

房地产企业税务筹划风险管理的对策

高艺洋

(中国电建地产集团抚顺有限公司,辽宁 抚顺 113000)

摘要:当前市场经济背景下,我国房地产行业发展速度逐步放缓,很多房地产企业也开始从“利益为主”向“风险防控为主”的战略模式转变,所以房地产企业要想在当今日趋激烈的市场竞争中占据优势,必须做好税务筹划工作,关注税务风险管理的给出相应优化调整方案,确保房地产企业可以有效适应当今时代下房地产行业发展需求,从而为自身能够形成长效、健康的发展模式打下坚实基础。对房地产企业税务筹划风险管理的对策进行全面分析,并结合实际予以相应整理和总结。

关键词:房地产企业;税务筹划;风险管理;对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.07.151

房地产企业纳税是当前我国税收的重要来源之一,其经营过程涉及土地增值税、企业所得税等多种税种,税负成本也成为房地产企业成本管控的主要内容。但从现实角度出发来看,我国大多数房地产企业在税务筹划风险管理方面实际水平仍然相对较为有限,很难借助税务筹划来达到节税、优化资源配置的目的,这也对我国房地产行业发展产生了较大阻碍。

1 房地产企业税务筹划的意义

税费属于房地产企业成本的核心组成内容之一,无论项目施工,还是土地占用,都需要依循国家现行规定缴纳对应税款,征税作为政府对房地产企业进行有效控制的方式。之于房地产企业而言,对纳税税费予以科学筹划极为关键,尤其房地产企业往往项目较多,纳税税费也会更多,专业的税务筹划则可有效节省企业税收成本,保障房地产企业整体财务管理、风险防控水平能够得到切实提升,从而实现房地产企业整体综合效益最大化的效果。与此同时,房地产企业税务筹划,可以帮助企业规范自身行为,节省支出的前提下,逐步形成合法有序开展相应财务活动的工作模式,促进企业经营活动良性循环,为其形成可持续发展模式提供有利参考依据。比如在获取足额可抵扣增值税进项发票,经制度加强增值税发票管理,企业人员办理业务过程则必须取得增值税一般纳税人开具增值税专用发票,若因为特殊原因,为获取发票,则要经过企业领导审批才能同意,否则财务部门则可直接拒绝受理,期间所引发企业损失完全根据企业制度予以处理解决。除此之外,像为获取足额抵扣增值税进项发票,可从严格规范企业运营部门深化与客户管理层面着手,来明确这个过程中只可与一般纳税人资格客户签订合同等,确保企业整体管理效能以及风险防控效益可以完全得以体现。总体而言,房地产企业税务筹划比较专业、复杂,房地产企业需要在法律政策规定基础上,持续促进自身经营发展管理水平、财务规划质量、核算精准度,方能保障税务筹划效果达到预期

要求,而专业合理的税务筹划,也是房地产企业达到节税目的同时提高企业流动资金的必要举措。

2 现阶段我国房地产企业税务筹划面临风险问题

2.1 开发建设阶段税务筹划风险

现阶段我国房地产企业税务筹划面临风险问题相对较多,比如开发建设阶段税务筹划风险,以某房地产企业为例,其所开发房地产住宅项目,总货值约 81000 万元。项目土地出让金约 15500 万元,城市基础设施配套约 1800 万元,开发间接费用约 830 万元,前期费用约 1150 万元,建安成本费用约 37000 万元。项目住宅一并核算,由于其增值额未达到 20%,缴纳税额即 0 万元,可退原预缴土地增值税约 1180 万元,而现实情况是该房地产企业所处地方对普通住宅定义即住宅小区建筑容积率须在 10 以上,单套面积 120m² 以下,所以成交价格往往低于同级别住房均价 12 倍以下,单套建筑面积与价格允许适度浮动,但上浮不可超过上述标准 20%,这也表明 144m² 以内住宅均可定义为普通住宅,而超过 144m² 住宅则定义为非普通住宅,该项目部分住宅基本都在 150m² 以上,所以可将这部分住宅定义为非普通住宅,增值率大于 0,需要缴税约 1800 万元。由此可见,这种因为认定差异化风险的出现,表明该房地产企业并未在立项前期全方位地调研当地普通住宅和非普通住宅的实质性定义、区别,从而导致在开发建设阶段,提前应用错误普通住宅定义,测定条件很难取得税务机关认可,增加自身逃税、漏税风险同时也造成该房地产企业面临难以预控的经济损失威胁。

2.2 营销环节房地产企业税务筹划问题

营销环节房地产企业税务筹划问题,即房地产企业销售房屋期间,往往会采取保守营销或者乐观营销等策略,以保守营销为例,保守营销即定价方案偏高,直观看上去可为企业带来较好的销售收入,但与此同时高价格也会因土地增值税清算为超额累进税率做税额计算,继而造成所缴税额率超过企业利润率的情况出现,最终企业获取利润

很可能不及土地增值税税前利润。所以营销价格需要围绕企业营收情况做合理划定,加之营销价格直接影响增值税、土地增值税所应缴纳税额,在税务筹划环节,一旦相关专业人员对土地增值税了解不够深入,未能实时测定缴纳税节点,便会导致筹划不精准,出现税务风险等问题。

2.3 保有经营期间房地产企业税务筹划风险

(1)保有经营期间房地产企业税务筹划风险,即项目长时间处于闲置状态,旨在通过获取增值,比如以某房地产企业为例,其所投资项目,通过出租、联营等方法来体现,该项目年出租金约280万元,投资其他企业年获利润约380万元,该项目资产账目原值约1450万元,经计算出租后税负约在100万元,联营方式税负则在260万元左右。

(2)所以该企业选择房屋出租可能性偏高,但实际出租后,经相关专业税务人员筹划,签订房屋出租合同租金为210万元,物业管理企业寻租方圈定合同,金额为70万元,筹划分解将部分收入做物业管理收入,租金因此减低,所缴纳房产税金也随之下降,分解后税费只有400万元左右,企业税负压力大幅减弱。但与此同时,这种筹划方案虽然可减低税费,但实际执行期间落实难度较大,因为相关法律规定,出租房屋产生费用需要出租方承担,税法上并不接受这种税务筹划模式,由此产生错误、违法风险,反而导致该房企大概率面临偷税漏税的处罚。

3 引发房地产企业税务筹划风险的因素分析

3.1 外部政策影响

(1)引发房地产企业税务筹划风险的因素较为典型,主要是以外部政策影响和内部因素影响来体现。其中外部政策影响,即我国相关房地产税法、税收政策在时代发展过程中,一直在动态调整、改进,其目的是确保房地产企业税务筹划合法、合规、专业,防止偷税漏税等情况出现,尤其现行新税法内容对比以往很多内容都有一定差异,房地产企业税务筹划需要结合新税法标准要求,才能将税务筹划风险问题发生率降至最低。

(2)且税务部门 and 房地产交流合作期间,自身裁量权力较大,房地产企业处于弱势地位,致使自身税务风险随之升高(过度看重对自身税收权益的保护,给出专业不到位甚至错误的税务筹划),房地产企业经营发展效益也会因此而变得难以预控。

3.2 内部因素影响

(1)内部因素影响,则是房地产企业纳税期间按照财务数据做税务筹划时,存在财务管理失误、会计核算偏差等,便会导致最终税务筹划真实性、专业性、完整性大幅减弱,筹划内容上出现各种错误,引发难以予以的税务筹划风险。

(2)以某房地产企业为例,该企业相关财税人员,进行企业年度所得税汇算清缴申报缴纳企业所得税,最终计算出企业需缴纳4500万元。

(3)后续经过全面调查,发现该项目部分工程交付达到结转标准要求,部分工程仍处于在建状态,已交付工程年度已预付工程款在6000万元,且没有取得相应发票,结合全面预算测算统计清单得出该企业整个项目所得税是3500万元,预计利率10%左右,实际销售回款、成本支出基本和全面预算数据信息相差不大。

(4)利息支出在3000万元,直接纳入资本化利息,借款合同并非开发类借款合同,工程依循当地放开办资金监管要求,监管金额3亿元均为使用,当年度在建工程预售回款资金12亿元,各项工程支出在5亿元,企业所得税预计利润在15%左右,同年未结转收入销售相对较好,销售率在90%以上,交付时间有2年左右。

(5)综合上述信息,可以得出该企业预付款项财务人员做账期间,直接将之做开发成本设置,之后才察觉发票并未获取,平时测算年度企业所得税税务工作人员并没有和整个项目全面预算企业所得税测算进行有效比对,且项目住宅销售较好、销售速度较快,导致企业所得税存在多预缴现象。

(6)由此可知,该企业相关财税人员日常核算并未做到位,发票问题比较明显,并在事后没有及时采取补救、挽回举措,税务筹划校对复核没有按照全面预算测算和实际对比,导致方案优化调整最佳时期错过,加之财税人员对利息支出理解程度有限,非开发贷款虽然具备借款用途,但并没有追根溯源其实际用途。

(7)而如果该企业财税人员综合素质达标,能够专业操作、细心校核复查,注意到上述问题节点,便可将该房地产企业所得税降低至2300万元左右。所以这种内部因素影响引发的房地产企业税务筹划风险不仅会对房地产企业造成较大的经济损失,从长远来看,更会对整个房地产行业能够形成可持续发展模式产生较大阻碍。

4 房地产企业税务筹划风险管理的对策

4.1 深度理解掌握房地产税收政策内容要点

房地产企业税务筹划风险管理,实践期间必须从深度理解掌握房地产税收政策内容要点层面入手,明确税收政策是税收筹划的核心依据,这也是保障税务筹划合法、合规、专业、可靠且具备一定科学性和政策支撑的基础条件。所以具体到实践环节,房地产企业相关财税专业人员需要密切关注有关房地产税收政策变动的一切内容,比如受到房地产市场影响,房地产税收政策变化频次、变化节点、规律等,降低房地产企业税务筹划风险,了解市场动态和现行相关政策特征,企业需要安排财税人员、筹划人员对最新政策予以全面学习,及时设置科学合理的税务工作方案内容,不断提高企业自身税务风险防控水平。在此基础上,突出信息传递接受流畅度,按照税收政策,促进房地产企业和税务机关的沟通交流效率,第一时间掌握相关动态信息,提前做好内部风险调控优化工作,从而为房地产企业税务筹划工作有序开展、顺利推进创造有利环境。

4.2 建立完善的房地产企业财税风险防控机制

建立完善的房地产企业财税风险防控机制,这也是确保房地产企业税务筹划风险管理质量的有效手段。房地产企业税务风险管理、财务风险管理两者虽有差异,但又相互影响,两者之间内在联系性较为紧密,强化税务风险管理也能切实减低财务风险发生率。所以房地产企业进行财税风险防控机制设置过程,需要按照自身实际经营实况,划定对应税务风险管理程序,借助现代化信息平台、信息共享等技术,提高内部信息互联互通效率,搜寻适合企业最佳发展路径,收集专业的可操作性避税方案,最大限度减低涉税风险事宜。除此之外,组建专门税务风险管理部门,对企业运营发展各环节进行全面分析,注重不同环节交互衔接性,建立全方位的税务风险防控体系,深化纳税数据分析,逐步形成专业的评估制度,保障税务信息精准、真实、完整,并搭配相应税务风险预警系统(围绕信息平台实现对各项数据的实时梳理及整合分析),动态化监控跟踪税务风险,发现问题第一时间予以处理解决,使房地产企业税务筹划风险管理实效性能够完全得以体现。

4.3 借助信息技术围绕大数据平台促进税务筹划风险管理效能

借助信息技术围绕大数据平台促进税务筹划风险管理效能,当今信息技术发展迅速,信息全球化趋势愈发明显,运用信息技术构建大数据平台,可以保障房地产企业税务风险防控效能充分得到发挥,这也是促进税务筹划风险管理效能的主要措施。具体到实践环节,房地产企业便要结合自身实际情况、经营发展需求,组建大数据应用系统平台,将税务筹划和大数据对接融合,形成平台化、信息化、数字化管理,经信息共享加速内部工作交互衔接效率,使企业内部各部门逐渐形成协同作业模式,大幅强化税务统筹和风险防范能力。同时通过大数据技术优势,对企业税务工作中各类数据信息做实时收集、处理、整合、分析,从细微处开展风险识别,突出风险防控的全面性、精细性、可靠性,依据实况予以调整改进。除此之外,尽可能强化平台之间的互通衔接性,房地产企业必须按照税务部门信息平台特质,建立与之对应的平台管理制度,形成以信息数据为中心的平台合作模式,经平台互通、信息共享、税务同治理念,以取得互惠互利、多方共赢的局面。

4.4 全面加强房地产企业财税人员自身综合专业素质

全面加强房地产企业财税人员自身综合专业素质,明确其是决定房地产企业税务筹划风险管理质量的关键因素。针对相关财税及筹划人员必须注重其专业水平是否达标,围绕房地产企业财税风险管理、税务筹划标准需求,并在掌握企业自身实际情况前提下,周期性的培训并引入相关专业人才,同时突出对企业财务活动、纳税活动实施实际管理,防止因为人员专业素质拉低企业管理水平的现象出现。加之房地产企业自身特殊性,导致税务和财税两者融合度相对较高,业务处理又存在一定差异,这也对相应

人员综合能力提出更高标准要求,所以企业必须建立健全财税人员综合专业素质培育培训体系,联合招聘、深造等手段,全面提升相应人员自身综合专业素质,以此打造业务能力过硬的专业团队,确保房地产企业税务筹划始终可以迅速适应财税政策变化,并在这个过程中,通过相关人员认知、思维层面的创新,来达到规避税务筹划风险的目的,使房地产企业财税风险、税务筹划风险防控管理质量能够完全得到保障。

5 结束语

综上所述,通过对房地产企业税务筹划风险管理的对策分析,可以看出现阶段我国房地产企业税务筹划面临风险问题相对较多,且引发房地产企业税务筹划风险的因素主要源自政策影响和自身内部影响。所以实践期间必须从深度理解掌握房地产税收政策内容要点、建立完善的房地产企业财税风险防控机制、借助信息技术围绕大数据平台促进税务筹划风险管理效能、全面加强房地产企业财税人员自身综合专业素质等方面做起,才能保障房地产企业税务筹划风险管理效果完全达到预期要求,这也是当前我国房地产企业税务筹划风险管理水平能够得以不断提高进步的先决条件。

参考文献

- [1]蒋立强.房地产土地增值税清算税务筹划及风险管控[J].财经界,2022(11):134-136.
- [2]宋国贤.风险导向下房地产并购重组中的税务管理策略[J].中国乡镇企业会计,2022(3):15-17.
- [3]黄娜.房地产行业税务筹划风险分析及控制措施探讨[J].今日财富,2021(20):157-159.
- [4]罗英.房地产土地增值税清算税务筹划及涉税风险研究[J].财会学习,2021(15):145-146.
- [5]孙张刚.房地产企业税务筹划风险及防范措施分析[J].中国产经,2021(10):48-49.
- [6]张佳琦.房地产企业税务筹划风险的防范策略探析[J].投资与合作,2021(3):197-198.
- [7]简晓燕.房地产企业全过程运营风险管控及纳税筹划对策[J].企业改革与管理,2021(6):146-147.
- [8]赵琦.关于房地产企业税务筹划风险的若干思考运用[J].大众投资指南,2021(3):69-70.
- [9]周倩.新形势下房地产企业税收筹划风险分析[J].财经界,2021(2):165-166.
- [10]倪杭锋.房地产企业全价值链的税务筹划和风险管理[J].经济管理文摘,2020(19):38-39.

作者简介:高艺洋(1980-),女,汉族,河北唐山人,本科,中级职称,财务主管,研究方向:税务管理、财务管理。