

金税四期下房地产企业税收风险及管控措施探究

江皓

沈阳盛京智造发展有限公司, 辽宁 沈阳 110000

[摘要] 在金税四期的税收大环境中, 房地产企业面临前所未有的挑战和机遇。随着税收政策的不断调整和升级, 房地产行业的税收风险逐渐显现, 特别表现在成本核算、内部控制、合规性等多个方面。因此文章主要是研究了在金税四期下房地产企业所面对的税收风险, 然后根据风险提出相应的科学合理的管控措施。在这一背景下探索有效的管控措施显得非常关键。通过对税收风险的研究, 希望可以为房地产企业提供有力的参考, 让其在变革的税收环境中保持敏锐洞察、灵活应对。

[关键词] 金税四期; 房地产企业; 税收风险; 管控措施

DOI: 10.33142/mem.v5i2.11774

中图分类号: F812.4

文献标识码: A

Exploration on Tax Risks and Control Measures for Real Estate Enterprises under the Golden Tax Phase IV

JIANG Hao

Shenyang Shengjing Intelligent Manufacturing Development Co., Ltd., Shenyang, Liaoning, 110000, China

Abstract: In the tax environment of the fourth phase of the Golden Tax, real estate enterprises are facing unprecedented challenges and opportunities. With the continuous adjustment and upgrading of tax policies, tax risks in the real estate industry are gradually emerging, especially in cost accounting, internal control, compliance and other aspects. Therefore, this article mainly studies the tax risks faced by real estate enterprises under the fourth phase of the Golden Tax, and then proposes corresponding scientific and reasonable control measures based on the risks. In this context, exploring effective control measures is crucial. Through the study of tax risks, so as to provide strong reference for real estate enterprises to maintain keen insight and flexible response in the changing tax environment.

Keywords: golden Tax Phase IV; real estate enterprises; tax risks; control measures

引言

通过对税收政策的分析发现其中的潜在风险, 然后探讨出应该如何通过有效的管理和控制措施来降低税收风险。房地产作为国民经济的支柱产业, 其税收管理的合理性直接关系到整个经济体系的稳定发展。因此重视对房地产企业提供可行的税收管理建议来加快适应金税四期的新形势, 才能加快实现企业的可持续发展。

1 金税四期下房地产企业税收风险管理框架

在税收风险防范方面, 建议房地产企业加强对市场走势的研判, 及时调整企业经营战略, 这样才能适应税收政策的变化, 同时积极开展税收风险评估并识别和量化潜在风险, 为制定有针对性的风险管理策略提供依据, 建议企业建立与税务机关的密切沟通机制, 从而能够及时了解政策解读和调整, 以便灵活调整企业税务策略^[1]。

在税收风险管理框架中强调企业信息化建设, 实现对财务数据的及时、准确地获取与处理, 通过及时引入财务管理系统让企业可以更好地监控纳税过程, 提高数据的透明度与可信度, 促进降低误差和违规的风险, 而且要求信息化系统的建设来支持企业进行全面的财务分析, 为税收优化提供数据支持。

在应对税收风险时, 企业还要重视使用多元化的融资

模式来降低企业的财务风险, 通过发行债券、股票融资等手段分散企业的资金来源, 以便减轻财务压力, 为应对不确定的税收政策变化提供更大的灵活性。

2 金税四期下房地产企业税收风险

2.1 税收风险意识淡漠

在金税四期下房地产企业税收面临新的法规和政策挑战, 但是一些企业却表现出对税收风险的意识相对淡漠, 这一问题的存在源于多方面因素。对金税四期政策的不充分理解是导致企业税收风险意识淡漠的主要原因, 新政策的涉及面广泛, 条款复杂, 因此需要企业具有高度的法规解读和适应能力, 但是由于一些企业没有充分投入精力进行政策解读和培训, 所以对政策内容和影响的认知不足, 不能够及时应对潜在的税收风险。同时因为房地产市场受多种因素的影响, 特别是表现在经济周期、政策调整、市场需求等方面, 这些变化会直接影响企业的盈利状况和纳税能力, 在这种不确定性下, 有的企业会更加关注短期经济效益, 因此就对长期税收风险的认知与评估削弱^[2]。

2.2 成本核算不规范

一些房地产企业在财务核算中时常会出现不规范的现象, 尤其是在收入、成本、费用等财务数据的记录和处理方式存在不合理的会计政策和核算方法, 这种不规范的

财务核算容易让企业在计算应纳税额时出现漏洞,这样就会增加潜在的税收风险。而且房地产企业涉及多个环节,在土地购置、房屋建设、销售等各个环节中的成本分配的合理性与税收负担有直接联系,企业在成本分配上若是出现不规范的操作如过高的成本分摊或虚报成本等,就容易让企业纳税基数出现不准确的情况,导致潜在的税收风险进一步增加。

2.3 缺乏有效的内部税收风险控制制度

由于房地产企业目前还对金税四期政策变化的认知不足,所以就导致在内部税收风险控制方面存在盲区,新的税收政策伴随着更为细致的规定和变化,企业如果没有及时了解和适应这些变化,就无法在内部建立相应的控制制度。企业内部控制体系也时常存在不完善的情况,特别是对税务数据的监测、分析和报告机制的不健全以及对内部人员的税收风险培训不足等方面的问题比较突出,在缺乏有效的内部控制的情况下企业就很难迅速发现潜在的税收风险,这样也就很难能够采取及时有效的措施进行应对。而且如果企业在组织结构上存在信息传递不畅、责任划分不清等问题,那么在建立一套完善的内部税收风险控制机制方面也会出现很多问题,造成税收风险在企业内部层层递增,最终影响到整个企业的稳健经营。

2.4 与税收机关沟通协调不充分

因为税收政策和法规的复杂性,企业需要及时了解相关政策的变化、解读和调整,但是从目前的工作开展情况来看,企业因为信息获取渠道不畅、信息处理不及时等原因,就很容易无法迅速了解到税务机关的政策解读,从而错失及时调整的机会。而且税务机关对于企业提出的问题和需求需要及时回应,但是企业也需要通过有效的沟通渠道传递反馈和疑虑,若是企业未能建立稳定沟通机制的意识,就容易在与税务机关的沟通中出现断档、滞后等情况,因此就会对税收政策的准确理解产生误差^[3]。

2.5 税收筹划不当

新的税收政策需要更为细致的规定和变化,但是当前企业还不能理解这些政策的核心内容,所以就无法制定合理的税收筹划方案,由于税法的复杂性和变化性,企业因为对政策不透彻的理解而在筹划中出现误区,使得潜在的税收风险大大增加。再加上企业在内部控制、财务管理等方面存在不完善的情况,所以企业在制定和实施税收筹划时容易没有有效的支持和监测,内部管理体系的支持不充分就会使企业在筹划中存在盲目性和随意性,从而无法有效规避潜在的税收风险。此外,企业因为市场竞争激烈、盈利压力等原因,还容易采取虚构费用、逃避税收的不当手段,这种不当的税收筹划短期内减轻企业负担,但在长期内却引发法律问题,因此就让企业面临法律风险的可能性进一步加大。

2.6 国家税收法律法规不完善

国家税收法律法规的复杂性和频繁调整容易让企业

在理解政策上出现差异,金税四期下我国对税收政策进行了一系列调整,这样做的主要原因是适应经济发展和财政需求,但是这些变化容易让企业对最新政策的理解滞后,因为理解新政策需要对大量法规进行研读和解释,这样的复杂性和频繁性的调整使得企业在理解国家税收法律法规时面临不小的难度。而且目前国家的部分税收法律法规在具体规定方面存在模糊和不明的问题,由于法规的具体规定涉及到不同领域的经济活动和交易,所以一些法规表述不够清晰,很难让企业明确如何执行,这种模糊性使得企业在纳税过程中出现了很多的不确定性,让潜在的税收风险进一步增多。

3 金税四期下房地产企业税收风险防控

3.1 增强企业整体税收风险意识

企业要重视定期组织全员参与的培训活动,使员工充分理解金税四期及其他相关税收政策,培训内容中要注意将政策的变化、主要影响因素以及企业在新政策下的合规要求全都包含在内,然后利用系统的培训让员工能够更全面地了解税收政策,从而提高对潜在税收风险的敏感性。同时企业要重视加强内部财务与税务管理的协同,使得财务数据的准确性和完整性得到保障,内部控制工作中要注意对税务数据的及时监测、核对以及风险评估等环节做好把控,以便及时发现并应对潜在的税收问题。然后要求企业建立定期的沟通渠道,与税务机关保持紧密联系,以便可以及时获取政策解读、变化等信息,通过双向的沟通让企业能够更好地理解税收政策的执行细则,及时调整自身税收筹划和遵循政策要求。在推动企业整体税收风险意识的提升过程中,要注意关注到企业文化变革的作用,企业文化作为一种价值观念的传递,它主要是对员工行为的引导和规范,企业需要重视倡导诚信合规、依法纳税的文化理念,将税收合规纳入企业价值观念中,通过开展相关宣传教育活动鼓励员工自觉遵守税收法规,建立和谐稳定的税收合规文化氛围。另外还要注意及时建立先进的财务管理系统,以此来实现对财务数据的实时监测和分析,从而及时发现异常情况^[4]。

3.2 构建完善的成本核算管理制度并提高财务人员素质

首先要优化成本核算流程,对成本核算流程进行全面审视和优化,确保其合理、高效、透明,尤其是需要做到对成本要素的分类和核算方法的明确,使成本核算更加准确,通过规范化成本核算流程,让企业提高对各项成本的掌握程度并减少核算误差,从而提高税收合规性。其次要注意引入先进的信息化系统,企业要重视投资建设先进的财务管理信息系统,从而实现对成本核算数据的实时监测、分析和报告,信息化系统的应用主要是为了有效减少手工操作引起的错误,从而提高核算的自动化程度,使得企业对成本数据的管理和控制进一步加强。同时还要重视强化

内部控制机制,使得成本核算的准确性和完整性得到保障,内部控制机制与成本核算流程中的各个环节都有关联,特别是针对数据收集、计算、报告等,建立健全的内部控制机制可以有效防范误操作和数据失实的情况,让成本核算的可靠性增加,而且还要利用制定内部控制手册、进行培训等方式加强员工对内部控制要求的理解和执行。此外要重视提升财务人员专业素质,使其具备较强的成本核算能力和对税收政策的敏感性,针对金税四期及其他相关税收政策的深入解读,完成对成本核算方法的学习以及财务人员应对复杂业务情况的能力培养,利用培训的方式让企业能够提高财务人员的专业素质,更好地适应金税四期的税收环境。

3.3 加强企业内部沟通并做好与税务机关的交流

通过设立定期会议,邀请相关财务、税务、法务等部门的负责人以及业务部门的经理共同参与,这些会议主要是为了就企业经营情况进行汇报,也是为了能够对金税四期及其他相关税收政策进行解读和讨论,通过这种形式让不同部门之间的信息流通得以加强,以此来强化全员理解税收政策变化对业务的影响。而且要重视建立内部信息平台,利用该平台完成及时传递税收政策变化、纳税事项的重要通知等信息,从而保持全员对税收政策的敏感性,并减少因信息不对称而引起的误解和偏差,信息传递的强化可以通过内部邮件、公司内网、手机短信等多种渠道进行。在组织开展内部培训过程中,要注意邀请专业人士就金税四期的政策变化进行解读,尤其是要对新政策的主要内容、变化点以及对企业纳税的影响等方面做好全面解读^[9]。

3.4 加强企业国家税收政策培训学习及普及

随着互联网技术的不断发展,企业要重视建立学习平台来促进对国家税收政策学习,借助互联网等现代化手段建立内部学习平台,将税收政策相关的学习资源整合在一起,这样的学习平台可以为员工提供在线培训课程、政策解读文章、学习资料下载等功能,方便员工随时随地获取最新的政策信息,利用推动学习平台的建设的方式让企业能够提高学习的便捷性和效率。同时要注意推动内外部沟通,以此来促进对税收政策的信息流通,内部沟通主要体现在定期会议、部门沟通平台等形式上,使得各个部门间对税收政策的理解保持一致,而外部沟通则需要完成与税务机关、行业协会等建立紧密的联系,这样做主要是为了能够获取政策变化的第一手信息,这种双向的沟通机制可以帮助企业更全面地了解国家税收政策,然后才能及时调整企业的纳税策略。

3.5 制定并执行科学合理的税收筹划方案

重视调整业务结构、子公司布局等方式并合理配置资产和业务,以最优化的结构应对税收政策,在优化结构时要充分考虑税收政策对不同业务的影响,避免不必要的税收负担。而且要求合理规划资金运作,通过科学的财务规划、合理的财务结构设计减少资金运作中的税收风险,主要对融资成本、资金调剂、投资收益等方面进行细致规划,这样才能保障最大限度地减少税负,利用合理规划资金运作的方式让企业可以实现资金的最优配置,进而提高盈利水平。另外企业可以积极开展税收合规性自查,利用自查发现问题并及时解决,自查的内容主要有纳税申报流程、资产负债表项目的准确性、税前扣除项目的合规性,重视建立健全的自查机制,使得企业可以尽早发现并消除导致税收风险的问题,做到税收合规性水平的显著提升^[6]。

4 结语

综上所述,在金税四期的挑战与变革中发现当前房地产企业面临的税收风险,因此需要提出一系列科学合理的管控措施。在瞬息万变的税收环境中对于房地产企业而言,了解税收政策、精准管控风险是确保可持续经营的关键。通过强化内部沟通、不断提升团队专业水平、灵活运用筹划工具等手段,企业能够更灵活应对金税四期的挑战,从而降低潜在税收风险。在未来税收道路上需要重视理解风险、合理应对挑战,以便能够成为房地产企业在金税四期中取得成功的关键因素。

[参考文献]

- [1]隋书才,徐素波.营改增行业常见促销方式的税收筹划——以房地产企业为例[J].财会通讯,2023(22):128-132.
 - [2]古春燕.房地产企业财税风险的防控研究[J].财富时代,2023(10):47-49.
 - [3]王林海.新形势下房地产企业税收筹划风险防范研究[J].财会学习,2023(29):128-130.
 - [4]罗志华.金税四期下房地产企业税收风险及管控措施探究[J].会计师,2022(24):25-27.
 - [5]任中路.金税四期下房地产企业税收风险分析与管控[J].中国乡镇企业会计,2022(8):30-32.
 - [6]成云.金税三期下房地产企业税收风险管理研究[D].重庆:重庆理工大学,2018.
- 作者简介:江皓(1988.8—),毕业院校:沈阳农业大学,所学专业:会计学,当前就职单位名称:沈阳盛京智造发展有限公司,就职单位职务:会计,职称级别:中级会计。