

房地产开发企业 税收筹划的若干问题和研究

● 于雅娜

房地产企业属于资金密集型和劳动密集型并存的企业。在新经济形势下，企业要想实现可持续发展的战略目标，就要做好会计核算工作，重视税务筹划方面的各类问题。发挥税务筹划工作的作用，不仅可以提升房地产企业的市场信誉，还可以提高企业的经济效益，提升企业的市场竞争力。本文阐述了税收筹划的基本原则，并强调了税收筹划对房地产企业的深远影响，对现阶段房地产开发企业在纳税筹划过程中存在的问题做了细致的分析和总结，并提出一些解决办法，旨在保证企业的稳定发展。

随着企业之间竞争的不断加剧，想要提升企业的核心竞争力、提高整体的经济效益，房地产开发企业可以从税收筹划上拓展思维、开辟新思路，保证企业的市场经济地位不动摇。从现阶段房地产企业内外部环境来看，其重点任务在税收筹划管理上。合理的税收筹划不仅能够为企业缩减成本，规范资金的使用，还可以提升财务管理质量，提高内部管理水平。为此，如何在税收

筹划过程中创新理念和思路，合理地规划企业的税收内容迫在眉睫，也是房地产企业实现稳定经营的必经之路。

税收筹划的相关介绍

税收筹划的内容分析。企业的日常经营管理与税收有一定的关联，包含企业日常的财务支出和收入以及产品的销售等环节。通过会计核算，对企业在各个项目的成本投入进行确认和记录，能够对其中有漏洞和问题的部分及时调整和处理，并按照各类结果的显示合理调配财务，这样能够最大限度地缩减成本，同时还能获得可观的利润。企业会计核算与税收筹划的关系十分紧密，二者相互促进，相互影响、税收筹划是会计核算的重中之重，属于核算的关键内容。合理的税收筹划工作，可以更有效地分配企业资源、优化资产、改进运营方案，在符合税法规定的合法范围内，减少不必要的税负，对企业经济的整体增长有促进作用。会计核算工作是税收筹划的根本和标准，企业只有保证会计核算工作严谨和规范，并且在按照各项法律法规实施的前提下，才能为税收筹划建立良好的环境，为税收筹划工作打下坚实的基础，消除各类阻碍，这样税收筹划才能更好地发挥效果和作用。

税收筹划的基本原则

事前筹划原则。首先，在进行税收筹划工作之前，企业需要熟读税法，对有关税收的法律法规了然于心，做到心中有数，这样才能避免工作中的错误发生，提高筹划工作的效率与质量。其次，全方位地掌握企业经济情况，从多个角度和维度对各项因素进行综合分析，并结合企业自身的发展特点，制定科学合理的执行方案。最后，提升税收筹划管理人员的专业水平和业务能力。在深入分析问题的基础上，研究降低税负的方案，以保证后续工作的有效开展，一旦事前筹划工作不到位，就不能合理地降低税收金额，会直接影响企业的经济效益。

合法性原则。税收筹划工作的开展，一定要遵循相关的税法规定。房地产企业可以通过调整企业投资项目和经营情况来降低税收压力，进而提高经济效益。房地产企业的资金流动较大，资金进出的额度高，应依时依法地缴纳税款，严禁偷税漏税。基于此，在税收筹划过程中，企业应当遵循合法性原则，一切事宜按照法律规定进行，确保企业健康稳定发展。

适当调整原则。在进行税收筹划的过程中，会出现一些不良因素阻碍计划的实施，致使税收筹划工作不能按照



如何在税收筹划过程中创新理念和思路，合理地规划企业的税收内容迫在眉睫，也是房地产企业实现稳定经营的必经之路。



原来的方案进行。为了达到工作标准，企业税收筹划管理人员要根据政策法规的相关变化做出适当的调整，提高税收筹划的质量。在采取适当的调整原则时，工作人员需要树立与时俱进的理念，确保税收筹划具有前瞻性，能够符合当下最新的税收法规政策。会计人员还要站在发展的角度看问题，不断地进行自我提升，提高个人的业务能力，在工作中发挥自我价值，践行税收筹划方案。

做好税收筹划对企业发展的深远影响

做好税收筹划有利于提高税收管理工作水平，保障税收安全。房地产企业是纳税大户，做好税收筹划工作十分必要，是保持房地产企业市场竞争力的关键。在会计核算的过程中，首先，房地产企业依据收入明确税务指标，确定纳税的会计数据，有效地预测税收风险，提高税务风险指标的准确性。其次，企业结合不同的收入来源，分析不同的税务风险要素对企业的影响，增强企业管理的针对性，在一定程度上提高税务风险管理的工作效率。最后，企业对潜在的纳税风险开展深入分析和总结，建立健全税务风险管理预警系统，并实施全方位的监管，防止税务工作出现问题。这不仅能够保障税收安全，还有利于促进房地产企业的稳定发展。

做好税收筹划有利于房地产企业

进行成本控制，实现提高经济效益的战略目标。由于房地产企业的特殊性，企业使用的资金和运转数额比较大、投资周期长、回款的速度缓慢，为此，资金管理问题一直都是企业内部管理的重点。房地产企业通过会计核算，做好收入的核算并对税收进行筹划的过程也是资金管理的关键部分。明确各个项目的收入，按照收入来源清晰地掌握资金的使用途径，规范资金的使用情况，可避免资金的浪费或者分配不均等情况影响企业资金链的连贯性。企业通过税收筹划，合理利用资金，可有效地控制企业成本，减少纳税金额，也可规避一些税务风险，实现房地产企业经济收益的增长，稳定企业在市场中的地位。

税收筹划过程中存在的问题

现阶段的发展过程中，有许多与房地产有关的税务种类，而税制有着极强的复杂性。在这种情况下，如果房地产企业税收筹划工作中的问题持续不解决，会在一定程度上影响企业的发展，增加企业的经济负担。所以，房地产企业必须对税收筹划中出现的问题进行归纳和总结。

税收筹划管理人员的风险意识相对薄弱。房地产企业是我国经济发展的重要支柱。通过对房地产企业现阶段的内部管理进行研究和发现，很多房地产开发企业并没有关注纳税的税额问题，税收筹划工作做得不到位，

企业管理者对税收筹划工作不够重视，管理人员对税收筹划过程中的风险管理意识极低，在实施中不够谨慎，这对企业的整体发展十分不利。一旦管理人员缺乏风险管理意识，将直接影响税收筹划的实操性，很容易脱离实际，对企业造成损失和影响，无法满足企业的发展需要。

税收筹划的管理人员的个人素质和能力参差不齐。在房地产企业蓬勃发展的过程中，进行税收筹划的管理人员的综合素质良莠不齐，个人能力和专业水平也各不相同，致使其在企业的实际税收筹划中工作质量和效率并不高。管理人员对税收筹划的相关法律了解不深、专业知识的储备量不高，当企业在进行税收筹划工作时候，时常无法满足国家税法的相关要求，从而使得企业的经济效益无法得到有效提升，大大削弱了企业的核心竞争力，降低了企业在经济市场中的地位。基于此，税收筹划管理人员的专业性和对有关税法的了解是影响税收筹划的重要因素，企业一定要重视。

税收筹划的工作方案不规范，目标不清晰。当前，市场经济的高速发展，房地产企业有其自己的发展属性，属于资金密集型企业。税收占据房地产企业收支的主要部分，受到多种因素的影响。但目前房地产企业的税收筹划工作目标不清晰，主要是对税收筹划工作的认识不全面，导致税收筹划工作时常走偏，增加了房地产企业的税务风险。房地产企业税收筹划的工作方案制定得不规范，在制定相关税收筹划方案的时候没有对房地产企业的实际情况做细致的调研，而且对相关的税务政策掌握得不准确，导致房地产企业的税收筹划工作方案制定得不规范，严重影响了税收筹划工作的执行力，很容易给房地产企业增加税收的麻烦，如税务收据收集不及时，税务数据整理不细致等，



导致税收筹划方法选择不恰当。房地产企业税收筹划工作偏离轨道，会增加税收筹划工作的难度，会对房地产企业造成资金损失，影响房地产企业的社会信誉及行业声望。

加强税收筹划工作的相关措施

提升管理人员的风险意识。现阶段，虽然我国的经济正在突飞猛进地发展，但是受大环境的影响，市场经济体系还不够稳定。在这样的环境背景下，房地产开发企业在发展中所受到的风险也会增加，税收筹划工作的风险亦会随之加大。因此，对税收筹划过程中的风险管理和把控十分重要，一定要加强相关管理人员的风险意识，确保企业的税收筹划工作能够顺利开展。强调对风险管理的重要性，那么对管理人员的要求也应有所提升，管理人员应对税收筹划工作内容做到了然于心，能够全面掌握各项风险，最大限度地降低税收筹划风险对企业经济的危害和影响。与此同时，房地产企业的管理人员还要结合实际需要，构建完善的内部风险监督体系，保障在风险发生时能够及时了解风险的内容和动态，并有针对性地采取

应对方案，有效地规避发展中的风险，防止企业在经营过程中出现重大的利益损失。

对管理人员进行定期的知识和技能培训。从以人为本的角度出发，在开展税收筹划工作的过程中，管理和执行人员的综合素质成为工作开展的关键，管理人员的专业水平和技术能力会直接影响税收筹划的进度和效果。为此，不断地提升管理人员的综合素质十分重要。作为实践中实施税收筹划工作的主体，要对他们进行定期的知识和技能培训，保证管理人员接收到最前沿的政策和税法内容。同时，要建立激励机制，提升他们的主观学习能力和积极性。对一些工作中有突出表现的员工加以奖励，反之采取一定的手段进行惩罚，终极目的是快速提升管理和执行人员的综合素质，建立一支高素质高水平的税收筹划专业人才队伍，确保房地产相关企业的发展壮大。

保证税收筹划工作符合企业的战略发展目标。房地产企业是我国国民经济中的重要支柱，在国家税收中的金额占比也比较大，是国家非常重视和关注的行业。为此，在发展过程中，战略目标的制定要符合国家的税收政策。同时，税收筹划的工作要与企业的战略

目标相一致，实现三者的统一，全面推动房产企业的良性发展，在提升企业经济效益的同时为国家的税收收入出一份力。

综上所述，在房地产开发企业未来的发展中，要时刻关注环境与政策的变化，做好税收筹划工作，这是实现经济利益最大化、保证企业在市场竞争中保持自身优势的重要方式。在符合相关法律法规的前提下，合理地规划企业内部的项目资金，在确保税款缴纳中纳税金额最小化的同时，坚决杜绝偷税、漏税的现象发生。同时，应及时对税收筹划工作中的问题进行解决，保证税收筹划工作的顺利开展，进而推动房地产企业的发展壮大。■

【参考文献】

- [1] 王利强. 建筑企业会计核算中税收筹划的应用分析[J]. 纳税, 2021, 15(03): 5-6.
- [2] 张福华. 对税收筹划在企业会计核算中的应用探讨[J]. 财经界, 2010(24): 422.
- [3] 闵金花. 基于税收筹划在企业会计核算中的应用研究[J]. 财富时代, 2020(07): 83-84.
- [4] 梁艳丽. 探讨税收筹划在企业会计核算中的应用[J]. 现代经济信息, 2019(15): 225+301.
- [5] 徐海雁. 基于税收筹划的企业会计核算[J]. 纳税, 2019, 13(34): 54.
- [6] 刘永述. 企业会计核算中税收筹划的应用分析[J]. 现代营销(经营版), 2020(07): 212-213.

(作者单位: 长春和发地产有限公司)