制房地产市场投机行为^[2]。

(3)有助于提高企业经营管理水平,尤其是企业的财务人员强化财税专业知识的同时必须要深入业务,充分

实现业财一体化,深入房地产开发全流程。财税人员必须对涉税风险点提示财税风险,为企业的日常经营做好财税保障,最大化避免税务损失。

(4)有助于实现企业价值最大化,税务筹划属于财务管理为企业创造价值的重要职能,税务筹划使企业进行投融资决策、计划运营、内控管理等经济活动时,充分考虑税收成本和涉税风险做出最优选择,有利于企业提高企业的净利润^[3]。

1 房地产企业税务风险概念以及类型

1.1 房地产企业税务风险的概念

在正常运作下,企业应当具备完善的税收策略和机制并严格遵守以确保涉税行为不会违反法律规定并且对自身运营活动有所帮助,一旦部分企业对税收策略以及行为没有加以严格的控制和管理,就会容易出现税收风险,导致企业出现较大经济损失,在税款缴纳方面存在少交或者是多交的情况。

1.2 房地产企业税务风险的类型

为了能够更好的识别出房地产企业日常运作过程中可能存在的税务风险,笔者认为可以对这些财务风险从企业业务环节角度进行细致性划分,有针对性地给出改革意见。

1.2.1 土地获取环节

房地产企业在日常经营活动过程当中比较重要的一个环节就是土地获取环节,拿地的好坏决定了地产企业的现金流和利润水平,因此地产企业内部投资相关部门在土地获取前需要对拟获取地块进行大量的前期投资测算审定,鉴于房地产行业开发周期长受政策影响较大,加之各地税务政策有差异尤其是土地增值税清算的标准不

同,对于项目整体的利润及内部报酬率影响极大。又或者企业获取土地的形式是通过收并购,涉税的种类和涉税金额对于交易结构的设置及未来收益的影响十分巨大,有时甚至是决定性的。同时,对于棚改、教育、医院用地及安置房的用地也要十分重视土地获取的方式,交易涉及的税种也影响整个配套用地在住宅地块的分摊。因此在土地获取前的税金测算尤为重要。

1.2.2 开发过程中的税务风险

房地产开发企业从项目拿地到开发建设完工周期较长,企业会投入大量的人财物,其中涉及的税种多达数十种。例如房地产企业在开发过程中,签订的总包分包合同也多达几十种,自从营改增之后,签订施工合同中对于增值税条款的约定更加严格,对于开具增值税发票种类,涉及的税率,提供合法的增值税票等,避免因签订合同有误导致公司在增值税上受到损失。就必须要求房地产企业招投标业务过程中,财税人员要进行全程参与以避免出现因合同签订约定不清楚的涉税损失。

1.2.3 销售过程中的税务风险

由于我国房地产的销售采用的是预售制,各地政府对于商品房预售证发放的条件不同,因此房地产预售之后土地增税采用的预缴制,待项目达到土地增税清算条件时进行汇算清缴,土地增税清算时各项开发成本认定及增值额就成了涉税风险点,加之土地增值税占到整个房地产缴纳税款的80%以上,对于整个项目的盈利能力也起到至关重要的影响。同时预售环节对于客户开具的增值税发票可以先开具零税率发票,待正式交房后有了测绘部门出具的详细的实测面积再开具正式增值税发票,只有财税人员保持和税务征管机构的及时沟通,时刻掌握最新的税务执行政策,才能有效防范税务票据开具不正确的风险。

2 房地产企业税务风险的特点

应当说,房地产企业的税务风险同其他企业税务风险有着诸多共同特点。首先是它们都具备一定的普遍性,房地产企业无论规模和业务范围的大小,都有可能发生税务风险的问题;其次,税务风险具有一定危害性,它会导致企业财务活动受到制约,严重情况下会违反法律规定甚至出现破产的情况;再者,税务风险的发生是客观的,无论管理人或者企业行为如何,都存在时刻发生税务风险的隐患;然而,我们还应该明晰的是企业受到税务风险的影响会因为形势的变化而出现较大转变,要时刻用发展的眼光去看待税务风险当前与未来变化的情况,并作出及时反应;最后,税务风险是时刻存在且无形的,对于企业相关负责人来讲,必须充分具备防范意识,在风险并未造成较大损失时对其进行处理。

3 引发房地产企业承担税务风险的原因

房地产企业因其涉税种类多税额大导致其所承担的税务风险也同其他企业存在较大差异,所以可以从内部外部两个方面入手来探讨引发房地产企业承担税务风险的原因。

3.1 房地产企业内部原因

3.1.1 财税能力的欠缺

众所周知,企业日常经营活动中财税能力的突出与否在税务有关问题上有着举足轻重的作用,若房地产企业自身财税能力和水平无法满足要求,势必会直接导致税务问题的出现。举例来说,企业在对税额进行计算的时候,必须要以财务相关数据作为计税基础,以税法及相关制度作为计税依据,否则可能会导致计算结果有失偏颇,错误引导涉税风险。

3.1.2 存在漏洞的内控管理制度

从另一个方面来讲,房地产企业容易在涉税问题上出现纰漏的原因也可能在于缺乏健全完善的内控管理制度。集团财务层面应建立税务管理部门,各个区域公司财务设立专门税务岗位,针对涉税问题包含不限于日常的纳税申报稽核审批、费用电子发票的网上核查及登记、投资项目的税务测算、项目专项土地增值税清算的重点稽核,项目税赋率的重点监控等等。唯有在制度上健全税务内控体系,才能有效防范涉税风险,甚至法律风险。

3.1.3 企业对税务风险防范意识不足

由于房地产从早期的粗放式发展至今,很多小型民营房企没有太强的税务风险意识,个别企业甚至为了逃避履行社会责任,选择铤而走险的方式偷逃税款,这样的企业既没有做到纳税义务,更是在日常运营中因为自身操作使得自己面临重大的税务风险,最终导致企业发展走向衰败。

3.1.4 相关人员缺乏财税意识

除此之外,很多房地产企业忽视了内部职能部门的非财税人员的财税培训,尤其是外部业务对接部门,比如招标采购部门、行政综合部门、工程成本部门等,在如何对外签订合同及获取合法合规的发票方面,如没有统一的标准化培训定会造成因合同签订及票据获取不正确等发生税务损失,加之地产公司的相关人员费用报销也较多,获取电子发票的合法性也是公司关注的涉税风险。

3.2 企业外部原因

3.2.1 国内税法更新速度较快

我国的税务政策制度都是伴随着新的业务变化不断进行修订,对于自身财税能力强的公司会主动联系税务主管机构进行税务研讨出具税务解释,但是对于自身财税水平欠缺的中小型房地产执行过程中面临着不可预知

的税务风险,因此,中小型房地产企业有必要时刻关注税法的最新变化,及时和税务机关沟通,避免税务风险发生。

3.2.2 执法力度欠缺以及税务机关的自由裁量权

税务机关和纳税企业之前应该遵循着相应规范准则,在彼此遵循自己应有的权力和义务的同时,以一种平等的关系参与到税务行为当中。如果说两者之前的管理存在不对等性,则势必会造成房地产企业在纳税问题上出现较大失误。归根究底,在这种模式下税务机关被赋予了过量的自由裁量权,这会严重影响税务机关与企业间的平衡关系被打破,使得税务机关的执法力度因自身对于税务政策解读等原因产生差异,致使房地产企业处于被动关系中,更有甚者会因为税务机关的行为损害企业的利益。这种自由裁量权的存在增加了房地产企业纳税行为的风险,增加了其涉税问题的不确定性。

4 房地产企业税务风险防范的若干策略

4.1 房地产企业内部策略

4.1.1 房地产企业自身财税能力的提高

企业在对自身运营能力提高时一定要把重点放在对于财税能力的提升上。借用科学的管理方法、合理的内控制度以及优质的专业人才引进,并以此作为依据成为税务风险发生的防火墙。同时,加强对于财税人员的定期培训,并把此项工作纳入绩效考评。

4.1.2 完善房地产企业税收制度,提高内部科学性

建立完善的税务风险评价机制,根据企业日常经营活动当中所面临的税务风险类型以及影响程度对其进行划分,按照相关部门及人员的意见来建立税务风险评分评级标准和制度,并在针对所有风险设置相应的预防与处理手段,这有助于企业提高财税风险的管控的效率。另外还可以建立科学的税务风险预警系统,使其作为企业内部税收制度中不可或缺的重要环节之一,风险发生之前能够根据相应机制报告给公司高层领导人员予以明确信息,第一时间把风险所引发的危害降到最低。

4.1.3 加强企业内部涉税行为预测

房地产企业要增加对内部税收状况的预测,以往企业经营的财务报告数据,参照历年以来的材料和公司现有的发展条件,站在客观的角度对于公司的税收状况进行预测,可以安排相关工作人员来撰写税收预测报告,这样不仅可以为公司管理高层在制定决策时提供些许参考,还可以在制定房地产企业未来发展计划时,使得计划目标的制定能够更加明确,分阶段分步骤的配合好公司涉税行为与经营业务的深度融合。

4.2 房地产企业外部策略

4.2.1 加强对税法变动的关注度

在上文当中我们曾经提到过我国的税务政策制度都是伴随着新的业务变化不断进行修订的。为了能够避免由此问题所引发的一系列税务风险,房地产企业应该时刻关注税法变化,积极和税务部门沟通,并且自身在执行时也要仔细了解税法细节,避免因为由于自己的疏忽大意而导致公司蒙受税务风险的可能。

4.2.2 提高企业税收意识,并加强与财税相关政府职能部门间的合作

提高全体成员税务筹划以及风险防控意识,是提升企业内部税务管理水平的先决条件。首先,在领导层灌输财税先行的管理意识,在公司内部组织"非财务经理的财务管理课程"及"非财务管理地全过程的财税风险点"等非财务专业的培训课程,同时在公司运营中从事前、事中深度参与运营管控的财税把控,在业务合同中设置财务审批环节,在事后做好财税记账工作,严控财税风险。其次,公司应根据业务拓展需要合理运用税务顾问的建议和意见,对公司的税务问题起到更好的保驾护航作用。最后,及时掌握行业内的税务政策变动情况,定期邀请政府财税职能部门相关人员展开政策宣讲,积极主动地寻求税务机关的指导和帮助。

5 结束语

近年来,我国房地产行业的快速发展有目共睹,行业的资金集聚度越来越高,为了能够帮助房企更好的兼顾内控制度的完善和效益经营最大化,笔者认为有必要对其税务风险管控问题进行思考。目前对于我国多数房地产企业的发展来讲,其内部在风险防范上存在着自身财税能力低下,税收管理制度不明确,企业内部防范意识不足等问题。对此笔者认为可以从以下几个方面入手来解决上述出现的各种问题,房地产企业要在内部建立税务管理内控制度,建立健全税务的风险评价体系,培养内部业务过硬的税务管理团队和专业人员。同时加强对税法变动的关注度,从内外部控制好以防税务风险发生的条件,最终企业养成良好的涉税行为和习惯,履行企业社会责任。

参考文献

- [1]许文平.试论房地产企业税务风险管控[J].科技经济市场,2021(09):102-103.
- [2]赵娟霞.房地产企业运营过程中的税务风险管控探讨[J].财经界,2021(26):169-170.
- [3]王愿.房地产企业税务风险及管控[J].纳税,2021,15(12):18-19.

作者简介:张颖(1978-),女,回族,籍贯:天津市,硕士,会计师,财务总监。