

## 试论如何加强对房地产税务筹划的风险控制

童孟辉

绿城理想小镇建设集团有限公司, 浙江 湖州 313000

[摘要] 房地产税务筹划作为企业税务管理的重要组成部分, 其风险控制对企业的长远发展至关重要。加强风险控制需要从优化税务筹划方案、提升税务人员专业素质、加强法规合规性审查等方面入手。通过建立健全的内部控制机制、规范化的税务信息管理系统以及精确的税务风险预测, 能够有效降低税务风险, 确保企业的税务筹划合法、合规且高效。

[关键词] 房地产税务; 风险控制; 税务筹划; 合规性; 内部控制

DOI: 10.33142/mem.v6i1.15310 中图分类号: F812.4 文献标识码: A

### Trial Discussion on How to Strengthen Risk Control in Real Estate Tax Planning

TONG Menghui

Greentown Village Group Company Ltd., Huzhou, Zhejiang, 313000, China

**Abstract:** Real estate tax planning, as an important component of enterprise tax management, its risk control is crucial for the long-term development of enterprises. Strengthening risk control requires starting from optimizing tax planning schemes, enhancing the professional quality of tax personnel, and strengthening regulatory compliance reviews. By establishing a sound internal control mechanism, standardized tax information management system, and accurate tax risk prediction, tax risks can be effectively reduced, ensuring that the tax planning of enterprises is legal, compliant and efficient.

**Keywords:** real estate tax; risk control; tax planning; compliance; internal control

#### 引言

随着房地产行业的快速发展, 税务筹划成为企业降低成本、提高利润的重要手段。然而, 税务筹划过程中面临的风险也日益增大, 不仅涉及税法合规问题, 还牵扯到企业的长远发展和社会责任。如何在复杂的税务环境中进行有效的风险控制, 已成为房地产企业管理者亟需解决的难题。加强税务风险的防控, 不仅能避免财务危机, 还能提升企业的市场竞争力。因此, 探索切实可行的税务风险控制策略具有重要意义。

#### 1 房地产税务筹划的现状与挑战

房地产税务筹划在当前经济环境下已经成为企业税务管理的重要组成部分。随着我国房地产行业的快速发展, 房地产企业面临着越来越复杂的税务环境, 税收政策的频繁调整和税务征管力度的加强使得企业的税务筹划面临更多的挑战。近年来, 房地产行业因其高资产、高利润的特性, 吸引了大量税务筹划的关注。企业在进行税务筹划时, 通常通过合法合规的手段, 利用国家税收优惠政策、税率差异以及税收法律的空隙, 降低税负并实现财富增值。然而, 随着政策的不断变化与税务监管的不断升级, 房地产企业的税务筹划面临越来越大的合规压力, 如何在满足税收合规要求的基础上实现有效筹划, 已成为行业内的重要问题。

当前, 房地产企业在进行税务筹划时, 主要面临两个方面的挑战。一方面, 税务政策的不确定性增加了企业的

筹划难度。尤其是土地增值税、企业所得税等与房地产密切相关的税种, 政策变化频繁, 税率调整、税基变化等都可能影响企业的税负水平。另一方面, 税务监管逐步强化, 税务机关对于房地产企业的税务审核越来越严格, 企业存在隐瞒收入、虚报成本等违规行为的风险大幅上升。一些企业在税务筹划中虽然采取了合法的税务优惠政策, 但由于过度依赖税收政策漏洞或者采取不合规的手段, 最终被税务机关查处, 面临高额罚款甚至刑事责任。因此, 房地产企业在开展税务筹划时, 必须充分考虑税务合规性与合法性, 确保税务筹划方案的可持续性和长期有效性。

针对这些挑战, 房地产企业需要更加注重税务风险的识别与控制。企业应在制定税务筹划方案时, 依据最新的税法政策进行合理分析和预测, 避免盲目跟风或过度依赖政策空隙。同时, 加强与税务部门的沟通, 确保所采取的筹划措施符合法律法规要求, 避免出现税务合规风险。企业还需要加强内部税务管理, 建立完善的税务审计和风险评估机制, 确保税务筹划的透明性与可追溯性。此外, 培养税务团队的专业能力, 提高税务人员的法律意识和政策敏感性, 也是企业应对税务风险的有效途径。在此基础上, 房地产企业能够实现税务筹划的优化, 同时有效规避可能出现的税务风险, 为企业的可持续发展奠定坚实基础。

#### 2 税务筹划中的主要风险因素分析

税务筹划中的主要风险因素主要来源于政策的不确定性、税务合规性问题以及外部监管压力。这些因素共同

作用,使得房地产企业在进行税务筹划时需要更加谨慎和细致。首先税务政策的不确定性是房地产企业在筹划过程中面临的首要风险。房地产行业涉及的税种较多,如增值税、土地增值税、企业所得税等,这些税种的政策常常发生变化,企业在进行税务筹划时必须对税法的变化和税收优惠政策有高度敏感性。例如,近年来土地增值税的调整以及对企业所得税的新的税收优惠政策,都在一定程度上影响了房地产企业的税务筹划方向。税务政策的不稳定性使得企业难以预见政策变动的具体方向,进而影响到税务筹划方案的长期可行性和稳定性。

税务合规性是另一个重要的风险因素。在房地产税务筹划中,很多企业为了实现税收节约,可能会采取较为激进的筹划手段,甚至是通过规避税法漏洞的方式进行筹划。然而,过度依赖税收优惠政策或者忽视税法的合规性,可能导致企业在日后的税务审计中被税务机关认定为逃税或避税行为。尽管一些筹划手段在短期内可能看似合规,但若税务机关后期的审核严格,企业可能会面临巨额罚款或税款补缴,甚至可能因违法行为面临刑事责任。因此,税务筹划中若不注重合规性,可能带来极大的法律风险,影响企业的财务稳定性与企业声誉。

外部监管压力也对税务筹划带来了不小的风险。近年来,税务机关对房地产企业的监管力度不断加大,税务稽查越来越严格,尤其是针对房地产企业税务不规范、隐瞒收入等问题的审查力度不断增强。税务机关的智能化信息平台以及信息共享机制的推进,使得房地产企业的税务情况更加透明,过去隐蔽的逃税行为难以掩盖。例如,企业通过虚报成本、虚构交易等方式进行税务筹划的行为,极易被税务机关发现并追溯到责任人。此类外部监管风险的增加,使得企业在进行税务筹划时必须更加小心,确保所有税务处理符合国家税法要求,避免触犯法律底线。

### 3 加强税务风险控制的关键策略

加强税务风险控制的关键策略需要从多个维度入手,既要紧跟税法政策的变化,也要加强企业自身的内控机制和合规管理。首先税务筹划方案的设计应基于最新的税法和政策进行全面分析和合理规划。在税法频繁变化的背景下,企业需要建立一个灵敏的税务监测机制,确保税务团队能够实时掌握政策变动并及时调整筹划方案。税务筹划不仅要追求税负的最小化,更要注重合法性与合规性,避免通过不合规手段或过于激进的方式去规避税负。税务筹划的核心是寻求政策的合理利用,而不是依赖可能随时被修订或取消的政策漏洞。因此,税务人员需具备高度的政策敏感性,准确预判政策动向,为企业提供最合适的税务解决方案。

加强企业的内部税务控制与合规管理是税务风险控制的另一个重要策略。企业应建立健全的税务风险管理体系,包括税务风险评估、监控、报告与反馈等环节。在税

务管理中,及时发现和纠正潜在的税务问题至关重要。企业可以定期进行税务自查,利用专业的税务审计工具对税务数据进行分析,及时发现可能存在的风险点。此外,企业内部应设置专职的税务管理岗位,确保税务相关工作的独立性与专业性,避免税务管理与其他职能部门的利益冲突。税务人员还应定期参加培训,提升专业素质和法律意识,确保税务管理体系的高效运作。

与税务机关建立良好的沟通和合作关系,也是有效控制税务风险的关键。税务机关的监管力度日益加强,房地产企业在进行税务筹划时需要更加注重与税务机关的互动与信息共享。企业应主动与税务机关沟通,定期报备税务筹划方案,确保所采取的税务措施符合国家法规要求,避免因信息不对称而导致的风险。此外,企业还应定期向税务机关咨询政策解读,了解最新的税收优惠政策和实施细则,以确保筹划方案的及时性和合规性。在税务审计和检查过程中,企业应积极配合税务机关的工作,主动提供所需材料,确保税务问题的透明性和可追溯性,这样不仅能减少审计中的风险,还能提升企业的信誉度与公众形象。

通过这些策略的实施,企业能够有效降低税务风险,确保税务筹划的合法性和合规性,同时提高企业在税务领域的管理水平和专业能力。这不仅有助于减少税务风险带来的财务损失,还能提升企业的整体竞争力和可持续发展能力。

### 4 税务合规性与企业内部控制机制的关系

税务合规性与企业内部控制机制之间具有密切的关系,二者相辅相成,共同构成企业稳健发展的基础。税务合规性指的是企业在进行税务筹划和税务管理时,必须严格遵守税法和相关法规的要求,以确保企业的税务活动不触犯法律底线,避免税务风险。而企业内部控制机制则是企业内部为确保财务透明、操作合规、风险可控而设立的一系列管理措施。良好的内部控制机制能够在税务筹划中起到有效的引导作用,确保税务活动的合规性,并降低因操作失误或监管漏洞带来的风险。

企业的税务合规性离不开内部控制机制的保障。首先,内部控制机制为税务合规提供了制度框架和流程保障。企业通过建立完善的税务管理制度和操作流程,确保税务筹划方案的每一步都在合规的框架内进行。例如,企业在制定税务筹划方案时,通过设置专门的审批流程和合规审核程序,确保所有的税务决策都经过严格审查,避免了非法避税或偷税漏税的行为。此外,内部控制机制通过定期的审计和监控,及时发现和纠正税务活动中的不合规问题,确保税务管理过程的透明性和规范性。

另一方面,税务合规性对企业内部控制机制的完善也具有积极的推动作用。税务合规性要求企业严格按照国家法律法规进行税务处理,避免因违规操作而带来法律风险。因此,企业必须加强对税务操作的监督和风险评估。完善的内部控制机制能够有效识别潜在的税务风险,通过及时

调整税务政策和操作策略,防止企业在税务管理中的失误或疏忽。例如,通过引入信息化管理系统,企业能够实时监控税务数据的变化,及时发现财务记录中的异常,并采取相应的纠正措施。此外,企业还可以通过设置独立的税务审计部门,定期对税务工作进行检查与评估,确保税务筹划过程的合规性和操作的规范性。

总之,税务合规性与企业内部控制机制相互依赖,二者共同构成企业防范税务风险的坚实基础。良好的税务合规性要求企业在税务筹划中遵循法律框架,而有效的内部控制机制则为税务合规提供了有力保障,确保企业能够在复杂的税务环境中实现合理的税务筹划,并避免潜在的法律风险。通过完善的内控体系,企业能够提升税务管理水平,降低税务风险,进而实现持续健康的发展。

### 5 提升房地产企业税务风险防控能力的路径探索

提升房地产企业税务风险防控能力的关键在于建立完善的税务管理体系,优化税务筹划策略,以及加强合规性和内部控制。首先房地产企业需要完善税务管理制度,确保税务筹划和日常税务处理的合规性和有效性。这不仅要求企业加强税务人员的专业能力培训,提高其对税法政策和行业动态的敏感性,还应通过定期的税务检查和审计确保税务工作符合国家税收法规。税务管理制度应包含详细的税务风险评估机制,企业可以通过制定风险防控策略,识别和预测可能的税务风险点,提前采取措施进行规避。例如,通过建立税务风险档案,对每一项税务操作进行记录和分析,企业能够及时发现潜在的税务问题,并采取相应的解决措施。

房地产企业要加强与税务机关的沟通合作,建立透明的税务信息共享机制,以确保企业的税务筹划方案符合最新的政策要求。随着税务监管力度的加大,企业不仅要依法纳税,还需要保证税务操作的公开透明。企业应定期向税务机关报告税务筹划方案,主动申请政策解读和审查,确保所有税务操作都在法律框架内进行。通过与税务机关保持良好的互动,企业不仅能够及时了解税收政策的变化,还能在政策调整时调整税务策略,降低由于政策变动引发的税务风险。此外,企业还可以通过与税务机关的合作,

及时掌握行业动态和税收法规的更新,从而有效应对税务环境的变化。

房地产企业应加强内部控制机制的建设,确保税务管理和风险防控在全公司范围内落实到位。企业可以通过引入信息化管理系统,建立实时监控和反馈机制,对税务活动进行全过程监管。例如,通过企业的财务管理系统和税务软件,实时跟踪每一项税务交易的合规性,避免发生遗漏或违规操作。同时,企业还应定期进行税务风险评估,结合外部审计和内部审计的结果,对税务流程进行优化,确保每一个环节都严格按照税法执行。通过加强内部审计和风险评估,企业可以在税务管理中建立有效的反馈和改进机制,确保税务风险得到有效控制,并能够在出现问题时及时采取措施,避免因税务问题造成企业的财产损失或声誉受损。

### 6 结束语

提升房地产企业税务风险防控能力,是确保企业合规经营和可持续发展的关键。通过完善税务管理制度、加强与税务机关的沟通、优化内部控制机制,企业能够有效规避税务风险,确保税务操作的合规性和透明度。在税务政策变化日益频繁的背景下,房地产企业必须建立灵活、有效的税务风险防控体系,确保在不断变化的税务环境中稳健发展,最终实现企业价值的最大化和长远发展。

#### [参考文献]

- [1]余德梅.试论如何加强对房地产税务筹划的风险控制[J].纳税,2017(10):14.
- [2]李萍.浅谈房地产企业税务筹划风险的有效防范[J].全国流通经济,2019(18):136-137.
- [3]王于佳.房地产税务筹划风险控制措施探讨[J].大众投资指南,2020(1):30-31.
- [4]朱敏.浅谈如何有效控制房地产税务筹划风险[J].纳税,2021,15(17):6-8.
- [5]黄楚金.房地产行业税务筹划风险分析及控制措施探讨[J].财经界,2022(10):140-142.

作者简介:童孟辉(1991.5—),男,男,浙江诸暨人,现就职绿城理想小镇建设集团有限公司,财务,从事项目财务管理工作。