

营改增对房地产企业的财务影响分析

秦景南

(西安思源学院 陕西西安 710038)

摘要: 营改增等新型税务政策的颁布, 是我国企业税种变革的关键节点, 因此对于房地产企业而言, 需要将原有的营业税转换成增值税进行纳税筹划, 并对不同阶段内的税务风险和财务风险进行精准识别和精细化管理。营改增等新型税务政策和规定, 对房地产企业的财务影响主要集中在各类财务报表之中。本文将着重分析营改增对房地产企业产生的财务影响。

关键词: 营改增; 房地产企业; 财务影响

Analysis of the financial impact of replacing business tax with VAT on real estate enterprises

Qin Jingnan

(Xi'an Siyuan University, Xi'an, Shaanxi 710038)

Abstract: The promulgation of new tax policies such as replacing business tax with value-added tax is a key node of the tax reform of Chinese enterprises. Therefore, for real estate enterprises, it is necessary to convert the business tax into the original value-added tax for tax planning, and accurately identify and fine manage the tax risks and financial risks in different stages. New tax policies and regulations, such as replacing business tax with value-added tax, have their financial impact on real estate enterprises is mainly concentrated in various financial statements. This paper will focus on the analysis of the financial impact of replacing business tax with value-added tax on real estate enterprises.

Key words: replacing business tax with value-added tax; real estate enterprises; financial impact

对于高负债率的房地产企业而言, 营改增前后, 其整体主要营业收入普遍存在较大变化, 因此需要对企业不同会计核算阶段内的进项和支出项目进行快速分类和资源优化配置。营改增等新型税收政策, 更有利优化房地产企业的投资结构, 避免市场经济系统中的各项风险因素对企业内部经营活动产生负面影响, 因此企业财务人员需要逐步提升风险意识。

1 营改增概述

营改增是我国非常关键的税务改革政策之一, 也是有序推动不同行业市场经济发展的关键宏观调控手段^[1]。在执行营改增政策之前, 部分企业的营业税种比较有限, 整体税收结构并不均衡, 因此会对本地财政收入审核以及税收稽查等工作产生严重阻碍。但是在执行营改增政策之后, 不同生产经营规模的企业, 其内部纳税筹划工作和税务风险因素相关联, 还可以逐步提升企业财务管理水平。营业税属于我国境内提供的应税劳务、转让无形资产、销售不动产征收的一种流转税; 而增值税则属于一种流转税税种, 其主要是指在流转的过程中商品及应税劳务等产生的一种增值额, 并将其作为计算增值税重要的计税依据。因此在执行营改增政策之后, 大部分企业的纳税标准有所差异, 还能够根据不同地区的经济发展水平, 逐步增强市场经济活力和资本优化配置效应。对于房地产企业而言, 其营业税和增值税的转换, 有利于开展科学以及高效的财务管理工作, 逐步优化主体业务结构和经济资源配置^[2]。

2 营改增对房地产企业的财务影响

2.1 对负债表的影响

在实行营改增等新型税收政策之后, 对房地产企业的财务影响主要集中在三类财务报表和内部管理制度层面上, 因此需要对企业原有的固定资产进行重新盘算和统计分析。资产负债表, 能够客观反应房地产企业的内部经济结构变化趋势, 因此在实行营改增政策之后, 需要将固定资产的入账金额以及折旧比例进行动态化调整, 房企的负债规模有所增加, 内部负债和流动性资产的占比整体呈现上升趋势^[3]。很多大型房地产企业的资产负债表, 会受到营改增等新型税收政策的影响和限制, 固定资产份额有所降低, 从而直接影响到负债和资产之间的均衡性, 还会对企业内部现金流和投资融资等

资本整合等经济行为产生深远的影响。部分中小型房地产企业, 在进行资产重组之后, 其内部经济结构并不完全稳定, 因此会直接影响到资产负债表中的数据信息的真实性和准确性, 还会对企业整体负债比例和资产流动比例的变化区间范围产生影响。房地产企业在执行营改增之后, 其资产负债表需要与当地税收政策体系相结合, 及时设定科学合理的预警标准。

2.2 对利润表的影响

相比于资产负债表, 营改增对房地产企业利润表的正向影响更加明显, 还能够显著降低企业内部资金流的不稳定性, 逐步凸显房地产企业原始资本积累速度的稳定性和可控性。尤其对于中小型房地产企业, 还可以通过增加主营业务领域等多种形式, 降低税收风险系数, 将营改增等新型税收政策运用在不同业务经营活动之中, 其整体缴税比例显著降低, 因此净利润呈现上升趋势^[4]。房地产企业可以根据营改增前后的利润表数据指标, 对缴税比例进行对比分析, 从短期和中长期发展目标入手, 逐步提升房地产企业的市场核心竞争力水平, 还能拓展到各项投资和融资类项目之中。在实行营改增等新型税收政策之后, 很多房地产企业的现金流压力有所缓解, 但是仍然需要理性判断利润表和现金流量表所展现的经济活动差异特征, 还需要对企业原有的业务范围和经营活动进行重点监督和监控分析, 逐步降低经营管理风险系数。营改增对房地产企业利润表普遍呈现正向影像趋势, 还能够协助企业财务人员整合零散化的社会资本等经济资源。

2.3 对现金流量表的影响

营改增等新型税收政策, 对房地产企业的财务影响基本为正向, 但是企业财务管理部门需要对比分析利润表和现金流量表中关键数据指标的实际变化趋势是否一致, 避免出现较多盲目投资等风险事项^[5]。在实行营改增政策之后, 房地产企业的现金流量表更加真实准确, 更接近于真实税收抵扣值, 但是需要对企业不同经营活动中的运营成本进行科学估算, 逐步扩大企业的投融资范围, 避免出现经济风险因素过于集中等情况。很多房地产企业在经过一段时间的生产经营活动之后, 其原始资本的积累速度相对较快, 但是财务管理

部门需要重点审核利润表和现金流量表中的关键数据指标是否与实际业务范围相匹配,避免出现企业筹资行为异常等分析结论。房地产企业需要对持有的固定资产和流动资产进行科学分类,并逐步提升现金流量流转变态的稳定性和安全可控性,避免在重大业务活动中出现税务风险和资金链风险因素。

2.4 对财务风险管理的影响

在实行营改增之前,房地产企业的财务风险管理工作基本集中在利润和现金流两个层面,但是在实行营改增政策之后,房地产企业更需要关注固定资产和流动资产之间的比例是否协调,以及纳税筹划目标的实际完成效果是否理想。因此房地产企业的财务部门会计人员需要熟练掌握更多专业技能,才能够满足日常财务会计处理需求,还需要统筹规划房地产企业的各项纳税目标。在实行营改增政策之后,房地产企业的财务会计人员需要逐步提升风险管理水平,将不同税收政策对企业内部资金链和现金流造成的负面影响进行集中抵消,及时规避市场经济体制带来的各项财务风险因素。营改增等新型税收政策,对房地产企业的财务影响有正向和负向两类,但是都需要在企业合规经营的基础之上降低税务风险系数,还需要逐步提升企业内部员工的财务风险意识和内控意识。营改增对房地产企业财务风险管理工作的影响,基本集中在人员培训和专业技能应用等层面上。

3 营改增模式下房地产企业的财务管理策略

3.1 落实成本目标,保障企业资金链的完整性

在营改增模式下,房地产企业的财务管理策略,更加侧重于成本控制 and 资金链监控等不同工作维度,因此在全面落实成本目标的过程中,需要保障企业内部资金链的完整性和安全性,才能够有余力参与到市场投资活动之中。根据房地产企业的不同经营管理规模和项目投资份额,在具体落实各项成本目标的过程中,需要依据房地产行业规范和政策规定进行合规经营,逐步提升成本管理与内部控制工作模式的协同性,还需要保障不同阶段纳税筹划目标的科学性和准确性。尤其在对房地产企业的期末资产负债表、利润表以及现金流量表进行大数据分析的过程中,落实成本目标是关键基础,企业资金链的安全性和稳定性是重要成果。因此房地产企业的财务会计人员需要重点审核不同部门提交的成本目标完成情况,逐步提升企业内部资金链的可持续性,但是需要协同构建房地产企业的财务风险内控机制,降低企业内部经营活动的管理风险系数。

3.2 提升财务人员素养,提高财务管理水平

由于营改增政策对房地产企业的现金流量、资产负债以及经济利润均造成了深远的影响,因此房地产企业的财务部门需要对各项会计核算工作和纳税筹划工作进行过程跟踪,逐步提升财务人员的专业素养水平,才能够保障房地产企业财务管理水平能够稳步提升。房地产企业需要定期培训新进财务会计人员,还需要将不同阶段内的新型税收政策和行业规定纳入到业务培训体系之中。房地产企业需要逐步提升财务会计数据和文件信息资料的准确性和真实性,才能够让在岗财务会计人员快速识别各项经济风险因素,科学指导企业各项经营活动和业务活动稳步推进。提升财务人员的专业素养非常必要,还需要将营改增等新型税收政策对房地产企业产生的财务影响因子进行合理分类,保障企业内部资金链和现金流量的协调性和安全稳定性。对财务人员进行定期培训,确保财务人员能够结合企业实际情况,选择最佳的增值税税率,提高企业会计核算的效率。

3.3 科学开展企业纳税筹划工作

在实行营改增等新型税收政策之后,大部分房地产企业的当期缴纳税基数均有所下降,因此需要科学开展企业纳税筹划工作,将原有的营业税种结构与增值税种结构进行对比分析,合理运用本地税收优惠政策,扩大业务经营范围。房地产企业的管理层人员需

要具备较强的合规经营意识和风险意识,能够在设定纳税筹划模式和监管体制的基础之上,逐步完善企业不同阶段内的纳税筹划实施方案,及时规避纳税风险因素。房地产企业还需要进一步提升会计信息质量,在实际开展纳税筹划工作的过程中,降低人为操作风险,将纳税风险预警机制和投资决策辅助工具紧密结合,逐步提升房地产企业的整体经济发展质量。房地产企业需要定期与当地税务部门进行沟通协调,逐步完善本地纳税环境,全面认知企业纳税筹划工作的理论和实践应用价值,避免对企业内部风险控制工作进展产生影响。

3.4 转变财务会计核算理念,做好财务核算准备工作

对于不同经营规模的房地产企业而言,财务人员需要及时转变财务会计核算理念,做好各项财务核算准备工作,还需要重点关注不同会计核算期中的现金流量表、利润表以及资产负债表数据变化趋势,保障纳税筹划目标和财务会计核算结果的协调性,避免出现较多纳税风险因素。房地产企业的财务管理人员需要定期盘点固定资产,还需要对折旧比例进行动态协调,保障固定资产和流动资产的总额维持在合理范围之内,对各项经营活动的合规性和科学性进行重点分析,逐步提升房地产企业的会计信息质量。为避免出现会计信息失真以及人为操作误差等问题,房地产企业的财务管理人员还需要详细分类月度、季度以及年度财务核算的各项准备工作,将企业进项总额进行合理抵扣,还需要对计税标准、缴纳税基数等数据指标进行重点核算和统计学分析。

3.5 部署应用信息化和智能化财务软件

很多房地产企业属于一般纳税人,因此需要集中部署和应用信息化以及智能化财务软件,逐步优化企业内部税务管理和财务管理工作流程,还需要逐步提升不同部门之间的信息共享效率。尤其在房地产企业进行信息化建设和数字化转型的关键时期,营改增等新型税收政策更加侧重于提升企业的降本增效效果,因此需要在部署应用各项信息化和智能化财务软件的过程中,合理设置不同时期的纳税筹划和成本控制目标,将企业不同时期的现金流量、利润和资产负债情况进行对比分析,客观管控房地产企业的各项财务和税务风险因素。营改增等新型税务政策对房地产企业的财务影响是显而易见的,因此财务管理人员需要学习和掌握各类信息化软件和智能化财务软件的操作技能,并对房地产企业的短期以及中长期发展规划目标进行科学决策,逐步提升房地产企业的经济效益。

结束语

综上所述,在实行营改增等新型税收政策之后,房地产企业作为一般纳税人,其内部财务管理层面上普遍存在较多不足和缺失,因此需要逐步完善房地产企业的各项纳税筹划目标,还需要构建更加健全的财务和税务风险控制机制。房地产企业需要对资产负债以及现金流量利润等财务报表进行对比分析,逐步优化企业财务管理流程。

参考文献:

- [1]徐礼芳.营改增后关于房地产企业土地增值税清算的思考[J].财经界, 2021(34): 165-166.
 - [2]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.
 - [3]赵雷.营改增对房地产企业会计核算及财务报表的影响[J].财会学习, 2021(23): 149-150.
 - [4]鲍航.房地产企业营改增后的税务风险分析[J].中国中小企业, 2021(07): 180-181.
 - [5]孟杰.“营改增”对房地产企业的影响及应对策略[J].中国集体经济, 2021(18): 78-79.
- 作者简介:秦景南 1975.7, 硕士研究生, 方向:财务管理。