

# 房地产企业税务筹划风险防范的思考

何丹

浙江蓝城江山建设管理有限公司, 浙江 衢州 324000

[摘要]近年来,国家对房地产行业的调控力度不断加强,对房地产行业的发展产生了一定的影响,同时也使房地产行业面临着前所未有的风险。在这种情况下,房地产企业只有积极进行税务筹划,降低税务风险,才能在激烈的市场竞争中获得生存和发展的机会。以下在简要阐述我国房地产企业税务筹划风险特点和分类的基础上,详细分析了我国房地产企业在进行税务筹划过程中存在的问题,并对这些问题产生的原因进行了分析,最后提出了加强对税务筹划风险防范意识、加强对税务筹划工作人员培训、建立完善的信息共享系统、提高财务管理人员综合素质等应对策略。

[关键词]房地产企业;税务筹划风险防范;具体思考

DOI: 10.33142/mem.v4i4.10616 中图分类号: F812.42 文献标识码: A

## Reflections on Risk Prevention in Tax Planning of Real Estate Enterprises

HE Dan

Zhejiang Lancheng Jiangshan Construction Management Co., Ltd., Quzhou, Zhejiang, 324000, China

**Abstract:** In recent years, the government has continuously strengthened its regulation of the real estate industry, which has had a certain impact on its development and also posed unprecedented risks to the industry. In this situation, real estate enterprises can only survive and develop in the fierce market competition by actively carrying out tax planning and reducing tax risks. On the basis of a brief explanation of the characteristics and classification of tax planning risks in Chinese real estate enterprises, this paper analyzes in detail the problems that exist in the tax planning process of Chinese real estate enterprises, and analyzes the reasons for these problems. Finally, it proposes to strengthen the awareness of tax planning risk prevention, strengthen the training of tax planning staff, and establish a comprehensive information sharing system strategies, so as to improve the comprehensive quality of financial management personnel.

**Keywords:** real estate enterprises; risk prevention in tax planning; specific thinking

### 引言

近年来,随着我国社会经济的快速发展,房地产行业得到了快速的发展,但是与此同时也带来了很大的风险。由于房地产企业在发展过程中涉及到的税种较多,而且各个税种之间具有一定的关联性,因此在房地产企业中开展税务筹划工作时,一定要充分考虑到各种涉税风险,做好税务筹划风险防范工作,提高企业税务筹划水平,才能有效降低企业面临的税务风险。随着我国对房地产行业调控力度的不断加强,房地产行业在经营过程中面临着较大的财务风险和税收风险。虽然房地产企业开展税务筹划可以提高房地产企业的经济效益,但是同时也会给房地产企业带来一定的税务风险。由于房地产企业在进行税务筹划时需要考虑许多因素,包括税收法律法规、财务政策、政府相关管理部门政策等多方面因素。而这些因素存在较大的不确定性,因此房地产企业在进行税务筹划时面临着较大的税务风险。在实际操作过程中,房地产企业对税务风险缺乏足够的认识和重视,从而导致无法有效地避免和降低税务风险。因此,为了有效降低房地产企业面临的税务风险,房地产企业必须要加强对税务筹划工作重要性和必要性的认识,明确开展税务筹划工作是实现自身经济效益最大化、规避税收法律法规风险的重要途径。同时房地产

企业要通过科学合理地开展税务筹划工作来有效降低自身面临的税务风险,进而实现自身经济效益最大化。本文在简要阐述我国房地产企业税务筹划特点和分类的基础上,详细分析了我国房地产企业在进行税务筹划过程中存在的问题、产生问题的原因以及相关对策建议等内容。希望通过本文的研究能够为我国房地产企业进行合理有效地开展税收筹划工作提供一些借鉴和帮助。

### 1 我国房地产企业税务筹划风险的特点和分类

#### 1.1 税收风险

例如,当前房地产市场中,国家出台了一些新的税收政策,这些新的税收政策在执行过程中出现了一些不明确性或者模糊性,这就导致了房地产企业在制定税务筹划方案时需要付出更多的成本和时间。例如,当前我国房地产市场中存在着大量的偷税漏税行为,这就导致了国家税收成本的增加。此外,由于一些房地产企业没有及时地更新纳税政策或不了解最新的税收法律法规而导致出现偷税漏税行为,这就会增加国家税收成本。在这种情况下,房地产企业就会因为国家税收政策和税法变化而产生经济损失。

#### 1.2 资产风险

房地产企业的税务筹划是一个长期的过程,而资金问

题则是制约税务筹划工作顺利实施的一个重要因素。在实际操作中,一些房地产企业并没有建立完善的税务筹划风险防范体系,资金缺乏也就成了制约企业税务筹划工作顺利进行的重要因素之一。资金是企业正常经营和发展的基础,任何一家企业都不可能在短时间内筹集到所需要的资金,房地产企业也不例外。由于房地产企业建设周期长、投资大,因此,在建设初期就必须投入大量的资金,而一旦项目进入施工阶段,就需要大量的资金投入来完成各项工程。如果房地产企业不能及时地筹集到资金并投入到项目中,那么就会给企业带来较大的经济损失。另外,一些房地产企业在进行税务筹划时只是单纯地考虑自身利益而忽视了税务筹划方案对整个公司发展的影响,导致一些税务筹划方案不能顺利实施。例如在房地产开发中会涉及到一些税种,如果这些税种在纳税前没有合理地进行规划和安排就会产生一些税收风险。此外,一些房地产企业由于资金缺乏而无法聘请专业人员来完成税务筹划工作,那么就会导致税务筹划方案难以实施。总之,资金问题是制约房地产企业进行税务筹划工作的重要因素之一。因此,要想有效地规避资金风险,就必须加强对房地产企业财务管理工作的重视。

### 1.3 总结

房地产企业税务筹划风险主要体现在税收风险、资金风险等方面。税收风险主要是指由于税法和相关法规的变化而导致房地产企业产生的经济损失。房地产企业进行税务筹划时,如果不能有效地规避税收风险,那么就会面临较大的经济损失,甚至会影响到企业的生存和发展。资金风险主要是指由于房地产企业在进行税务筹划时,由于缺乏一定的资金而导致税务筹划方案难以落实或无法执行,从而产生不必要的经济损失。财务管理风险主要是指房地产企业在进行税务筹划时,没有及时地发现企业财务管理中存在的问题而导致税务筹划方案无法顺利实施。此外,由于我国房地产市场竞争日趋激烈,许多房地产企业为了获得更大的市场份额和经济效益,都在积极地进行税务筹划工作。在这种情况下,房地产企业所面临的税务筹划风险就会更高。因此,要想有效地避免房地产企业在进行税务筹划时存在的各种风险,就必须建立完善的税务筹划风险防范体系<sup>[1]</sup>。

## 2 当前房地产企业在进行税务筹划过程中存在的问题

### 2.1 对税务筹划的认识不足

税务筹划是企业财务管理的重要组成部分,企业财务管理人员必须对税务筹划引起足够的重视,提高对税务筹划的认识。在当今社会,我国市场经济还处于不断发展中,税收政策也在不断调整和完善,这就要求企业必须遵守税收法律法规,严格按照规定纳税。而企业财务管理人员没有充分认识到税务筹划的重要性,在实际工作中没有进行

合理的税务筹划。还有一些房地产企业认为税务筹划会增加企业的成本费用,使企业成本增加。因此,这些房地产企业为了避免增加成本费用而减少涉税业务。这种情况下房地产企业就会以各种理由推迟涉税业务的办理。有些房地产企业甚至没有充分认识到税务筹划是实现财务管理目标的重要途径和方法,并没有充分发挥税务筹划的作用。这就导致了房地产企业在进行税务筹划时缺乏主观能动性和积极性,也使房地产企业面临较大的税务风险。

### 2.2 税务筹划方法不当

在税务筹划中,企业需要对其进行全面的分析和了解,以使税务筹划方法更加符合实际情况。但是在实际工作中,房地产企业税务筹划方法不当,不能充分地满足实际需求。首先,房地产企业进行税务筹划时没有对项目进行充分的分析和了解,不能根据实际情况制定合理的规划方案。其次,房地产企业税务筹划方法不当,没有充分考虑到各个税种之间的联系和差异性,从而使税务筹划效果不明显。比如在土地增值税方面,房地产企业可以采用分期开发、分期销售等方法进行税务筹划,但是如果不能有效地控制好这一行为,就会给企业带来一定的经济损失。税务筹划方法不当,不利于企业长远发展。房地产企业进行税务筹划时没有根据实际情况制定合理的计划,制定的计划不够全面,使房地产企业面临着较大的税务风险。

### 2.3 税务筹划意识淡薄,缺乏风险意识

房地产企业对税务筹划缺乏正确的认识,在进行税务筹划时也不能正确地评估税务筹划的风险,因此在进行税务筹划时没有充分考虑到税务风险。房地产企业在进行税务筹划时不能准确地识别和评估风险,这就会给企业带来巨大的经济损失。

### 2.4 税务筹划方法不当,不利于企业长远发展

房地产企业进行税务筹划时没有根据实际情况制定合理的计划,制定的计划不够全面,使房地产企业面临着较大的税务风险。

## 3 降低税务筹划风险的措施

### 3.1 税务筹划要与企业整体发展战略保持一致

房地产企业的税务筹划必须符合企业整体发展战略的需要,这是税务筹划的基本原则。房地产企业在进行税务筹划时,不仅要考虑到自身利益,还必须要从整个行业的角度去考虑问题,这样才能使税务筹划方案更加合理。因为税收政策和法律法规都是变化很快的,所以房地产企业必须要对相关政策和法律法规有一定的了解。首先,房地产企业要正确认识到税收政策变化所带来的影响,然后针对不同的环境、不同的时间制定出相应的税收筹划方案。其次,房地产企业必须要以整个行业为基础来考虑问题。例如:如果一个房地产企业将自己定位为高端产品,那么他就不能采取低价销售策略,否则会使自己处于不利地位。而且在进行税务筹划时也要充分考虑到整个行业的税收

政策。因为这样会导致自己处于不利地位,甚至会被相关部门罚款或取消销售资格。因为普通产品的价格比较低,所以与高端产品相比成本较低。这样一来不仅可以吸引更多的客户购买自己的产品,而且还可以节省大量的成本费用<sup>[2]</sup>。

### 3.2 税务筹划要遵循国家相关法律法规

税务筹划的目标是为了实现企业利益的最大化,所以在进行税务筹划时,要严格遵守国家法律法规,以合法、合规为前提。要坚持守法原则,使企业能够在税法的允许范围内进行税务筹划。同时,要加强对税收法律法规的学习,对于相关法律法规中不允许进行税务筹划的内容坚决不做。对此,可以通过以下几点来实现:第一,房地产企业要积极学习相关法律法规中关于税收方面的内容,并且了解国家相关政策,以便在实际工作中能够正确运用。

第二,房地产企业在进行税务筹划时,要明确自身的纳税义务以及相关责任,从而保证自身遵守相关法律法规。房地产企业要认识到国家税收政策的变化将会对企业带来巨大的影响。

第三,房地产企业要按照国家规定的纳税标准和时间来缴纳税款。房地产企业在缴纳税款时不能随意推迟或者提前缴纳税款。如果房地产企业发现自己出现了问题要及时解决问题并向有关部门反映情况。同时房地产企业还应该按照国家规定的要求进行财务报表和相关资料的报送工作。

### 3.3 税务筹划要与企业合法利益为前提

税务筹划虽然能给企业带来一定的税收利益,但其前提是以国家法律法规为准则,以保证企业自身利益不受损害为前提。因此,税务筹划人员要充分了解国家的税收法律法规,了解企业在日常经营活动中的涉税事项。在制定税务筹划方案时要充分考虑到各种风险因素,并结合企业的实际情况,对可能会出现的风险进行全面的分析和评估,从而制定出合理、科学的方案。税务筹划方案制定完成后,要严格遵守国家的相关法律法规和政策要求,确保方案能得到有效执行。在实施过程中,要对方案进行及时、准确的更新和调整,使其能够适应国家税收政策的变化和企业经营管理的变化。如果税务筹划方案与国家相关政策和法规相违背,则会引起税务筹划风险。因此,房地产企业在进行税务筹划时一定要严格遵循相关法律法规和政策要求,不能因为贪图一时小利而做出违法、违规的行为。

风险管理是指对可能导致财务损失或经济利益损失的企业经营活动所采取的一种事前、事中或事后控制措施。税务筹划人员要加强对税务筹划风险管理工作的重视,明确税务筹划风险管理在企业经营中的地位和作用。通过提高风险意识和管理水平,为企业提供更加优质、高效、

低成本的服务<sup>[3]</sup>。

### 3.4 加强对税务筹划风险防范意识

房地产企业在进行税务筹划时,首先要明确自身的目标,从而制定出科学、合理的税务筹划方案。其次要加强对税务筹划工作人员的培训,提高他们的综合素质和专业水平,使其能够严格按照相关法律法规进行税务筹划,从而避免出现因操作失误而引起的风险。

### 3.5 加强对税务筹划工作人员培训

在进行税务筹划时,工作人员的专业水平、操作能力、风险意识以及工作态度等都会影响到税务筹划的效果和质量。因此,房地产企业要加强对税务筹划工作人员培训,提高他们的专业技能和专业水平,使他们能够准确理解各项税收法律法规和政策文件,从而有效地规避风险。

### 3.6 建立完善的信息共享系统

信息共享系统是指各部门之间实现信息交流和沟通的系统。在进行税务筹划时,要充分利用网络平台和其他渠道获取相关的数据和资料,从而提高工作效率和质量。在开展这项工作时,要建立完善的信息共享系统,充分发挥部门间互相监督、互相制约的作用。

## 4 结束语

目前,我国房地产企业在进行税务筹划时,在一些方面还存在一些问题,例如:纳税意识薄弱、对税务筹划风险认识不足、税务筹划风险评估能力差等。因此,房地产企业在进行税务筹划时要加强对税务筹划风险的防范意识,并结合自身实际情况制定合理有效的税务筹划方案,不断完善相关的税收政策和制度,从而降低房地产企业进行税务筹划所产生的风险。同时,房地产企业要加强对税务筹划工作人员的培训,提高工作人员的综合素质和专业水平。此外,房地产企业还可以建立完善的信息共享系统,从而使各部门之间可以进行有效的沟通和交流。除此之外,房地产企业还应该制定严格有效的考核和奖惩机制,并对财务管理人员进行定期培训,提高财务管理人员综合素质和专业水平。

### 【参考文献】

- [1]党晨曦.新形势下企业税务筹划风险应对研究[J].老字号品牌营销,2023(16):52-54.
  - [2]谢珊珊.房地产企业财务管理问题研究[J].老字号品牌营销,2023(16):127-129.
  - [3]梁珍玉.房地产企业纳税筹划风险防控研究[J].财会学习,2023(22):134-136.
- 作者简介:何丹(1988.11—),女,浙江江山人,现就职浙江蓝城江山建设管理有限公司,财务部门负责人,从事房地产财务管理工作。