

房地产开发企业税务筹划若干问题研究

竺锡东

(宁波市雪窦开发投资集团有限公司,浙江 宁波 315500)

摘要:改革开放至今,我国经济获得了迅速的发展,人们的生活水平得到了显著提高。而技术水平的提高,为房地产业的发展提供了较多人力资源、资金和技术作为保障。当前,房地产企业的数量不断增加,需要面对更加白热化的市场竞争,在这一情况下,房地产企业想要立于不败之地,增加自身经济收益,就必须运用适宜的措施来减少成本投入。此外,房地产企业还可以通过税务筹划,增加企业经济收入。本篇文章简要介绍了房地产开发企业税务筹划作用,分析了房地产开发企业税务筹划存在的问题,并提出了相关对策,希望能够为房地产开发企业税务筹划工作的顺利开展提供支持。

关键词:房地产开发企业;税收筹划;问题;措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.03.034

我国经过一定时间的发展,经济市场逐渐完善。在这个过程中,各行业需要应对较为激烈的竞争,房地产开发企业也不例外。现阶段房地产发展所面临的挑战更多,获得的经济收益有所降低,在这一情况下,房地产开发企业只有开展税务筹划,才能够帮助企业进行合法避税,提高成本利用率。

1 房地产开发企业税务筹划作用

1.1 税务筹划

税务筹划主要是指企业在遵循相关法律法规的基础上,科学合理地规划企业投资、经营和融资活动。在这个过程中,企业能够认识到税法中多种不同优惠政策,并在纳税过程中享受国家支持。税务筹划的特征较为显著,主要分为合法性、筹划性、目的性。合法性是指企业在开展税务筹划时要将法律法规作为立足点,确保企业所进行的一系列经营活动都是在法律法规支持下进行的。筹划性是指企业要对今后所开展的活动进行规划^[1]。在尚未开展活动时对税款进行缴纳可以有效减少税务负担。目的性是指税务筹划最主要的目标是要增加企业经济收益。税务筹划的开展可以减少企业税收方面的支出,这对增强企业经济收益是非常关键的。因为房地产企业中需要投入诸多资金,因此开展税务筹划有着非常关键的作用,税务筹划不但可以减少纳税资金、增加经济收益,还能够防止漏税等情况发生。

1.2 房地产开发企业税务筹划作用

第一,增强管理能力。房地产行业在进行经济活动时需要投入高昂的资金,并且投资成本较高。房地产项目较为多样,并且在房地产项目运行过程中会出现诸多征税项目,比如说增值税、城建税、契税、个人所得税以及耕地占用税等。税收项目的纳税额度较高,假如无法合理地进行统筹规划就可能引发偷税漏税等问题,因此房地产企业必须要重视税务筹划。需要注意的是,虽然房地产企

业在后期经济收入较高,但是资金回笼较为缓慢,这就导致企业需要承担较大税务负担,因此要尽可能地在前期开展税务筹划,从而减少不必要的成本投入,将纳税成本控制到最低。在进行税务筹划时,企业应该尽可能地减少外部影响,并做好内部管理工作,从而提高房地产企业管理能力,为房地产业的发展提供支持。

第二,增强自身竞争力。无论是哪一个行业,想要获得发展,都必须要有充足的资金作为保障,房地产行业也不例外^[2]。房地产企业和其他企业进行比较,需要投入较多的流动资金。如果企业中可用的流动资金比较少,就会阻碍企业的发展,导致企业在市场竞争中并不具有竞争力。在房地产企业中需要投入的成本较多,在这个过程中,很可能会无法及时地周转资金,因此在尚未开展项目工作时应该做好统筹规划,使税务筹划展现出最大化作用。税务筹划可以在尚未进行经济活动时降低税务负担。因此,税务筹划对房地产企业而言可以有效减少需要缴纳的资金,为后续项目运行提供较多资金。

第三,形成纳税意识。将税务筹划应用到房地产开发企业之中,可以增强房地产开发企业纳税观念,降低涉税风险出现概率。企业在开展纳税筹划时,需要了解相关法律法规,只有深入解读相关法律法规,才能够做好税务统筹规划。除此之外,企业还应该在第一时间了解到政府所公示的税收信息,明确优惠政策,分析企业现实项目是否符合相关规范,进而降低企业税务负担。房地产开发企业在开展税务筹划时,还应该了解到违法违规行为的后果,从而增强纳税人的法律意识,确保纳税人可以积极地纳税。房地产企业项目中包含多种不同涉税项目。税务筹划的开展能够使企业在第一时间了解到纳税项目,防止偷税漏税等行为的出现,从而为房地产开发企业的可持续发展提供支持。

第四,提高企业对财政税务法规的了解程度。近些年

来,房地产企业获得了一定发展。在这一背景下,我国也出台了相关规章制度,税务机关的管理越发严谨,再加上房地产企业所开展的经营较为复杂,这些因素的出现都会增加企业纳税过程中所面临的挑战。为了将出现税务风险概率降到最低,需要制订适宜的措施开展税务筹划,提高企业对财税政策和法规了解程度,只有如此,才能够严格遵循政策、法规进行各项工作。

2 房地产开发企业税务筹划存在的问题

从当前情况分析发现,大部分房地产企业都较为关注税务筹划,但是由于一些因素的影响,在开展税务筹划时还存在着多方面不足,这从某种角度来说,阻碍了房地产企业的发展。而想要为房地产开发企业的发展提供保障,就必须改善当前税务筹划出现的问题。

2.1 税务筹划人员专业水平较低

房地产企业在开展税务筹划时,需要将税务筹划人员作为主体,税务筹划人员的整体实力能够在一定程度上决定税务筹划效果。但是,从现实分析发现,当前部分房地产企业中的税务筹划人员并未经过专业的学习,这就导致税务筹划结果和现实需求不符,很可能会阻碍企业的发展。因此,房地产开发企业要将增强税务筹划人员的专业水平和整体实力作为关键。税务筹划人员需要加大力度分析相关法律法规,在第一时间了解到我国相关优惠政策以及税法的调整情况,并严格地根据税法进行税务筹划。除此之外,企业还应该组织税务筹划人员加入到知识培训之中,增强税务筹划人员的知识储备,从而推动房地产企业税务筹划工作的有序开展。

2.2 未对税务筹划形成正确认识

房地产企业在进行税务筹划时,不但需要提升税务筹划人员的整体水平,还需要对税务筹划形成正确认识^[4]。但是,从现实情况分析发现,部分房地产企业在开展税务筹划时,对自身所进行工作的认识较为片面,并不了解税务筹划的内涵,这就导致其难以充分理解税务筹划和偷税漏税的区别,很可能出现偷税漏税等行为,导致房地产开发企业需要承担法律处罚。并且,房地产企业在制订相关方案时,会将自身的经济收益作为关键。考虑到这一情况,需要房地产企业根据法律法规,合理地进行税务筹划,并考虑到法律设计相关方案,防止偷税漏税等问题的出现。在制订方案时,还应该从可持续发展角度出发,而不是仅重视眼前的收益,需要从企业现实出发制订适宜的税收筹划方案。

2.3 对税收政策变化缺乏关注

当前我国的社会保障体系已经趋于完善,税收作为当前国家的重要收入来源,会对国家财政收入产生一定影响,因此我国相关部门非常重视税收工作,特别是注重税收法律法规的执行情况和力度。受多方面因素所影响,相关税收政策也会进行调整,但一些房地产企业对国家税收政策变化缺乏关注,阻碍了房地产企业税务筹划工

作的顺利推进。

3 房地产企业税务筹划相关问题

3.1 土地增值税

房地产企业在进行税务筹划时,很可能出现土地增值税相关问题。在我国税法中部分土地并不需要缴纳土地增值税。因此,房地产开发企业在开展税务筹划时,必须要提高对税法的认识,并根据相关优惠政策,降低税务压力。在土地增值税税法中提出如果超出扣除项 20%,就必须缴纳土地增值税,也就是说在 20%以内时是不需要缴纳土地增值税的。因此,企业要加大力度对支出情况进行控制。从房地产企业的角度来看,其在缴纳税收时,会被多种因素所约束,如果后期住房价格降低需要缴纳的金额就会有所减少,经济收益也会有所减少。因此,企业应该从整体角度出发,在获取优惠的同时增强自身效益。

3.2 企业所得税

房地产企业在开展税务筹划工作时,不但要考虑到土地增值税等问题,还需要考虑到企业所得税相关问题。需要注意的是,房地产企业和其他企业差异较为显著。房地产工程量较大并且税务内容丰富,这就导致在开展税务筹划时很可能会有所遗漏,无法了解企业所得税相关问题。税法规定企业计税需要有发票作为依据。但是,在现实运行中,房地产企业部分支出没有开具发票,也并不具备证明材料,这在一定程度上阻碍了房地产开发企业的发展^[5]。这就要求房地产开发企业在运行过程中加大力度管控发票,减少税负压力。在这个过程中,还需要关注企业所得税,在严格遵循相关法律法规的前提下增加企业经济收益,进而为房地产企业的可持续发展提供支持。

4 房地产开发企业税务筹划对策

在房地产开发企业中税务筹划工作有着非常关键的作用,能够较为有效地提高税务筹划水平。相关人员应该认识到企业税务筹划工作存在的问题,并进行改善,相关人员可以从以下几点出发进行工作:

4.1 增强工作人员的风险观念

当前,我国经济已经获得了较为迅速的发展,这就导致市场环境变化更加复杂,在这一情况下,房地产开发企业在开展税务筹划时,出现风险的概率会有所提高。这就要求房地产开发企业在现实工作时,增强工作人员的风险观念,从而确保企业税务筹划工作可以高效、有序开展。此外,企业还应该增强对税务筹划工作的认识,使工作人员从整体角度出发认识到税务筹划风险对企业产生的影响。在这个过程中,房地产企业还需要对现有的内部风险监督体系进行优化,确保企业可以在第一时间了解到出现的风险,并制定适宜的措施规避风险,从而避免企业在经营运转过程中出现经济亏损较为严重的情况。

4.2 确保税务筹划可以符合企业发展需要

对于房地产开发企业而言,税务筹划工作是财务管

理工作的关键构成,能够在一定程度上决定财务管理水平。这需要房地产企业提高对税务筹划工作的重视,并将税务筹划工作和财务管理工作相联系。此外,税务筹划人员在现实工作时,还应该考虑到企业发展需要,制订适宜的税务筹划方案,从而确保自身所开展的税务筹划工作可以为企业的发展提供支持。

4.3 组织税务筹划人员进行学习

房地产开发企业在进行税务筹划时,工作人员的整体水平会对工作效果产生较为直观的影响。因此,房地产企业在现实发展时,需要为税务筹划人员提供进行学习的机会,并从现实出发对其进行教育培训,从而使相关人员各方面的能力可以得到改善。在这个过程中,企业还应该从自身现实情况出发,对奖惩机制进行完善。比如说,可以出台相关福利政策,吸引较多专业人才加入工作之中。在这个过程中,要提高管理人员对人才的关注度,在进行现实工作时聘用专门的人员对工作人员进行培训,为房地产企业的后续发展提供充足的人才作为保障。

4.4 了解到外界环境对税务筹划的影响

近些年来,我国相关税务法律法规出现了一些变动。在这一情况下,房地产企业想要获得发展,就必须要对国家政策进行分析。在这个过程中,税务筹划人员需要从宏观的角度进行分析,及时地了解到市场变化情况,并将其和国家政策相关联,对税务筹划方案进行优化,从而达到税后经济收益提高的目标。

4.5 使税务筹划整体开展

在进行财务管理工作时,税务筹划工作有着非常关键的作用,是不容忽视的。因此,房地产开发企业在开展财务管理工作时,要认识到税务筹划的重要性。在这个过程中,税务筹划人员还需要在企业发展战略的支持下开展税务筹划,从而确保税务筹划能够整体开展。

5 房地产开发企业应用税务筹划应对风险措施

借助于税收筹划,对应对相关风险有着非常关键的作用,能够改善房地产企业发展过程中存在的问题,满足房地产开发企业健康、长远发展需求,因此,相关人员必须要对房地产开发企业税收筹划工作予以充分关注,展现出这一工作最大化作用。相关人员可以从以下几点出发进行操作:

5.1 做好准备工作

在房地产开发企业中,子公司和分支结构是非常关键的组成。子公司具有法人资格,是独立存在的,也需要独立地缴纳税款。通常情况下,房地产企业想要获取到土地,可以运用并购或者是直接购买方式,后者会形成契税。当前,房地产开发企业通常会先购买企业,并在购买企业之后成立项目公司,运用这一方式开展房地产项目。但是这一方式如果应用时不够科学,很可能会阻碍房地产开发企业的发展,导致其税务负担明显提高。因此,房地产企业在出让土地时,需要在合同中明确子公司需要

承担的责任和权利。除此之外,还需要以子公司的名义对土地使用证进行办理。

5.2 进行开发建设

对于房地产开发企业而言,需要将法律法规和规范作为立足点,运用适宜的成本核算方式,使企业资金得到充分利用。在这个过程中,还需要加强各税种之间的关联,比如说土地增值税和企业所得税等,设计科学的投资方案。除此之外,企业在进行外包施工时,还需要将发票获取方式以及价款标明在合同之中,尽可能地降低风险出现概率^[9]。

5.3 从销售环节进行分析

在进行销售工作时,房地产开发企业进行税务筹划需要将销售额作为重要参考,减少增值收入,尽可能地增加销售可获得的经济收益。企业需要考虑到土地增值税相关标准和需要,确保所制定的售价是合理的。如果企业想要转让开发项目,就必须要提高节税工作人员的责任意识,使其更加专注地参与到税务筹划工作之中。在这个过程中,还应该为业绩突出的基层人员提供奖励,颁布优秀员工证书,使其获得物质和精神上的满足,树立榜样带头作用,使工作人员主动地投入到学习之中,为后续工作的开展提供支持。

6 结束语

根据上文来进行分析,税务筹划是房地产行业发展的关键。但是,从实际分析发现,一些房地产企业在进行税务筹划时,很可能会由于一些因素的影响而出现问题,阻碍房地产行业的发展。需要相关人员加大力度进行分析,做好税务筹划,在确保符合法律法规的基础上,减少税务,增加企业经济收益,提高企业社会影响力。

参考文献

- [1]夏文俊.房地产土地增值税清算税务筹划及税收风险控制[J].纳税,2020,14(32).
- [2]李亚平.浅析房地产企业税务筹划风险及风险控制策略[J].纳税,2020,14(32).
- [3]陈续铭.增值税改革背景下房地产企业税收筹划研究[D].景德镇陶瓷大学,2020.
- [4]唐利恺.“营改增”政策对房地产开发企业税负及绩效的影响研究[D].华中师范大学,2020.
- [5]孙雷.Z.房地产开发企业土地增值税纳税筹划案例研究[D].中原工学院,2020.
- [6]先春雪.基于内部控制的D房地产企业税务风险管理研究[D].重庆理工大学,2020.

作者简介:竺锡东(1976-),男,汉族,籍贯:浙江省宁波市,本科,中级会计师,研究方向:财务管理。