

探讨房地产企业存在的税收问题及对策建议

□ 李瑞萍

[摘要] 我国房地产事业发展进程的不断加快带动了社会建设和经济社会发展，与此同时国家财政收入的重要来源也开始转向房地产企业税收，但值得注意的是，伴随房地产业迅速发展带来的房地产企业税收问题给国家税务征收机关带来了全新挑战。对此，需要国家税务征收机关在房地产企业税收方面加大检查力度，确保税收征管质量及效率不断提高，为我国税收征管工作基本目标的良好实现提供有利条件。立足当下房地产企业存在的税收问题，适当分析和探讨改进对策，希望能够为相关工作提供可参考依据，进而提升我国房地产税收征管效果。

[关键词] 房地产企业；税收问题；改进对策

[文献标识号] A **[中图分类号]** F293.3;F812.42 **[文章编号]** 1672-7045（2020）12-058-03

1 引言

我国房地产业蓬勃发展，已然成为我国经济发展体系中的重要组成部分，税务单位也开始愈发关注和重视房地产税收征管。由于房地产税收征管范围广泛，同时也存在较多的费用税收项目，加之税收不公及国家对同一征收对象多次征收等问题的存在，在一定程度上影响了税收征管工作。此外，税收征管过程中，在经济税收征管方面缺乏足够力量和切实可行的措施，有较为突出的漏征漏管现象，使得实际入库税收收入和税法所规定标准有不匹配现象存在，因而税收流失问题较为严峻，对房地产经济发展整体水平带来了影响，面对此种情况，针对房地产企业税收问题和对策建议的探讨十分必要且尤为紧迫。

2 房地产税收的相关概述

立足国家层面进行分析，国家凭借政治权力，依法强制且无偿、固定参与房地产收益分配，进而获取财政收入的一种形式就是房地产税收，具体而言，计税依据直接以房地产为主，或者计税依据以房地产开发经营流转行为为主的赋税就是房地产税收。在经济社会发展过程中，发挥重要作用的其中一项内容就是房地产税收，因此在世界多数国家和地区都极为重视房地产税收，通过房地产税收不仅能够为国家稳定地组织和积累财政收入，同时其也能够为城市建设提供充足资金保障，为土地资源合理配置提供促进作用，确保土地级差收益及各方面经济利益等得以合理调节，同时借助房地产税收还能够加强国家宏观调控力度，有效完善经济运行机制的

同时，为社会资金合理流动提供积极的引导作用，保障产业结构有效调整，为房地产经济快速、可持续发展提供重要推动力^[1]。

3 房地产企业税收存在的问题

福建某地区共计约有32家房地产企业，这32家房地产企业2012年申报销售收入约为14800万元，缴纳所得税约为400万元；2013年申报的销售收入约为40000万元，缴纳所得税约为950万元；在2014年申报销售收入约34400万元，缴纳的所得税约为600万元，当地财政收入大幅度增加，也显著推动了地区经济建设发展。因此，在新时代背景下，应在房地产企业税收征管工作方面加强重视程度，确保房地产企业税收征管工作在促进地区财政收入方面起到的重要作用得以真正发挥，更好地支撑地区经济建设发展。

3.1 房地产企业纳税意识不强

从当前一些房地产企业实际情况来看，企业内部财务人员并未对税收工作予以高度重视，同时在我国税收政策学习方面不具备较强意识，具体财务工作开展时很难对税收政策变化情况进行良好把握，因而在一定程度上影响了房地产企业税收工作优化开展。一些房地产开发商往往在获取土地开发权后开展注册登记工作，并不会针对财务人员选拔聘用提出较高要求，房地产企业股东也并未深入理解财务工作，不能全面认知我国现行税收法律法规，导致房地产企业整体学习能力都较为薄弱，加之房地产企业在项目开发前期，往往会进行较大投入，资金周转困难也会随之产生，因而拖欠税款情况极易发生。

3.2 财务管理工作相对混乱

一些房地产企业经营管理工作开展时，财务管理工作很难呈现出规范化、有序性等状态，同时假账行为也时有发生，一些企业并未以相关部门规定为依据完成账本制作，反而在私人账户中纳入部分资金，难以真实且客观反映房地产企业收入情况，使得财务管理工作质量和效率很难与预期相符。如一些房地产企业往往会在年度扣除项目中登记生产经营活动中预缴的营业收入额及土地增值税等信息，因而导致收入费用和成本存在不匹配情况，减少企业当年利润。再如，在房地产企业同往来部门进行待摊计时费用时，并未在本企业账目上详细反映对方具体成本费用，反而故意提高成本费用，借此达到偷税漏税的目的，此外多头开户及对真实收入情况隐瞒现象也存在于一些房地产企业中，这种种问题的存在进一步增加了税务稽查工作的难度。

3.3 缺乏较强的税收征管能力

首先，因税务稽查人员分配和专业业务水平不足，很难提升稽查工作效率，同时也不具备较强的查处能力，难以及时有效纠正违法违规现象，使得工作中违法人员有越发胆大妄为的现象产生。其次，税务单位为了对企业发展提供一定的帮助，在税收征管工作开展过程中，往往会考虑税收源头，此时就会降低企业征管力度，并且对发现的一些违法违规行为并未给予较强的处罚力度，难以以法律法规为依据严惩不良现象。最后，房地产行业征管不具备先进的手段，因一些地方并未高度重视房地产行业税收征管，征管方式落后，导致房地产行业征管手段难以与科学化及精细化管理要求相符。

4 房地产企业税收问题的对策建议

4.1 强化房产的纳税意识

立足当前房地产企业税收意识不强这一问题，加之纳税过程有违法行为存在，为确保房地产企业税收情况得以逐步改善，为税收征管工作质量及效率的全面提升提供促进作用，就需要采取一定施加以应对，确保企业纳税意识逐步提高，推动房地产企业积极主动纳税，为房地产企业税收工作质量进一步提升提供保障。具体工作开展时，为确保房地产企业能够对税务缴纳方面的法律法规做到自觉遵守，需要税务机关将自身职能优势充分发挥，积极开展相关教育宣传工作，将税收法律宣传内容传达给纳税企业，促使房地

产企业管理及财务等方面人员对纳税重要性予以高度认知，借此促进房地产企业纳税意识逐步增强。

与此同时，还需要税务机关工作人员结合房地产企业税务缴纳实际情况，积极制定不同的宣传教育方式，立足税法宣传及财务规章制度执行等多方面，促进房地产企业纳税意识及水平逐步提高，确保房地产企业管理人员自觉主动申报税收，促进税收工作全面优化。除此之外，在当今社会各行各业广泛应用信息技术的情况下，税务机关在宣传教育工作开展时，可有机结合宣传工作和新媒体平台，确保宣传影响力不断增强，实现税收法制宣传工作的全面性和广泛性，使房地产企业不断提高守法意识。

4.2 推进纳税的稽查工作

房地产税收工作调整革新过程中，应对税收稽查工作重要性进行重新审视，同时对相应的措施进行积极探索，确保税收稽查工作得以全面推进，为税收稽查工作效果充分发挥提供促进作用，为税收工作开展提供充足保障。简单来说，为了有效避免房地产企业偷税漏税行为，需要税收稽查人员重点检查房地产企业，稽查工作开展时可落实主查人责任制，同时明确税收稽查工作权责，并且在考核标准方面进行提升，确保考核力度得以进一步加大。

与此同时，每年税收稽查工作进行开展时，应全面检查房地产企业实际税收情况。同时全面分析税收管理方面措施及对策等的制定，并且提出优化建议，为税收稽查工作优化开展提供促进作用。此外，税收稽查部门应该在取得所有权证书房屋检查工作重要性方面加强意识，以相应法律为依据追查其应该缴纳的税款，如果发现在税款缴纳过程中企业有违法行为存在，应曝光企业并严惩企业不良行为，确保房地产税收稽查的实际效果得以提升，有效改善房产税收现状。

4.3 加强纳税的征管能力

在具体优化针对房地产企业的税收工作时，需要税务机关提升税务征管能力，进而达到有效改善房地产企业税收现状的目的，此时，税务机关应立足人才选拔及培养，积极探索税务机关税务征管能力进一步提升的方式。首先，收税机关可在高素质人才引进方面进行尝试，同时在现有税务征管人员教育培训方面加强力度，以人才基础保障税务征管工作质量不断提升。其次，税务机关和相关工作人员应与时代变化相

（下转第62页）