

房地产企业税务风险控制研究

杨睿希

云南工商学院，云南昆明，651701；

摘要：本文旨在探讨当前房地产企业面临的税务风险，并提出有效的风险控制方法。首先，通过分析当前房地产企业所处的税收政策环境以及房地产行业的发展趋势。随后，分析税务风险的类型、特点，阐述税务风险控制对房地产企业的重要性。最后，针对各项风险提出相应的税务风险控制方法，包括建立健全税务风险管理制度、加强税务筹划、提高税务人员专业素质、利用信息化手段等，实现房地产企业可持续发展。

关键词：房地产企业；税务风险；风险控制

DOI：10.69979/3029-2700.25.01.082

房地产行业作为国民经济的重要支柱产业，在推动经济增长、城市建设、就业等方面发挥着关键作用。房地产项目开发周期长、涉及金额巨大、业务环节复杂，且随着税收征管体制的持续完善和税收政策的不断调整以及市场竞争的日益激烈，房地产企业面临着诸多税务风险。有效的税务风险控制不仅能够帮助房地产企业避免巨额的税务罚款和声誉损失，还能提升企业的财务管理水平和市场竞争力，确保企业的可持续发展。因此，深入研究房地产企业税务风险控制具有重要的理论意义和现实意义。

1 房地产行业的税务背景

1.1 政策环境

今年，国家为了实现宏观经济调控目标深化税收制度改革，房地产税收政策在保持稳定性和连续性的同时，局部进行调整优化，如土地增值税清算政策、企业所得税预缴政策、房产税政策等。土地增值税方面，清算政策进一步细化，加强对高档住宅和商业地产项目的监管，同时清算条件的调整可能使企业原本预计的清算成本和税负发生较大变化。企业所得税方面，对房地产企业的成本核算和收入确认规则更加严格，防止企业通过不合理的税务筹划逃避税款。房地产税方面，立法进程加速，试点城市扩展至 30 个，持有环节税负占比提升至 3.5%，这一政策的执行对房地产企业的持有成本和市场预期产生深远影响。数字经济税收规则完善，数字营销费用（如直播卖房）的增值税抵扣争议增加。

1.2 经济环境

当前，全球经济复苏局势仍具有不确定性，国内经济处于结构调整期。房地产市场需求受到居民收入水平、出生率、人口结构变化等因素影响，增长动力持续减弱。

在此背景下，房地产企业不得不进行成本控制，其中一些措施可能涉及税务风险，如通过不合理的关联交易转移利润、虚增成本费用等。

1.3 行业环境

当前，受宏观经济环境及行业内部环境的多重影响，房地产市场竞争进入白热化，行业集中度不断提高，据 2025 年数据显示，TOP50 房企市场占有率超 75%，税务合规成本占比升至 8%-12%。大型房地产企业凭借规模优势和品牌影响力，在土地获取、融资渠道等方面占据有利地位，而中小房地产企业则面临更大的生存压力。大型房企相较中小企业有更完善的税务管理体系和专业团队人员，能够更好地应对税务风险，而中小企业往往因资源有限，在税务合规上存在短板。

1.4 技术环境

当前，数字化税务征管升级。金税四期实现全流程监控，税务、银行、国土部门数据互通，房企“拿地-开发-销售-持有”全链条信息透明化，异常指标如土地成本占比超 60%、销售费用率偏离行业均值等均会触发系统预警。区块链电子发票普及，虚假发票、虚开发票等传统风险点被技术手段封堵，倒逼企业内控体系升级。

2 房地产企业税务风险分析

2.1 土地获取与开发环节税务风险

土地出让金的缴纳方式、时间以及相关税费的计算和申报是本环节的主要税务风险点。例如，企业未按规定期限缴纳土地出让金，导致产生滞纳金和违约金；土地出让金在分摊和扣除上不符合税法规定，影响土地增值税和企业所得税的计算。

土地开发成本的核算范围和确认时点不明确，容易引发税务风险。如将与土地开发无关的费用计入开发成

本,或者提前确认尚未实际发生的开发成本,导致企业所得税和土地增值税的应纳税额减少。此外,在土地开发过程中涉及的拆迁补偿、安置费用等的税务处理也存在风险,如未按规定取得合法有效的发票,导致成本无法在税前扣除。

2.2 销售环节税务风险

销售收入的确认时间和计税依据、销售价格的调整、销售折扣与折让的处理等方面是关键的税务风险点。根据税法规定,房地产销售收入的确认时点和金额直接影响企业所得税、增值税等税种的申报和缴纳,但在实际操作中,房地产企业可能存在提前或延迟确认销售收入的情况,以达到调节利润和税负的目的。例如,采用分期收款方式销售房产时,未按规定在合同约定的收款日期确认收入,或者在未满足收入确认条件时提前开具发票确认收入,导致企业所得税和增值税的申报错误。一些企业可能会为了提前确认收入或延迟纳税而采用不合理的销售策略,如违规使用销售返点、虚假销售等手段。此外,销售价格的频繁调整也可能引起税务机关的关注,若企业不能提供合理解释和依据,可能会被认定为价格明显偏低且无正当理由,从而需要补缴税款。

销售费用的列支范围和标准不明确,容易产生税务风险。如将与销售无关的费用列入销售费用,或者通过虚增销售佣金、广告费等方式虚增销售费用,以减少企业所得税应纳税所得额。此外,销售费用的报销凭证不规范,如发票内容与实际业务不符、发票开具不规范等,也会导致税务风险。

2.3 持有与运营环节税务风险

房产税的计税依据是持有运营环节的主要风险点。例如,对自持物业转为租赁后的房产税计税依据是原值还是租金收入问题,容易处理错误。对于持有出租的房产,可能存在未按规定准确计算租金收入,导致房产税申报错误;对于自用房产,可能存在房产原值确定不准确、未按规定扣除折旧等问题,影响房产税的计算。此外,随着房产税试点范围的扩大,房地产企业需要关注房产税政策的变化,可能存在因对政策理解不准确而引发税务风险。

3 房地产企业税务风险的特点

3.1 复杂性

房地产企业的业务流程涵盖了土地获取、项目开发、销售等多个环节,每个环节都涉及到不同的税收政策和税务处理要求,且各环节之间相互关联、相互影响,使得税务风险的成因和表现形式较为复杂,若某一环节出现问题,将产生连锁反应。

3.2 隐蔽性

部分税务风险在短期内可能不会立即显现出来,而是在企业后续的经营过程中,随着税务检查或财务审计的深入才逐渐暴露。例如,一些企业通过关联交易转移利润,降低应纳税所得额,在日常经营中看似合法合规,但一旦被税务机关认定为不符合独立交易原则,就需要补缴大量税款及滞纳金,给企业带来巨大的经济损失及现金流压力。

3.3 高成本性

一旦房地产企业发生税务风险,往往需要补缴高额税款、滞纳金、罚款,以及可能引发诉讼费用。此外,税务风险还可能导致企业声誉受损,影响企业的市场形象和融资能力,进而间接增加企业的经营成本和发展难度。例如,一家房地产企业因偷逃税款被税务机关查处并曝光后,其在市场上的信誉度大幅下降,购房者对其开发的项目信心不足,导致销售业绩下滑,同时银行等金融机构也对其融资额度和利率进行调整,增加了企业的融资成本。

4 房地产企业税务风险控制的重要性

4.1 促进企业合规经营

随着税收征管力度的不断加强,税务机关对房地产企业的税务检查日益频繁和严格。房地产企业只有加强税务风险控制,确保税务申报的准确性和及时性,严格遵守税收法律法规,才能避免因税务违规行为而受到处罚,实现合法合规经营。这不仅有助于企业维护自身的合法权益,还能树立良好的企业形象,增强企业的社会信誉度。

4.2 提升财务管理水平

税务风险控制是房地产企业财务管理的重要组成部分。通过对税务风险的有效控制,企业可以更加准确地预测和规划税务成本,优化资金配置,提高财务决策的科学性和准确性,保障企业资金链的稳定。例如,合理的税务筹划可以在合法合规的前提下降低企业的税务负担,增加企业的净利润,从而提升企业的财务绩效和 market 价值。

4.3 提高竞争力促进可持续发展

有效的税务风险管理可以合理规划房地产企业税务成本,提高企业的盈利能力。同时,通过合法合规的税务筹划,企业能够优化投资结构和项目布局,增强市场竞争力,为企业的长期可持续发展夯实基础。例如,合理利用税收优惠政策进行项目开发,可以降低企业的开发成本,提高项目的经济效益和社会效益。

5 房地产企业税务风险控制的方法

5.1 建立健全税务风险管理制度

5.1.1 设立专门税务管理机构和岗位

根据自身规模和业务特点,设立专门的税务管理机构或岗位,配备专业的税务管理人员。税务管理人员应具备扎实的税务专业知识和丰富的实践经验,能够熟练掌握和运用税收政策,负责企业日常税务管理工作,包括税务申报、税款缴纳、发票管理、税务风险评估等。

5.1.2 制定税务风险管理制度和流程

企业应制定完善的税务风险管理制度,明确税务风险管理的目标、原则、职责分工以及工作流程。建立税务风险识别、评估和应对机制,定期对企业面临的税务风险进行全面排查和评估,针对不同的风险等级制定相应的应对措施。同时,加强对税务风险管理制度和流程的培训和宣传,确保企业全体员工都能了解和遵守相关规定。

5.1.3 加强内部审计和监督

建立健全内部审计制度,加强对税务风险管理工作的审计和监督。内部审计部门应定期对企业的税务管理情况进行检查和评价,发现问题及时提出整改建议,并跟踪整改落实情况。通过内部审计和监督,确保税务风险管理制度得到有效执行,及时发现和纠正潜在的税务风险。

5.2 加强税务筹划

合法合规开展税务筹划,同时密切关注税收政策的变化,及时调整税务筹划方案,确保筹划方案的合法性和有效性。税务筹划是房地产企业税务风险控制的重要手段之一,在遵循税收法律法规的前提下,根据自身的经营特点和业务需求,制定合理的税务筹划方案,通过优化业务流程、选择合适的税收政策适用方式等方法,降低税务负担,防范税务风险。例如,在土地获取阶段,提前进行投资测算,企业选择合适的土地出让方式和支付方式,合理确定土地成本,以减少土地增值税和企业所得税的负担;在项目开发过程中,企业可以通过合理的成本分摊方法和费用列支安排,降低应纳税所得额;在销售环节,企业可以采用合理的销售策略和定价机制,确保销售收入的确认符合税法规定,同时降低增值税和企业所得税的税负。

5.3 提高税务人员专业素质

税务人员的专业素质直接影响房地产企业税务风险控制的效果。企业应加强对税务人员的培训和教育,定期组织税务人员参加税收政策培训、税务筹划研讨会等活动,使其及时了解最新的税收政策法规和税务处理

方法,不断提高业务水平和职业素养。同时,企业还可以引进具有丰富税务经验和专业知识的人才,充实税务管理团队,为企业的税务风险控制提供有力的人才支持。

5.4 加强与税务机关的沟通与协调

房地产企业应积极与税务机关保持良好的沟通与协调,及时了解税务机关的工作要求和检查重点,积极配合税务机关开展税务检查工作。通过与税务机关的沟通,企业可以及时解决税务申报过程中遇到的问题,避免因误解或信息不对称而导致的税务风险。例如,企业在进行重大税务事项处理前,如企业重组、股权转让等,可以事先与税务机关进行沟通,了解相关政策的适用和税务处理要求,确保税务处理的合法性和准确性。

5.5 利用信息化手段加强税务管理

随着信息技术的不断发展,房地产企业可以利用信息化手段加强税务管理,提高税务风险控制的效率和准确性。企业可以建立税务管理信息系统,将企业的财务数据、业务数据与税务申报数据进行整合和关联,实现税务数据的自动采集、分析和申报,引入税务机器人自动校验申报数据,减少人工操作失误以及数据不一致的风险。同时,通过信息化系统,企业可以实时监控税务风险指标,及时发现异常情况并采取相应的措施进行处理,提高税务风险控制的及时性和有效性。

6 结论

当前,房地产企业面临着严峻的税务环境和复杂的税务风险。对此,房地产企业应持续关注税收政策的变化,不断优化税务风险控制策略,针对性地通过建立健全税务风险管理制度、加强税务筹划、提高税务人员专业素质、加强与税务机关的沟通与协调以及利用信息化手段加强税务管理等方法,有效地控制税务风险,实现合法合规经营,提升财务管理水平,实现可持续发展。

参考文献

- [1]付丽梅.土地财政转型发展背景下房地产开发企业税务筹划研究[J].中国农业会计,2025(2).
- [2]张金明.房地产企业税务筹划策略研究[J].中国集体经济,2024(10).
- [3]陈天.“金税四期”背景下房地产企业税务风险管理研究[J].会计师,2024(08).
- [4]陈橙.金税工程背景下房地产企业税务风险控制探讨[J].投资与创业,2023(16).
- [5]刘芳.房地产企业税务风险的成因及控制策略探析[J].商讯,2023(4).