

DOI: 10.12361/2661-3263-06-01-127685

房地产企业税务管理中的风险及解决方法分析

李伟铭

华润置地(重庆)实业有限公司, 中国·重庆 400000

【摘要】房地产行业在我国市场经济发展中,是非常重要的组成,推动了我国经济的快速发展。但同时,由于房地产企业经营过程中涉及的各种流动性规模较大,更容易发现风险问题。现阶段,我国大部分房地产企业在税务风险管理过程中还存在内部风险控制意识不强、税务风险管理体系存在不科学等方面的问题,对房地产企业的健康发展造成了不利影响。因此,房地产企业为了能够进行稳定发展,就一定要增强税收管理,构建符合自身发展的税收管理体系,并结合市场动向随时做出相应调整,从而降低税收风险的可能性。

【关键词】房地产企业; 税务管理; 风险及解决方法

Analysis of Risks and Solutions in tax Administration of Real Estate Enterprises

Weiming Li

China Resources Land (Chongqing) Industrial Co., LTD., Chongqing 400000, China

[Abstract] The real estate industry in the development of the Chinese market economy, is a very important component, promoting the rapid development of the Chinese economy. But at the same time, because of the large scale of various liquidity involved in the operation process of real estate enterprises, it is easier to find risk problems. At present, most of the real estate enterprises in our country in the tax risk management process but there are not strong awareness of internal risk control, the tax risk management system unscientific problems, which have caused adverse effects on the healthy development of real estate enterprises. Therefore, in order to achieve stable development, real estate enterprises must enhance tax management, build a tax management system in line with their own development, and make corresponding adjustments at any time according to market trends, so as to reduce the possibility of tax risks.

[Keywords] Real estate enterprise; Tax administration; Risks and solutions

引言

现阶段,我国出台了关于房地产企业发展的调控政策。为了能够更好的保障房地产企业按时纳税,防止出现税收风险,需要做好相应的风险管理。文章着重分析了房地产企业发展过程中涉及的税收风险类型,对房地产企业税收风险管控措施进行了提出。通过详细的描述风险类型,提出更加科学的税收风险防控措施,做好相应的税收风险管理。在我国房地产企业进行发展的过程中,也衍生出了房地产企业中会涉及的税收风险,从而能够更好的推动房地产企业实现可持续发展。在房地产企业的发展中,需要对税收风险管理进行不断完善,更好的实现房地产企业健

康发展。

1 房地产企业税务风险管理概况

1.1 企业税务风险管理的内涵

房地产企业的税务风险有两种:第一,房地产企业违反税收法律法规而形成的税务风险,即被税务机关查处后缴纳滞纳金的风险。税务机关在未能按时缴纳应纳税款后等待。第二,房地产企业因未能正确理解税收政策或税收筹划不当而缴纳大量税款。税务风险管理是企业经营风险的重要组成部分,税务风险需要在企业纳税一体化的全过程中进行有效地渗入。

1.2 房地产企业税务风险概况

一是项目前期收购阶段。征地是指房地产企业征用于住宅、商业金融、商住一体化等其他类型建筑的征地阶段形成的税收风险。主要是未明确征地图用途带来的税收风险。例如,某房地产公司对房地产开发建设项目的土地使用权进行获取,主要用于住宅、商铺、商住楼等用途。但鉴于公司没有仔细规划,直接分为住宅和商业部分,并且在建设过程中,没有与当地政府就土地使用权和用途进行深入讨论,也没有考虑到成本。在计算最终费用时,税收不明确,从而致使资金流失。

二是项目开发阶段。一个房地产企业项目在开发阶段,其发展的方方面面都与税务部门息息相关。主要税收风险存在以下方面:首先,在建设过程中,开发商对各类房屋数量规划不合理,人员配置不当,提高了企业所得税和土地增值税,并且发生了不合理的征税。税收减少了企业收益。其次,在发展阶段,企业会动用大量资金进行建设。在这个过程中,一些企业会选择外包的形式,将建设项目承包给建设单位。明确每份合同的条款和条件会造成逃税问题。

三是销售阶段。在销售过程中,企业会制定一些销售计划。如果没有正确的销售计划,很可能给企业带来税务风险。例如,房屋和车位需要购买或赠送,买卖合同发票和不同方式下形成的税收风险存在一定差异。在商品房预售和销售过程中,如果相关人员未对涉税科目进行科学核算,出现价格不合理的情况,将引发土地增值税或偷税漏税的风险。

四是完成阶段。竣工阶段,房屋产权过户完成后,涉及房屋开发发票、纳税申报等。这些如果不能提前进行预算和计划,势必会影响公司的净利润,给公司带来损失。此外,鉴于房地产企业的增值税通常在合同约定的时间、实际交货时间或取得发票的时间进行,因此企业应及时抵扣销项税,以防出现大量留抵的情况。

2 增强房地产税收风险管控的重要性

在房地产企业中,税务风险管理有着非常重要的作用。在税务风险管理的过程中,需要专业人士进行测算,企业房产税的缴纳需要依据相关规定缴纳。防控税收风险,最重要的是合理规避,按期缴纳,降低房地产企业税收风险。从某种角度看来,这对于很多房地产企业来说,日常生活中需要进行大量的资金转移。为此,房地产企业要承担大量的纳税资金。很多房地产企业在税务风险管控的过程中需要承担非常多的风险,税务风险的管理,对于房地

产企业的发展有着非常重要的作用。但我国房地产税风险防控也需要进行相应的提高。需要引进更多的专业人才,在充分了解国家纳税规定的前提下,保证专业知识的学习,增强企业税收风险防控。为了防止发生额外的风险,做好相应的管理,让房地产企业进行健康的发展。房地产企业属于是风险非常高的行业,税务风险的管理是特别重要的。为了能够推动房地产企业实现可持续发展,需要加强对企业的税收风险管理。随着社会的不断发展,在房地产市场发展过程中,税收风险管理具有非常重要的意义,不仅有助于推动促进房地产行业的良性运行,同时能够更好的推动国民经济健康发展。房地产企业是整个经济市场的重要组成部分,一定要抓好风险防控,避免偷税漏税,可以及时的对税款进行缴纳,帮助企业树立良好形象,推动建筑企业的健康发展。

3 房地产企业增强税收管理风险防范措施

3.1 增强企业内部人员风险防范意识

一方面,随着行业的发展,房地产企业税务人员要密切关注外部国家法律和税收政策的变化。税收政策的调整,应更加有效地进行税收筹划,并结合相关税收风险点提出相应的税收管理措施。从而降低税收风险。可以在企业内部聘请专业人员或组建专业风险团队,借助新兴技术科学预测外部风险,及时防范风险。另一方面,房地产企业的管理者和领导者要提升税务风险意识,以正确的态度面对企业风险的发生,积极采取措施,有效规避和化解企业风险。建立健全企业间税收风险防范机制。其中,企业管理者要以身作则,掌握相关专业知知识,带头组织税收学习,积极践行税收管理文化,加大税收风险管理知识宣传力度。做好企业内的培训教育工作,让企业内的其他人也能了解税务风险知识,让每一位员工都有良好的税务风险防范意识和实际操作水平,从而逐步形成良好的企业氛围,降低企业风险,促进有效的税收风险管理。

3.2 完善企业内部税收风险防范体系

完善企业内部税务风险防范体系。一方面,房地产企业要了解税收环境和国家政策对企业经营的效果,依法纳税。严格规范区域纳税申报流程、重点环节监管制度等税收管理工作流程,为税收管理予以工作依据。另一方面,在企业财务部门设立专业独立的税务管理团队,负责税务工作、涉税咨询、纳税申报资料管理等,或税务机关的检查,及时应对。同时,税收活动与其他部门密切相关。

在税收筹划中,要协调各方面的关系,与企业各部门保持联系与合作,调动业务部门的积极性,增强税务管理团队和业务部门的日常工作。例如,对不了解税收政策的其他部门及时予以咨询和解决方案,打破企业封闭,降低税收风险。

3.3 建立健全内部沟通机制,落实税收政策

房地产企业应建立健全有效的内部沟通机制,提高效率,落实税收政策。首先,企业要建立沟通渠道。例如,能够借助大数据、数字化等新兴技术,构建税务风险管理体系。数据分析和人工智能增强对涉税数据的专业分析和风险排查,发现可能存在的风险并实施相应预案。其次,企业税务管理机构要与其他业务部门或政府税务机关构建良好关系,增强内外部信息沟通,全方位整合一连串税务问题,及时获取第一手信息,尽快解决疑难税收问题,提升税收管理效率。最后,要保持敏锐度,关注国家层面出台的各项税收政策,积极联系配合税务部门工作,同步优化企业税收管理体制,促进工作更加规范高效,有效防范风险。

3.4 完善内部组织架构,明确权责划分

一方面,在企业具体的实际经营过程中,税收管理会涉及到企业的各个部门。但由于企业管理部门众多,不同职能部门中,存在分工不明确的情况,很容易发生相互推诿的情况。因此,企业管理者一定要完善公司各部门的相关规章制度,严格依据相关规定,明确各部门每位员工的具体任务和职责,有效降低税务风险。企业应对组织架构进行有效调整,使各方的权利和义务得到充分体现。例如,在大多数房地产业务中,股东持股比例最大。因此,在具体项目建设阶段,可按股权比例进行资金投入,并制定书面合同文件,避免过多的冲突。另一方面,企业管理者要对税收进行系统、全方位的管理和监督管理,增强各部门相互间的联系。例如,房地产公司的财务部门主要负责税收。财务部门可增强与其他部门的联系,及时了解各部门存在的风险,成立独立的税务风险防范小组,负责企业税务风险评估和税务风险防范。实施税收检查和监督以提高效率。

3.5 提升税务行政人员综合素质

为有效降低房地产企业税收风险,做好企业税收管理,需要对税收管理人员的综合素质进行提升。夯实专业人才基础保障。首先,企业需要在内部构建人才培养机制,增强税务人员专业素养的培养,培养他们的全局思维。企业应定期开展税收管理专题培训活动或座谈会,要求税务人员充分掌

握税收管理政策的原则,提升税收解读能力,增强与地方政府的沟通交流,减少对税收政策的理解偏差,不断提高防范税收风险的警惕性,按税收政策及时开展企业税收工作。税制调整。其次,要增强税务人员的沟通能力,增强与各业务管理部门的联系。结合不同部门的税种和所得税中存在的差异,做好对税种的严格划分。企业内部税务管理人员需要加强与不同部门之间的税种交流,加强对企业内部税种的交叉管理工作。转变税务人员存在的片面税务分析情况,从不同的方式对制定税收筹划方案能力进行提升。最后,为充分对员工的积极性进行调动,需要立足实际,结合员工的具体需求,适当借助日常考核、薪酬奖励等不同方式,在有效的考核和激励下,提升员工的工作积极性,同步提高税务人员的管理水平,更积极地参加企业的税收筹划,为企业经营予以更专业的建议和指导。

4 结语

总之,房地产企业税务风险在经营全过程中进行有效落实,税务风险管理在风险防范工作中也是非常关键的组成部分。纵观我国未来社会经济发展形势,房地产企业规模将逐步扩大。因此,为了保障房地产企业在市场中提升整体竞争力,企业管理者应增强自身的税务风险管理,结合市场环境动态,多角度探索,提升企业税务人员的专业素养,提升整体发展视野,完善税收管理体系,增强风险识别能力,有效防范企业风险,促进我国房地产企业健康发展。

参考文献:

- [1] 陈家伟. “营改增”之后的企业税务筹划展望——基于房地产企业的分析[J]. 科技经济市场, 2020(08): 47-48.
- [2] 康科锋. 基于内部控制的房地产企业税务风险管控探究——以西安X房地产公司为例[J]. 西部财会, 2019(12): 23-26.
- [3] 李明池. 浅谈“限地价、竞配建”模式下房地产企业税务管理实践[J]. 当代会计, 2020(20): 139-140.
- [4] 丘爱芳. 营改增后房地产企业税务管理风险新特点分析和应对措施探讨[J]. 现代经济信息, 2018(05): 277.
- [5] 杨珂月, 王杰, 彭三波. 大数据时代中国房地产企业税务管理思考——以A集团为例[J]. 现代营销(下旬刊), 2018(02): 231.
- [6] 古小波. 房地产企业税务筹划风险管理——以A房地产企业为例[J]. 投资与创业, 2022, 33(08): 78-80.
- [7] 邱爽, 潘伟. 对我国房地产企业税务风险管理的思考——以B房地产企业为例[J]. 西部财会, 2021(09): 20-24.