

Analysis of Key Points and Countermeasures for Tax Risk Management in Real Estate Enterprises

Weixia Tang

Yunnan Xixin Accounting Networks and Associations Co., Ltd., Kunming, Yunnan, 650021, China

Abstract

Tax Risk is an important factor hindering the development of real estate enterprises, if not strengthen the internal control of tax risk management, it is easy to cause adverse impact on enterprises, therefore, the leaders of real estate enterprises need to pay more attention to it, make corresponding measures according to the existing problems, strengthen the management and control, avoid the tax risk effectively, and promote the healthy development of real estate enterprises. In this paper, the real estate enterprise tax risk types and the past tax risk management problems, analysis of tax risk management points, put forward some effective management measures.

Keywords

real estate enterprises; tax risk management; countermeasures

房地产企业税收风险管理要点及对策分析

唐玮霞

云南熙信会计师事务所有限公司，中国·云南昆明 650021

摘要

税收风险是阻碍房地产企业发展的重要因素，如果没有加强对税收风险的内控管理工作，很容易对企业造成不利影响，因此房地产企业领导需要提高重视程度，根据存在的问题制定相应措施，加强管控工作，有效规避税收风险，促进房地产企业的健康发展。在论文的研究工作中，探究了房地产企业开展税收风险类型以及以往税务风险管理存在的问题，分析税收风险管理要点，提出几点有效的管理措施。

关键词

房地产企业；税收风险管理；对策

1 引言

近年来，房地产企业迅速发展，一方面在促进国民经济发展方面扮演了重要角色，另一方面也使房地产行业税收风险增大，管理难度更高。因此，这些企业需要加强税收风险管理工作，认识到自身存在的各种风险问题，并建立完善的管理机制，加强内部控制，注重人才引进，创新管理模式，有效解决问题，提高税收风险管理的效率。

2 房地产企业税收风险类型

2.1 开发环节的税收风险

在房地产开发环节存在成本核算不准确、个人所得税代扣代缴不足等风险问题。在核算阶段，需要掌握成本管理方面的数据信息，但其中存在一些虚假信息，而且由于开发期限有很大的不确定性，因此成本核算比较复杂。开展成本核算很容易受到各方面因素的影响导致出现问题。房地产经

营方式比较特殊，在建设过程中需要临时加入的临时工，或者采取承包方式进行建设。因此，涉及个人所得税处理的情况。这部分人员并非公司正式员工，其流动性较大，企业未能取得合规的发票，导致监管税收方面存在困难，也可能引发一些纠纷问题^[1]。

2.2 保有环节的税收风险

在房地产领域，出现了一些关于城镇土地使用税和房产税缴纳延迟，以及土地信息登记不按规定要求的问题。有些企业未能及时向税务部门提交登记信息，导致税款缴纳出现滞延。随着电子税务系统的普及，税务机关现在可以快速联查企业是否按时缴纳税款。如果企业未能按时缴纳税款，将会面临相应的罚款，因此需要注意这方面的风险。例如，在工程建设完成后，用于出租或自用的自持物业，房地产企业需要按规定缴纳房产税。但是，有些企业可能会忽视这方面的税务，并没有及时在税务系统中登记房源信息。税务机关通过抓取房屋信息平台上的信息，能够及时获得房源信息。因此，企业必须密切关注自用和出租房屋的税务情况，一旦发现问题，将可能被处以相应的罚款。

【作者简介】唐玮霞（1990-），女，中国云南昆明人，本科，中级会计师，从事内控风险管理研究。

2.3 企业经营行为适用税法不准确

一些房地产企业并没有及时办理土地分割证明,导致出现多次缴纳城镇土地使用税的情况。相关规定表明,在商品房房地产开发企业取得土地使用权证的次月,需要缴纳城镇土地使用税。商品房全部竣工验收后,应凭土地分割证明到当地税务机关进行备案。已销售的商品房不再征收城镇土地使用税。因此,确认土地分割时间是重要的节点,如果企业在这个过程中没有及时进行分割工作,可能会被要求多次缴纳。另外,一些企业对于税收政策的了解不足,在将开发产品转为自用固定资产时,仍按视同销售的方式核算,从而在缴税时多缴纳了增值税和企业所得税^[2]。

3 房地产企业税收风险管理中存在的问题

3.1 税收风险管理体系不健全

房地产企业需要针对税收风险开展风险防控工作,构建完善的管理机制。但目前来说,中国的一些房地产企业并没有给予过多重视构建税收风险防控系统,缺乏一个完善的机制,在开展税收工作时很容易受到各方面风险的影响。管理制度相对粗放,难以对各个部门形成有效的约束,部门之间缺乏沟通联系,相关信息不能共享,协作配合不到位,从而埋下一定隐患。管理制度的缺乏与实际问题的双重压力下,必然导致出现漏洞,出现问题也难以使用规章制度进行约束,从而带来一定风险。此外还缺乏预警机制的建设,企业开展税收风险管理工作,最大限度是降低风险。但企业的日常工作更多是放在事后控制,缺乏预警机制的建设,没有一个全面的预警系统,难以捕捉一些异常信息。

3.2 缺乏风险内控机制

房地产企业涉税环节多,税种复杂,每一个生产环节都存在相应的涉税风险问题。针对这一问题需要构建完善的风险内部控制机制,长期有效控制税收风险的发生概率。但一些企业在建设工作中忽略了内部控制机制的建设,而是追求经济效益,企业管理层的税收风险意识也相对淡薄,因此忽略内部控制机制的建设,缺乏完善的税收风险内控系统,无法全面开展税收风险评估和监督工作,为企业埋下一定隐患^[3]。

3.3 管理模式落后

在互联网时代背景下,企业管理需要注重信息化和网络化,通过引进相应的软件硬件打造办公自动化,提高工作效率。一些房地产企业的管理模式落后,信息化程度低,软硬件应用不到位,依旧采取传统的管理模式。这导致工作面临海量信息,处理起来有一定难度,增加了工作压力,相关软件硬件应用频率低,效果不佳,影响了信息技术价值的发挥。

3.4 与税务机关沟通不足和人才缺乏

现行的税收政策具有专业性强晦涩难懂的特点,在理解税收政策,挖掘关键信息时,不同企业存在一定的差异,

这就导致房地产企业实际的缴税范围,税务机关认定的缴税范围不同,从而出现风险问题。一些企业并未及时与税务机关进行沟通交流,存在一定的信息壁垒。尤其是一些新政策颁布后,需要企业的财务人员及时学习更新政策,由于税收政策的复杂性和多变性,企业需要配备专业的税务人才进行指导和管理,由于市场上专业人才的缺乏,企业难以找到合适的人选,使企业面临税收风险。

4 房地产企业税收风险管理的要点及对策

4.1 设置税收风险管理指标

为了强化税收风险管理,有效规避各类风险,房地产企业需要提高重视程度,加强资料的收集,设置税收风险管理指标,为相关工作提供一定的依据。在日常管理工作中可能会遇到一些典型性问题,现有的指标更多的是广泛性和常规性的数据指标,因此还需要根据风险问题设置风险识别指标。同时还需要提高企业税收筹划能力,做好税收筹划管理工作。在税收筹划工作中引进人才,加强人才队伍建设,确保税收筹划工作顺利推进。在税收筹划工作中要求工作人员积极学习相关政策,了解房地产企业的发展情况,从政策中提取有效信息,为企业税收工作提供政策上的支持。做好统筹规划工作,也能有效规避后续工作中的各类风险。

4.2 构建完善的企业税收风险管理体系

企业开展税收风险管理工作,要注重事前事中事后三个部分,通过全过程的把控,形成完整的管理体系,有效规避各个环节中存在的各类风险问题,提高管理效率。第一,制定完善的管理制度,考虑企业税收风险管理情况,进一步细化管理制度,弥补制度中的漏洞,尤其是要合理设置岗位落实责任制。构建协同管理机制,督促各部门加强协作为税收管理提供一定的支持。第二,构建税收风险预警机制。搜集全面的数据信息,做好对各类风险的评估工作。认识到在房地产企业各个阶段所存在的税务风险。获取的信息必须具有针对性和实效性,而预警工作也需要具有及时性和有效性。发送预警信号,提高管理人员的重视程度,快速处理税收风险。在此基础上进一步完善风险防控机制,根据不同等级风险,制定相应的应对处理措施。对于高风险要启动风险应急机制,及时做好排除工作。而针对中低风险需要规范相应制度,加强防范工作。制定完善应急预案,做好突发风险的防范处理,提高税收风险的管理效率^[4]。

4.3 建立完备的企业税收风险内部控制机制

房地产企业需要加强对税收风险的内部控制,规范内部控制,也能有效避免各类风险问题的发生。第一,要制定完善的内控制度。各个部门需要在风险控制部门的协调工作下,认识到存在的风险问题,做好规避工作。各部门之间加强联系,形成相互监督和制约机制,构建一套可持续的内控机制,有效防范税收风险的发生。第二,要完善财务机构设置和财务管理制度。一个完备的财务机构需要具备职责分离

和严谨的岗位分工，有效降低企业风险，因此要确保票据管理人员和审核人员的独立性，财务会计与税务会计人员分开设置。同时构建完善的财务管理制度，为财务人员提供一定的参考依据，规范他们的工作，有效降低税务风险发生的可能性。

4.4 更新管理模式，提高工作效率

房地产企业需要收集全面数据信息，加强对税务信息的共享，打破信息壁垒，才能有效规避各类风险问题，更新传统的管理模式，引进信息技术，搭建信息平台。例如，可以引进智慧税务，建立税收工作交互平台。在公司内部借助于这一平台，可随时进行沟通交流，加强各部门的沟通联系。总公司也可与分公司及时沟通交流，实现数据的共享，确保税务数据的即时性。在日常管理工作中借助智慧税务，可以做好风险防控工作，划分风险等级，有效预防风险。各个部门也需要针对税收工作开展交流学习，在智慧税务的支持下，及时更新工作人员的知识储备和思想观念，掌握先进的方法，提高工作效率。在智慧税务的监督下，可形成一个区域联动监管机制，确保税务数据能够及时准确进行传递，避免传统工作模式的影响。需要注意的是，总公司和分公司之间也有一定的差异，制定的监管制度，不能去统一要求各个分公司，要考虑到各个分公司的实际情况，有效设置监管制度，加强联动，更好防控税收工作的风险^[5]。

4.5 加强房地产企业内外部沟通交流

有效规避税收风险问题，就需要房地产企业掌握更多的信息，打破信息壁垒。因此，要加强企业内外部沟通交流，实现数据信息的共享，收集更加全面的资料，了解当前的各项规章制度和政策，从而进一步规范企业的税收管理工作，避免出现漏税情况，规避各类风险。首先，要促进企业内部各部门的沟通交流。税务风险管理责任主体部门是财务部门，但其他部门也需要参与其中给予辅助。通过各部门加强沟通合作，实现信息共享，有效规避一些风险问题。其次，要注重企业与外部的沟通交流^[6]。房地产企业与其他相关单

位加强沟通交流，了解房地产管理相关政策，尽可能利用好相关的优惠政策。同时与其他不同类型企业建立良好关系，获取相应的市场信息，做好调整工作。最后，要加强与税务机关的沟通联系。房地产企业应当主动与税务机关保持联系。参与税务机关举办的相关培训，更新政策知识，解决疑难问题。要及时向税务部门反映企业的具体困难，通过沟通交流了解相关的税收政策以及解决问题的方法。做好税收规划工作，有效规避各类风险。通过和税务机关沟通交流，配合税务机关的管理，也能避免一些不必要的风险。

5 结语

综上所述，房地产企业需要认识到税收风险的各个类型，做好分析工作。也需要提高对税收风险管理的重视程度，结合以往工作中的各类问题，制定完善的方案。设置风险指标完善税收风险管理体系，加强内部控制机制的建设更新管理模式，加强企业内外部沟通交流，通过从多个方面入手，对税收风险管理提供一定的保障和支持，解决其中存在的各类问题，提高风险管理效率，有效规避各类税收风险，保障企业的利益。

参考文献

- [1] 李甲武. 房地产企业税收风险管理研究[J]. 现代经济信息, 2022, 37(29): 59-61.
- [2] 颜晓静. 房地产企业税收风险管理探讨[J]. 大众投资指南, 2022 (17): 62-64.
- [3] 李瑞萍. “营改增”背景下房地产企业税收风险管理的研究[J]. 中国集体经济, 2021(18): 92-93.
- [4] 郑耿标. 房地产企业税收风险管理[J]. 现代经济信息, 2020(18): 96-97.
- [5] 刘皇伟. 关于房地产企业税收风险管理分析[J]. 电脑采购, 2022 (17): 79-81.
- [6] 张燕. 新形势下房地产企业税收风险管理探析[J]. 商业故事, 2021(22): 139-141.