

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2021.04.039

房地产企业纳税筹划

杨林东

(陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司,陕西 咸阳 712000)

摘要:本文基于我国房地产开发企业具体纳税会计筹划工作现状,对房地产开发企业具体纳税会计筹划四种方法特点做了初步的研究,重点针对当前我国房地产开发企业纳税涉及的主要营业税种包括营业税、土地使用增值税、企业所得税和个人房产税这四种税法进行了详细的分析研究,并对现阶段房地产企业纳税筹划的可行性、存在的问题以及具体的解决措施展开分析。

关键词:房地产;企业纳税筹划;可行性;措施

我国房地产开发行业本身具有一定的产业基础性,从1978年我国改革开放至今,历经三十多年的发展,与其他相关产业间联系较为密切,已然发展成为当前拉动国民经济健康发展的重要支柱产业之一,所以房地产开发企业业务能否健康、稳定、可持续的健康发展在一定很大程度上直接影响着当前我国国民经济的整体走势。根据这几年房地产投资企业整体发展资金走势分析来看,房地产投资企业的发展资金链相较于其他地产行业而言则可能更加紧张。因为房地产开发企业的投资开发住房产品一般具有开发单位资产价值高、建设周期长、负债大和比例大、资金回笼快和速度慢、融资难等等五大特点。目前房地产开发企业征收税制总体设计不是很合理,很多部分的征收税种都主要集中在企业流转资产环节,而且多数都是以纳税预缴的一种形式并未提前完成征收,再随之加上高额的企业土地开发出让金和各种名义项目的纳税费用,使房地产行业开发商和企业同时面临着巨大的生产经营发展压力。因此,科学有效地进行纳税税收筹划,能够有效缩减开发企业内部税收管理成本,有利于提高房地产开发企业的社会效益,提高其综合竞争力和实力。^[1-2]

一、房地产企业纳税筹划存在的问题

(一)房地产企业的纳税意识与法律意识不强

依法依规纳税也就是民营企业作为一个纳税人自身应尽的基本义务。由于目前国家税收政策法规相关政策比较复杂,又没有很好的传达渠道而未能直接有效传达到房地产开发企业,使地产企业在不充分了解国家税收政策的前提下,出现了不会直接交税的现象。由于企业收入成本的大幅增加,影响房地产开发企业在激烈市场竞争环境中的健康发展,对于房地产开发企业来说,在营业收入、成本、费用等经济条件一定的特殊情况下,房地产开发企业的税后销售利润与实际纳税人的金额互为被动消长。^[3-4]

(二)风险管理工作流程的安全性差

由于对房地产企业纳税账户筹划业务风险的管理研究工作起步较晚,系统阐述整个房产纳税业务筹划中的风险管理工作流程的著作和论文十分罕见,并且现有的研究也不够深入。对于房地产企业纳税筹划风险管理的流程管理分为哪些流程阶段,每个流程阶段都会有哪些新的具体任务,以及对于办理纳税业务筹划流程风险的正确识别、评估以及方法的正

确选择,风险管理应对实施策略的正确制定和如何执行等这些问题上仍然还存在很多新的争议,这一切都使得房地产开发企业办理纳税业务筹划流程风险管理在业务现实中显得缺乏一定可操作性。^[5]

(三)房地产企业纳税筹划人员的素质不高

从事房地产开发企业经营纳税筹划的从业人员虽然需要本身具备扎实的纳税理论知识基础和丰富的纳税实践经验,但真正实际意义上的企业纳税筹划专业人才并不是很多见。而精通纳税筹划相关风险管理专业人员除了必须要具备精通专业纳税筹划本身的专业技能外,还要具备精通纳税风险管理相关知识,这种人才要求就显得更高了,真正传统意义上的精通纳税筹划相关风险管理专业人才更多的是少之又少。从事房地产开发纳税业务筹划工作及其业务风险管理的从业人员因其总体综合素质不高,制约了房地产纳税业务筹划及其风险管理的健康发展。^[6-7]

(四)房地产开发企业内部风险控制管理制度存在缺陷

房地产开发企业的公司纳税业务筹划内部风险很多时候是直接暴露在纳税业务流程管理中的,通过这种流程化的梳理与结构改造方式可以得到解决,这时的公司纳税业务筹划内部风险控制管理则主要应该落实在做到内部风险控制上。而且在现实中很多房地产开发企业或是根本就没有办法建立进行纳税预算筹划的内部风险控制管理制度,或是已经建立了但未开始实施,或是已经实施了但未有效率地实施,这些都非常不利于房地产开发企业进行纳税预算筹划的内部风险管理。^[8]

二、房地产企业纳税筹划方法

(一)优化税收筹划方案

纳税筹划的主要目的就是有效减轻企业税收,因此,要及时结合房地产项目开发经营企业的自身实际情况,对这些税收筹划问题进行综合分析。首先,要正确设定一套适合自身企业发展的纳税筹划具体方案,在正确选择房地产开发企业或者选择好的税收筹划具体方案时,不仅要着重考虑企业利润收益最大化的基本原则,还要着重考虑整个地产企业未来持续健康发展的长远目标,注重与整个企业的未来持续发展长期战略规划相结合,只有这样我们才能真正保证企业纳税筹划方案目标的最终顺利实现。其

次,房地产开发企业还需要向当地各级税务机关专门进行纳税咨询,政府每年每月都会分别出台不同的企业税收相关优惠政策,而当地税务机关并没有义务向当地纳税人本身进行明确解释。因此,企业征收纳税政策筹划者常常在对税收政策实施存在诸多疑问的时是,应当如何充分利用企业纳税咨询机构资源进行纳税咨询,制定并推出最优的企业税收纳税筹划解决方案。^[9-11]

(二)灵活调整纳税筹划方案

纳税局的筹划政策方案有着具有性和时效性的两大特点,而由于国家纳税政策法规以及政策是不断发生变化的,因此房地产开发企业也需要时刻充分了解国家税收政策的实际变化,研究我国市场经济的发展走向,及时依据国家税收法规以及政策变化来制定变更新的筹划纳税方案,根据最新税收政策适时更新调整筹划方案,从而最终达到实现利润收益最大化的经营目标。另外,房地产开发企业还认为应当充分利用各种现代科技技术手段,通过移动互联网技术建立-可配套性的纳税业务筹划风险预警系统,以现代科学的管理方法手段来对纳税筹划实施过程中可能存在的潜在纳税风险因素进行实时监控,一旦筹划发现问题及时主动调整纳税筹划实施方案,依次来提高我国房地产企业纳税筹划方案的完整性。^[12]

(三)加强税收筹划人员的培训

纳税管理筹划工作是对人员专业技能素质要求很强的一项工作,方案的编制质量和设计结果直接取决于各个开发企业征收纳税管理筹划工作人员的基本专业技能素质,税收纳税筹划工作人员还需要通过长期接受系统的专业培训和长期进行不断的理论实践训练才能真正做好这项筹划工作,因此房地产开发企业部门应当不断加强企业税收纳税筹划工作人员的专业培训,提高其实际业务水平。首先,应不断加强企业财务人员对于会计专业基础知识的学习培训,熟练掌握我国的企业会计法、会计准则以及相关会计制度;其次它还应当不断加强企业财务人员对企业税法的学习,熟练掌握我国现行的企业税法相关条例,能够在现行企业税法的根本基础上通过现代会计管理方法正确进行企业税收预算筹划。^[13]

(四)完善企业会计核算制度

健全的年度会计核算管理制度不仅是保证企业高效合理运行的基本前提,也应该是保证企业能够科学合理准确进行年度纳税核算筹划的基本前提。企业是否要通过合法使用避税方式来有效降低税负主要依赖于企业税收核算筹划工作人员的会计专业技术素养,如果一个企业能够具有健全的企业会计核算管理制度,则会更有利于企业财务人员的会计工作效率的大大提高,因此,房地产开发企业对于建立健全新的会计核算管理制度至关重要。

三、结语

房地产开发企业的整体纳税成本筹划工作是一项复杂而需要综合的纳税工程,不单单需要着重考虑单一一个税种的企业纳税成本筹划,还要努力实现所有缴纳相关单一税种的企业整体税负的成本最小化,同时企业还要注意保障涉税零售的风险;所以企业财务管理人员不仅时刻密切关注企业涉税的具体相关优惠政策,还要准确合理运用资金坚持经营成

本与纳税收益统一原则等等。为了确保房地产开发企业自身制定纳税方案筹划管理方案的切实可行性,具备一定的理论实践性,就必然必须要求地产企业财务方案管理人员充分熟悉现行财务税法,企业财务方案管理水平的不断提高,可以显著大大扩展企业纳税方案筹划的实际运作应用空间,通过系统、深入的纳税认识和综合评价,使地产企业人员能在多个纳税方案中正确选择最佳或最合适的纳税方案。

参考文献

- [1]盖地. 纳税筹划(第三版)[M]. 北京:高等教育出版社, 2008:3-28.
- [2]金咏梅. 浅谈房地产行业纳税筹划研究[J]. 财经界, 2013(4):226-227.
- [3]朱丽春. 房地产开发企业纳税筹划若干问题研究[D]. 厦门大学, 2010.
- [4]王菲. 论房地产宏观调控与房地产价格[D]. 华东师范大学, 2012.
- [5]梁虎. 基于契约理论的企业纳税筹划研究[D]. 天津财经大学, 2011.
- [6]孙雪华. 房地产企业税务筹划探究[J]. 中国乡镇企业会计, 2014, 000(010):63-64.
- [7]梁文涛. 企业纳税筹划风险研究[D]. 山东大学, 2009.
- [8]侯磊, 朱家鹏. 浅析房地产企业税务筹划方法[J]. 时代金融, 2016, 000(004):93-94.
- [9]孙秋红. 房地产开发企业的纳税风险与控制[J]. 魅力中国, 2013, 000(017):57-57.
- [10]彭婧. PJ公司"浪漫家园"项目纳税筹划研究[D]. 东北大学, 2011.
- [11]夏斌, 王兆群, 李秉祥等. 新时代经济高质量发展下的会计创新——中国会计学会高等工科院校分会第25届学术年会综述[J]. 会计研究, 2018, 000(011):95-96, 封3.
- [12]谭程程. 供给侧改革背景下X房地产企业税务风险及审计对策研究[D]. 湖南大学, 2018.
- [13]鹿腾, 王孝强, 解洲胜等. 污染土地治理与开发环评工作有机结合, 加大经营性用地环评前置制度实施力度[J]. 区域治理, 2019, No.251(25):54-59.