

房地产企业税收风险管理

陈 艳

江苏省如东县如东东益税务师事务所有限公司, 江苏 南通 226400

[摘要] 伴随着我国现阶段经济的高速发展, 我国人均收入有着较为明显的提高, 城市人口越来越多。一方面帮助了城市的现代化建设, 同时也促进了城市房地产产业的发展。在现阶段我国的经济中, 房地产经济成为了十分重要的一个组成部分。文章主要针对房地产企业面临的税收风险管理工作, 进行详细的分析和研究。

[关键词] 房地产企业; 税收风险管理; 经济体系; 成本核算

DOI: 10.33142/mem.v1i4.2884

中图分类号: F81

文献标识码: A

Tax Risk Management of Real Estate Enterprises

CHEN Yan

Rudong Dongyi Tax Agent Co., Ltd., Rudong County, Jiangsu Province, Nantong, Jiangsu, 226400, China

Abstract: With the rapid development of my country's economy at this stage, my country's per capita income has increased significantly, and the urban population is increasing. On the one hand, it helped the modernization of the city, but also promoted the development of the urban real estate industry. In my country's economy at this stage, the real estate economy has become a very important component. The article mainly conducts detailed analysis and research on tax risk management work faced by real estate companies.

Keywords: real estate enterprises; tax risk management; economic system; cost accounting

引言

在现阶段的发展过程中, 房地产企业伴随着业务的开展, 出现较多的财务、税务等方面的数据信息, 现阶段的房地产业务开展的过程中, 有着复杂性和多元化的属性。在现阶段, 一方面房地产企业容易出现偷税漏税的问题, 另一方面出现多交税的现象。为此, 就需要加强房地产企业的税收风险管理工作。

1 税收风险管理

企业税收风险至少包括两方面: 一方面是行为不符合税收法律法规的规定上, 应纳税而未纳税、少纳税, 从而面临补税、罚款、加收滞纳金、刑罚处罚以及声誉损害等风险; 另一方是企业经营行为适用税收政策不准确, 没有用足有关税收政策, 多缴纳了税款, 承担了不必要的税收负担。

税收风险管理的目标为: 企业战略、税收规划具有合理的商业目的, 并符合税收法规规定; 经营决策和日常经营活动考虑税收因素的影响, 符合税收法规; 对税务事项的会计处理符合相关会计制度或准则以及相关法律法规; 纳税申报和税款缴纳符合税法规定; 税务登记、帐簿凭证管理、税务档案管理以及税务资料的准备和报备等涉税事项符合税法规定。

2 房地产面临的税收风险

2.1 成本核算不合理, 造成企业所得税、土地增值税计算不正确

房地产企业在进行成本管理的过程中, 一些重要的数据由于监管不足, 十分容易出现造假的可能性, 利用虚增成本数据的方式, 起到一定的逃税效果。比如销售人员的工资混入工程技术的工资虚增开发成本, 达到偷逃土地增值税的目的; 又如虚增包括开发项目内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明等社区管网工程费和环境卫生、园林绿化等园林环境工程费, 偷逃土地增值税、企业所得税; 同时, 对于房地产企业而言, 票据收集具有滞后性, 在工程竣工时成本不全, 企业不预提部分成本, 在进行成本核算工作, 就会有着较大的核算难度, 部分企业不知道运用国税发[2009]31号文件: 出包工程未最终办理结算而未取得全额发票的, 在证明资料充分的前提下, 其发票不足金额可以预提, 但最高不得超过合同总金额的10%。部分企业不知上述文件, 不预提成本费用容易造成多缴企业所得税、土地增值税。

2.2 增值税多缴

在增值税一般计税方式下，企业取得增值税专用发票进行抵扣，对开具的增值税预缴发票按3%预缴，待开具增值税专用发票时按9%计提销项税额，但对土地未抵扣，造成多缴增值税。土地的抵扣方法根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告国家税务总局公告2016年第18号房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%）（备注：现在税率是9%）。当期允许扣除的土地价款按照以下公式计算：当期允许扣除的土地价款=（当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积）×支付的土地价款当期销售房地产项目建筑面积，是指当期进行纳税申报的增值税销售额对应的建筑面积。房地产项目可供销售建筑面积，是指房地产项目可以出售的总建筑面积，不包括销售房地产项目时未单独作价结算的配套公共设施的建筑面积。支付的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。在计算销售额时从全部价款和价外费用中扣除土地价款，应当取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据。一般纳税人应建立台账登记土地价款的扣除情况，扣除的土地价款不得超过纳税人实际支付的土地价款。

2.3 个人所得税代扣代缴不足

房地产企业往往效益较好，福利不错，企业申报个人所得税时只申报工资、奖金，而遗漏福利性支出这一块工资薪金所得的申报，造成少申报个人所得税

2.4 多缴纳土地使用税

房地产企业对所购入的土地，按所购入土地面积，缴纳土地使用税，待房产出售后，逐步抵减已售房产的土地面积，按抵减后的土地面积缴纳土地使用税。若未对已出售房产的土地面积抵减，则容易造成多缴土地使用税。

2.5 漏缴印花税

房地产企业的合同较多，比如：土地购入合同，土建施工合同，销售合同、绿化合同、水电安装合同等。企业应保管好所有的合同，按合同对应的税率缴纳印花税，此环节容易遗漏合同，造成少缴印花税。

3 房地产企业税收风险管理措施

3.1 大数据管理下的个性化纳税服务

我国现阶段存在着大量的房地产企业，对于不同规模的房地产企业，在发展过程中有着不同的属性。对于一些规模较小的房地产企业而言，其管理效果较为不理想。为此，就需要在未来的发展和管理过程中，进一步的重视起税收风险管理的高效性和合理性。需要充分利用大数据技术，对房地产企业进行个性化和专业化的指导。大数据技术在现阶段的应用较为的广泛，可以提供高智能性、高自动性的管理，可以有效的根据不同的阶段，对其进行针对性的解决和管控。

3.2 建立起相应的风险管理制度

房地产企业在现阶段的发展过程中，需要有针对性的对现阶段出现的各种问题，进行有效的处理，同时还需要能够让企业在经营的过程中，合法进行税收的缴纳，在企业的管理层中，需要有效的针对税收风险管理方面的知识内容进行培训，进而可以保障相关管理以及财务人员，在未来的管理工作当中，能够重视起一些重要的税收环节。针对一些容易出现的问题，进行相应的研究和分析，并针对性地制定出较为合理的管理方法，尽可能的避免该类问题的出现，避免对企业的生产和经营带来不必要的麻烦。针对企业核算管理工作，需要进一步的提升成本核算监管力度，避免企业在经营过程中，出现的各种类型的经济损失。

3.3 建立房地产税务风险分析评估机制

为了进一步实现风险管理效果，针对房地产企业施工开始到竣工阶段，进行税收问题的良好管控。对于风险问题的判定，需要有效的结合其定量以及定性的方式，进行合理的考察和分析。企业的发展，需要能够针对税收方面的数据信息，进行数据信息的严格审核，充分的保障数据信息的真实性。在进行管理的过程中，还需要有效的进行综合性的判断，一旦出现管理方面的问题，则需要及时的进行解决和处理。在进行管理工作开展的过程中，为了能够进一步的提升管理效果，还可以有效的建立起税务风险的评估团队。甚至伴随着企业的发展，还需要能够积极的邀请一些税务师事务所的税务师，对其企业的税务情况进行评价，对企业提出相应的建设性意见。

在管理工作开展过程中，还需要积极的对企业的税务工作，进行数据信息的整理和收集，可以更加合理的对现

阶段的风险管理体系进行明确。在这样的管理体系下，可以引导企业，在不同的阶段当中，能够对潜在的风险性问题，进行有效的识别，并建立起预警方案，来预防和解决所出现的各种风险性问题。

3.4 增强税收策划效果

在企业经营的过程中，其为了进一步的发挥出风险管理的效果，就需要能够积极的建立起纳税原则，帮助企业在重要决策的过程中，能够符合国家以及企业内部制度的规定，进一步的提高企业在经营过程中经济效益。在企业经营的过程中，由于业绩、价格、理念等，都有着较为密切的连接，因此就需要在企业经营的过程中，需要建立起较为完整的财务会计凭证，以此保障企业在经营的过程中，可以有着合法的税收筹划。

最后，还需要有效的保障纳税筹划的合法性和有效性，在进行纳税检查的过程中，需要积极进行配合，将检查的实际结果，做企业内部会计记录的重要凭证。同时可以严格的依据我国制定的各种规定，依据合法的会计凭证以及基础记录，充分的保障纳税设计的合理性。

3.5 提升纳税人员的业务素质

良好的企业风险管理，可以进一步的提升管理的效果，因此需要提高相关工作人员的业务素质，防范税收风险的产生。在未来的工作过程中，房地产企业需要开展大量的业务活动以及财务活动，需要强化对企业的财务人员培训工作，提升财务人员的业务素养，以及在工作过程中的经验积累。在培训的过程中，财务人员获得税收方面的知识积累，同时在实践中提高管理工作的水平。企业可以聘请税务师事务所检查企业税收政策的运用是否正确以及是否正确纳税。

4 总结

综上所述，现阶段为了有效的保障我国房地产企业的健康发展，就需要重视税收方面的管理，以此推动我国经济的高速发展，创造更高的经济效益。

[参考文献]

[1]吴卫芳. 浅析房地产企业税收风险管理[J]. 房地产导刊, 2015, 22(12): 35-35.

[2]康玥祺. 关于房地产企业税务风险管理及控制模式分析[J]. 中小企业管理与科技(中旬刊), 2016, 22(12): 35-35.

[3]刘冬莲. 对房地产企业税务风险管理及控制相关问题的探讨[J]. 时代金融, 2012, 11(19): 65-65.

作者简介：陈艳（1971-），女，毕业院校：江苏财经高等专科学校，财务会计专业，现就职于江苏省如东县如东东益税务师事务所有限公司。