

房地产企业土地增值税清算筹划及风险探讨研究

韩 檀

(安源煤业集团股份有限公司,江西 九江 332000)

摘 要: 房地产项目开发中,土地作为最为重要的资源之一,需要缴纳的税款总额较大,部分房地产企业为了合理避税,通常是依据项目类型和成本分布情况,实现不同土地增值税进行清算筹划,以此起到减少缴纳土地增值税的目的,缓解税收负担,为企业带来更大的经济效益。但在土地增值税筹划过程中也伴随着不同类型的风险,如果忽视其中存在的问题,将直接影响到企业合理避税效果,增加企业税收负担。就房地产企业土地增值税清算筹划工作内容展开分析,在了解其重要意义基础上,分析其中伴随的风险问题,并阐述对应的防范风险的措施,以期提升筹划合理性,帮助房地产企业减少税收负担。

关键词: 清算筹划;风险防范;土地增值税;房地产企业

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.07.025

由于城市化建设力度不断增强,房地产项目开发规模不断扩大,极大地促进了房地产企业之间的激烈竞争。对于房地产企业而言,如何有效控制整体生产和运营成本,降低企业税收负担,提升企业的市场竞争力,成为当前房地产企业重点关注的内容。但是在土地增值税清算筹划过程中,受到企业的清算筹划工作流程是否完善以及市场环境因素等影响,可能导致企业出现涉税风险,影响到企业的正常运营。对此,这就需要在房地产企业项目开发中,高度重视土地增值税清算筹划工作,制定有效的风险防范措施落到实处,以便于提升土地增值税清算筹划合理性,将风险消灭在萌芽状态,推动房地产企业高水平发展。

1 土地增值税的特点和清算范围

1.1 土地增值税的特点

就土地增值税的含义来看,是指个人或是单位转让国有土地使用权,或是地上建筑物,对于转让所得收入需要依据法规扣除相应比例的增值税,依法向国家缴纳税费。纳税人依据税收法规内容和土地增值税规定,计算房地产开发项目中缴纳税额,从而明确房地产开发项目中纳税行为,此种行为即土地增值税清算。在纳税过程中,需要房地产企业依据实际情况及时汇报,按照法规要求缴纳税款,为税款清算筹划提供精准、可靠的数据信息,便于提升工作有效性。相较于其他税种,土地增值税的具有以下几个特点:

①征税面较广,对于发生应属行为的个人和单位,均需要依法缴纳增值税;②转让房地产增值税需要遵循相应的计税依据,包括征税对象的销售收入,除了费用、成本和税金等的余额;③选择超率累进税率,遵循累进原则进行设计分析,并推行分级计税;④按照次数征收,每次房地产土地使用权转让一次,就需要缴纳一次土地增值税。

1.2 土地增值税清算范围

实际上,土地增值税的清算范围较大,在房地产项目开发中,由于商品项目多样,在基本清算条件满足下,需要依据具体标准办理土地增值税清算手续,其中包括没有列入土地增值税预征范围的项目,因此需要相关报表填写中提交相关资料给税务机关,按照规定完成后续的工作。在这个过程中,房地产企业需要明确项目与清算条件是否相契合,分析项目具体所述情况,提前测算和清算,提供各类清算资料,并且同相关税务部门及时沟通争议问题,确定应税收入、清算方法、相关项目扣除等内容,确定清算金额。

1.3 土地增值税清算注意要点

(1)纳税人需要分析是否符合土地增值税清算条件,房地产项目已经竣工且销售完毕;整体转让未竣工房地产开发项目;纳税人申请注销税务登记的房地产开发项目或是直接转让土地使用权的项目。

(2)地方税务机关要求纳税人土地增值税清算的条件,包括纳税人开发的房地产项目已经竣工且验收合格,转让房地产建筑面积在总面积85%以上,但剩余可售建筑面积自用或是租赁不少于一年;地方主管税务机关评估纳税出现问题后,应该及时办理土地增值税清算的项目。

(3)确定房地产开发项目的收入和成本,对此需要结合不同收入类型清算土地增值税。利益核算中要确保相关资料精准、全面、完整,即便是备份资料同样要符合国家颁布的税收法规。清算时收入确认多角度分析,遵循全额开具的发票金额确认收入,而是未开具发票下可以按照双方签订合同确认收入。扣除项目中涵盖多种内容,需要重点考虑纳税人获得土地使用权的支付成本确认。

(4)有预见的利息规划。房地产项目开发中,房地产企业多通过商业银行贷款来筹资,在借款合同规范基础

上,利息费用较高情况下,可依据实际情况扣除;借款利息较小,依据土地成本与开发成本总和的5%扣除。对此,需要综合评估房地产企业的融资能力,及早安排融资工作,依托于房地产项目实际情况确定最佳的计算方式。

2 房地产企业的土地增值税清算筹划的问题和意义

2.1 土地增值税清算的问题

个人或单位转让国有土地使用权,将国家颁布的税收法规扣法定项目金额后的增值金额作为计税依据,依据对应计税比例来确定土地增值税。纳税人在满足相关法规条件下,按照税收法规和土地增值税规定,计算房地产企业需要依法缴纳的土地增值税,完成清算全过程。但是,在这个过程中会受到土地税收政策、国家税收制度以及企业内部各项因素影响,导致土地增值税清算中出现很多的问题,具体表现在以下几点:

(1)房地产企业自身经营性质较为特殊,土地增值税清算过程烦琐复杂,干扰因素较多。为了最大程度上降低人员工作强度,部分房地产企业习惯了采用传统方法进行清算,但是此种方式最终可能导致应扣项目和实际项目不符合的情况,最终极大的影响清算结果。

(2)部分房地产企业为了降低税收负担,可能出现违法、违规手段进行逃税,这样会导致土地增值税清算数据信息混乱,制约企业的可持续发展。

(3)企业内部配套管理制度不健全、不完善,具体清算中由于报告不规范,审批流程不严谨、不完善,同样会增加房地产企业的财务风险。

(4)收入确认方式不合理,具体的土地增值税清算中,由于项目回报周期时间较长,因此存在项目款项无法及时收回的情况,清算工作自然无法顺利进行,影响到整体工作效率和质量。诸如此类问题,都将在无形中影响着企业依法纳税工作进行。

2.2 土地增值税清算筹划的意义

房地产企业作为市场经济发展中的重要组成部分,面对新时期的企业发展要求,应该加强土地增值税清算筹划,帮助企业降低税收负担,创造更大的经济效益,对于房地产企业的核心竞争力提升有着至关重要的作用。房地产企业的运营和竞争均需要大量资金支持,为了获取充足资金,通常是选择贷款方式来筹集资金,但由于市场波动较大,可能导致企业长期处于高负债状态,威胁到企业的正常运用生产,增加负债率的同时,影响到企业的整体运营效益。基于此,通过合理有效的土地增值税清算筹划,便于企业获得更多的资金投入到运营生产中,减少企业税收负担,降低财务风险发生概率,增强企业运营效益。土地增值税清算筹划需要严格遵循法律法规进行,规避不必要操作诱发的税务风险,并且避免房地产企业出现偷税漏输行为出现,保证国家的利益不受损。与此同时,加强土地增值税清算筹划,还可以有效提升企业的财务管理水平,保证会计核算合理性、完整性以及规范性,

促进会计人员核算水平稳步提升。

3 房地产企业土地增值税清算筹划中的风险

在市场竞争中,部分房地产企业土地增值税清算筹划工作不规范,其中伴随着一系列风险,不同程度上影响着清算筹划合理性,增加企业的涉税风险。就房地产企业土地增值税涉税筹划中的风险类型来看,具体包括以下几个方面。

3.1 政策风险

在房地产企业的纳税筹划工作中,一个主要风险即政策风险,这就需要房地产企业在土地增值税清算筹划中,分析目前所实行的税收政策,分析国家税收政策变化对于房地产企业运营生产所产生的影响。但由于房地产企业土地增值税清算筹划涉及诸多内容,伴有很多不确定性因素,导致财务人员无法及时有效的把控。如,交楼后关于退面积差的处理,滞纳金、违约金以及拆迁安置成本计算等问题,均伴随着政策风险。国家税收政策中,由于部分税务人员自身对国家政策理解不透彻,认知存在欠缺,可能会导致房地产企业土地增值税清算筹划工作有效性。

3.2 纳税筹划人员的素质能力不强

由于房地产企业经营特殊性和土地增值税清算筹划工作复杂性,在具体税务筹划工作中对企业内部人员提出了较高的要求,人员素质能力高低将直接影响到房地产企业的运营效益。企业内部管理人员对纳税筹划工作认知和重视不足,致使财务人员缺乏对税收政策的深度理解和掌握,不同程度上制约着纳税筹划工作有序进行。部分房地产企业内部培训机制不健全和不完善,结合市场外部环境变化和国家税收政策变化等因素影响,将增加企业土地增值税清算筹划风险,这就需要企业财务人员充分掌握这一变化趋势,学习新法规和新政策,为后续的税务筹划工作开展夯实基础。但受限于企业内部培训机制的缺失,致使企业内部财务人员对新政策理解不透彻、不全面。此外,部分房地产企业的激励机制和考核机制不完善,挫伤了财务人员的主观能动性,影响到纳税筹划工作整体成效。

3.3 费用归集不合理风险

为了推动房地产行业可持续发展,国家颁布了一系列优惠税收政策制度,以便于减少房地产企业税收负担,鼓励房地产企业通过普通标准房的方式来降低企业运营负担。但实际上,部门在具体审计中部分房地产项目并不符合普通标准住房标准,因此会在一定程度上增加企业的税务风险。而且在土地增值税纳税筹划中,将发生的项目认定是可抵扣项目,但由于前期准备工作不充分,基础薄弱,致使后续工作中存在发票和收据不完整的情况,影响到费用归集,而且此种行为可能会被判定是偷税漏税,增加企业税收风险,不利于企业的可持续生存和发展。

4 房地产企业土地增值税清算筹划中的风险应对措施

4.1 全面落实税收政策

在房地产企业土地增值税清算筹划中,为了提升工作有效性,需要严格遵循国家政策制度开展工作,在国家颁布的优惠税收政策支持下指导房地产企业项目开发,制定有效政策来规避税收风险。其一,遵循国家颁布的税务政策,动态调整企业的税务政策,并对财务部门进行规范化管理,指导企业税收筹划工作有序进行的同时,最大程度降低企业税收负担。其二,房地产企业要选择最佳的方式进行税收管理,基于分摊方式来转移和消除其中存在的风险,将企业束手负担降到最低,切实增强企业的经营生产能力。其三,遵循国家颁布的优惠税收政策,严格按照国家颁布的企业税收扶持计划规定,逐步降低房地产企业需要缴纳的土地增值税总额,并进一步缓解房地产企业经营生产中所承担的税收压力,制定有效措施最大程度上规避企业土地增值税筹划风险。

4.2 建立相较于完善的税务风险内控体系

为了有效规避土地增值税清算筹划中伴随的风险,应该在实际工作中充分契合房地产开发项目类型,分析涉及的税务类型,建立更符合企业实际情况的税务风险内控体系,尤其是要加强税务筹划预警内容建设,以便于从源头上加强税务风险管理,降低风险出现概率和带来的危害。由于房地产的土地增值税清算工作复杂,涉及内容较多,部分部门由于税收管理工作落实不到位,操作不规范,或是配套的税务管理制度不完善,将会带给企业税收筹划不良影响,不同程度增加企业的税收风险。充分调查企业经营生产情况,制定有效措施加强企业经济活动管控,分析和防范可能出现的税务危机,并且严格遵循法规进行税务筹划,确保土地增值税清算工作规范有序进行,最大程度上规避企业经营生产风险发生。构建完善的内部税务风险防范机制,优化企业的税务管理结构,并加强企业财务部门和其他部门之间的联系,形成联动关系,以便于消除企业的税务预算、申报以及核算风险,并制定各阶段工作目标来控制企业的财税风险,综合分析下来确定税务管理工作要点,将税务风险发生概率降到最低。

4.3 编制合理的税务筹划方案

房地产企业经营生产过程中,需要依托于实际情况编制合理的税务筹划方案,并结合国家颁布的法规和政策来确定最佳的企业税务筹划目标。同时,契合土地增值税清算工作分析其中涉及的税务风险,编制科学合理的企业税务筹划方案。因此需要坚持企业实际情况,加强企业财务部门的管控,并通过多种方式来评估和审查税收方案,通过风险分摊方式进行税收筹划,降低其中所伴随的风险发生概率。同时,分析影响土地增值税筹划的因素,基于科学决策方式来选择最佳的税收筹划方案,促进方案全面落实,便于维护企业的切实利益。积极推动企业

财务部门运行结构和组织形式优化,增强财务管理人员的责任意识 and 风险控制意识,制定有效方法措施,为企业稳定发展创设良性的环境,避免陷入经济危机。另外,应积极吸收和培养专业化人才,组建一支高素质的管理队伍,学习财税相关知识,提升会计核算能力,并通过完善员工管理条例拓宽员工的学习渠道;完善激励制度和考核制度,调动管理人员工作积极性,在持续提升自身专业能力下,优化工作流程,便于弥补税收筹划工作中的不足,有效防范税收筹划风险。

5 结束语

综上所述,房地产行业关乎国民经济发展水平,为了推动行业良性发展,应该加强房地产企业的土地增值税清算筹划工作,并制定有效措施来有效防范税收筹划风险,在提升风险防范工作成效同时,助力房地产企业高水平发展。

参考文献

- [1]韩雨平.房地产开发项目土地增值税纳税筹划风险及策略分析[J].河北企业,2019(7):88-89.
- [2]胡鹏飞.土地增值税筹划在房地产开发企业中的重要意义分析[J].财会学习,2018(19):152-153.
- [3]于红.房地产企业土地增值税的清算及其税收筹划风险分析[J].纳税,2021,15(11):62-63.
- [4]曹娅.房地产企业土地增值税的清算及其税收筹划风险探讨[J].纳税,2021,15(9):56-57.
- [5]韩存娇,张颖.房地产企业土地增值税中普宅认定对利润的影响——基于税务筹划的视角[J].国际商务财会,2019(12):50-52.
- [6]王妙娟.新时期房地产企业土地增值税的税收筹划及清算技巧[J].纳税,2021,15(23):29-30.
- [7]王茜.房地产企业土地增值税纳税筹划分析——以A企业股份有限公司为例[J].商业观察,2021(19):59-62.
- [8]邵明超.房地产企业税收筹划举措思考——以WH市“JYY”项目为例[J].投资与创业,2021,32(18):188-190.
- [9]李海燕.全生命周期视角下房地产土地增值税纳税筹划路径探讨[J].商业观察,2021(21):49-51.
- [10]汤健.“营改增”后房地产企业土地增值税清算税收筹划研究[J].现代经济信息,2017(16):184-185.
- [11]汤健.“营改增”后房地产企业土地增值税清算税收筹划研究[J].现代经济信息,2017(18):167-168.
- [12]王慧.营改增背景下房地产企业土地增值税的纳税筹划探究[J].会计师,2017(14):28-29.
- [13]王昭琴.浅析房地产企业土地增值税纳税筹划的重要性及其方法[J].企业研究,2014(12):154-155.

作者简介:韩橦(1990-),男,汉族,江西九江人,本科,会计师,研究方向:税务政策。