

房地产企业所得税清算和管理

郭玉石

辽宁信基红星商业地产开发有限公司

DOI:10.32629/ej.v1i3.54

[摘要] 房地产企业所得税是国家对企业转让土地使用权及地上建筑物所得征收的税款,在税款清算工作中,存在清算单位复杂、开发项目费用扣除票据混乱、开发项目收入确认违规、开发项目成本扣除过于随意等问题,危害国家利益。为了解决上述问题,在进行企业所得税清算时,应该明确企业所得税开发项目,确切清算单位,严格审核清算项目票据,确保票据形式规范统一,运用合理算法规范收入计算,规避隐匿收入的现象,具体费用扣除审查项目,避免人为增调扣除项目及金额。

[关键词] 房地产企业; 所得税; 清算; 管理

近年来,随着城市化建设进程的持续稳步推进,我国建筑行业一直处于一个高速发展的阶段,建筑投资额每年以不低于5%的速度增长,房地产企业在这种行业趋势下,项目开发规模不断扩大,可获取的利润也逐渐提升^[1]。由于房地产开发项目的复杂性,在企业所得税清算和管理方面不断出现新问题,影响到房地产企业的运营规范性和合法性。企业所得税是国家对国有企业、集体企业、私营企业、联营企业、股份制企业等生产经营所得及其他所得征收的一种税款,房地产企业所需缴纳的是转让土地使用权及地上建筑物所得征收的税费,在市场竞争日益激烈的环境中,房地产企业要想实现可持续发展,就必须正视企业所得税清算和管理中存在的问题,加以解决,切实保障企业的合法运营,维护企业权益^[2]。

1 房地产企业所得税清算和管理中存在的问题

1.1 企业所得税清算单位复杂

近些年来,我国经济迅速发展,推动了城市化建设进程的进展,人们纷纷从农村、小镇迁居到城市,这使得我国房地产市场一片火热,发展前景广阔。为了满足市场需求,房地产企业的项目开发形式趋于多样化,包含普通住宅开发、商业用房开发及经济适用房开发等多种项目,项目种类的纷繁复杂,给企业所得税清算和管理工作带来了较大的困难,清算单位也比较复杂。再加上我国在房地产开发项目管理方面手段落后,以及项目开发中商业与公益、盈利与亏损等多种项目同时开发的影响,清算单位难以确定清算的标准及内容,导致确认错误,影响国家税收收入。

1.2 开发项目费用扣除票据混乱

在房地产企业所得税的清算工作中,以企业开发项目相关的费用扣除来确定税务额度的,而且扣除费用的依据是房地产企业在开发项目费用扣除时取得的合法、正规票据,若无票据,在汇算清缴企业所得税时,便无法扣除相应税额^[3]。不过,由于在房地产项目开发中,与企业单位、事业单位及行政单位等均有往来,而且业务还涉及到搬迁个人,因此,所开具的票据种类也十分丰富,包含企业常规性发票、事业单位票据、行政单位票据及个人收款收据等,由于管理制度

的不严谨,在交易过程中难免出现票据形式不规范、虚假票据等问题,影响了企业所得税清算工作的质量。

1.3 开发项目收入确认违规

在房地产企业所得税清算工作中,首先要明确的,就是企业在房地产项目开发中各种收入形式的所有经济收入的总和,因为在国家的规定中,企业所得税是以项目开发中货币性收入、实物价值收入、变价折现等多种收入综合为基础进行清算的。而即使是要确定开发项目收入,已经十分困难,因为部分房地产开发商,由于不清楚税收政策,或者是处于逃税漏税的考虑,在房地产项目开发收入确定环节,存在违规操作。比如,将房地产项目中的销售收入记在个人账面上,从而避免计入项目开发收入中,减少税费;再比如,故意混淆税务征收界限,随意扩大不征税收入范畴,以降低经济收入总额。

1.4 开发项目成本扣除过于随意

在房地产企业项目开发中,会产生建筑安装工程费、公共配套设施建设及配置费用、开发费用、加计扣除等成本,在清算企业所得税时,需要扣除这些成本费用。企业为了减少应缴税费,通常会随意扣除项目成本,或者是调整项目范围,采取虚构建筑安装工程费用、与承包商沆瀣一气增加建设成本、提高加计扣除项目基础、调增可扣除的银行借款利息等措施。

2 房地产企业所得税清算和管理工作的优化策略

2.1 明确企业所得税开发项目

按照国家规定,企业所得税清算单位需根据税务行政部门对于各个审核项目出台的具体规定,根据房地产项目的开发周期来清算所得税,而且如果一个开发项目是分期开发的,需要以分期开发为清算单位,工作繁杂。为了确保企业所得税清算和管理工作有序进行,首先应该掌握项目开发的具体内容,明确开发项目收入总和,严格依照行政管理部门对房地产项目开发所登记的信息开展清算工作。在此过程中,确定清算单位,弄清房地产项目开发的具体情况,尤其是分期开发及验收情况,如果涉及到多项目混合开发的案例,应按照国家政策及地方规范,统一多项目的清算单位。

同时,把握好清算单位的时间和具体形式,比如说没有完成销售但符合清算条件的开发项目,以及竣工验收投入使用但未进行销售的开发项目,也应纳入清算范围。

2.2 严格审核清算项目票据

票据是企业所得税清算中项目费用扣除的凭据,因此,必须加强对于原始票据的审核与管理,确保票据形式规范统一^[4]。由于房地产企业在项目开发中来往对象较多,因此涉及到多种形式的票据,应保证票据开具审核过程的严谨规范。比如说,在与材料供应商、设备供应商、材料及设备运输单位等往来时,应该在税务系统的监管下开具发票,并且严格审核发票开具时间、对象、内容、金额等与实际业务一致,才能够将之计入开发成本,予以扣除;在与事业单位、行政单位往来时,涉及到所在地规划部门的行政收费,应取得省级财政部门监制的行政事业性专用收费票据;在于个人来往时,涉及到拆迁补偿费等,需获得本人签字确认的收据,协同双方签订的拆迁补偿合同,方具有法律效力。

2.3 运用合理算法规范收入计算

无法有效确认房地产项目开发的收入总和,就无法进行企业所得税清算,而不少企业为了逃税漏税,通常会隐瞒收入。为了解决这一问题,在房地产企业所得税清算的收入确认环节,应该重点审查隐藏收入,仔细查询往来账款记录,尤其是长期挂账的一些款项,进行市场调查,确定房地产开发项目所在地段及相同规格房地产开发的收入,与企业所提交的收入水平对比,若差异较大,应该进行重点审查。在此过程中,可以采用账簿审查法,核对项目开发中的报表数据、凭证数据及账簿数据,分析项目开发中产生的收入、成本、利润及税额是否合理,应用分析推算法,审查销售明细,确定有无调整价格隐匿收入的违规操作。

2.4 具体费用扣除审查项目

在房地产企业项目开发中,所涉及的成本种类较多,相应的成本扣除项目也比较多,且内容较为复杂,扣除凭证杂乱,这使得很多企业趁虚而入,通过调整扣除项目及金额,来降低应缴税费^[5]。为了提升房地产企业所得税清算工作效

率及质量,应该严格审查扣除项目,全面审核扣除项目的原始凭证,尤其是较大金额的扣除项目,如凭证不符合规范,则应该将之剔除,不得抵扣。在这一环节,可以采用分析性复核法,对比同类开发项目的开发费用,确定扣除项目及金额是否合理,避免人为增调扣除项目及金额的情况。

3 结语

综上所述,在城市化建设进程不断推进的大背景下,房屋建筑等不断更新,进而促进了房地产行业的发展,逐步成为了我国的支柱性产业,而房地产企业所得税也成为了我国税收中不可忽视的一部分,对于国家经济发展产生了重大影响。合理清算房地产企业所得税,加强税收管理,是确保房地产企业长期稳定发展,确保房地产行业合法高效运行的保障。但实际情况是,由于房地产企业在进行项目开发时,项目规模较大,流程复杂,企业所得税在清算单位、票据管理、项目收入等方面都存在突出的问题^[6]。要想合理清算并管理房地产企业所得税,应该切实解决上述问题,并进行深入的市场调查,制定严谨的市场制度,规范企业所得税清算工作,这样才能够保证房地产企业结构稳定的前提下,合理清算企业所得税,确保国家税收工作按照制度执行。

【参考文献】

- [1]李二利.“营改增”对房地产企业税负的影响及税务筹划[J].中国乡镇企业会计,2018(08):55-56.
- [2]陈姗姗.房地产开发各阶段税务筹划方案设计——以H地产集团的L项目为例[J].财会通讯,2017(17):112-118.
- [3]樊其国.房企财务费用税前扣除不可任性——归纳盘点房企财务费用税前扣除的税务风险[J].上海房地,2017(11):39-41.
- [4]钟原.房地产企业预售环节会计与税务核算差异的税法适用问题分析[J].经济研究参考,2015(23):83-85.
- [5]陈春梅.房地产企业自然人股东股权转让个人所得税政策存在的问题及对策[J].财会月刊,2015(14):87-89.
- [6]谢立元,徐步深.房地产开发企业所得税管理的难点分析及控管对策——以玉林市经济开发区房地产开发企业为例[J].经济研究参考,2015(35):46-48.