

房地产开发企业的税收筹划探讨

王雪花

贵州阳晨置业投资开发有限公司, 中国·贵州 贵阳 550009

【摘要】随着全国房地产进一步急剧扩张, 国家近年来对整个房地产市场秩序的整治监管力度正不断加大。由于政府“买房不炒房”的理念, 导致越来越多的银行对个人按揭贷款进行严格的限制, 对房地产公司的贷款也有越来越多的限制。房地产企业正在面临来自前所未有行业的种种压力冲击和新挑战, 越来越多倒闭的轻中小市值房企也面临了资金链断裂甚至走向破产重整的新危机。对此, 如何合理降低投资经营建设成本, 防控各种风险, 实现当前房地产全行业健康的持续健康可持续发展, 成为今后房地产管理行业的首要任务。如今, 许多国际房地产公司已经逐步意识到房地产税收筹划及其在国际企业财务预算管理中发挥的巨大重要性。只有完善的税收筹划系统, 才能促进企业的稳定发展。本工作研究房地产行业税收筹划中存在的问题及相应的解决方案, 提出加强房地产企业税收筹划的措施和建议。

【关键词】房地产; 企业税收; 筹划; 措施

Discussion on Tax Planning of Real Estate Development Enterprises

Wang Xuehua

Guizhou Yangchen Real Estate Investment and Development Co., Ltd., Guiyang, Guizhou, China 550009

[Abstract] With the further rapid expansion of real estate across the country, the country's efforts to rectify and supervise the order of the entire real estate market in recent years have been increasing. Due to the government's concept of "buying a house without speculating," more and more banks have imposed strict restrictions on personal mortgage loans and more and more restrictions on real estate companies' loans. Real estate companies are facing various pressure shocks and new challenges from the unprecedented industry, and more and more small, medium and small market value real estate companies that have closed down are also facing a new crisis of breaking the capital chain and even heading for bankruptcy and reorganization. In this regard, how to reasonably reduce the cost of investment, operation and construction, prevent and control various risks, and realize the healthy, sustainable and sustainable development of the current real estate industry has become the primary task of the real estate management industry in the future. Nowadays, many international real estate companies have gradually realized the great importance of real estate tax planning and the financial budget management of international enterprises. Only a sound tax planning system can promote the stable development of enterprises. This work studies the problems existing in the tax planning of the real estate industry and the corresponding solutions, and proposes measures and suggestions to strengthen the tax planning of real estate enterprises.

[Key words] real estate; corporate taxation; planning; measures

引言

税务是我国最重要的财政部门, 也是国民经济建设的重要资金渠道。作为公民, 我们都有纳税的责任, 这是我们的义务。和我国的大型税务公司一样, 房地产公司的资本非常密集, 运营周期也很长。企业经营的资金大多以贷款的形式筹集, 从而赚取大量利息。因此, 在纳税过程中进行有效的税收筹划是非常关键和重要的。企业只有科学合理纳税, 才能实现利润最大化, 才能在房地产行业赢得一席之地, 税收筹划也是房地产开发企业在房地产市场站稳脚跟的重要手段。

1 依法筹划的原则

企业可以通过内部运营的优化和控制来提高商业价值, 也可以通过税收筹划降低企业的相关税收成本, 但这些都必须以国家法律为依据。对于企业来说, 无论是增加商业价值, 还是改善内部管理, 最终目的都是为了更好地发展企业, 都必须按照现行法律来进行。在税收筹划的整个过程中, 企业需要进行更有效的管理, 这离不开相关的法律法规。这个原则是指我们在开展规划活动时, 范围很广, 受国家法律制度的约束, 不得违反法律法规。目前, 由于我国税收立法还处于调整完善阶段, 一定程度上会阻碍国家税收筹划的发展。实践中, 很多企业都在名义上偷税漏税, 其实已经走上了偷税漏税的道路。这一原则是纳税人在利益最大化的基础上实施的, 既是单个环节的利益, 也是整体的利益。公司必须从整体或综合的角度评估最大化整体利润的原则。独立不是问题。在规划时, 公司

必须是整体的。从普遍利益的角度来看, 纳税人在这个过程中承担的成本不应超过收入。早期, 一些企业会选择使用贷款筹集资金, 因为债务融资相对于其他融资方式增加了业务费用, 增加的费用减少了企业应纳税额。该计划的成功取决于税后净收入的变化。遵循公司整体利益最大化的原则, 单纯基于单一税种的税收筹划是行不通的。企业必须遵循生产经营活动规则, 综合考虑不同税种、不同税收环节的税负正负变化。最后, 通过成本收益分析, 选择成本最小化、收益最大化的税收筹划方案。

2 税收筹划存在的问题

2.1 税收筹划思想不全面

我国的税收筹划起步较晚, 所以很多人对税收筹划的概念还不够了解。如果公司缺乏专业的人员, 税务筹划很容易导致避税逃税, 这实际上会增加公司的经营风险, 不专业的税务筹划也会增加公司的筹划成本。公司开展的各项规划均应依法依规执行, 增强法律意识和规划意识, 公司应端正态度, 提高法律披露意识和税务筹划意识。虽然目前很多中小型企业开始意识到企业税收会计筹划制度的重要性, 想要进行税收筹划, 但实施的企业往往因为缺乏全面的税收筹划思维而不够全面。长期以来, 国外房地产开发公司的企业税收问题筹划处理意识理念和解决方法上都是比较全面成熟。民营投资房地产及开发项目企业都希望企业通过各种税收筹划来不断的增加他们自身经济收入, 更加需要注重房地产税收筹划。然而, 一些房地产开发公司并没有意识到税收筹划的重要性, 认为不需要付出太多努力。对于房地产公司来说,

税务的筹划也会大大提高公司财务人员的财务内部和管理能力水平,但税务筹划的发展与公司的实际经营状况、收入、税额等密切相关。以及公司在未来五年的战略发展。他们间有许多直接联系或一些间接形式的联系。因此,房地产企业自身必须积极结合房地产税收政策,进行科学合理的房产税收优惠筹划。在具体实施过程阶段,公司就会充分发现自身经验的诸多不足点和自身存在着的问题,有利于改善问题,从而达到提高公司内部管理水平,保证公司长远发展的目标。

2.2 缺少专业的纳税筹划人才

税务筹划除了脚踏实地的思考,还需要专业的知识结构,非专业人士无法完成。税收筹划需要政策解读和信息处理,比如从税收的角度来看,附加值的多少更有效率,抵扣项目多少数量更合适。对于这些内容,我们需要更多的专业人士。对人才的需求不仅要求他们了解财务知识和报税流程,还要对国家政策法规有详细的解读,时刻关注国家税收的划分。在地方政策和城市规划方面,更需要对公司未来规划有清晰的认识,熟悉公司的投资和运营模式。多元化的税务规划方案也需要企业拥有高素质的专业规划人才,但我国目前的会计人才无法满足这一需求,尤其是政策解读跟不上税法、税法和政策的变化。它实际上与企业战略部门是分开的。因此,财务人员无法了解公司的整体发展战略,简单的会计程序也无法使公司达到税务筹划的目的。从长远来看,公司也缺乏这种能力。

2.3 缺少纳税筹划的应需

西方国家多为资本主义制度,其税法直接影响公共利益,影响资本制度。因此,西方国家的税法起源较早,经过各种风波后逐渐完善。与西方国家相比,我国的发展比较晚,整个过程比较缓慢。他们不仅有先进的理论发展,而且还有税收程序。在它的制度下,很多公司会找专门的机构来纳税,公司和机构之间有合作关系。机构伴随着企业的税务筹划,企业向机构缴纳费用,使得税务咨询机构在西方国家蓬勃发展。在我国,最常见的是各类税务公司和咨询公司,规模较小,各种税法下的处罚其实也比较轻,尤其是县级市,监管明显不足。因此,很多中国企业确实缺乏对于税收的筹划方面的资金需求,在某一定的程度意义上确实制约影响了国内税收和筹划行业的发展。

3 房地产开发企业税收筹划的对策

3.1 国家应出台优惠政策

国家近期颁布及实施新的税收财政政策时明确的规定,纳税人当年出售第一套普通住房标准以上住宅,资本收益总额不计算超过增值税20%,减免部分土地增值税。相反,如果企业增加值超过税收20%,则还必须重新按照企业相应享受的地方财政政策继续缴纳所属地税。因此,房地产企业都必须努力做好上述以下的几个小方面相关的配套工作,才能保证真正可以享受到今年国家正在实施当中的房屋土地增值税减半免征优惠政策。首先,设定最合理销售价格。房地产公司在新开发的普通商品房标准的住宅项目推出之前,必须对行业的实际发展进行深入的市场调研,准确预测房地产行业的发展趋势,然后根据自己的需求制定合理的销售价格。实现全国普通商品房标准住宅增加值总额的增长速度20%幅度以内。二是加大对项目附加值的控制。房地产企业自身在发展经营业务过程中还必须同时根据项目自身业务发展情况,来客观对待现有房地产项目投资的附加值。例如,根据公司业务发展的需要,在项目开发过程中增加征地、拆迁补偿等开发成本,以增强对项目开发增值率的控制作用。最后,采用分账核算方法,准确计算增加值。根据住宅项目类型和其他类型开发的房地产,做好成本费用的归集和管理。例如,如果房地产公司开发的项目包括住宅和商业商店、地下车库等类型的房地产项目,房地产公司必须在前期规划时合理区分不同类型的房地产项目并采取措施。标准普通住宅升值时机已到只有将税率控制在20%以内,才能在享受普通住宅免税政策的前提下,达到有效降低企业土地增值税负担的目的。

3.2 强化对税务筹划的认识

如果公司管理层有正确的税务筹划理念,将会直接影响到LAT的税务筹划,这也是公司做税务筹划的思想基础。基于此,公司管理人员必须依法进行税收筹划,不得采取非法手段。同时,公司内部管理和人员亦必须全面正确的认识各种偷税或漏税犯罪的有关概念知识,充分准确认识各类偷税及漏税案件的主要区别,才能切实有效地防止这种违法的犯罪行为形式的发生,树立良好形象。在社会上,这对公司的长期发展非常重要。很有用。此外,房地产项目开发投资企业每年应坚持定期地组织从事税务会计筹划和相关岗位人员系统地进行税务教育或培训,提高财务人员自身综合能力素质能力和经营业务能力,在不违背公司实际情况的基础上制定法律法规,遵守税收筹划市场的时代发展和变化。

3.3 完善税收风险机制,做好防范措施

公司的税务筹划和管理一定要注意风险管理,主要是因为税务风险一直存在于公司的经营和内部管理中,与公司的日常经济活动有着直接的关系,对于公司管理者来说首先要正确认识税收。了解税收筹划对企业的影响和作用,提高税收筹划意识。公司应根据自身经营情况,结合公司经营的总体工作环境,完善税收筹划工作方案,明确税收筹划工作目标。同时,企业应完善税收筹划风险预警机制,准确定位和识别税收筹划风险因素,特别是一些潜在的税收筹划风险,提高税收筹划风险管理的准确性。确保建立科学的税收筹划风险预警机制。公司的税务筹划预警和预防措施还应利用信息技术,充分发挥信息系统的作用,收集公司日常经营情况的信息,比较公司的财务状况。特别是纳税人的纳税身份和经营特点,可以对企业的经营情况做出准确的判断。

3.4 加强和税务机构的协作,正确进行税收筹划

税务机关信息中心的工作首先主要负责组织对全局所有税源企业单位的资产财务资料和电子税控的管理运用状况,进行综合监督指导和技术审查,同时又作为系统综合与信息传递交换协调部门,向地方税务机关准确提供整个税务系统中的有关详细数据信息。因此,税务机关才能最及时、最清晰了解公司各项征管制度规范和税收制度政策。最新细节动态和税收政策变化,房地产经营开发经营企业若想快速提高综合税务信息筹划的管控分析能力,就应进一步加强与当地税务机关系统的信息化合作。与国内外其他相关房地产的开发管理公司之间和所在地税务机关系统建立税收信息共享交流工作平台。税务机关信息系统应能定期实时公布各类相关公司税务信息,要求企业各项涉税相关管理政策的变化。对于其它有特殊规定情况发生的房地产综合开发的企业,要及时解读税收变化,避免因认知错误而导致的税收错误。

4 结语

总而言之,房地产企业应该在自己不断向前发展进步的过程中,必须跟上市场经济的发展步伐,做好企业税收筹划。开展综合税收筹划,不仅可以直接有效的提高企业本身的税收筹划实施效率,还将可以极大减轻其他房地产企业本身的税收负担。为更有效的提高房地产业税收筹划活动的整体效率,保证政府税收筹划决策的高效与执行,最大限度的地降低中小房地产综合开发运营企业相应的相关税收负担,需要政府部门在实施税收综合筹划政策过程的中进一步了解到相关风险。合理且有效的组织策略可以更加充分保障税收筹划工作的科学性,进而能不断提高政府税收管理筹划预测的综合决策能力,确保税收筹划能充分发挥其效益,促进税收筹划工作长期健康发展。

参考文献:

- [1] 刘顺安. 浅谈房地产企业税收筹划[J]. 纳税, 2021, 15 (31): 41-42.
- [2] 杨华军. 试论当前房地产开发企业税收筹划思路及技巧[J]. 今日财富(中国知识产权), 2021 (10): 145-147.

作者简介: 王雪花(1984-),女,本科,中级会计师,从事房地产税务方面研究。