

# 探究房地产企业税收筹划

冯春红

(天津市津房置业发展有限责任公司 天津 300120)

**【摘要】**近年来,随着税法的不断变化,房地产企业上税的多少也不一样,在遵守税法的前提下,通过合理的进行税收筹划,来适当的减少税收金额,这样可以使企业的利益达到最大化,从而促进房地产企业更好的发展。房地产税收的种类有很多,对每一种税收都要进行合理的筹划,根据实际的情况,制定合理科学的税收筹划,以此来减少企业的税收,增加企业的利润,使房地产企业获得更多的利益,同时,在如此激烈的竞争中增强实力,促进企业长远的发展。

**【关键词】**房地产企业;税收筹划;问题;措施

## 引言

税收筹划对企业税收的意义重大,合理的进行税收筹划,可以使企业发展更上一层楼,面对税法的不断变化,进行税收筹划很有必要,税法发生变化,企业的税收也会发生一些变化,如果没有好好的进行税收筹划,那么企业的税收会受到一定的影响,使企业的经济效益降低,因此,房地产企业必须要进行合理的税收筹划,增加企业的效益。但是,房地产税收筹划过程中存在一些问题,不利于税收筹划的工作进行,要认真分析其中的问题根源,逐渐的完善税收筹划,使税收筹划工作顺利的进行,从而促进企业快速的发展。

## 一、房地产企业税收筹划中存在的主要问题分析

### 1、缺乏税收筹划意识

按照相关税法的规定,房地产企业需要依法进行纳税,由于房地产企业的税务繁重,大部分的企业认为只有偷税漏税才能减轻税收,这种想法明显是错误的,而且偷税、漏税属于违法的行为,如果企业的这些行为被发现,那一定会接受更大的惩罚,甚至是影响企业未来的发展。当前,大部分的房地产企业没有真正的认识到税收筹划的重要性,也没有相关的意识,所以错误的认为进行税收筹划也不能减轻企业的税收,因此采取一些违法的手段企图减轻税收,这样做不仅不会减轻税收,还会对企业的各方面产生影响,进而阻碍企业未来的发展。

### 2、没有健全的税收筹划组织

目前,多数的房地产企业没有健全的税收筹划组织,这对于税收筹划工作的开展非常的不利,影响税收筹划的效果。税收筹划工作比较复杂,而且专业性强,对于从事的工作人员要求比较高。但是,经过调查发现,房地产企业没有专门的设置税收筹划组织机构,对于该工作也不重视,通常把税收筹划工作交给财务部门,由于他们没有相关的经验与专业技能,对于税收筹划工作不能很好的完成,这也是房地产税收筹划工作没有顺利进行的重要原因之一,大大的降低了税收筹划的效果,对企业的发展也非常的不利。

### 3、企业各部门缺乏合作

企业进行税收筹划涉及到很多的部门,不光是财务部门,由于各部门之间的合作意识比较薄弱,不能好好的进行合作,对企业税收筹划的工作开展造成很大的影响,降低了税收筹划的工作效率与质量。多数的员工认为税收筹划是财务部门的事,这样的想法是错误的,税收筹划工作涉及到很多部门,财务部门根据实际情况制定合理的税收筹划计划,各部门需要遵守税收筹划计划,并积极的配合财务部门来完成相关的工作,但是,在实际情况中,部门与部门之间沟通交流不多,不能好好的配合工作,这样就会阻碍税收筹划计划的进行,进而影响企业的税收。

### 4、缺乏税收筹划的风险认识

房地产企业进行税收筹划难免会存在一定的风险,但是,很多的企业对风险没有真正的认识,不懂怎样去规避风险,也没有做好预防风险的相关措施,如果发生风险,不仅会影响到税收筹划的效果,还会造成一定的影响,阻碍企业进一步的发展。

## 二、完善房地产企业税收筹划的有效措施

### 1、做好税收筹划前的准备工作

房地产企业进行税收筹划前,一定要把准备工作做好,这

样可以促进税收筹划工作顺利的进行,使税收筹划实现其价值。企业进行税收筹划不是简单的事,该工作受一些因素的影响,因此,在计划税收筹划前,要考虑周全些,查看当时的实际环境,是否有相关的人才等,总之,把准备工作做好,税收筹划的后续工作才能顺利的进行,同时,也能适当的减小其中的风险,促进企业的发展。

### 2、树立正确的税收筹划理念

目前,多数的房地产企业对税收筹划还是没有真正的认识,不了解其真正的意义,国家的税法越来越完善,如果房地产企业为了减轻税收,想要通过偷税、漏税的手段是不可能实现的,只有认清税收筹划的意义,树立正确的税收筹划理念,才能通过合理的手段来减轻自身的税收,另外,相关部门应该加大力度宣传税收筹划的好处,让企业能真正的了解税收筹划,并吸取其他公司成功的经验,逐渐的完善自身的税收筹划,最后达到减税的目的。

### 3、建立税收筹划组织机构

房地产企业要想税收筹划工作顺利地开展,首先要建立税收筹划组织机构,并配置相关的专业人员,从而提高税收筹划的工作水平。企业建立税收筹划组织机构,一方面便于税收筹划各项工作的开展,另一方面,表明税收筹划的重要性,从事的员工要以认真的态度对待税收筹划的工作。税收筹划有独立的组织机构,那么就分配专业的人员,利用自己专业的知识与技能,做好税收筹划的相关工作,提高税收筹划的水平,让企业的税收减小,促进企业的发展。

### 4、加强风险意识

房地产企业进行税收筹划时,一定要加强员工的风险意识,让员工能正确的识别风险,然后采取有效的方法,规避所有的风险,减小对企业的伤害。企业进行税收筹划工作需要正确的了解环境的变化,如税法的变化、企业内部的变化等,掌握最新的税法规定,了解税法的内容,然后再结合企业自身的情况,合理的进行税收筹划工作,这样才能降低税收筹划的风险,确保税收筹划能发挥其作用,为企业的发展增加实力。

## 三、结语

随着房地产的快速发展,各企业之间的竞争逐渐的增大,面对激烈的竞争,企业保存实力才能够胜利。因此,房地产企业要加强税收筹划的认识与重视,大力的支持税收筹划的工作开展,使税收筹划发挥其作用,真正的为企业降低税收,增加企业的经济效益,使企业更具竞争力,持续的发展。

### 参考文献

- [1]段九利,白秀峰.房地产企业纳税筹划探究[M].中国物价出版社,2011.
- [2]盖地.避税与特别纳税调整研究[J].现代会计,2008(4).
- [3]陈发芝.关于税收筹划的思路选择分析[J].理论探索,2013(5).
- [4]李刚.探究房地产企业税收筹划的误区[J].现代经济信息,2013(14).
- [5]万义平,郑智.基于土地增值税的商品房定价与对策研究[J].统计与决策,2008(23).