

关于新形势下房地产企业税务风险的探讨

李正昌

(中国雄安集团城市发展投资有限公司, 河北 容城 071700)

摘要:随着我国经济的不断发展,人民生活水平也得到了普遍提高,这就使得人们对住房的需求也在不断扩大,随之而来的便是越来越多的人关注房地产企业。国家对房地产业的监管和控制力度也越来越大,因此,房地产企业要想在激烈的市场竞争和严格的市场监管下获得一席之地,就必须加强自身的税务风险防控。本文简要分析了房地产企业所要面临的税务风险,以及导致这些税务风险的原因,最后提出了房地产企业税务风险的应对策略。

关键词:房地产企业;税务风险;涉税事项

0 引言

在市场经济体制下,房地产企业在自身发展过程中会面临各种各样的风险,而税务风险便是决定企业是否能持续经营下去的一个重要因素。税务风险是一种非系统性风险。企业所面临的税务风险,更多的是其缴纳行为没有遵照国家税法规定进行缴纳,或者是企业的会计部门利用自身专业知识进行逃税的行为。企业要对自身的会计部门进行规范,营造良好的税务环境,降低企业税务风险。

1 房地产企业所面临的主要税务风险

1.1 开发初期税务风险

企业面临税务风险一个重要原因是其资金链紧张,没有足够的资金来缴纳税款。开发房地产项目,首先需要支付一笔大额资金竞买土地,土地支出在企业的开发成本中占据较大比例。政府对企业的税务检查,重点是检查购地款支付是否真实合理,除通过招拍挂方式取得的土地获得政府部门财政收据外,大部分企业在购买土地时都会要求对方开具发票,政府会对企业所提供的发票进行检查,如果企业所提供的发票真实性存疑,则会直接影响到企业所得税和土地增值税的税前扣除,这都会直接影响一个企业的支出成本。尤其是企业在购买二次出售的土地时,一定要让对方提供真实有效的发票,否则会对企业自身的利益造成损害^[1]。

1.2 采购税务风险

由于房地产企业规模不断扩大,许多与房地产企业相关的产业也已经迅速崛起,这些企业从不同方面制约着房地产企业的发展。与房地产建设相关的企业很多,这就导致房地产企业不仅从上游受到其他企业的制约,还会从下游受到相关企业的制约。房地产企业的上游产业大都是材料供应商、建筑公司和装修公司等,如果这些公司存在税务风险,那么一定会制约房地产企业的发展,例如,当材料供应商受到税务惩罚时,它就不能及时给房地产公司供应材料,这就导致房地产的开发速度受到制约,会使房地产公司的开发成本增加。另一方面,如果材料供应商受到税务惩罚,其所开具发票的真实性也会受到质疑,有可能会牵连到房地产公司,因此,房地产公司在选择合作企业时一定要对其上下游企业展开背景调查,保证其具有良好的信用。房地产企业还要对其下游企业增加监控力度,避免假发票现象的发生,降低企业的支出成本无法正常计税的风险^[2]。

1.3 销售税务风险

由于房地产企业在销售阶段所涉及的税种很多,所以房地产企业在销售房产阶段更需加倍小心。我国税务机关会重点检查企业的增值税、土地增值税和企业所得税等,这些税收也是企业自身较难控制的部分,极容易导致房地产企业产生税务问题。企业在对房地产项目进行定价时,一定要仔细核查,避免出现房地产项目定价不合理、不公允进而直接影响房地产企业自身的税务清算,尤其是土地增值税的清算,这样会直接增加企业税务成本,因此,企业在对房产进行定价时一定要经过多方核算,在相同定位情况下尽可能与类似房地产项目具有可比性,这样可以在一定程度上避免企业税收核算失误现象的发生。

2 房地产企业税务风险成因分析

2.1 企业主观认识度不高,重视程度不够

我国部分房地产企业的纳税意识和税收遵从度还不够高,偷税漏税等行为不时发生,在主观上会增大企业的税收风险。大部分房地产企业虽然会定期申报和缴纳税款,但由于税收政策变动较为频繁,加之部分企业财会从业人员素质良莠不齐,对我国税收政策缺乏研究,客观上也会导致部分房地产企业的税收风险增加。

2.2 税收立法不完善

随着我国房地产业的不断发展,房地产相关税收法律制度的缺陷日益显现,主要包括:我国税收法律法规的效力层次较低,除了有关房地产税收相关的法律制度外,其他规定散落在国家税务总局、财政部、国资委等各部委颁布的各种规章制度中,缺乏一部专门针对房地产企业的税收基本法^[3]。

3 房地产企业税务风险的应对策略

3.1 增强企业的税务风险控制意识

房地产企业的税收风险非常复杂,有效应对需要房地产企业人员具有较高从业素质。首先,房地产企业发生税务风险时,高层管理人员要从自身找原因,不可将责任全部推给会计人员,其自身要承担大部分责任。企业要从思想上高度重视税收对企业的影响,不断提升员工涉税风险意识,加强专业能力培训,这样才能最大程度降低税收风险的发生几率。其次,房地产企业要树立正确的缴税纳税观念,督促会计人员加强对涉税事项的计算水平,加强税收法规和政策研究,不断提高综合素质,这样才能有效减少涉税风险。企业还要保存好各类核算发票和收据,避免出现税务风险时,找不到核算依据现象的发生。最后,企业除做好日常税务监管

外,一方面需要不断完善内部控制制度,制定一系列流程目标,加强税务交叉复核,事后进行有效跟踪,另一方面,在日常经营活动过程中,加强与所在地税务机构的沟通、交流,确保企业在使用法规政策时不至于出现偏差,及时获取最新法规政策的权威解读,掌握涉税事项处理的主动性。

3.2 健全房地产立法规范

为促进房地产行业健康发展,需要国家从根本上完善房地产相关税收制度,为企业提供更好良好的外部经营和法律环境。税收立法层次要提高,我国房地产行业在近几年得到了迅速的发展,因此提高税收立法层次迫在眉睫,房地产税收相关条例也需要逐步转向专门的法律规范转变。另一方面我国对房地产税收所制定的政策非常多,这就导致房地产税收政策过于繁杂,不利于房地产行业税收的核算,尤其是对于土地增值税等税种,各个地方执行标准不一,亟需在前期征求意见的基础上,尽快出台土地增值税法^[4]。

(上接第60页)

计费的安全性和准确性。

加快构建和完善医院物价管理信息化系统,实现物价管理的标准化、规范化。不断的开发并运用信息管理手段,在医疗价格管理上做好信息智能化管理和防范,将事后控制转化为信息系统的事前、事中控制,提升管理效率和质量。建立物价管理智能监控系统,通过信息系统后台控制费用,防止临床医生、护士因操作失误、对物价政策理解不足导致的违规收费,逐步规范收费。

2.3 加强相关人员专业培训,提高全院物价管理水平

专职物价员定期进行专业培训,提升自身专业胜任能力,并且加强与临床科室沟通,了解医护人员实际需求,而并非只是简单的传达政策文件。必要时实地现场观察医护人员的操作,才能正确指导临床执行物价政策。定期通过多种渠道如院周会、医院知识平台、医院物价微信群等,发布医疗收费政策文件,对各科室物价专员进行物价专业知识培训,深入临床病区详细讲解医疗收费管理办法,深入分析科室医疗收费执行情况,督促科室继续加强费用管理意识,强调临床科室医疗行为规范的重要性。

2.4 优化医院工作流程,加强部门间沟通

优化耗材管理工作流程,建立采购、使用、收费一体化的耗材管理体系。采购部门进行耗材采购价格变动以及关闭耗材时,通过信息系统直接对接,使收费价格直接联动以及同步关闭。加强部门沟通,规范耗材目录,实现耗材名称在采购、收费、实物一致性。

3 检查阶段

3.1 每月定期抽查病历,检查问题,追根溯源

定期通过电子阅览方式对病历进行有效管理,查看科室有无存在超标准收费、重复收费、串换收费和漏收费等现象,追根溯源,找出问题症结。并制定严格的考核机制,将科室医疗收费问题纳入到绩效考核中,对存在违规操作的科室

4 结论

我国除了要对房地产行业专门制定一部税收基本法外,还需要完善企业税务风险预警体系,运用已有经验提前预测税务风险的发生,给企业一定的时间来进行调整,这样可以有效地帮助房地产企业降低损失,促进房地产行业的健康发展。当然,我国也要强化对房地产企业纳税的监管工作,当相关企业出现偷税漏税行为时,税务局可以第一时间采取措施对其进行制止,避免更严重行为的发生。

参考文献

- [1] 牛敏聪.新形势下房地产企业税收筹划风险分析研究[J].纳税,2019(19):51.
- [2] 张正.房地产企业税务风险及其管理措施探讨[J].中国中小企业,2020(05):173-174.
- [3] 林艺泉.房地产企业运营过程中的税务风险管控探讨[J].纳税,2019(036):12.
- [4] 范俊.新形势下房地产企业财务管理控制对策探析[J].首席财务官,2020,16(3):58-59.

进行处罚,并直接与科室的绩效工资进行挂钩。

3.2 强化医院物价自查整改常态化管理,加强监督临床收费力度

加强医院物价自查整改常态化管理,对于检查中发现的问题,及时通知相关科室立即整改。每月梳理物价问题清单,建立台账制度,组建规范医疗收费专项工作小组,多部门联动、合力解决问题。

4 总结阶段

行动阶段是PDCA管理模式的最后一个管理阶段,同时也是整个管理阶段的最重要的一个环节。通过PDCA循环的监督改进,对医院各科室存在的物价管理问题进行分析 and 总结,并将结果反馈给相关科室,要求科室对其进行整改,并对相关问题进行归档存档。若一些问题没有解决,可放在下一个PDCA循环中加以改善和彻底解决。持续的检查有助于及时发现发现问题,再针对发现的问题提出改进计划,通过PDCA闭环管理机制进行循环往复,对于临床收费问题整改更加到位,临床物价管理意识加强,收费行为更加规范,医院物价制度及标准更加明确,有利于提升医院整体物价管理质量。

5 结论

总而言之,将PDCA管理模式运用到医疗物价管理中,可以实现对医疗价格的循环科学的管理和监督,有助于临床发现问题,并使得医院重视所发现的问题,加以正确分析,提出正确的解决方案,减少同样的失误再次出现,提高医院对物价的管控能力。

参考文献

- [1] 柏杉杉.基于PDCA法的医院价格内控工作探讨[J].时代经贸,2020(13):50-51.
- [2] 王明帅,张晓文.PDCA在医院物价管理中的应用[J].行政事业资产与财务,2018,(22):34-35.
- [3] 王淑慧,张洋.PDCA闭环管理在医院物价管理中的应用探讨[J].中国卫生标准管理,2017(14):77.