

房地产企业税收筹划及风险防范策略探究

赵家华

湖北供销华西农产品市场集团股份有限公司, 中国·湖北 430014

【摘要】房地产企业在国家经济中具有重要地位,而税收筹划及风险防范是房地产企业经营管理中的重要环节。本文旨在探究房地产企业的税收筹划及风险防范策略。通过对税收筹划风险类型的分析,结合房地产企业的经营特点和税收环境,提出强化房地产企业税收筹划意识、优化房地产企业税收筹划制度、加强税收筹划人才队伍培养、完善企业税收筹划风险控制机制四个有效的税收筹划方案和风险防范策略,以期促进房地产企业的可持续发展。

【关键词】房地产企业; 税收筹划; 风险防范

前言:

为有效地进行税收筹划和风险防范,房地产企业需要深入了解国家税收政策和相关法规,制定出符合企业实际情况的方案和策略。同时,还需要加强对纳税风险的防范和管控,降低企业的纳税风险。但是当下而言,房地产企业的税收筹划与风险防范面临税收筹划意识有待提升、税收筹划制度有待完善、办税人员综合素质待提升、税收筹划风险控制机制不完善等问题,严重影响房地产企业的健康运转。基于此,结合房地产企业的经营特点,提出针对房地产企业的税收筹划方案和风险防范策略,为房地产企业的可持续发展提供有效支持具有较强的必要性。

1 房地产企业税收筹划风险类型分析

1.1 经营性风险

房地产项目投资周期长、资金规模大,涉及到的不确定因素较多,包括市场风险、政策风险、技术风险等,这些因素都可能对企业的经营带来影响,导致投资回报率达到不到预期,从而产生经营风险。同时,房地产企业的销售回款是主要的资金来源,如果销售不畅或者回款周期延长,都会对企业的现金流造成影响,使得企业的资金链变得紧张,进而产生经营风险。此外,房地产企业的成本费用包括土地购置、开发建设、销售推广等各项费用,如果成本费用控制不当,或者出现超出预期的支出,就会对企业的盈利造成影响,使得企业的经营面临风险。而且,房地产企业通常需要大量借款进行项目开发,如果企业的资产负债率过高,就会面临偿债风险,一旦出现资金链断裂的情况,就会对企业的经营产生重大影响。

1.2 政策性风险

土地是房地产企业的主要资产,如果土地政策发生变化,例如土地供应减少、土地用途限制等,都会对企业

的项目开发和经营带来影响,导致企业的预期收益无法实现。同时金融政策的变化也会对房地产企业产生重大影响。例如利率调整、贷款政策变化等,都会对企业的融资成本和资金流动性产生影响,影响企业的经营状况和收益水平。而且税收政策的变化会对房地产企业的税收筹划和税负产生影响。例如税法政策的调整、税率的变动等,都会对企业的纳税行为和税负带来不确定性,影响企业的经营效益。此外,产业政策的变化也会对房地产企业产生影响。例如政府对房地产市场进行调控,限制房地产企业的开发规模和速度等,都会对企业的经营和发展带来影响。

1.3 操作性风险

税务规划是房地产企业进行税收筹划的重要手段,但如果税务规划不当,例如规划方案与税法规定不符,就会导致企业面临税务风险,被税务机关追究法律责任。会计处理是房地产企业进行财务管理的基础工作,如果会计处理不当,例如账务处理不规范、会计科目使用错误等,就会影响企业的财务报告和纳税申报,从而产生操作性风险。纳税申报是房地产企业必须履行的法律义务,如果纳税申报不准确、不及时,就会导致企业面临税务处罚和信用风险,影响企业的经营和发展。内部控制是房地产企业进行风险管理的重要手段,如果内部控制不到位,例如制度不健全、执行不严格等,就会导致企业的税务风险和财务风险管理不力,产生操作性风险。

2 房地产企业税收筹划及风险防范的不足

2.1 税收筹划意识有待提升

房地产企业税收筹划及风险防范存在的税收筹划意识有待提升的问题,可以表现在以下两方面:

企业管理层对税收筹划重视不足。一些房地产企业的管理层过于关注企业的经济效益和业务发展,而忽视对税收

筹划的重视。部分领导认为税收筹划是一种不必要的成本支出,或者认为税收筹划是财务部门的事情,不需要管理层过多的参与和关注。这种意识层面的不足,导致企业在税务管理和税收筹划方面缺乏整体的规划和布局,难以充分挖掘税收筹划的潜力,增加企业的税负和税务风险。

对我国税收政策把握不足。具体来说,一些房地产企业的管理层和财务人员缺乏对我国税收政策的学习和研究,没有及时了解和掌握最新的税收政策变化,导致企业的税收筹划和风险防范措施无法适应新的政策环境,存在较大的税务风险和经营风险。

2.2 税收筹划制度有待完善

房地产企业税收筹划及风险防范存在的税收筹划制度有待完善的问题,可以表现在以下两方面:

缺乏系统的税收筹划制度。部分房地产企业缺乏一套完整的税收筹划制度,导致税收筹划工作的开展缺乏规范性和系统性。在没有制度保障的情况下,企业的税收筹划存在随意性和盲目性,难以确保筹划方案的合法性、合理性和有效性,增加企业的税务风险和经营风险。

税收筹划制度执行不力。即使有些房地产企业已经建立起税收筹划制度,但在实际执行过程中存在不严格、不规范的情况。制度执行不力导致企业的税收筹划无法充分发挥作用,无法实现降低税负和防范风险的目标。同时,制度执行不力还会影响企业的声誉和信用,增加企业的经营风险。

2.3 办税人员综合素质待提升

房地产企业税收筹划及风险防范存在的办税人员综合素质待提升的问题,可以表现在以下两方面:

办税人员素养不足。办税人员是房地产企业与税务机关之间的桥梁和纽带,其职业道德素养直接关系到企业的声誉和形象。有些办税人员缺乏责任心和诚信意识,存在违规操作、虚报冒领等行为,给企业带来税务风险和信用风险。

办税人员缺乏沟通协调能力。办税人员是房地产企业与税务部门之间的桥梁,需要与税务部门进行沟通和协调。然而,一些办税人员缺乏良好的沟通和协调能力,无法有效解决涉税问题,增加企业的税务风险和经营风险。此外,由于沟通不畅,办税人员还容易错过重要的税务信息和政策,给企业带来不必要的损失。

2.4 税收筹划风险控制机制不完善

房地产企业税收筹划及风险防范存在的税收筹划风险预

警机制不完善的问题,可以表现在以下两方面:

缺乏有效的税收风险评估机制。一些房地产企业缺乏一套完整的税收风险评估机制,无法对企业的税收风险进行全面、准确地评估。缺乏风险评估机制导致企业无法及时发现和识别潜在的税务风险,增加企业的税务风险和经营风险。

缺乏及时的税收风险预警机制。即使有些房地产企业已经建立起税收风险评估机制,但在实际操作中缺乏及时、准确的税收风险预警机制。缺乏预警机制导致企业无法及时发现和应对潜在的税务风险,容易引发严重的税务问题和经营问题。

3 房地产企业税收筹划及风险防范的举措

3.1 强化房地产企业税收筹划意识

为强化房地产企业税收筹划意识,可以从加强领导层重视、加强对税收政策的把握的两方面采取措施:

加强领导层重视。对此,房地产企业的领导层应该充分认识到税收筹划对企业经济效益的重要性,并将税收筹划纳入企业的战略规划中。同时领导层应亲自参与税收筹划工作,对税收筹划方案进行审核和决策,确保税收筹划的合理性和有效性^[1]。此外,领导层还应加强对企业全体员工的税收知识培训,提高企业整体的税收意识和筹划能力。

加强对税收政策的把握。房地产企业的税收筹划人员应加强对税收政策的学习和研究,及时了解和掌握最新的税收政策变化。通过学习税收政策,理解政策意图,把握政策尺度,税收筹划人员可以为企业制定更加合理、有效的税收筹划方案。同时,税收筹划人员还应该具备一定的前瞻性和预测能力,能够根据税收政策的变化趋势,为企业提供前瞻性的税收筹划建议。

通过以上措施的具体落实,房地产企业可以加强对税收筹划的重视,提高税收筹划意识和实际操作能力,实现降低税负、提高经济效益的目标。

3.2 优化房地产企业税收筹划制度

为优化房地产企业税收筹划制度,可以从完善制度和加强执行力度两方面采取措施:

完善税收筹划制度。房地产企业应该建立一套完整的税收筹划制度,明确税收筹划的原则、程序和方法,为企业的税收筹划工作提供制度保障。制度应该包括对税收筹划方案的评估、审批和实施流程的规定,以及对税收筹划风险的防范和控制措施的要求等^[2]。同时,制度还应具备灵活性和可操作性,能够适应税收政策的变化和企业发

的需要。

加强执行力度。房地产企业应加强对税收筹划制度的执行力度,确保制度的有效实施。企业应建立健全的内部监督机制,对税收筹划工作的开展进行定期检查和评估,确保税收筹划方案符合制度和政策要求^[3]。同时,企业还应建立奖惩机制,对执行制度良好的部门和个人给予奖励,对违反制度规定的部门和个人进行惩处,提高制度的威慑力和执行力。

通过以上措施的具体落实,房地产企业可以优化税收筹划制度,提高制度的有效性和执行力度,降低企业的税务风险和经营风险。

3.3 加强税收筹划人才培养

为加强税收筹划人才培养,房地产企业可以从以下三个方面采取措施:

加强人员技能培训。房地产企业应定期组织税收筹划相关的技能培训,包括税务政策、税务筹划方法、税务风险管理等方面的知识和技能^[4]。培训可以通过内部培训、外部培训和实践操作等方式进行,以提高税收筹划人员的实际操作能力和专业水平。

加强职业素质教育。税收筹划人员应具备较高的职业素质,包括职业道德、法律意识和责任意识等。房地产企业应加强对税收筹划人员的职业素质教育,培养税收筹划的诚信守法意识和职业操守,确保税收筹划人员在税收筹划过程中遵守法律法规,不进行违法违规的操作。

完善企业沟通机制,加强各部门沟通。税收筹划工作需要与企业的其他部门进行有效的沟通和协作,包括财务、工程、销售等部门。房地产企业应该建立完善的沟通机制,加强各部门之间的信息交流和协作配合,确保税收筹划工作的顺利开展^[5]。同时,税收筹划人员也应该主动了解其他部门的情况和需求,及时调整和优化税收筹划方案,以更好地服务于企业的整体发展。

3.4 完善企业税收筹划风险控制机制

为完善企业税收筹划风险控制机制,房地产企业可以从以下三个方面采取措施:

加强风险预警。房地产企业应建立税收筹划风险预警机制,及时监测和预测潜在的税务风险。预警机制可以通过数据分析和监测系统实现,对企业的税收筹划方案进行风险评估和预测,对可能出现的风险进行及时预警。同时,

企业还应该建立应急预案,在发生税务问题时能够迅速、有效地应对。

加强风险评估。房地产企业应建立税收筹划风险评估机制,对企业的税收风险进行全面、准确地评估。评估应该包括对企业的税务状况、税收筹划方案、涉税事项等方面的评估,以及对税务政策变化和风险点的识别和评估。通过评估,企业可以及时发现和识别潜在的税务风险,采取相应的措施进行防范和应对。

加强风险控制。房地产企业应该建立税收筹划风险控制机制,对已经识别的税务风险进行有效的控制和应对^[6]。控制应包括对税收筹划方案的审查和审批、对涉税事项的监测和管理、对税务风险的应对和处置等方面。同时,企业还应建立内部控制制度,对税收筹划行为进行规范和监督,确保税收筹划的合法性和规范性。

结语:综上所述,房地产企业税收筹划及风险防范是一项重要的管理工作,有助于降低企业的税务负担,提高企业的经济效益。本文从多个角度分析房地产企业的税收筹划方法,并提出相应的风险防范策略。通过合理的税收筹划和有效的风险防范,可以增强企业的竞争力和可持续发展的能力,为房地产行业的健康发展做出积极的贡献。然而,房地产企业的税收筹划和风险防范是一项长期而复杂的工作,需要企业根据自身的实际情况和市场需求进行不断的调整和完善。未来,随着税制改革和法律法规的变化,房地产企业需要不断更新和优化税收筹划和风险防范策略,以适应不断变化的市场环境和政策要求。

参考文献:

- [1] 陈继红. 营改增对房地产企业税收筹划工作的影响分析[J]. 投资与创业, 2022, 33 (17): 85-87.
- [2] 周晓冬. 房地产企业税收筹划的风险与防范[J]. 财会学习, 2022 (16): 129-131.
- [3] 张勃蕾. 论述国有房地产企业税收筹划对财务管理的影响[J]. 老字号品牌营销, 2022 (10): 163-165.
- [4] 刘顺安. 浅谈房地产企业税收筹划[J]. 纳税, 2021, 15 (31): 41-42.
- [5] 陈维霞. 基于营改增后的房地产企业税收筹划分析[J]. 质量与市场, 2021 (16): 46-47.
- [6] 倪畅. 房地产企业税收筹划及风险防范措施[J]. 纳税, 2021, 15 (12): 40-41.