

房地产行业土地增值税的清算流程及注意事项

王雪花

贵州阳晨置业投资开发有限公司

DOI:10.12238/ej.v5i2.895

[摘要] 房地产行业在我国仍然有较大的发展空间,尽管近几年房地产市场波动,对许多房地产企业都产生了巨大的影响,但是在这个关键的时刻,对于房地产企业而言既是挑战同时又是机遇,房地产企业需要把控好资金流,合理地支配资金,并且做好成本的管控工作。土地增值税是我最大的税种之一,也是房地产企业的重要支出之一。对此,房地产企业需要做好土地增值税的清算工作,选择合理合法的方式降低税费。本文针对房地产行业土地增值税的清算流程与注意事项进行研究。

[关键词] 房地产; 土地增值税; 清算流程; 注意事项

中图分类号: F235.91 文献标识码: A

Clearing process and matters needing attention of land value-added tax in the real estate industry

Xuehua Wang

Guizhou Yangchen Real Estate Investment and Development Co., LTD

[Abstract] The real estate industry still has a large development space in China, although the fluctuation of the real estate market in recent years has had a huge impact on many real estate enterprises. But at this critical moment, it is both a challenge and an opportunity for real estate enterprises. Real estate enterprises need to control the capital flow, reasonably control the funds, and do a good job in cost control. Land value-added tax is one of the biggest taxes in China, and it is also one of the important expenditures of real estate enterprises. In this regard, real estate enterprises need to do a good job in the liquidation of land value-added tax, and choose a reasonable and legal way to reduce taxes and fees. This paper studies the liquidation process and matters needing attention of land value-added tax in the real estate industry.

[Key words] real estate; land value-added tax; liquidation process; matters need attention

引言

土地增值税就是对国有土地的所有权以及其上的建筑物和物产进行有偿转让的一种税收模式,这对于国家的发展和经济的社会发展具有重要的意义,这对于房地产行业也会产生巨大的影响,如果能够科学合理地做好土地增值税的清算工作,就能够最大化的帮助房地产企业开源节流,将更多的资金用于企业日常建设与运营。本文针对房地产行业土地增值税的清算流程与注意事项进行研究,解读了在清算土地增值税时的四大流程,分析了当前我国房地产行业土地增值税清算中存在的问题并给出了对策,现报道如下。

1 房地产行业土地增值税的清算流程

1.1 准确定位土地增值税清算的主体与条件

在清算土地增值税的时候,务必要严格地依照规划的法律法规明确需要进行清算的主体,房地产行业主要涉及了三类主体:完全转让出去的未全部完成的房地产建设项目、全部售出且已经完成的房地产建设项目、有偿转让土地使用权获利。房地产企业应当根据这三个明确的主体对过去的项目进行复盘,在限定的时间内准备好税款。我国的税务单位对于土地增值税清算的主体的具体为:已经经过验收的房地产项目,其中进

行转让的房地产及建筑面积达到整体的85%以上,或者虽然未达到85%的比例,但是剩余的房地产开发项目已经自用或者进行出租;房地产企业取得销售许可证在三年之内仍未全部销售;房地产企业等相关纳税人已经申请注销税务登记但实际上并没有进行土地增值税清算办理手续;国家税务机关规定的其他需要注意进行清算程序的主体。

1.2 准备好相关资料报送有关部门

在确定了清算的主体之后,需要房地产企业根据所确定的清算内容准备好相关的资料,证明自身具有清算主体资质,准备好用建设工程规划许可证与用地规划许可证以及相关的建设资料等,

例如,土地出让协议和各种批复文件等,同时还需要准备好房地产项目的经济技术指标材料。这些材料是相关部门进行审核的重要凭证,对于房地产企业而言至关重要,如果所提交的材料存在问题,则会影响房地产企业的税务清算结果,严重者甚至还有可能会影响房地产企业的日常经营,因此需要房地产企业严格准备好相关的资料并在规定的时间内报送有关部门。

1.3开展企业内部会计核算工作

在准备好了各项资料之后,企业就可以启动内部会计核算工作了,这是一项需要消耗大量时间和精力事情,应当调动起企业的整个财务部门。首先,应当复盘企业在此报税周期内所跟进的所有项目。其次,需要确定好各个土地增值税的税率,从而才能够准确地计算出最为真实的土地增值税。在核算土地增值税的时候,需要将收入、项目成本以及各项费用详细地进行核对计算。在这个过程中,需要会计人员具有一定的土地增值税核算经验,由资深的土地增值税清算会计人员带头完成这件事情。

1.4确认企业的各项收入

最后,需要对房地产企业实际与清算主体相关所获得的利润进行合理计算,并且需要对销售收入进行再次核查。预收账款是房地产企业在清算土地增值税的时候需要重点关注的内容之一,应当对房地产销售人员和购置人员的信息都整理清楚,同时需要对应交易的房屋价格、面积以及付款的情况。与此同时,需要一并考虑到股东分工以及相关员工的绩效激励等。这些都属于房地产企业在市场中开展活动与进行企业建设所必须要承担的成本,因此在清算土地增值税的时候应当确认完全。

2 房地产行业土地增值税清算中存在的问题

2.1会计人员的综合素养水平有待提升

房地产行业对于会计人员的资质要求较高,需要相关从业人员具有足够高的专业技术水平,因此在每一位房地产行业的会计从业人员正式入行之前都会

经过严格的筛选与面试。这些会计人员自身的专业化水平在刚刚入行的时候大多数都处于较高的水平,但是随着我国税法的不断完善,市场上也出现了许多新的理论和思想,但是这些会计人员却并没有及时地去充分学习与了解新出的税法,也没有及时地去洞察市场,因此房地产企业中的会计人员的专业技术水平也开始逐渐落后于时代。再者,对于土地增值税的清算工作,会计人员需要具有较高的责任心才能够坚持高效且有质量地完成工作,但是存在着部分会计人员在土地增值税清算的时候存在着侥幸的心理,没有认真地做好核算的工作。

2.2资料保管不完全

在房地产企业整理与土地增值税相关的资料时,经常会出现资料不完整的情况,部分材料是以纸质化的形式进行保管,没有保存电子版,而部门材料虽然有电子版,但是由于保存的地方不统一,很难完整地寻找出所有的资料,或者在寻找这些资料的时候需要花费大量的时间。这其实与企业内部的资料管理息息相关。房地产企业会涉及到大量的项目,每一个项目又会涉及到各种各样的资料,这些资料有些是土地增值税需要的资料,但是有些是土地增值税不需要的资料,资料的命名格式和保存条件与位置都没有统一,因此在找资料的时候就会出现手忙脚乱的情况。

2.3收入盘查过于粗略

在清算土地增值税的时候,需要房地产企业能够清楚地核算收入,一方面能够帮助企业科学合理地落实好土地增值税的税额,另一方面能够让企业减少报税所存在的法律风险等问题。但是,当前存在着许多房地产企业在进行收入盘查的时候,没有做好盘查的工作,可能会遗漏到部分销售人员的薪酬激励奖或者股东的分红情况等。这主要是因为盘查的时候需要与其他部门进行配合,虽然财务原本有账面的记录用于核对收入,但是仅仅如此仍然有可能会遗漏掉一部分收入。

3 房地产行业土地增值税清算的解决对策

3.1开展土地增值税清算动员大会

房地产企业在进行土地增值税清算任务之前,可以先对整个财务部门进行动员大会。在动员大会上应当帮助会计人员学习并且掌握最新的土地增值税税法,且了解当前房地产市场的发展情况,将为会计人员提供一些先进的会计核算理论或思想。这样能够在开展土地增值税之前帮助会计人员对当前的税法和市场拥有清晰的了解。当然,还需要在动员大会上明确土地增值税对于房地产企业的重要性,要做到奖惩有度,如果土地增值税被有效地控制且通过了各项审核,完成了清算的工作,可以对会计人员进行适当的奖励,但是如果出现了问题,也应当从其绩效考核中扣除一定的分数作为惩罚。这样就能够将会计人员的个人利益与其实际的工作表现关联在一起,能够有效地提升会计人员的责任心。

3.2建立完善的资料管理信息系统

为了确保资料的完成性,并且有效提升工作效率,房地产企业可以建立完善的资料管理信息系统,将所有的资料都保存电子版到此系统当中,需要留存原件的资料可以另行进行保存,但是也务必要在电脑中留档。资料管理信息系统不仅仅对土地增值税有较大的用处,整个信息系统可以将房地产企业在日常的管理与运营过程中出现的这些资料都整理到一起,分门别类地做好归类,要求统一资料命名的方式,能够在需要的时候方便地通过检索快速地查找到对应的资料。资料管理信息系统可以开设一个专区,专门用来保管土地增值税相关的资料,在上传项目的相关资料时,可以通过智能检索的形式将这些资料中与土地增值税相关的资料保存在土地增值税的专区。

3.3企业制定健全的收入盘查管理制度

房地产企业应当制定出健全的收入盘查管理制度,专门针对土地增值税的收入确定环节。对此,需要在每次开展收入盘查之前,先明确好每一位参与人员的权责分工,根据其分工制定出其应当负责的工作内容,如果其所负责的工作

出现了遗漏等问题,应当追究其相关的责任。再者,还应当规范化收入盘查的整个流程,需要与各个部门的管理人员及员工都打好招呼,让其积极地配合会计人员对收入进行盘查。如果有人在盘查收入的时候出现了瞒报或者漏报的情况,一旦被发现就应当追究其责任。对于房地产企业而言,诚信两个字极其重要,如果有员工的诚信存在问题,这应当对其进行严厉地处罚。为了能够让全员积极地配合收入盘查工作,可以将电子本的制度文件通过邮件或者公司内部的群聊等进行发送,并提醒部门的负责人让员工了解到自身所需要配合做的事情,做到有备无患。

4 结束语

房地产行业的发展对于我国的经济发展紧密相关,在我国大力建设的进程中,离不开房地产行业的贡献。人民的衣食住行都离不开房地产行业的建设,近些年房地产市场波动较大,房屋的价格相较于十几年前发生了翻天覆地的变化,国家也出台了大量的法律法规与政策帮助房地产市场健康发展。在这个关键的时刻,房地产企业需要做好土地增值税的清算工作,在合法合规的基础上合理地减少土地增值税,同时做遵纪守法的好公民,按照相关规定缴纳税款,支持国家的建设与发展工作。

[参考文献]

[1]张婷.房地产项目土地增值税清算纳税筹划及风险[J].黑龙江人力资源

和社会保障,2021,(20):51-53.

[2]邵明超.房地产行业土地增值税清算筹划方略[J].纳税,2021,15(32):4-6.

[3]陈晓东.土地增值税立法探讨——《土地增值税法(征求意见稿)》思考[J].新会计,2021,(10):28-32.

[4]邓飞,杨多,王微娟.房地产估价在土地增值税清算流程中的应用[J].中国房地产,2021,(07):56-58.

[5]杜辉.房地产企业土地增值税清算流程与重点问题探讨[J].财经界,2016,(05):264+280.

作者简介:

王雪花(1984—),女,汉族,山东省聊城市人,本科,中级会计师,从事房地产税务方面研究。

中国知网数据库简介:

CNKI介绍

国家知识基础设施(National Knowledge Infrastructure, NKI)的概念由世界银行《1998年度世界发展报告》提出。1999年3月,以全面打通知识生产、传播、扩散与利用各环节信息通道,打造支持全国各行业知识创新、学习和应用的交流合作平台为总目标,王明亮提出建设中国知识基础设施工程(China National Knowledge Infrastructure, CNKI),并被列为清华大学重点项目。

CNKI 1.0

CNKI 1.0是在建成《中国知识资源总库》基础工程后,从文献信息服务转向知识服务的一个重要转型。CNKI1.0目标是面向特定行业领域知识需求进行系统化和定制化知识组织,构建基于内容内在关联的“知网节”、并进行基于知识发现的知识元及其关联关系挖掘,代表了中国知网服务知识创新与知识学习、支持科学决策的产业战略发展方向。

CNKI 2.0

在CNKI1.0基本建成以后,中国知网充分总结近五年行业知识服务的经验教训,以全面应用大数据与人工智能技术打造知识创新服务业为新起点,CNKI工程跨入了2.0时代。CNKI 2.0目标是将CNKI 1.0基于公共知识整合提供的知识服务,深化到与各行业机构知识创新的过程与结果相结合,通过更为精准、系统、完备的显性管理,以及嵌入工作与服务具体过程的隐性知识管理,提供面向问题的知识服务和激发群体智慧的协同研究平台。其重要标志是建成“世界知识大数据(WKBD)”、建成各单位充分利用“世界知识大数据”进行内外脑协同创新、协同学习的知识基础设施(NKI)、启动“百行知识创新服务工程”、全方位服务中国世界一流科技期刊建设及共建“双一流数字图书馆”。