

加强房地产企业税收管理的对策分析

王 晓

(文登同兴联合会计师事务所, 山东 威海 264400)

摘 要: 本文针对房地产企业税收管理常见问题展开分析, 结合房地产企业税收管理问题的原因, 内容包括管理手段比较单一、外部信息对称性差、信息化水平较差等, 通过研究健全房地产业税收政策、健全房地产业管理流程、提高税收管理监督力度、完善信息化管理系统等策略, 其目的在于积累税收管理经验, 推动房地产企业经济的稳定发展。

关键词: 房地产企业 预售环节 税收管理 清算环节

中图分类号: F812.42

文献标识码: A

文章编号: 1003-9082(2022)02-0130-03

房地产作为国民经济的支柱型产业, 其可以带动相关产业(如建材、装饰装修、车辆租赁等)的快速发展, 并且现阶段已经成为地方重要的税收来源。同时在城镇化发展背景下, 房地产行业也迎来了新的发展机遇, 建筑业和房地产业的税收收入也得到了大幅度增长。从实际运行情况来看, 房地产企业税收管理依旧存在较多问题, 基于这些问题本质原因拟定相匹配的应对策略, 对于提升房地产企业税收管理水平, 促进行业经济稳定发展有着积极的意义。

一、房地产企业税收管理常见问题

1. 预售环节的问题

从目前的发展情况来看, 预售环节问题主要表现在以下几方面。首先, 增值税方面, 房地产企业在发展中也面临着在计量错误、计量延迟等问题, 基于颁布的相关法律条款可以了解到, 企业在获取到预收款时需开具不征税发票, 而对应的款项金额会作为底账录入到电子底账系统中, 用于下一阶段税收管理。但是从实际情况来看, 许多企业在获得预收款之后, 并没有按照要求来开具不征税发票, 这样在后续整理预缴增值税时很容易出现重复计算、漏算等情况。其次, 企业所得税方面, 房地产企业所展现出的问题涉及以下内容。第一, 在获取预收款之后没有对其进行入账处理; 第二, 在房地产预售阶段获取的款项, 录入到了年度销售收入中, 使得后续所得税计算时出现成本虚增问题; 第三, 对于一些还没有竣工的房地产开发产品, 并没有根据相关要求对于所得税金额进行计算, 造成漏税问题。最后, 土地增值税方面, 目前许多房地产企业会使用“预售”的方式来销售未完工成品, 那么在土地增值税的计算中, 会采用先预缴后清算的方式, 以确保计算结果的准确性。但是从实际情况来看, 房地产企业进行相关数据整理时, 很容易出现重复计算、混淆等问题, 这样也使得计算结果和准确数据存在偏差, 带来相应的税收问题。

2. 施工环节的问题

在施工环节中存在的问题表现在以下几方面。第一, 虚增进项, 在企业开展成本统计工作时, 存在施工项目成本重复计算、虚增支出费用项目、抵扣项目重复增加等问题, 目前在施工项目规模不断扩大背景下, 项目施工工期也在增加, 涉及成本计入内容也在增多, 包括施工材料成本、返工成本、技术成本、劳动力成本等。以施工材料为例, 工程作业期间会使用到大体量、各种类型施工材料, 一些企业会采用混淆材料型号的方式来虚增成本, 同时在隐蔽工程的施工中也会增加虚假施工项目, 达到虚增费用的目的。第二, 留抵退税, 在总局相应规范的支持下, 许多地方开始试行增值税期末留抵税额退税制度, 房地产具备周期较长、施工项目繁多等特点, 很多内容无法达到退税条件, 这也是增加税款流失风险的重要因素。第三, 自建房抵付工程款的风险, 受到各类因素影响, 超过80%的房地产企业存在自建房屋抵账的问题, 抵账价格会低于市价, 这样会降低增值税销售额, 而其他自建房则采取正常售价进行销售, 从而给税务机关工作带来影响, 增加了管理风险。

3. 清算环节的问题

在清算环节存在的问题, 主要表现在以下几方面。第一, 纳税意识比较薄弱, 一些房地产企业对于清算税款的重视度较低, 使得税款计算复杂度不断提高, 影响到计算结果的准确性。第二, 利用税收优惠政策逃避纳税, 部分企业将非普通住宅计入普通住宅, 以此来享受税收优惠, 部分企业还会借助该政策来退还前期已预缴税款, 从而影响到纳税结果的可靠性。第三, 多列扣除成本, 部分房地产企业会找寻法规中存在漏洞, 虚开服务类发票, 目的是增加生产成本, 冲减增值额, 从而减少清算时所需缴纳的税收金额。但是这些内容的核实力度较弱, 尤其是大体量

发票核实时,更容易增加容错率,无法准确判断数据整理结果准确性,从而影响到税收结果的可靠性。

二、房地产企业税收管理问题的原因

1.管理手段比较单一

管理手段比较单一作为税收管理问题出现的主要原因,具体体现在以下几方面。第一,在风险指标的拟定中,涉及内容过于简单,基本上都是围绕增值税申报表销售情况所拟定,但是缺少了土地面积收入、增值税预缴等指标,从而影响到预警结果的可靠性。第二,查阅账簿阻力大,虽然通过细账查找可以发现存在的问题,但是账目涉及到多方面利益,在组织查账活动时,需要与多方进行协调,复杂程度较高,同时也给账目查找带来较大阻力^[1]。第三,信息化利用率低,目前各地区税务部门使用到的业务系统数量超过了15个,内容包括防伪税控、发票系统、纳税人信息等,但是目前系统提供的服务仅限于查询,对数据进行分析、综合比对的能力依旧处于较弱的情况,这样也导致30%以上的信息无法得到充分利用,影响到分析结果的准确性与可靠性。

2.外部信息对称性差

在房地产行业发展过程中,其涉及的经营环节、管理部门数量较多,而税务部门则是整个监管流程的最末端,前期的工程管理立项、征地、施工等环节,则是由其他部门进行监管,相互间的信息对称度较低。一些地区在房地产企业并没有应用综合治理方式,这也导致涉税信息来源单一化严重,数据质量也处于较差的状态。对于税务机构而言,由于信息对称性较低,使得机构无法及时获取房地产企业的实际销售情况,从而带来税款滞后性问题。而且税务部门在管理过程中,只是根据报送的纳税表和财务报表来审查税收情况,对于报表中销售价格、销售状态等内容真实性无法及时掌握,从而影响到信息评价结果的可靠性^[2]。另外,在电子商务快速发展背景下,房地产的销售途径也得到了拓展,这也进一步增加了外部信息整理过程的复杂性,影响到最终整理结果的可靠性。

3.信息化水平较差

目前税收管理系统的服务指标可达15个,每一个系统在拟定指标时,都会以部门需求作为基础,系统之间的关联性较弱,数据的重复率较高。并且每一个系统对于同一指标的取值标准也存在较大不同,这样也使得提取数据的格式存在较大差异,不仅增加了纳税人员的工作负担,而且也增加了数据处理结果的容错率,影响到税收整理结果的准确性。例如,增值税发票系统值只服务于税务部门,

而风险管理系统只服务于风控系统,这些系统数据之间并不存在交互性,使得数据整体应用程度较低,很难满足精准风险预判要求^[3]。另外,一些部门虽然利用互联网技术、信息化技术建立了信息化管理体系,但是缺少相匹配的管理人才,这样也使得信息化管理体系价值无法充分发挥出来,影响到信息管理结果的时效性。

三、加强房地产企业税收管理的对策

1.健全房地产业税收政策

通过健全房地产业税收政策,可以为后续税收管理工作的顺利开展提供保障,营造良好的企业税收管理环境。在具体实践中应注意以下内容。第一,强化行业政策辅导,税务机关会通过多种途径来获取相关意见,并且利用信息技术对反馈意见中的难点问题整理,得到更加真实有效的数据整理结果。同时根据数据整理结果,来向纳税人提供精细化、个性化的信息推送,同时也可以为纳税人提供税费解答、政策解读、培训辅导等服务,搭建云呼叫系统,基于音频与视频两种途径,顺利完成在线咨询、在线审批等工作,以满足税务管理活动的有序进行。第二,细化税后政策内容,结合房地产开发企业政策应用情况,拟定企业预缴、清算业务的管理标准,一般情况下,地方需要遵循省级、国家级细化标准,在确定推行标准内容后,也会下发到当地,确保标准执行过程的目的性。而且政策管理部门也需要搭建完善的事后量化方法,基于后期应用标准,来对各地区执行情况进行科学评估,就是纠正政策偏差问题,确保税收政策的落实效果^[4]。

2.健全房地产业管理流程

通过健全房地产业管理流程,能够营造良好的产业管理环境,以满足相应的使用需求。在具体实践中,应注意以下内容。第一,完善税收预缴管理,行业发展过程中需做好不征税发票与申报信息的核实工作,这样也可以有效避免预收款项过大,却没有进行预缴的情况。在土地增值税的处理中,需要不断完善预征制度,如普通住宅和非普通住宅会使用不同的预征率,同时做好分类台账,防止混淆计税依据带来的税款流失问题。第二,做好施工环节管理,在此施工环节中,需要针对增值税链条来进行闭环管理,同时也需要设置相匹配的风险预警指标,做好材料采购、施工方案备份,根据企业不同匹配相应的增值税发票,这样也可以避免重复开票问题,提高建筑方联动结果的可靠性与实用性。第三,规范税收清算管理,在此过程中税务部门应搭建相匹配的标准化流程,建立契合房地产项目管理的台账,拟定相应的风险监控指标,以此来提高

事前数据采集充分性、事中核实可靠性和事后监控时效性。并且税务部门也需要做好清算流程的辅导工作,基于企业特点展开不同辅导,从而减少清算失误,提高清算结果的可靠性^[5]。第四,完善风险预警体系,税务机关需要根据不同的税收管理风险等级,来拟定相匹配的风险管控措施。并且也需要做好预警指标的动态更新,做好不同报表数据的交叉比对,以此来提高综合分析结果的可靠性,从而起到综合预警监控的作用。另外,利用信息技术定期整理历史记录,从中筛选出价值数据来不断完善管理体系,借此来不断提升管理结果的可靠性与适用性,提升数据信息的利用价值。

3. 提高税收管理监督力度

通过提高税收管理监督力度,能够加快税收管理工作的开展进度,提高税收管理结果的实用价值。在具体实践中,应注意以下内容。第一,优化税收管理团队,基于纵向税收管理制度,搭建省—市—县联动的风险管理体系,同时对已有税收管理团队进行优化,提高团队的综合能力。同时,采用双向互通模式来提高风险防控水平,这样也可以顺利在任务管理环节中形成闭环,提高风险任务推送管理水平。基于横向税收管理角度,需要围绕风控管理部门搭建联动科室,涉及的部门包括税务部门、征管部门、收入核算部门等,借此来防止重复办税问题^[6]。第二,提高税收人员素养,在税收人员的思想上,需要加强企业精神文明建设,结合新时代发展要求,不断提高基层税务人员的主观能动性,从而为税收管理模式更新提供良好的思想保障。在职业技能上也需要加强专业技能培养,不断提升税务人员的综合业务水平,使其可以契合相关要求,满足税收管理活动的开展要求。第三,完善税收管理体系,在税务管理活动中,税收审计属于非常重要的工作内容,结合实际情况不断完善内部监督体系,提升内部税收审计结果的可靠性,从而提升纳税人在遵从度上的应用价值。而且税务部门也需要建立相对独立的审计科室,在信息技术辅助下,加快企业登记、建设施工、项目清算等内容的整理速度,并且根据数据整理结果来做好审计评价,对于其中存在的问题进行及时整理,并且明确税收审计的重点内容,以此来展开细致化的管理活动,提高管理数据的应用价值^[7]。

4. 完善信息化管理系统

通过完善信息化管理系统,可以加快相关数据的整理速度,为行业经济发展提供数据参考。在具体实践中也需要注意以下内容。第一,融入大数据技术,对于系统中已

有的数据信息,可以借助互联网技术和云计算技术对这些数据进行整理,同时借助程序代码编写来制作自动稽查软件,提高所整理数据的应用价值。同时也可以搭建“大数据”共享平台,对于可以共享的数据进行公示,如土地基本信息、营业执照要求、税务登记规范等,这样也有利于人们更好地获取应用数据,满足相应的使用要求。第二,融入区块链技术,从实际应用情况来看,会借助区块链技术来加密数据的时序性,将此技术融入全过程中,期间也需要做好数据真实性、准确性审核,以提高数据整理结果的利用价值。而且在应用中也需做好技术不可篡改性进行整理,这样在交易数据入链后,也可以自动生成相对应的发票数据,同时也需要做好关联关系的记录工作,记录结果也会录入到数据库当中,按要求做好相应的分类工作,对于降低虚开发票问题发生概率有着积极作用^[8]。

结语

综上所述,健全房地产业税收政策,可以为后续税收管理工作的顺利开展提供保障,健全房地产业管理流程,能够营造良好的产业管理环境,提高税收管理监督力度,能够加快税收管理工作的开展进度,完善信息化管理系统,可以加快相关数据的整理速度。通过采取恰当措施来优化税收管理环境,对于提升税收管理结果可靠性,推动房地产行业经济健康发展有着积极的意义。

参考文献

- [1]叶钦.“营改增”后房地产税收管理存在的问题及对策[J].纳税,2021,15(31):15-16.
- [2]高峰.加强房地产企业税收管理的对策探讨[J].企业改革与管理,2021(13):208-209.
- [3]张铭.浅谈房地产企业财税风险防范[J].纳税,2021,15(04):13-14.
- [4]李瑞萍.探讨房地产企业存在的税收问题及对策建议[J].广西城镇建设,2020(12):58-59+62.
- [5]陈澎湖.房地产企业税务核算与筹划相关问题探讨[J].纳税,2020,14(36):35-36.
- [6]段爱平.房地产企业的税务风险管理[J].商业文化,2020(34):58-59.
- [7]邓亮清.房地产企业税务管理与风险防范对策分析[J].中国外资,2020(18):43-44.
- [8]常朔,沈欣怡.浅析完善房地产税收管理的实施策略[J].中外企业家,2020(19):69-70.