

甲
公
司
税
收
风
险
管
控
案
例
报
告

目录

一、学习指引	1
二、行业背景	1
（一）房地产行业简介	1
1. 房地产定义及分类	1
2. 房地产行业产业链	1
（二）中国房地产业发展历程	2
（三）中国房地产行业政策背景	2
（四）中国房地产业发展现状	3
三、企业资料	4
（一）企业基本信息	4
1. 企业税务登记信息	4
2. 企业经营文化与理念	5
3. 企业组织架构	6
（二）企业经营情况	6
1. 经营模式	6
2. 经营产品	7
3. 项目销售情况明细	7
（三）会计报表	8
（四）纳税申报表	12
（五）案头资料	18

四、 案头分析	20
（一） 风险疑点	20
（二） 可能存在的风险点	21
（三） 风险点分析	22
（四） 案头分析总结	30
五、 约谈举证	31
六、 评估调查结论	35
七、 案例总结	36
（一） 案例概述	36
（二） 案例分析思路	37
（三） 风险分析	37
八、 案例大纲	39

一、学习指引

税收风险管控案例大赛将理论知识学习、专业能力锻炼和团队协作配合融为一体,通过分析税务案例,收集和分析实际税务案例,了解税务问题的产生原因、解决方案和税务筹划技巧,激发学生学习掌握税法知识的热情,提升税务实操能力和问题解决能力,促进学生在理解税法基础上实现对于税法知识点的灵活运用,培养学生法治思维,树立成本意识、风险意识和全局观念。

在本案例中,结合房地产行业特点,以企业的财务报表和纳税申报表为基础,运用纳税评估相关指标,查找可能存在的税收风险点,结合房地产业纳税人及纳税情况对比,进行案头分析。

二、行业背景

(一) 房地产行业简介

1. 房地产定义及分类

房地产业是指以土地和建筑物为经营对象,从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业,是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业。根据用途的不同,主要分为住宅房地产、商业房地产及产业房地产。住宅房地产是指用以居住的地产,包括普通住宅、公寓、别墅等房地产形式;商业地产通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式;产业房地产是指以产业为依托,地产为载体,实现土地的整体开发与运营,打造产、学、研产业集群,帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力的新型房地产形式。

表 2-1 房地产业分类

商业地产	住宅地产	产业地产
用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形势	用于居住的地产,包括普通住宅、公寓、别墅等房地产形式	以产业为依托,地产为载体,帮助政府改产区域环境、提升区域竞争力的新型房地产形式

2. 房地产行业产业链

随着我国房地产行业的快速发展,在带动一个城市 GDP 增长的基础上,房地产产业链上相关产业也随之壮大。产业链主要分为上中下三个阶段,房地产上游主要包括土地供应、建筑材料、工程机械三个环节;中游产业链包括工程咨询(规划、勘察、设计等)、施工建设、房地产开发三个环节;下游主要包括装饰装修、物业管理两个环节。其中,上游的土地供应环节由政府部门主导。

（二）中国房地产业发展历程

1998 年住房市场化改革完全推开了我国房地产市场发展的大门，房地产业迅速崛起，随着住房建设的快速发展，其对经济的影响愈发不容忽视。我国房地产市场自发展以来主要经历以下几个阶段：

萌芽阶段(1978-1998 年)。在改革开放前二十年的时间里，房地产市场的发展停滞不前，虽然政府当时进行了多方面的尝试，但是效果不大。

起步发展阶段(1998-2002 年)。1998 年标志着我国福利化分房制度的彻底结束和住房制度改革市场化的正式开始，至此，我国住房制度发生本质性变化。金融业改革和国外资本介入为房地产行业带来资金支持，同时外资流入带来对写字楼和办公楼的需求，房地产市场的供给和需求进一步扩大。

快速发展阶段(2002-2009 年)。2003 年房地产业被列为我国经济性支柱产业，房地产投资大幅增加，房价上涨。同时，针对房地产市场在此时期的一些表现，国家逐渐加强房地产信贷控制，灵活调整房贷利率等促进和规范房地产市场发展。

频繁调控阶段(2009-2013 年)。针对不断上涨的房价，国家频繁出台相关调控政策，进一步强化差异化住房信贷政策，严格控制对非首套房的信贷政策，抑制投资、投机性购房需求。国八条和新国五条出台，各大城市相继颁布限购限贷政策，企图控制房价过快上涨。

调整规范阶段(2013 年至今)。2013 年房地产市场长效机制的提出为房地产市场的调控指明方向。2016 年提出“房住不炒”定位。2018 年强调综合运用金融财税等手段“加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。2021 年楼市“新禁令”提出严格控制房地产信贷供需双方规模，避免炒房行为抬高房价。一系列政策表明，未来长期的一段时间内，我国的房地产行业将进入调整规范阶段，将是一个长期的国家策略，也是未来很多年的一个长期的制度顶层设计。

（三）中国房地产行业政策背景

自 20 世纪 90 年代土地使用权出让制度的确立以来，我国房地产行业历经了多次重大政策调控。总体来讲，房地产刺激与打压政策对房地产投资相应地形成激励与遏制的作用，即房地产的供给与房地产调控政策的方向一致。

1998 年 7 月，国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革、加快住房建设的通知》(简称“23 号”文件)，明确提出“促使住宅业成为新的经济增长点”，并拉开了以取消福利分房为特征的中国住房制度改革。调控效果激活了低迷数年的房地产市场，推动了房地产业的高速发展，我国房地产市场和房地产业进入发展新时期。

2003 年，国务院发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，将房地产业定位为拉动国家经济发展的支柱产业之一，明确提出要保持房地产业的持续健康发展。该政策

极大的推动了房地产业的迅速发展。同时，为抑制房价的快速上涨，国务院等部门出台了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》，又称“老国八条”等政策，以促进房地产市场健康发展。在各类政策下，我国房地产行业处于频繁调控期。

2016年年底的中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，此后，与房地产相关的部门陆续出台了与之相配套的政策，涉及到房企融资、购房者信贷等方面。国家、地区的各项规划与政策中也在强调要“房住不炒”的定位。

2021年，央行、银保监会等机构针对房企提出三道红线政策，开始在全国实施。三道红线即剔除预收款项后资产负债率不超过70%、净负债率不超过100%、现金短债比大于1。按照监管要求，到2023年6月底，12家试点房企的“三道红线”指标必须全部达标，2023年底所有房企实现达标。

（四）中国房地产业发展现状

由于国家对房地产行业的严格调控，从开发投资规模的增速上来看，2010-2015年期间，增速总体呈现连续下降的趋势；2016年房地产开发投资增速开始反弹，2016-2019年期间，增速有所回升；由于疫情及房地产行业整体下行等原因，2020年及2021年增速开始下降。截至2022年8月份，2022年房地产行业开发投资规模为9.1万亿元。

在开发投资规模增速减缓的背景下，房企也面临较大销售和资金压力，加之“保交付”等政策影响，房企新开工意愿持续下降。2022年1月至8月，房企新开工面积规模为8.51亿平方米，同比大幅下降37%，与2020年同时期相比下降39.2%。

中国房地产开发企业资产负债率呈现逐年上升的趋势，2014-2020年期间，我国房地产开发企业资产规模呈现逐年上升的趋势，2018年突破80万亿元，与此同时，资产负债率也处于持续上升的态势之中，由2014年77%的负债率上升至2020年80.7%。

中国房地产景气指数有所下降，从房地产行业总体景气度来看，2016-2019年，全国房地产总体景气指数呈现上升趋势，2020Q1由于新冠疫情的影响，行业总体景气指数有所下降。随着疫情逐渐得到控制，全国房地产总体景气指数不断回升，2020Q4为118.2%。2021年第二季度开始，全国房地产总体景气指数有所下降，2022Q2为98.5%。

另外一方面，随着中国进入碳达峰碳中和关键窗口期，低碳经济将成为各行各业未来重要的发展机遇之一。而房地产行业作为绿色减碳的关键领域，尤其是目前正面临着发展模式转型的“阵痛期”，低碳发展无疑是房地产行业重要的经济发展长线逻辑，更将成为突破行业困局的全新机遇。在“双碳”政策的助推下，借助数字化技术向低碳发展转型，无疑将成为房地产行业转型的新风口，是实现告别“高杠杆、高负债、高风险”的“旧三高”模式，迈向“高质量、高品质、高效益”的“新三高”发展关键所在。

中国房地产行业自改革开放以来，经历了从初期发展到高速发展再到调控期的不同阶段，

现已成为全球最大的房地产市场之一。改革开放后，随着经济的持续增长和人口城镇化程度的提高，住房需求不断增加，为房地产行业提供了广阔的发展空间。1980 年代初，中国开始推行住房制度改革，商品房逐渐成为房地产市场的主流。1998 年，房地产市场商品化，外资也被鼓励进入，房地产市场迅速发展，投资和销售额大幅增加。2000 年代初期，房地产市场进入高速发展时期，规模和影响力不断扩大，成为经济增长的重要引擎。然而，2010 年代中期以来，为遏制泡沫和过度投机，政府实施了一系列调控政策，房地产市场逐渐回归稳定。

当前，中国房地产行业正面临一系列变化和挑战。市场规模方面，虽然整体市场环境不佳，但部分区域如粤港澳大湾区的拿地金额仍表现突出，政策也逐步给予支持，以改善房企现金流和土地储备。竞争格局中，央企和地方国企成为土地市场的主力，重点城市对土地拍卖规则进行了多次调整，如取消地价上限、优化容积率等，以吸引房企投资。

发展趋势上，房地产行业正从资源驱动转向能力驱动，从形式主义转向实质性的价值创造。品牌工作不再仅仅关注财务价值的实现，而是更加注重顾客价值和社会价值的平衡。此外，随着科技的发展和数字化转型的加速，房地产行业也将迎来新的机遇和变革。

三、企业资料

（一）企业基本信息

1.企业税务登记信息

纳税人名称：甲房地产股份有限公司

统一社会信用代码：xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

公司成立时间：20xx年x月x日

注册资本：50000 万元人民币

经济性质：股份有限公司

增值税类型：一般纳税人

法定代表人：张小伟

注册地址：X 省 Y 市

经营范围：城镇土地开发;房屋营造;基础设施建设;房地产开发;房地产咨询;销售自行开发的商品房;销售建材、装饰材料;从事货物和技术的进出口业务;售后或租赁物业的维修保养、住宅小区的清洁绿化、治安保卫;房屋租赁;建筑材料销售、房地产广告设计、制作及发布;居室装修、商业服务、搬家服务，以及其他经营服务等。

该房地产企业集团总部在 X 省 Y 市，公司适用企业所得税税率 25%，房产税按照最高比例减除 30%，城镇土地使用税每平方米 2 元，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加、

地方教育附加征收比率分别为 3%、2%。公司出资人由自然人和法人共同组成。

2.企业经营文化与理念

甲公司是中国领先的房地产开发商之一，以其独特的企业文化和理念而闻名。本文将详细介绍甲公司企业文化与理念，包括其核心价值观、使命和愿景，以及在员工培训和发展、社会责任等方面的实践。

（1）核心价值观

甲公司的核心价值观是“诚信、创新、卓越、共赢”。这些价值观贯穿于公司的各个方面，从企业决策到员工行为，都体现了甲公司对高标准、高质量的追求。

诚信:甲公司坚守诚信原则，始终以诚信为基石，与客户、合作伙伴建立互信关系，保持良好的商业道德和声誉。

创新:甲公司鼓励员工不断创新，推动企业的可持续发展。公司注重技术创新、管理创新和商业模式创新，以满足客户需求并保持竞争优势。

卓越:甲公司追求卓越，致力于提供卓越的产品和服务。公司注重品质管理，从选址到设计、施工和售后服务，都力求卓越。

共赢:甲公司倡导共赢的合作关系，与员工、合作伙伴和社会各界共同发展。

（2）使命和愿景

甲公司的使命是“创造美好生活空间，推动社会进步”。公司致力于为人们提供舒适、安全、美好的居住环境，推动城市发展和社会进步。甲公司的愿景是“成为全球领先的综合性房地产开发商和服务商”。公司立志在房地产行业取得全球领先地位，为客户提供全方位的房地产解决方案，并为员工和股东创造可持续的价值。

（3）员工培训和发展

甲公司重视员工培训和发展，致力于打造一支高素质、专业化的团队。公司提供全面的培训计划，包括入职培训、职业发展培训和管理能力提升培训等，帮助员工不断提升技能和知识。甲公司还注重员工的职业发展规划和晋升机会。公司设立了完善的晋升通道和职业发展路径，鼓励员工在工作中不断学习和成长，实现个人和企业的共同发展。

（4）社会责任

甲公司积极履行社会责任，关注环境保护、公益事业和社区建设。公司致力于推动可持续发展，采取各种措施减少对环境的影响，提倡绿色建筑和节能环保。

甲公司还积极参与公益事业，捐资助学、支持贫困地区发展等。公司通过设立甲公司慈善基金会等机构，开展一系列公益活动，回馈社会。

此外，甲公司还重视社区建设，致力于为居民提供更好的生活环境和服务。公司积极参与社区活动，推动社区文化建设，提升居民的生活品质。

3.企业组织架构

甲公司旗下共有五家分公司，五家分公司分别负责不同的项目，包括 A 项目、B 项目、C 项目、D 项目、E 项目、F 项目。具体详见下图 2-1。

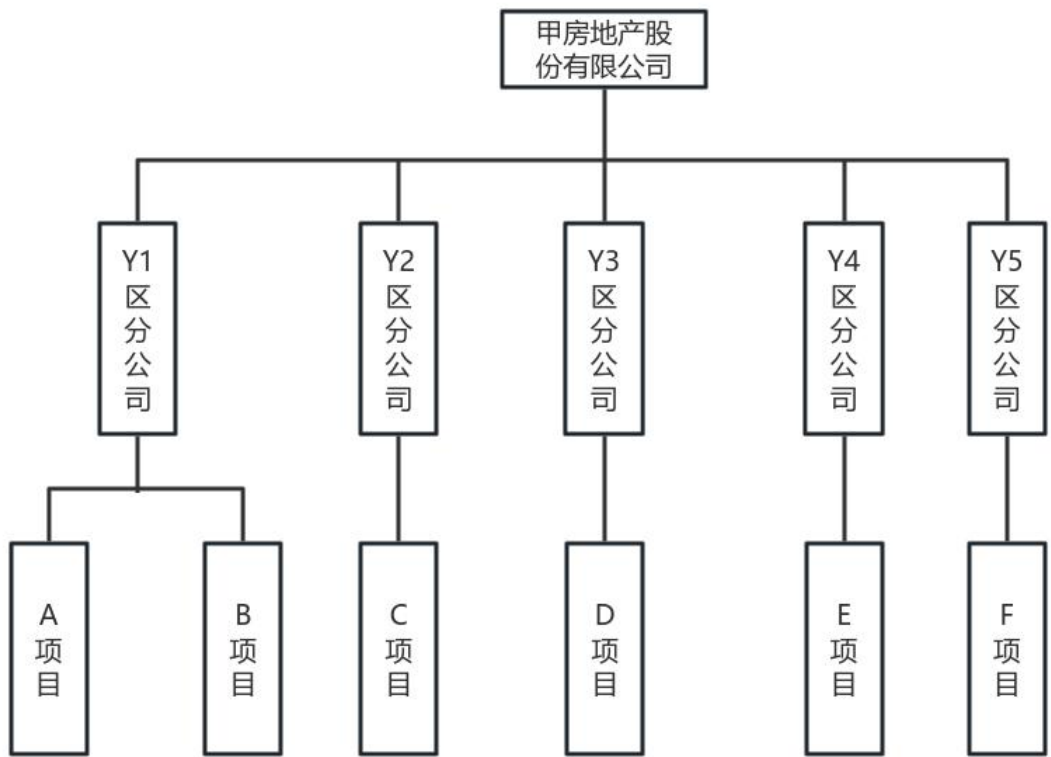


图 3-1 甲公司组织架构图

(二) 企业经营情况

1.经营模式

一般房地产企业有两种经营模式:一种是住宅式地产，另一种是商业地产。该公司两种经营模式兼备。

(1) 住宅地产经营模式。

住宅地产顾名思义是专供居住的房产，主要包括公寓、宿舍、别墅等。该房地产公司住宅地产可以分为以下阶段:

土地取得阶段。在取得政府规划的用地之前，公司完成开发项目的可行性报告。

开发建设阶段。公司根据政府要求完成勘察设计和工程施工，投入大量人力、物力和财力，涉及各项成本费用，这些直接影响到后期公司企业所得税和土地增值税的缴纳。

销售阶段。在房产实际竣工之前，公司为了尽早回笼资金支持后续的项目建设，在达到开放条件和销售许可证之后，公司开始对外预售房屋。

清算阶段。在项目竣工验收之后，相关竣工证明按照国家法律要求向当地报备，然后房地产项目正式投入清算。但无论项目验收是否合格，或者项目备案手续是否完成，一旦房产办理交付手续或已开始投入使用，房产开发项目都应开始清算。

（2）商业地产经营模式

①独立经营模式。公司自行开发，自己持有并经营商业地产项目，无需支付给第三方运营机构费用。

②委托管理模式。公司将商业地产项目委托给专业的运营管理机构进行经营，并支付管理费用。

③合作经营模式。公司与专业运营公司合作，通过合作公司明确股权关系，实现利润共享、风险共担。

2.经营产品

（1）住宅地产：独栋别墅、双拼别墅、排屋、洋房、太平层、公寓等。

（2）商业地产：商场与购物中心、酒店与度假村、医疗康养养老公寓、商业写字楼、商业街和商业广场等。

（3）公共设施：学校、体育馆、医院、公园等。

（4）工业地产：工厂、工业园区、仓库。

（5）地产服务：房地产投资咨询服务、房地产广告设计服务。

3.项目销售情况明细

A 项目建筑情况及 A 项目合同累计签订情况分别如下表 3-1、表 3-2 所示。

表 3-1 A 项目建筑情况

楼号	房屋类型	房屋套数	房屋建筑面积（平方米）	地下室套数	地下室面积（平方米）
1#-10#	双拼别墅（3层）	10.00	6976.43	10.00	1432.45
11#-20#	洋房（7层）	140.00	22987.54	20.00	2876.34
21#-30#	独栋别墅	10.00	3050.98	10.00	1322.56
合计		160.00	33014.95	40.00	5631.35

表 3-2 A 项目累计合同签订情况

楼号	一次性付款套数	按揭付款套数	地下室套数	房屋面积(m ²)	地下室面积(m ²)	一次性及首付款金额(万元)	按揭贷款金额(万元)	地下室款(万元)	房屋装修款(万元)	小计(万元)
1#-10#	2	3	3	3267	1033	23520	6568	0	0	30088
11#-20#	5	65	4	17655	540	6591	85684	1241	543	94059
21#-30#	4	1	5	1438	633	230	575	158	0	3034
合计	11	69	12	22359	2205	32412	92827	1399	546	132064

(三) 会计报表

表 3-3 企业合并资产负债表

编制单位：甲房地产企业

填表日期：2022 年 12 月 31 日

单位：万元

资产	行次	本期金额	上期金额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	本期金额	上期金额
流动资产：	1			流动负债：	34		
货币资金	2	14755000	18130000	短期借款	35	9370800	7901800
交易性金融资产	3	1141400	1420700	交易性金融负债	36	0	0
应收票据	4	0	0	应付票据	37	0	0
应收账款	5	3487900	3598400	应付账款	38	19162100	28512200
预付款项	6	34513800	37081400	预收款项	39	0	0
应收利息	7	0	0	应付职工薪酬	40	5623	6842
应收股利	8	0	0	应交税费	41	8855700	8892000
其他应收款	9	3036200	2382300	应付利息	42	0	0

存货	10	94248700	106000000	应付股利	43	0	0
一年内到期的非 流动性资产	11	1141400	1841400	其他应付款	44	18892977	21582658
其他流动资产	12	2525200	2360200	一年内到期的非流动 负	45	0	0
流动资产合计	13	154849600	172814400	其他流动负债	46	66833700	70995000
非流动资产：	14			流动负债合计	47	123120900	137890500
可供出售金融资 产	15	0	0	非流动负债：	48		
持有至到期投资	16	0	0	长期借款	49	17759900	23890400
长期应收款	17	0	0	应付债券	50	0	0
长期股权投资	18	8222200	8914300	长期应付款	51	0	0
投资性房地产	19	0	0	专项应付款	52	0	0
固定资产	20	2560100	2709900	预计负债	53	0	0
在建工程	21	0	0	递延所得税负债	54	2524500	2812300
工程物资	22	0	0	其他非流动负债	55	84100	180600
固定资产清理	23	0	0	非流动负债合计	56	20368500	26883300
生产性生物资产	24	0	0	负债合计	57		
油气资产	25	0	0	所有者权益（或股东权	58	0	0
无形资产	26	631100	635500	实收资本（或股本）	59	250600	215900
开发支出	27	0	0	资本公积	60	21247700	21078400
商誉	28	0	0	减：库存股	61	0	0
长期待摊费用	29	0	0	盈余公积	62	0	0
递延所得税资产	30	4278100	4005700	未分配利润	63	0	0

其他非流动资产	31	5047000	7177400	所有者权益（或股东权	64	32098700	31483400
非流动资产合计	32	20738500	23442800		65		
资产总计	33	175588100	196257200	负债和所有者权益（或	66	175588100	196257200

表 3-4 企业合并利润表

编制单位：甲房地产企业

填表日期：2022 年 12 月 31 日

单位：万元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	43077100	52306400
减：营业成本	2	39748800	43028200
税金及附加	3	0	0
销售费用	4	1129800	1531600
管理费用	5	1160200	1682600
财务费用	6	480700	-349700
资产减值损失	7	0	0
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	-317600	-187800
投资收益（损失以“-”号填列）	9	536100	6894900
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10	372600	505300
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	776100	51840800
加：营业外收入	12	0	0
减：营业外支出	13	240000	44945900
其中：非流动资产处置损失	14	0	0
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15	536100	6894900
减：所得税费用	16	832300	2796700
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17	-296200	4098200

五、每股收益：	18	-0.26	1.21
（一）基本每股收益	19	0	0
六 其他综合收益	20	-29700	-36200
七 综合收益总额	21	-325900	406200
归属于母公司股东的综合收益总额	22	-641700	2645100
归属于非控制股东综合收益总额	23	315800	1416900
归属于非股东综合收益总额	24		

表 3-5 企业合并现金流量表

编制单位：甲房地产企业

填表日期：2022 年 12 月 31 日

单位：万元

项目	2023 年	2022 年
经营活动产生的现金流量净额	3562100	1085500
折旧及摊销	226600	238700
已收利息	177200	213800
已付利息	-1706300	-1767700
已收股息	269900	260400
已派股息	-249600	-605200
退回或已缴税项	-2200900	-3721900
增添固定资产	-164700	-343200
投资增加	-484500	-3159000
出售固定资产	62900	54200
投资减少	609600	1211600
与关联人士之现金流量_投资活动	0	0
投资活动产生的现金流量净额	440600	-1804200

新增贷款	4709400	13720000
偿还贷款	-10795000	-14453200
定息或债项工具融资	758200	2528700
股本融资	1021000	0
与关连人士之现金流量_融资活动	311200	859300
偿还定息或债项工具	-1624000	-3342800
融资活动产生的现金流量净额	-5868800	-1290400
汇率影响	1200	-10800
现金净额	-1866100	-2009100
期初现金	14700000	16720000
期末现金	12830000	14700000

（四）纳税申报表

表 3-6 企业所得税 2023 年度纳税申报表（A 类）

行次	类别	项目	金额
1	利润总额计算	一、营业收入（填写 A101010 \ 101020 \ 103000）	43077100
2		减：营业成本（填写 A102010 \ 102020 \ 103000）	39748800
3		减：税金及附加	0
4		减：销售费用（填写 A104000）	1129800
5		减：管理费用（填写 A104000）	1160200
6		减：财务费用（填写 A104000）	480700
7		减：资产减值损失	0
8		加：公允价值变动收益	-317600
9		加：投资收益	536100
10		二、营业利润（1-2-3-4-5-6-7+8+9）	776100

11		加：营业外收入（填写 A101010 \ 101020 \ 103000）	0
12		减：营业外支出（填写 A102010 \ 102020 \ 103000）	240000
13		三、利润总额（10+11-12）	536100
14	应纳税所得额 计算	减：境外所得（填写 A108010）	0
15		加：纳税调整增加额（填写 A105000）	0
16		减：纳税调整减少额（填写 A105000）	0
17		减：免税、减计收入及加计扣除（填写 A107010）	0
18		加：境外应税所得抵减境内亏损（填写 A108000）	0
19		四、纳税调整后所得（13-14+15-16-17+18）	536100
20		减：所得减免（填写 A107020）	0
21		减：弥补以前年度亏损（填写 A106000）	0
22		减：抵扣应纳税所得额（填写 A107030）	0
23		五、应纳税所得额（19-20-21-22）	536100
24	应纳税额计算	税率（25%）	25%
25		六、应纳所得税额（23x24）	134025
26		减：减免所得税额（填写 A107040）	0
27		减：抵免所得税额（填写 A107050）	0
28		七、应纳税额（25-26-27）	134025
29		加：境外所得应纳所得税额（填写 A108000）	0
30		减：境外所得抵免所得税额（填写 A108000）	0
31		八、实际应纳所得税额（28+29-30）	134025
32		减：本年累计实际已预缴的所得税额	0
33		九、本年应补（退）所得税额（31-32）	134025

34		其中：总机构分摊本年应补（退）所得税额（填写 A109000）	0
35		财政集中分配本年应补（退）所得税额（填写 A109000）	0
36		总机构主体生产经营部门分摊本年应补（退）所得税额（填写 A109000）	0

表 3-7 企业所得税 2022 年度纳税申报表（A 类）

行次	类别	项目	金额
1	利润总额计算	一、营业收入（填写 A101010\101020\103000）	52306400
2		减：营业成本（填写 A102010\102020\103000）	43028200
3		减：税金及附加	0
4		减：销售费用（填写 A104000）	1531600
5		减：管理费用（填写 A104000）	1682600
6		减：财务费用（填写 A104000）	-349700
7		减：资产减值损失	0
8		加：公允价值变动收益	-187800
9		加：投资收益	6894900
10		二、营业利润（1-2-3-4-5-6-7+8+9）	51840800
11		加：营业外收入（填写 A101010\101020\103000）	0
12		减：营业外支出（填写 A102010\102020\103000）	4494900
13		三、利润总额（10+11-12）	6894900
14		减：境外所得（填写 A108010）	0
15		加：纳税调整增加额（填写 A105000）	0
16		减：纳税调整减少额（填写 A105000）	0

17	应纳税所得额 计算	减：免税、减计收入及加计扣除（填写 A107010）	0
18		加：境外应税所得抵减境内亏损（填写 A108000）	0
19		四、纳税调整后所得（13-14+15-16-17+18）	6894900
20		减：所得减免（填写 A107020）	0
21		减：弥补以前年度亏损（填写 A106000）	0
22		减：抵扣应纳税所得额（填写 A107030）	0
23		五、应纳税所得额（19-20-21-22）	6894900
24	应纳税额计算	税率（25%）	25%
25		六、应纳所得税额（23x24）	1723725
26		减：减免所得税额（填写 A107040）	0
27		减：抵免所得税额（填写 A107050）	0
28		七、应纳税额（25-26-27）	1723725
29		加：境外所得应纳所得税额（填写 A108000）	0
30		减：境外所得抵免所得税额（填写 A108000）	0
31		八、实际应纳所得税额（28+29-30）	1723725
32		减：本年累计实际已预缴的所得税额	0
33		九、本年应补（退）所得税额（31-32）	1723725
34		其中：总机构分摊本年应补（退）所得税额（填写 A109000）	0
35		财政集中分配本年应补（退）所得税额（填写 A109000）	0
36		总机构主体生产经营部门分摊本年应补（退）所得税额（填写 A109000）	0

表 3-8 2021 年度增值税纳税申报表（一般纳税人适用）

项目		栏次	一般项目		即征即退项目	
			本月数	本年累计	本月数	本年累计
销售额	（一）按适用税率计税销售额	1	11573408	52306400		0
	其中：应税货物销售额	2	11573408	52306400		0
	应税劳务销售额	3	0	0		0
	纳税检查调整的销售额	4	0	0		0
	（二）按简易办法计税销售额	5	0	0		0
	其中：纳税检查调整的销售额	6	0	0		0
	（三）免、抵、退办法出口销售	7	0	0		
	（四）免税销售额	8	621.54	10,15.78		
	其中：免税货物销售额	9	0	0		
	免税劳务销售额	10	0	0		
税款计算	销项税额	11	150463.04	13076600		0
	进项税额	12	92572.64	4184512		0
	上期留抵税额	13	0	0		
	进项税额转出	14	167.76	456.21		0
	免、抵、退应退税额	15	0	0		
	按适用税率计算的纳税检查应补	16	0	0		
	应抵扣税额合计	17	92404.88	4184055.79		
	实际抵扣税额	18	92404.88	4184055.79		0
	应纳税额	19	58058.16	8892544.21		0
	期末留抵税额	20	0	0		

	简易计税办法计算的应纳税额	21	0	0		0
	按简易计税办法计算的纳税检查	22	0	0		
	应纳税额减征额	23	0	500		0
	应纳税额合计	24	58058.16	8892544.21		0
税款缴纳	期初未缴税额（多缴为负数）	25	0	0		0
	实收出口开具专用缴款书退税额	26	0	0		
	本期已缴税额	27	0	0		0
	① 分次预缴税额	28	0			
	②出口开具专用缴款书预缴税额	29	0			
	③本期缴纳上期应纳税额	30	0	0		0
	④本期缴纳欠缴税额	31	0	0		0
	期末未缴税额（多缴为负数）		0	0		0
	其中：欠缴税额（≥0）		0			
	本期应补（退）税额		0			
	即征即退实际退税额	35				0
	期初未缴查补税额	36	0	0		
	本期入库查补税额	37	0	0		
	期末未缴查补税额	38	0	0		
授权声明	如果你已委托代理人申报，请填写下列资料： 为代理一切税务事宜，现授权 （地址） 为本纳税人的代理申报人，任何与的往来文件，都可寄予此人。 授权人签字：			申报人申明	本纳税申报表是根据国家 税收法律法规及相关规定填报 的，我确定它是真实的、可靠 的、完整的 声明人签字：	

（五）案头资料

资料一：2023 年 10 月 A 房地产企业预售房款 80000 万元，签订购房合同金额 2.38 亿元（其中含合同约定分期付款当月应收而未收到的房款 800 万元）。次月申报期内，财务人员仅将预收房款 8000 万元确认收入并 80000 万元确认收入并申报了企业所得税，合同约定分期付款当月应收未收房款 800 万元未确认销售收入。

资料二：2023 年 6 月甲公司自行开发的 A 楼盘完工，拖欠乙公司工程款 1780 万元，甲乙公司协商，甲用平均价格 3000 元/平方米（不含增值税）的房产 6000 平方米抵债给乙。

资料三：2023 年 5 月甲公司因仓库管理员失职导致原材料丢失，仓库管理员赔偿 3 万元，保险公司赔付 20 万元，公司估值该批原材料为 60 万元，该批原材料在入库前已抵扣进项税额。

资料四：2023 年公司共为退伍军人发放工资 132 万元。其中有 3 名退伍军人为新入职员工，尚未为其缴纳社保，这 3 名员工工资共计 36 万元。

资料五：2023 年甲公司“财务费用”科目数据为 170 万元，其中 110 万元为工程贷款产生的利息，该笔工程贷款资金用于建设 A 项目，符合资本化条件，但该笔贷款发生的相关利息却被财务人员记入了“财务费用”科目，而未进行资本化处理。

资料六：2023 年 2 月案甲公司与施工企业签订一份“乙供材”建筑施工合同，约定:合同金额为 1000 万元(含 B 企业购买提供给施工企业施工材料)，增值税金额为 90 万元。工程竣工，决算价为 109 万元，“乙供材”金额为 200 万元。另外，甲公司向材料供应商采购材料 200 万元，收到 13%的增值税进项发票，甲公司计入开发成本”科目的成本金额是 1200 万元。

资料七：2023 年 5 月，集团子公司资金链断裂，甲公司为保证其子公司资产周转，甲公司向银行借款 3000 万元，借给子公司，同时向他收取 12%的利息，而银行同期借款利率为 6%。

资料八：2023 年 6 月甲公司自行开发的 A 楼盘完工后，销售房屋给业主丙，双方约定了分期付款，但由于业主丙的原因未及时付款，根据销售合同约定，业主向地产企业支付违约金 5 万元。

资料九：2020 年甲公司通过招拍挂方式取得政府出让的土地使用权。土地出让合同约定的土地出让价款为 4 亿元，合楼面价格每平方米 4000 元。土地出让合同同时约定，该出让宗地须配建 20000 平方米的住宅作为回迁安置房，并采取“拆一还一”方式进行回迁。对超面积部分，按照协议价每平方米 5000 元售予回迁业主。已知该地块其他建造成本为每平方米 2000 元。2023 年，项目房屋达到可销售状态，回迁业主按协议价与甲公司签订商品房买卖合同并交付价款，甲公司就超面积部分按协议价开具增值税发票（已知同类可售商品房的市场公允价格为每平方米 1.2 万元）。

资料十：2023 甲公司开发 M 项目，已经向主管税务机关办理了项目备案。乙公司为一家建筑企业，承揽该项目的建安工程。双方签订的合同约定，项目竣工时，甲公司依据《建设工程质量保证金管理办法》，按照结算价款的 3%，预留质量保证金。项目竣工验收后，甲公司按照合同约定与乙公司办理竣工决算，结算价款 1 亿元，同时预留质量保证金 300 万元。乙公司向甲公司开具 1 亿元的发票。因工程缺陷问题，甲公司与乙公司商定，将其中 200 万元质量保证金抵作工程损失赔偿金，甲公司计入营业外收入。M 项目达到土地增值税清算条件后，甲公司进行土地增值税清算，并在申报时，按照 1 亿元，确认了建安成本。

资料十一：2023 年甲房地产公司共开发了 3 个房地产项目，在项目竣工结转开发产品时，甲公司对部分未取得发票的应付工程款作了预提处理。预提的费用包括土地征用费、拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费及公共配套设施费，3 个项目合计预提金额约 5 亿元，对应合同总金额约 46 亿元。

资料十二：2023 年 8 月甲公司自主开发的 A 项目完工，A 项目正常的销售价格为 8500/平方米，平均建造成本为 6000 元/平方米。为奖励员工，决定面向公司内部员工优惠销售面积为 100 平方米的商品房一批，对于近五年获得过公司颁布的“优秀员工”，享有七五折的内部优惠；其他员工享有八折内部优惠；项目经理享有六五折的内部优惠。

资料十三：甲公司拥有一栋售楼处，房产原值为 2000 万元，房产税原值扣除比例为 30%。甲公司将部分房产租赁给 B 公司，合同约定，租赁期为 2022 年 6 月-2023 年 12 月，月租金为 5 万元(不含增值税)，并约定 2023 年 6 月-8 月为免租期，总租金 80 万元于 2022 年 9 月一次性支付。甲公司认为，免租期未获得收入，未缴纳 2023 年 6 月-8 月的房产税。

资料十四：甲公司拥有一栋自建的办公大楼。由于房屋建筑和相应的土地使用权能够明确区分，甲公司财务人员在会计上分别确认了固定资产和无形资产，其中房屋建筑入账价值为 1000 万元，土地使用权的入账价值为 1 亿元，宗地容积率大于 0.5。

资料十五：甲公司 2023 年 3 月 5 日通过竞价方式获得一块土地，出让金 8 亿元。当地政府土地起拍价 4 亿元，目标价 6 亿元，实际竞价当天最终竞价为 8 亿元，当地政府决定向甲公司财政返利 2 亿元。甲公司以 6 亿元（出去政府返利的 2 亿元）缴纳地契税 1.8 亿元。

序号	指标名称	预警值
1	剔除预收款后资产负债率	<70%
2	净负债率	<90%
3	现金短债	>1%
4	增值税税负率	2%-4%

5	企业所得税税负率	3%-5%
6	人工占营业成本比例	0-18%
7	发票作废率	0-50%
8	主营业务收入费用率	>40%

此外，可以对税收风险等级划分进行必要的假设，例如可以将案例的风险等级判定如下：①预警区间无指标项目满足：无风险；②2个指标项目满足：低风险；③3-5个指标项目满足：中风险；④6个及以上指标项目满足：高风险。

四、案头分析

（一）风险疑点

甲公司近年来增值税税负率较低，企业所得税存在涉税风险和疑点，已清算项目的土地增值税税负也普遍较低，尤其是非住宅类房产土地增值税税负与增值率严重偏低，经检查发现，该公司土地增值税清算时存在应税收入不准确、计算分摊方法适用错误、无产权车位未分摊成本、扣除项目金额不准确等一系列清算常见问题。

（1）挂名销售不合规。多个项目为达到销售85%以上的清算条件，将部分住房、商铺暂时作价挂在公司股东名下，但未签订合同、未办理网签，也未实际移交房产、未取得收入，不符合《国家税务总局关于印发<土地增值税清算管理规程>的通知》（国税发〔2009〕91号）第十九条第（一）项的“房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产”的规定，这类挂名销售不属于视同销售，不能做为已售房产进行清算。

（2）应税收入不准确。所有增值税适用一般计税方法计税的项目，均未按照《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）第一条“关于营改增后土地增值税应税收入确认问题 营改增后，纳税人转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税。适用增值税一般计税方法的纳税人，其转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税销项税额”的规定，将项目土地价款扣减销售额而减少的增值税销项税额，计入土地增值税的应税收入进行清算。

（3）土地相关成本分摊不规范。多个项目对土地相关成本采用了占地面积法，根据《湖南省地方税务局关于进一步规范土地增值税管理的公告》（湖南省地方税务局公告2014年第7号）第四条“同一项目中建造不同类型房地产开发产品的，按不同类型房地产开发产品的建筑面积占该项目总建筑面积的比例计算分摊土地成本。但对占地相对独立的不同类型房地产，应按该类型房地产占地面积占该项目房地产总占地面积的比例计算分摊土地成本。”的规定，对部分项目中的商住一体的建筑物，以及占地不独立的不同类型房地产，其项目取

得土地使用权所支付的金额和拆迁补偿支出只能采用建筑面积法分摊,不得采用占地面积法分摊。

(4) 无产权车位成本未扣除。无产权车位未分摊成本,根据《国家税务总局湖南省税务局关于土地增值税若干政策问题的公告》(国家税务总局湖南省税务局公告 2018 年第 7 号)第一条“地下车库(位)根据不同情况按以下方式进行税务处理:地下车库(位)所有权未发生转移的,不征收土地增值税;所有权发生转移的,按照有关规定征收土地增值税。”的规定,无产权车位的销售收入不征收土地增值税,其对应的成本也不得扣除。

(5) 层高系数调整不得当。部分项目整体适用了层高系数调整,根据《湖南省地方税务局关于进一步规范土地增值税管理的公告》(湖南省地方税务局公告 2014 年第 7 号)第五条“单栋建筑物既有住宅又有商业用房的,商业用房的建筑安装工程费可以按照层高系数予以调整。”的规定,层高系数调整不适用于对住宅与商业分开建造的项目。

(6) 自持商业核算不正确。根据《国家税务总局关于印发<土地增值税清算管理规程>的通知》(国税发〔2009〕91 号)第十九条第(二)项“房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时,如果产权未发生转移,不征收土地增值税,在税款清算时不列收入,不扣除相应的成本和费用。”的规定,自持商业不能单独核算成本,应与其同类型房产一起分摊计算。

(二) 可能存在的风险点

风险点 1: 公司可能存在企业所得税税负异常。

风险点 2: 公司可能存在业务未视同销售。

风险点 3: 公司可能存在增值税税负异常。

风险点 4: 公司可能存在进项税未足额转出。

风险点 5: 公司可能存在缴纳增值税的同时未计算缴纳城建税。

风险点 6: 公司可能存在虚假享受税收优惠政策。

风险点 7: 公司可能存在违规扣除利息费用。

风险点 8: 公司可能存在重复列支开发成本的税务风险。

风险点 9: 公司可能存在增值税负异常。

风险点 10: 公司可能存在印花税负异常。

风险点 11: 公司可能存在违约金的增值税缴纳问题。

风险点 12: 公司可能存在回迁房增值税销售额未按公允价值计算。

风险点 13: 公司可能存在土地增值税缴纳问题。

风险点 14: 质量保证金土地增值税未考虑实际发生原则。

风险点 15：公司可能存在违规列支预提费用

风险点 16：公司可能存在对员工的优惠价款未征收个人所得税。

风险点 17：公司可能存在免租期末申报缴纳税款。

风险点 18：公司可能存在地价未计入房产原值。

风险点 19：公司可能存在免征土地出让金出让国有土地使用权契税缴纳问题

（三）风险点分析

1.案头资料一

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》第十条、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）第一条有关规定，房地产企业在预售环节收到的预收款进入监管账户，收款次月征收期须要按照上述规定向主管税务机关预缴税款。

房地产企业通过正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入，应确认为销售收入的实现。其中，采取分期收款方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款和付款日确认收入的实现。

2.案头资料二

根据财税[2016]36 号文附件一《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，销售服务、无形资产或者不动产，是指有偿提供服务、有偿转让无形资产或者不动产。有偿，是指取得货币、货物或者其他经济利益。以房抵债属于取得其他经济利益的销售，需要交纳增值税。

基于以上税收政策的规定，房地产企业与建筑企业签订的以房抵工程款的协议，该协议工程折价的实质是房地产企业通过协议工程折价销售其建筑工程抵偿建筑企业的工程款，房地产企业要视同销售缴纳增值税、土地增值税和企业所得税。房地产企业与建筑企业达成的协议工程折价的价格往往偏低又无正当理由，导致视同销售收入减少，最终的结果使房地产企业少缴纳土地增值税。

3.案头资料三

依照增值税暂行条例实施细则和财税（2016）36 号文规定，“非正常损失”购进货物的进项税额，不得抵扣，已经抵扣的需要做进项税额转出。商品被销毁以致无法销售，保险公司赔付的款项无需缴纳增值税。

表 4-1 进项税额处理情形

情形	进项税额处理
----	--------

货物因自然灾害，地震、台风、大雨造成的毁损	不需要转出
货物物理特性导致的挥发、蒸发等原因减少	不需要转出
存货低价处置	不需要转出
市场原因卖不出去，过期按规定销毁	不需要转出
被法院执行	不需要转出
被盗、纵火、腐烂变质	转出
存货盘亏	转出
存货被罚没	转出

4.案头资料四

甲公司在进行退伍军人工资计算时未严格按照加计扣除优惠进行计算。企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。

自主就业退役士兵在企业工作不满 1 年的，应当按月换算减免税限额。计算公式为：企业核算减免税总额=Σ每名自主就业退役士兵本年度在本单位工作月份÷12×具体定额标准。

5.案头资料五

符合资本化条件的借款费用未作资本化处理。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第三十八条规定，房地产企业支付的利息，超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的部分，不得在企业所得税前扣除。但实际业务中，部分纳税人通过非金融企业进行贷款融资，其较一般金融企业同期同类利率高，在不熟悉政策情况下全额列支利息成本。此外，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第三十七条规定，房地产企业对符合资本化的利息支出应当按规定作为资本性支出计入有关资产成本，不得作为财务费用在当年度企业所得税前扣除，部分纳税人往往不熟悉政策细节内容或把握不准，导致发生违规扣除利息支出情形。

6.案头资料六

企业采取包工不包料方式发包工程，在材料供应商提供的材料、水电和其他物资已凭发票计入开发成本的情况下，让施工企业按劳务费和材料价款的合计金额再次开具发票，并负担其多开部分的税款，重复列支开发成本。因此，在含“甲供材”金额签订合同的情况下，房

地产企业与施工企业在工程结算时:建议尽可能采用“差额结算法”，即将甲供材金额不计入工程结算价和施工企业的销售额中，从而避免重复列支开发成本的税务风险。

7.案头资料七

根据中国增值税相关政策，对于贷款利息收入，增值税应按“金融服务—贷款服务”税目征收增值税甲公司从银行借款，然后再将款项借给其子公司，向其收取利息，属于向子公司提供贷款服务，需就该利息收入缴纳增值税。

8.案头资料八

根据《增值税暂行条例实施细则》第十二条的规定，价外费用包括价外向购买方收取的手续费、补贴、基金、集资费、返还利润、奖励费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项、包装费、包装物租金、储备费、优质费、运输装卸费以及其他各种性质的价外收费。甲公司收到的违约金属于增值税应税行为，应当按照房屋销售的税率（9%）交税。合同已经履行，交易正常发生，业主支付违约金给地产企业，同房款支付方向一致，因此属于上述细则规定的价外费用范畴。

9.案头资料九

根据财税〔2016〕36号文件附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一招拍挂方式下，D公司向回迁户提供回迁房，实质是以实物资产为拆迁补偿，作为获取土地的对价之一，应将该行为拆解为销售房产和支付拆迁补偿费两项行为。《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1《营业税改征增值税试点实施办法》第四十四条规定，纳税人发生应税行为价格明显偏低且不具有合理商业目的的，以及无偿转让不动产的，主管税务机关有权调整其销售额。据此，甲公司不能仅将回迁房超面积部分按协议价确定销售额。第三条项、《财政部国家税务总局关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140号）第七条的规定，按照市场公允价格确认拆迁补偿费用，并在计算销售额时予以扣除。

10.案头资料十

按照《土地增值税清算管理规程》第二十一条第（二）项规定，扣除项目金额中所归集的各项成本和费用，必须是实际发生的成本和费用。因此，甲公司在计算土地增值税时，计入建安成本的金额应调整为9800万元。从业务实质分析，甲公司将质量保证金抵作工程损失赔偿金，与乙公司提供的建安服务相关，理应作为销售折让，冲减工程价款。《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）第二条规定，房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金。在计算土地增值税时，建筑安装施工企业就质量保证金对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质量保证金不得计算扣除。

11.案头资料十一

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及《增值税暂行条例实施细则》等相关税法规定, 增值税应纳税额=销项税额-进项税额, 因此在销项税额既定的情况下, 进项税额就决定了房地产企业应纳增值税的金额。而进项税额的抵扣, 又有严格的要求, 即必须要有合法合规的票据, 或是增值税专票、或是海关缴款书或是通行费电子普通发票, 按照票面上注明的金额作为进项税额。预提成本费用由于尚未取得发票, 因此无法按照相关规定进行进项税额抵扣, 从而导致企业提前缴纳增值税, 占用企业资金。这个案例中我们需要关注的风险点主要有二, 分别是超限额列支预提费用和超范围列支预提费用。房地产企业应注意税收法规规定的预提比例上限, 对于出包工程而言, 发票不足金额预提费用不能超过出包合同总金额的 10%; 同时也要注意在政策允许的费用范围内预提, 只有出包工程、公共配套设施、报批报建费用和物业完善费用才可预提, 切勿超范围列支预提费用。

12.案头资料十二

根据《财政部国家税务总局关于单位低价向职工售房有关个人所得税问题的通知》(财税〔2007〕13号)文件规定:

1.根据住房制度改革政策的有关规定, 国家机关、企事业单位及其他组织(以下简称单位)在住房制度改革期间, 按照所在地县级以上人民政府规定的房改成本价格向职工出售公有住房, 职工因支付的房改成本价格低于房屋建造成本价格或市场价格而取得的差价收益, 免征个人所得税。

2.除第一条规定情形外, 根据《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例的有关规定, 单位按低于购置或建造成本价格出售住房给职工, 职工因此而少支出的差价部分, 属于个人所得税应税所得, 应按照“工资、薪金所得”项目缴纳个人所得税。所称差价部分, 是指职工实际支付的购房价款低于该房屋的购置或建造成本价格的差额。

3.对职工取得的上述应税所得, 比照《国家税务总局关于调整个人取得全年一次性奖金等计算征收个人所得税方法问题的通知》(国税发〔2005〕9号)规定的全年一次性奖金的征税办法, 计算征收个人所得税, 即先将全部所得数额除以 12, 按其商数并根据个人所得税法规定的税率表确定适用的税率和速算扣除数, 再根据全部所得数额、适用的税率和速算扣除数, 按照税法规定计算征税。

根据《财政部税务总局关于个人所得税法修改后有关优惠政策衔接问题的通知》(财税〔2018〕164号)第一条、第六条规定:

居民个人取得全年一次性奖金, 符合《国家税务总局关于调整个人取得全年一次性奖金等计算征收个人所得税方法问题的通知》(国税发〔2005〕9号)规定的, 在 2021 年 12 月 31 日前, 不并入当年综合所得, 以全年一次性奖金收入除以 12 个月得到的数额, 按照本通

知所附按月换算后的综合所得税率表（以下简称月度税率表），确定适用税率和速算扣除数，单独计算纳税。自 2022 年 1 月 1 日起，居民个人取得全年一次性奖金，应并入当年综合所得计算缴纳个人所得税。

单位按低于购置或建造成本价格出售住房给职工，职工因此而少支出的差价部分，符合《财政部国家税务总局关于单位低价向职工售房有关个人所得税问题的通知》（财税〔2007〕13 号）第二条规定的，不并入当年综合所得，以差价收入除以 12 个月得到的数额，按照月度税率表确定适用税率和速算扣除数，单独计算纳税。

13.案头资料十三

根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121 号）第二条的规定：对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

实务中企业还可能面临产权不清晰、房屋配套设施未计入房产原值及具备房屋功能的地下建筑未按规定缴纳房产税等问题，对于这些问题的税务处理，相关税收法律法规有明确规定。建议相关企业加强对房产税相关政策的学习，不断完善内部管理制度，遇到复杂事项时，可及时咨询主管税务机关，避免涉税风险。

14.案头资料十四

根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2008〕152 号）第一条规定，对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在会计账簿固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据国家有关会计制度规定进行核算。对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的，应按规定予以调整或重新评估；《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121 号）明确，对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。因此，虽然甲公司在会计处理上对自建办公大楼的房屋建筑和土地使用权进行分别核算，但其应当将土地使用权价值并入房产原值，以此为计税基础缴纳房产税。

企业如果在会计处理时对房产的房屋建筑和土地使用权进行分别核算，房产税计税原值应包含房屋建筑和土地使用权的价值，当房屋建筑和土地使用权账目价值发生增减变动时，企业应当相应调整房产税从价计征的计税依据

15.案头资料十五

根据《关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复》（国税函〔2005〕436 号）文件规定：

根据《中华人民共和国契税暂行条例》及其细则的有关规定，对承受国有土地使用权所应支付的土地出让金，要计征契税。不得因减免土地出让金，而减免契税。

相关税收计算过程

根据案头资料一，合同约定分期付款当月应收未收房款 800 万元应确认销售收入并缴纳企业所得税。

应确认收入 $80000+800=80800$ （万元）

应补缴企业所得税额 $800 \times 25\%=200$ （万元）

根据案头资料二，甲公司应补缴增值税。应交增值税 $1780 \times 9\%=160.2$ （万元）

根据案头资料三，甲公司原材料发生非正常损失，应作进项税额转出。

补缴增值税额 $(60-20-3) \times 13\%=4.81$ 万元

补缴城建税额 $4.81 \times (7\%+3\%+2\%)=0.58$ 万元

根据案头资料五，企业发生的借款费用，符合资本化条件的，必须进行资本化处理;不符合资本化条件的，才可作为期间费用在所得税税前扣除。

首先需要将错误的分录冲回，应该将利息费用计入在建工程科目，通过调整会计分录，利息费用正确资本化。

借：在建工程 1100000

贷：银行存款 1100000

根据案头资料六，甲供材的金额不应纳入施工企业的合同价中计算增值税，B 企业购买材料时应从材料供应商获得增值税进项发票，税额根据材料金额确定。

如果甲供材金额为 200 万元，施工企业实际只负责的施工金额应为 800 万元。根据一般建筑业适用的增值税税率(9%)，施工企业应开具增值税发票税额为 $800 \text{ 万元} \times 9\%=72 \text{ 万元}$ 。因此，合同中 B 企业支付给施工企业的增值税应为 72 万元，而不是 90 万元。

根据案头资料七，增值税税率为 6%，适用于金融服务中的贷款服务。

表 4-2 甲公司贷款服务

借款方向	利率	是否免征增值税	原因
甲公司→子公司	12%	否	利息超过统借时从银行借入的利息 6%

1.甲公司收取的利息收入: $3000 \text{ 万元} \times 12\%=360 \text{ 万元}$ ，

2.计算增值税应纳税额：含税收入=360 万元。

增值税应纳税额=含税收入 / (1+6%) ×6%

不含税收入=360/ (1+6%) ≈339.62 (万元)

应缴纳增值税 339.62×6%≈20.38 (万元)

根据案头资料八, 甲公司应当就业主丙取得的违约金收入, 按照价外费用申报缴纳增值税。

应缴纳增值税 5×9%=0.45 万元

根据案头资料九, 回迁安置房(超面积部分):

1.回迁安置房的协议价格为每平方米 2000 元。D 公司需要根据协议价向回迁业主开具发票并缴纳增值税。

按照现行政策(假设增值税税率为 9%), 增值税的应纳税额计算如下:超面积销售收入=20,000 平方米×2,000 元/平方米=40 (万元)

增值税应纳税额(不含税):

40/ (1+9%) =36.70 (万元)

应纳增值税税额=36.70×9%=33.03 (万元)

根据案头资料十, 土地增值税=(转让收入-购置成本-相关税费-合理费用)×税率在本案中, 甲公司确认的转让收入为 1 亿元, 假设购置成本、相关税费和合理费用已知, 设定为 X 万。

土地增值税=(1 亿元-X)×税率

甲公司确认了 300 万元的营业外收入(包括抵扣的 200 万元质量保证金)。假设甲公司的企业所得税税率为 25%。

企业所得税=营业外收入 x 税率=300 万元×25%=75 万元

总结: 土地增值税:依据转让收入和相关费用计算。企业所得税:75 万元。

根据案头(11):

根据现行《增值税》政策, 房地产企业涉及的建筑安装服务、前期工程费等属于建筑服务, 按照一般纳税人的情况适用 9%的税率。需要注意的是, 由于企业预提了费用, 未取得发票, 因此这些费用暂时不能用于增值税进项抵扣, 只能在取得发票后进行抵扣。城市维护建设税和教育费附加是以实际缴纳的增值税为基础进行附加计算的。其中, 城市维护建设税的税率为 7%, 教育费附加税率为 3%, 地方教育附加为 2%。预提的工程款对应的是合同金额, 印花税率房地产项目合同、通常为万分之三。

应纳增值税=5 亿元/(1+9%)*9%=4128 万元

应纳印花税=预提款对应的合同金额×税率=460000 万元×0.03%=1380 (万元)

城市维护建设税=4128 万元×7%=289（万元）

教育费附加=4128 万元×3%=124（万元）

地方教育附加=4128 万元×2%=83（万元）

根据案头资料十二，甲公司出售商品房给员工，只要内部促销优惠价格高于建造成本，就需要缴纳个人所得税。

应纳税额=全年一次性奖金收入×适用税率－速算扣除数

居民个人取得全年一次性奖金，也可以选择并入当年综合所得计算纳税。

应纳税额=职工实际支付的购房价款低于该房屋的购置或建造成本价格的差额×适用税率－速算扣除数

对于获得“优秀员工”称号的员工，享有七五折的内部优惠，即为 $8500 \times 0.75 = 6375$ 元/平方米，低于建造成本 6000 元/平方米，因此不需要计算缴纳个人所得税。

对于其他员工，其他员工享有八折内部优惠。即为 $8500 \times 0.8 = 6800$ 元/平方米，高于建造成本 6000 元/平方米，因此不需要计算缴纳个人所得税。

对于项目经理享有六五折折优惠。即为 $8500 \times 0.65 = 5525$ 元/平方米，低于建造成本 6000 元/平方米，因此需要计算缴纳个人所得税。

对于项目经理，每套商品房面积为 100 平方米，售价为 55 万，成本为 60 万元，职工实际支付的购房价款低于该房屋的购置或建造成本价格的差额为 5 万元，即计税基础 5 万元，5 万元除以 12 个月得到的数额，按照月度税率表确定适用税率和速算扣除数，单独计算纳税。 $50000 \times 10\% = 5000$ 元

综上，甲公司需要代扣代缴项目经理每人 5000 元。

根据案头十三，甲公司应按照房产原值缴纳房产税。

2022 年 9 月-12 月需缴纳房产税为 $(5 \times 4) \times 12\% = 2.4$ （万元）；

2023 年 6 月-8 月需缴纳的房产税为 $2000 \times (1 - 30\%) \div 12 \times 3 \times 1.2\% = 4.2$ （万元）；

2023 年须缴纳房产税 $(5 \times 12) \times 12\% = 7.2$ （万元）；

根据案头十四，甲公司在拥有自建办公大楼的情况下，涉及的税种主要包括：

1.房产税：

税率：房产税的税率一般为房产原值的 1.2%

应纳税额 = 房屋建筑入账价值×税率 = $1000 \text{ 万元} \times 1.2\% = 12$ （万元）

2.土地使用税：

应纳税额 = 土地面积×土地使用税税率

3.增值税：

应纳税额 =租金收入×增值税税率

最终，甲公司自行更正申报，补缴了税费；

根据案头十五，根据《中华人民共和国契税法》及其细则的有关规定，对承受国有土地使用权所应支付的土地出让金，要计征契税。不得因减免土地出让金，而减免契税。

因此，该房地产企业获得政府土地出让金返利 2 亿元不能作为计算契税的减免优惠，应补纳契税 $2 \times 3\% = 0.06$ 亿元；

（四）案头分析总结

表 4-3 案头分析总结

案头资料	可能存在的风险点	涉及的税种	应对策略
案头资料一	风险点 1	企业所得税	确认风险，补缴企业所得税 200 万元
案头资料二	风险点 2；风险点 3	增值税	无法确认风险，转入约谈举证
案头资料（3）	风险点 4；风险点 5	增值税、城建税及附加	确认风险，补缴增值税 4.81 万元；补缴城建税 0.58 万元
案头资料（4）	风险点 6	企业所得税	无法确认风险，转入约谈举证
案头资料（5）	风险点 7	企业所得税	确认风险，利息费用正确资本化
案头资料（6）	风险点 8	增值税	确认风险，补缴增值税 12 万元
案头资料（7）	风险点 9；风险点 10	增值税、印花税	无法确认风险，转入约谈举证
案头资料（8）	风险点 11	增值税	无法确认风险，转入约谈举证
案头资料（9）	风险点 12；风险点 13	增值税、土地增值税、	确认风险，补缴增值税

		企业所得税、契税	33.03 万元
案头资料（10）	风险点 14	土地增值税、企业所得税	确认风险，补缴企业所得税 75 万元
案头资料（11）	风险点 15	增值税、印花税、城建税、教育税	无法确认风险，转入约谈取证
案头资料（12）	风险点 16	个人所得税	确认风险，需代扣代缴个人所得税每人 0.5 万元。
案头资料（13）	风险点 17	房产税	无法确认风险，转入约谈取证
案头资料（14）	风险点 18	房产税	无法确认风险，转入约谈取证
案头资料（15）	风险点 19	地契税	确认风险，补缴地契税 0.06 亿元

五、约谈举证

针对以上异常情况，评估人员提出需要对甲公司财会人员进行约谈，经管理部门领导批准，评估人员对甲公司下达了《税务约谈通知书》，指出异常涉税指标，并要求企业对评估初步确认的问题进行自查，并作出合理的解释。甲公司财务负责人签收《税务文书送达回证》。在省税务部门办公室，评估人员约谈了甲公司法定代表人及财务人员，询问笔录整理如：

约谈内容：问：您好，通过评估模型所要测算的数据，现发现了如下问题需要请您作出解释，首先根据成本费用收入比值计算，2020 年到 2023 年比值明显高于行业预警值，我方判定可能存在多列多提序列成本费用而少报应税所得额的疑点，请您做出解释。

答：我们公司规模较大，开发的土地的高成本性以及土地的不可替代性，致使开发费用较高，其次，房屋的高价值性投入多，资金回收缓慢，相应的成本投入也会较高，不存在多列多提序列成本费用而少报应税所得额。

问：下一个问题是期间费用收入的比值经过测算，2021 年和 2022 年都是高于行业预警值，是否存在隐瞒收入的行为？

答：我们并不存在隐瞒收入的行为，期间费用收入比值高是甲公司短暂出现了管理不当的问题，现已解决。其次，在房地产开发当中难免会受现实中的影响。

问：根据国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》规定：房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产。

答：好的，我们认识到问题所在，在以后的业务中严格按照执行发条并会及时补交税款。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款。

问：根据风险点 6，案头资料（4）为什么显示你们有 3 名退伍军人未缴纳社会保险费？

答：因为这三名退伍军人属于新入职的员工，还未来得及缴纳社保。

问：但是按照《退伍军人安置条例》（国务院中央军委令 608 号）的规定，企业应当与退伍军人签订一年以上的劳动合同，并依法缴纳社会保险费。若不满足以上情况，不应当享受企业所得税税收优惠政策。

答：好的，我会核实情况并向领导反映，在以后的业务中严格按照规定实行。我们认识到问题所在，会补交税款。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款

问：根据风险点 8（增值税），案头资料五显示由于子公司资金紧张，你们公司向银行贷款 6000 万元借给子公司并从中获取 5% 的收益，该收益是否按照《税法》要求视同销售进行账务处理？

答：没有，因为是与子公司之间的业务往来，我们不认为产生了增值行为，所以没有视同销售进行业务处理。

问：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》规定：统借统还业务中，企业集团或企业集团中的核心企业以及集团所属财务公司按不高于支付给金融机构的借款利率水平或者支付的债券票面利率水平，向企业集团或者集团内下属单位收取的利息免征增值税。统借方向资金使用单位收取的利息，高于支付给金融机构借款利率水平或者支付的债券票面利率水平的，应全额缴纳增值税。所以你们向子公司借款的业务应视同销售，全额缴纳增值税。

答：好的，我们认识到问题所在，在以后的业务中严格按照执行发条并会及时补交税款。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款。

问：根据风险点 9、10，案头资料七显示由于子公司资金紧张，你们公司向银行贷款 3000 万元借给子公司并从中获取 6% 的收益，该收益是否按照《税法》要求视同销售进行账务处理？

答：没有，因为是与子公司之间的业务往来，我们不认为产生了增值行为，所以没有视同销售进行业务处理。

问：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)的附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》规定：统借统还业务中，企业集团或企业集团中的核心企业以及集团所属财务公司按不高于支付给金融机构的借款利率水平或者支付的债券票面利率水平，向企业集团或者集团内下属单位收取的利息免征增值税。统借方向资金使用单位收取的利息，高于支付给金融机构借款利率水平或者支付的债券票面利率水平的，应全额缴纳增值税。所以你们向子公司借款的业务应视同销售，全额缴纳增值税。

答：好的，我们认识到问题所在，在以后的业务中严格按照执行发条并会及时补交税款。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款。

问：根据风险点11，案头资料八显示，你们销售房屋时收取违约金5万元，这笔收益按照正确的税务处理缴纳增值税了吗？

答：没有，我们认为收取的违约金不属于增值税的纳税范畴。

问：根据《增值税暂行条例实施细则》第十二条的规定，违约金也是价外费用的一个重要构成内容，合同已经履行，交易正常发生，属于增值税范畴，应当按照房屋销售的税率(9%)交税。

答：好的，我们已经认识到问题所在，以后会严格按照《税法》条例缴纳税款，并及时补缴税额。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款。

问：根据风险点11，案头资料十五显示，你们公司2023年共开发了3个房地产项目，在项目竣工结转开发产品时对部分未取得发票的应付工程款作了预提处理。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及《增值税暂行条例实施细则》等相关税法规定，增值税应纳税额=销项税额-进项税额，因此在销项税额既定的情况下，进项税额就决定了房地产企业应纳增值税的金额。所以，该公司是否按照规定缴纳相应的税费？

答：没有，通过核查得知，预提成本费用由于尚未取得发票，因此我们并没有按照相关规定进行进项税额抵扣。

问：房地产企业在对相关成本进行预提时，一定要严格对照税法文件规定的相关限制条件和要求执行，避免带来不必要的税收风险。实务中，房地产企业的开发主要思路是将能尽快回现的业态先行开发销售，比如说普通住宅、公寓等，但对于延后建设的公共配套设施，会导致这些过渡性成本分摊滞后的问题。这里，在财务核算过程中财务人员会考虑到降低税负的因素，会对相关的成本费用进行预提。

答：好的，我们认识到了自己的问题和失误，一定会即使补缴税费，以后我们公司也会严格按照规定缴纳相应税费。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款。

问：根据风险点 17 案头资料十三显示你们公司有一栋房产租赁给 B 公司，租赁期为 2022 年 6 月-2023 年 12 月，并约定 2023 年 6 月-8 月为免租期，请问免租期间按照正确的会计处理缴纳房产税了吗？

答：没有，我们认为租赁期间内的免租期不需要缴纳房产税。

问：根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121 号）第二条的规定：对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。你们应该按照房产原值缴纳房产税。

答：好的，我们认识到了问题所在，在以后的业务处理中会严格按照条例进行纳税，并及时补缴税额。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款。

问：根据风险点 18，案头资料（14）显示你们公司自建的办公大楼其土地使用权能够明确区分，并且会计分录处理正确，但是在申报房产税时并没有将土地使用权金额并入计税依据，少缴纳了房产税，情况是否属实？

答：经查证，情况属实，我们认为在会计分录上分别确认了固定资产和无形资产，所以无形资产部分不需要缴纳房产税。

问：根据《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2008〕152 号）第条规定，对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在会计账簿固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。

答：好的，我们认识到了问题所在，在以后的业务处理中会补充学习税务知识，并及时补缴税额。

结论：该公司认识到问题，并愿意及时补交税款。

表 5-1 约谈举证总结

案头资料	可能存在的风险点	涉及的税种	应对策略
案头资料（2）	风险点 2；风险点 3	增值税	确认风险，补缴增值税 160.2 万元
案头资料（4）	风险点 6	企业所得税	确认风险，补缴企业所得税 8.2 万元
案头资料（7）	风险点 9；风险点 10	增值税、印花税	确认风险，补缴增值

			税 20.38 万元
案头资料（8）	风险点 11	增值税	确认风险，补缴增值税 0.45 万元
案头资料（11）	风险点 15	增值税、印花税、城建税、教育税	确认风险，补交税费共 6004 万元
案头资料（13）	风险点 17	房产税	确认风险，补缴房产税 4.2 万元
案头资料（14）	风险点 18	房产税	确认风险，补缴房产税 12 万元

六、评估调查结论

近年来，甲房地产公司迅猛发展，促进了当地经济发展和税收增长，但是，通过我们调查发现，房地产行业存在需要资金量大，经营周期长，预收预付账款多，经营方式多样等经营特点，由此，也隐藏着一些问题，总结如下：

1.企业之间合作建房不按规定申报纳税。目前房地产行业已形成多种开发形式，有一部分房地产开发企业以转让部分房屋的所有权为代价，换取部分土地的使用权，形成所谓的合作建房或名义上的代建房。按照税法规定，合作建房的双方均发生了销售行为，应分别交纳销售房地产和转让无形资产的相关税收，应该申报纳税。但在实际生活中，合作双方常常不申报纳税。瞒报了这部分销售收入，偷逃税款。

2.以开发房屋抵顶所欠建筑商款项，不入帐，不做收入。只在企业内部财务报表中体现，致使企业少计了应税收入，少缴纳了企业所得税。以房屋抵顶拆迁户补偿费、银行借款本息、支付工程款、获取土地使用权等不计收入，偷逃企业所得税。

3.销售款长期不结转或少结转收入。房地产开发商长期将销售款、预收定金、房屋配套费等挂在“其他应收款”、“其他应付款”等往来帐上，不与帐面的成本、费用配比结算，造成帐面无应税所得或亏损，或者以实际收到款项确定收入实现，偷逃企业所得税。分期收款销售，不按照合同约定的时间确认收入，以未清算、未决算为由拖延缴纳企业所得税。

4.无正当理由以明显偏低的价格销售开发产品，从而达到少缴营业税和企业所得税的目的。虚开发票减少计税依据，实现“双偷”房地产开发企业依销售不动产发票开具金额确定售房收入缴纳营业税，土地增值税所得税等税收，购房者以销售不动产发票开具金额缴纳契税后，办理《房屋所有权证》，可见销售不动产发票开具金额是双方缴纳税款的计税依据，故双方协议少开或不开销售不动产发票，实现所谓“双赢”，实则是实现应纳税款的“双偷”。

5.“收入实收不转”直接抵减应付工程款，偷逃税款。房地产开发企业因施工方延误工期等原因收取的罚款收入及投资方对应 由房地产开发企业转付施工方优良工程及提前竣工奖励收入不通过“营业外收入”科目核算，而直接抵减应付工程款，从而减少会计利润偷逃企业所得税。

6.多列预提费用。一些企业采用“预提费用”、“待摊费用”帐目调整当期利润。特别是预提“公共配套”费用数额大，在配套工程完工验收之后不及时结转配套工程成本，对多提费用的余额不及时 调整、冲减商品房成本，而是长期滚动使用，减少应纳税所得额，甚至有的企业在配套工程完工验收之后仍继续计提或重复计提“预提费用”，借以偷逃税款。

7.虚列或者虚增成本费用，偷逃企业所得税。具体表现为：

（1）将完工与未完工的项目混在一起，造成完工项目成本虚增；（2）将开发项目之外的道路铺设、小区绿化等工程成本列入开发成本。自用房产开发成本不从“开发产品”转到“固定资产”，而是计入对外销售商品房成本，偷逃企业所得税。（3）多列利息支出和经营费用。（4）扩大拆迁安置补偿面积，减少可售面积，多结转经营成本。

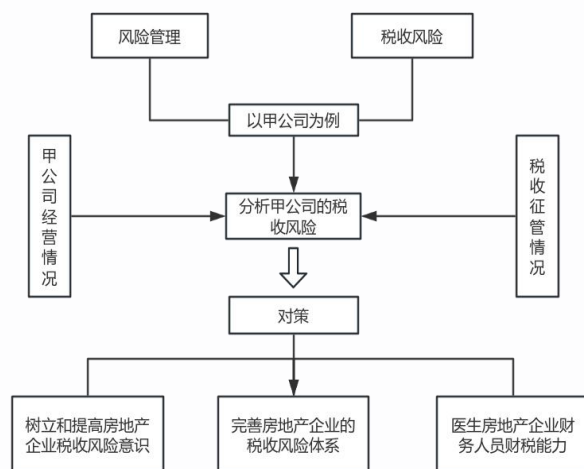
七、案例总结

（一）案例概述

随着国家房地产行业规模的不断扩大，其在我国的 GDP 中所占比重已经非常大，这在带动国家企业发展方面起到的作用是非常大的。当时房地产企业因项目投入资金较大，且经营过程较为复杂，其本身就具有一定的风险性。特别是在税收方面如果房地产企业无法根据自身的企业运营发展进行有效的税收风险内部管控，将会给企业发展带来比较严重的障碍，所以。房地产企业应该加强自身内外部税收风险的综合因素分析，以努力探寻房地产企业税收内部管控方式手段，通过有效的税收控制来提升企业的经济效益，同时不断地实现税收风险的化解。

本文通过研究甲房地产公司的相关财务数据，在营业收入、营业成本、期间费用和营业利润等重要的财务数据中,对其中数据进行计算得出相关财务数据变动率，分析后可以发现，营业利润变动率和期间费用变动率浮动比较大，因此，甲公司在长期的发展过程中，需要建立了完善的税务风险管控制度，控制期间费用的使用，保证稳定的利润率。从未来企业发展前景看，房地产企业应该结合自身的发展经营状况，充分地合法利用国家相关税收政策，建立起属于本企业特色的税务管控体系,企业管理层也要重视税务风险的管控以及财务人员到账目的合理合法操作，企业的发展起着举足轻重的作用。通过一系列的调查，甲公司承认少缴增值税、企业所得税、土地增值税、印花税、城建税、教育税，并及时补缴。

（二）案例分析思路



（三）风险分析

1. 房地产当前的税收风险分析

从当前房地产企业税收出现的风险因素分析来看,其很大一部分原因都是由于房地产企业没有对内部的税收风险管控加以重视。房地产企业的税控管理重点往往在税务申报工作和单个环节的税费避让,普遍缺乏对国家当前税控政策的彻底分析和了解,没有形成与之对应的税务管控方案。同时很多房地产企业的税务专岗都是兼职,在专业知识和行业经验方面都比较欠缺。从房地产所面临的税收风险来看,其主要有政策、财务企业经营及法律等方面的风险。房地产企业对这些税收风险缺乏连续性的总体方案规划,特别是当前变化较快的税收政策也提升了税控风险。基于这些情况,房地产企业要想实现自身经济利益的合法提升,就应该结合税收政策进行税收筹划和内控体系的完善。

2. 房地产企业当前的税收风险内控现状

（1）企业普遍缺乏税收筹划管理理念

房地产企业的税后筹划基本定位在如何有效地降低纳税方面。实际上,企业的税收筹划是税收工作的重要指导依据,对于房地产企业来说,税后风险的内部管控除了关系到纳税金额之外,还涉及企业营销,发展及财务,法律等多个环节。为此在房地产企业的税收风险管理方面,如何能够将其有效地贯穿到整个企业发展运营管理各个环节中就成为比较关键的问题,在这方面,很多房地产企业还处于比较被动的状态,缺乏针对性的管理规划,这就导致了企业成本管控不合理,税负得不到有效降低等问题的出现。

（2）房地产企业针对税收风险的内部管控机制不健全

要想实现房地产企业的税收风险合理管控,就必须有完善的税收风险管控机制来加以约束。随着国家税收政策的不断升级和发展,多数房地产企业都已经能够形成针对自身税收风险管控的相关约束机制。但从机制的管控来看,普遍存在税控与经营脱节,税收让步于服务的现象。而且很多税收风险管控机制在日常公司运营中,因为缺乏执行监管,也很难得到有效的落实。同时加上缺乏针对税收风险管控的考核和评价,使得很多已经沉稳的税收风险管控制度很难得到真正地实施,

(3) 普遍缺乏对税务政策的研究而出现税控不到位的情况

国家税收政策不断优化,营改增以后,尤其是近几年,增值税不断降低,为房地产企业降低税负,提高利润。但在房地产企业还没对一个政策进行完全吃透的基础上,新的政策一出台,使得企业财务对新日政策难以进行很好的理解和贯彻。

企业管理层对税收风险管控思路有问题,他们普遍认为延迟缴税、偷税漏税是好事,其实这其中可能会导致很多会计角度的核算问题出现。再加上房地产的增值税和企业所得税清算比较困难,施工过程较长且立项手续复杂,使得财务税收经常出现跨年的问题,这对企业保税及内部管控来说就困难重重。

企业普遍认为税控问题是财务专业角度问题。在实际的企业税收风险内控管理方面,其他部门很难主动地去配合财务部门进行税控考虑。这就使得土地增值税和所得税清算工作难度较大。

3. 房地产企业税务风险对策研究

以甲房地产公司为例,在上述的数据分析发现存在着一些税务风险,针对存在的风险问题,提出管控对策进行研究其可行性。

(1) 房地产企业在合理降低税收负担的过程中必须进行税务管控。由于房地产交易额较大,加上在开发的过程中需要缴纳更多税款,因此企业的整体税负较大。尤其在最近一段时期,在国家宏观政策的制约压力下,抑制了房价的上涨,对利润造成较大的削减,进而迫使房地产开发企业在成本费用上寻求突破口以此弥补流失的利润。因此,需要合理有效的税务管控,降低企业的税负,扩大企业的盈利空间,对企业的市场竞争力也是有极大的提升。

(2) 不断完善本企业的税务风险管控是面对不断变化的政策的最佳手段。现如今,我国房地产行业的相关政策复杂多变,房地产开发企业必须在不断变化的环境前提下寻求竞争优势。税收筹划不仅可以帮助企业降低税收成本,还可以使企业财务人员在规划未来发展的过程中实时控制当前在国家宏观政策和社会需求的过程中,并根据企业的实际情况严格按照国家政策发展规划和管理,降低经营风险,扩大企业盈利环境。

(3) 企业财务人员应该时刻注意期间费用的管控。因为房地产企业的特殊性,在每个经营周期,企业需要花费大量的资金进行产品的宣传及推广,期间费用率偏高,容易导致承

担的税负增加，从而影响企业的净利润率等连锁反应，不利于企业长久发展。为此，财务工作者需要拥有清晰的工作意识和合法规范的会计核算工作要求，对每一季度的期间费用进行规划及预算，在一定程度上对企业的税务风险管控上起到积极有效的作用。

4.税务风险管控制度的实施

（1）加强对财务人员的专业培训

由于房地产行业涉税的复杂性，对财务人员的专业性有着很高的要求。很多时候因为财务人员财务数据收集、分析、保管的不重视，导致一些重要资料的丢失,从而无法对费用进行准确的归集,容易造成税务风险管控工作开展不顺利。因此甲公司投入必要的人力和财力，加强对本公司财务人员的培训工作，必要时可以进行每期考核，检测财务人员的专业水平是否提高。另外，公司还可以聘用专业的团队，结合本公司的实际经营情况设计出合理的管控方案，实现公司的更好发展。

（2）企业管理层提高税务风险管理意识

意识指导行动，只有公司的管理层有自觉认识到风险对企业发展的影响，才可以付诸行动，把公司的相关工作人员都召集起来，成立相关的税控部门，实行奖励机制，为整个企业的税控方案出谋划策的员工应该得到奖励，而对不按照国家相关税收政策和企业制度进行合理规范管理的员工实行批评教育,情节严重者应该追究法律责任，将的意识贯彻到整个公司经营过程中。管理层人员还可以借鉴其他公司的纳税筹划方案，吸取优秀经验，再结合本公司的实际情况，加以改造利用。

（3）持续关注税收政策的变化

我国的税法体系还处于不断完善阶段，税收政策每年都在更新变化。甲公司公司的财务人员应该时刻关注着税收政策的变动和走向,对政策的变化如何影响企业的运营进行深入分析，这样才可以在复杂多变的税法环境下临危不乱，设计符合公司在事前、事中、事后发展的战略目标，最大限度的帮助企业控制成本，有效减轻税负，实现经济利益最大化。

八、案例大纲

表 8-1 甲公司税收风险管理案例大纲

案例 基础 信息	企业名称		甲公司			
	所属行业		房地产			
	企业会计政策		☑企业会计准则/□企业会计制度/□小企业会计准则			
主要风险指标						
序号	税种	风险点	风险指标	数据期数	会计报表	纳税申报表

			(参见附件 2)			
1	企业所得税	风险点 1; 风险点 6; 风险点 7; 风险点 12; 风险点 13; 风险点 14	企业所得税税负率	2022-2023	资产负债表	纳税申报表 1
2	增值税	风险点 2; 风险点 3; 风险点 4; 风险点 5; 风险点 8; 风险点 9; 风险点 15	增值税税负率	2022-2023	资产负债表	纳税申报表 1
3	城建税	风险点 4; 风险点 5; 风险点 15	增值税税负率	2022-2023	利润表	纳税申报表 2
4	印花税	风险点 9; 风险点 10; 风险点 15	企业所得税税负率	2022-2023	资产负债表	纳税申报表 2
5	契税	风险点 12; 风险点 13	企业所得税税负率	2022-2023	资产负债表	纳税申报表 1
6	教育税	风险点 15	主营业务收入费用率	2022-2023	资产负债表	纳税申报表 2
7	个人所得税	风险点 16	企业所得税税负率	2022-2023	现金流量表	纳税申报表 2
8	房产税	风险点 17; 风险点 18	企业所得税税负率	2022-2023	现金流量表	纳税申报表 1
9	地契税	风险点 19	剔除预收款后资产负债率	2022-2023	资产负债表	纳税申报表 1
合计	9	19	4	2	3	2