

小镇开发税务痛难点及建议

胡素琴

绿城理想小镇建设集团有限公司, 浙江 杭州 311100

[摘要] 市场经济体制的发展, 在为房地产企业带来发展机遇的同时, 也对其产生了更高的要求。依法纳税是我国企业经营和发展的首要前提, 而在竞争激烈的市场环境背景下, 房地产企业要想实现更好的发展, 需要做好税务工作的开发和筹划, 提高企业的经营能力和水平。文中以小镇房地产企业为主要研究对象, 着重对小镇开发税务中的痛难点以及建议进行研究和分析。

[关键词] 房地产企业; 开发税务; 建议措施

DOI: 10.33142/mem.v2i3.4507

中图分类号: F812.423

文献标识码: A

Difficulties and Suggestions of Small Town Development

HU Suqin

Greentown Village Construction Group Company Ltd., Hangzhou, Zhejiang, 311100, China

Abstract: The development of market economic system not only brings development opportunities to real estate enterprises, but also has higher requirements for them. Paying taxes according to law is an important prerequisite for the operation and development of Chinese enterprises. Under the background of the highly competitive market environment, real estate enterprises need to do a good job in the development and planning of tax work and improve the operation ability and level of enterprises in order to achieve better development. Taking the small town real estate enterprises as the main research object, this paper focuses on the pain, difficulties and suggestions in the tax of small town development.

Keywords: real estate enterprises; development tax; recommended measures

引言

小镇的税务开发, 是能够有效帮助房地产企业进行合理避税、节约建设成本的重要依据。现阶段, 小镇的建设已经成为我国房地产企业的主要经营业务之一, 做好小镇建设项目的税务开发, 对促进房地产企业的发展, 提高房地产企业的经济效益具有重要的作用。对小镇开发税务的痛难点及建议进行分析, 能够为我国房地产企业业务的开展提供借鉴的经验。

1 小镇开发税务中存在的主要矛盾

1.1 小镇开发周期长与税法修改频繁之间的矛盾

依法纳税是我国企业必须履行的基本义务, 针对不同企业发展的实际情况, 我国拥有多种不同的税务缴纳标准。从企业的角度来说, 如何选择合适的纳税标准, 减少企业的纳税成本, 提高企业的经营效益, 是现阶段企业在税务开发和筹划中需要重点注意的问题。小镇的建设是现阶段一些房地产企业的主要经营业务, 然而由于小镇的开发建设周期普遍比较长, 而我国的税法会依据市场以及社会发展情况的变化及时调整^[1]。在这个过程中, 房地产企业需要进行系统性的全周期动态管理, 才能够更好的满足企业纳税以及生产经营的目的。而对于现阶段的大多数房地产企业来说, 这种全周期的动态管理方式具有一定的复杂性, 很难在房地产企业中发挥作用。

1.2 小镇房地产与产业复合开发与税法规定单一性的矛盾

对于房地产企业来说, 受到现代社会以及市场环境变化的影响, 单一的房地产建设已经难以满足市场需求。小镇的开发建设, 是现阶段房地产企业寻求发展的一种新尝试, 将房地产建设与产业运营结合起来, 达到减少成本、提高效益的目的。但由于现阶段我国的税法仍然比较单一, 并且各个地区的税法具体内容之间也存在一定的差异, 就会导致房地产企业可能需要重复性的缴纳税款, 增加企业的纳税成本^[2]。尽管现阶段一些地区的政府接受了房地产企业的诉求, 但由于沟通成本较高, 很难在实际中得到有效的应用。

1.3 小镇拿地需求与拿地附加义务之间的矛盾

在现阶段我国的建设用地规划当中, 明确规定了个人或组织需要承接一定的民生保障和配套成本^[3]。然而由于小镇的开发建设本身需要消耗掉大量的成本, 且实际的开发面积较大, 房地产企业需要承接的民生保障和配套成本也较高。这样就会间接增加房地产企业的开发建设成本, 导致经济效益的损失。

2 小镇开发税务的主要建议

小镇的开发建设,已经成为现阶段房地产企业改革和发展的主要方向,也是企业主要的经营业务。在这种情况下,对小镇开发建设的税务进行合理的筹划,能够有效缓解房地产企业的经营压力,在提高房地产企业经济效益的同时,促进房地产企业的进一步发展。在对小镇开发税务的建议进行分析时,主要可以从以下几个方面来入手:

2.1 进行合理的税务筹划

税务筹划工作是房地产企业实现依法纳税,节约纳税成本的重要依据。针对小镇开发建设中存在的税务问题及难点,要想节约房地产企业的纳税成本,首先就要做好税务筹划工作。基于不同地区对小镇开发建设等项目的纳税标准不同,房地产企业要先对小镇建设项目当地的税收政策进行详细的了解,并弄清楚政府的执行口径,以便为税务筹划工作的开展奠定基础。其次,在开展税务筹划工作时,房地产企业还要重视税务测算工作,对纳税中可能会出现的风险问题和发生的原因进行仔细的分析和测算,避免出现激进的税务筹划状态,尽量减少因税务风险造成企业的损失。第三,房地产企业在开展税务筹划工作时,还要注重保证税务筹划的质量,应用更专业的人才来对小镇开发建设项目可能遇到的税务风险进行分析,促进税务筹划工作的合理开展,减少房地产企业的纳税成本。

2.2 积极应对小镇税务开发中存在的矛盾问题

小镇的开发建设,不仅是符合我国现阶段房地产企业发展趋势的重要建设目标,同时也是符合现代社会人们生活娱乐方式和产业发展方式的建设项目,因而是我国房地产企业的必然发展趋势。针对现阶段我国房地产企业在小镇开发建设项目中的矛盾问题,房地产企业要及时观察和了解税法规定的最新变化情况,积极引进更专业的税务筹划人才,以实现全周期的动态管理为主要目标,在税务筹划工作开展中逐渐提高企业自身的税务筹划能力。

由于不同地区具体的纳税标准不同,且对于小镇这种复合性的开发建设项目缺少统一的税务缴纳标准,房地产企业要想在依法纳税的前提下有效减少纳税成本,还要结合各地开发税务的实际情况,在收集一些具体有典型和代表性的税务开发案例后,以这些案例作为依据,提高申诉观点和意见的真实性,争取有利于企业的执行口径。

现阶段的拿地标准与实际的企业承包情况存在一定的差异,作为房地产企业来说,针对这种明确关系到企业自身经济效益的矛盾问题,房地产企业不仅要积极向政府反馈实际情况,还要做好市场的分析预测和判断工作,尽量在税务筹划中控制纳税成本,减少纳税成本的消耗,用以弥补房地产企业在问题反馈中消耗的沟通成本。

2.3 积极听取基层企业意见

房地产企业要想实现对小镇的开发建设,首先需要拥有一定的经济基础,因而现阶段能够进行小镇开发建设的房地产企业,大多以集团公司为主,通过下设的分公司和具体项目来达到小镇的开发建设目的。在这种制度中,基层企业受到税务变化的影响最为直观,因而也最具真实性和说服力。基于这种情况,从集团层面来说,要想更好的节约和控制纳税成本,还要积极听取基层企业的意见。通过召开会议的方式,对基层企业以及具体的项目建设团队反馈的意见进行汇集和整理,将汇总的意见和建议提交给政府,为推动政府完善现有的税法提供更加科学的依据。

2.4 对政府政策的执行情况进行评估

由于受到市场经营发展变化、国家税法政策调整等方面因素的影响,现阶段我国一些地区的政府部门在实际工作中存在着朝令夕改的问题。这种问题不仅会影响企业对自身以及市场的判断,还会直接阻碍企业的发展。为了尽量减少这种情况给房地产企业带来的影响,房地产企业在进行小镇的开发建设时,要结合当前市场发展的实际情况、市场利率可能的变化趋势等内容,对政府政策执行的稳定性进行科学的评估。在评估完成后,房地产企业还要依据评估结果,对政府政策变化可能会对企业缴纳税款产生的影响进行分析,制定出应急和备用方案,尽量减少因纳税方式和政策的变化而影响房地产企业的实际经营效果,提高小镇开发建设项目的逾期利润,进而提高房地产企业获得的经济效益,促进房地产企业的发展。

3 结束语

综上所述,做好小镇的开发税务工作,能够有效促进房地产企业的发展。现阶段,小镇的开发以及配套产业的建设,已经成为房地产企业追求的热门业务之一。针对现阶段我国房地产企业在小镇开发税务中存在的矛盾问题,要想更好的实现房地产企业的发展目标,不仅要做好企业自身的税务筹划工作,还要充分结合不同地区开发税务的实际情况,积极听取基层企业的意见,并对政府政策的执行进行有效的评估。

【参考文献】

[1]曹东月.大数据背景下企业税务风险分析与策略[J].中国乡镇企业会计,2021(8):31-32.

[2]蒋俊.税务筹划在财务管理中的应用价值分析[J].中小企业管理与科技(下旬刊),2021(9):84-86.

[3]李新策.浅谈研究开发费用的税务政策与会计核算[J].商场现代化,2019(17):152-154.

作者简介:胡素琴(1986.3-),女,杭州市拱墅区人,汉族,大学本科学历。绿城理想小镇建设集团有限公司财务资金中心财务经理,从事财务工作。