

摘要

东方置业有限公司税务风险管理研究

近年来，随着大数据技术在税务机关的日常管理工作中的不断普及应用，税务主管机关可以获取更加全面的企业经营相关信息，不断加强了对企业税收的监管力度，各个企业的纳税相关信息越来越透明化，税务风险也逐渐演变成了企业日常经营发展过程中的重要风险。而房地产行业一直是经济发展中的中坚力量，房地产行业的税收收入也在国家税收收入中占据重要地位，房地产行业各个企业的税务管理情况也关系着国家税务工作整体的健康有序发展，因此，房地产企业的税务风险管理是十分重要的问题。房地产企业在开发和运营过程中涉及项目金额大、税费种类多、企业税负高，一旦企业潜在的税务风险爆发，就可能会给企业带来一些负面影响，如经济损失、企业名誉损失等。考虑到税务风险的重要性，房地产企业如何正确地使用相关税收的法规政策来规避税务风险的负面影响已经成为了税务风险管理研究当前急需解决的问题。

从本地区的房产企业经营规模来看，目前房地产企业大部分都是中小型企业，由于中小型企业存在经营规模有限、员工素质不专业、企业管理不规范等现状，使得该类型企业在经营过程中不断面临新的问题和挑战，特别是由税务风险而引发负面影响问题，促进中小型房地产企业完善税务风险管理，实现企业健康平稳发展已经迫在眉睫。本文将东方置业有限公司作为研究对象，对房地产开发企业的税务风险管理进行分析研究，方向主要是从东方置业有限公司目前税务风险管理中现存的问题入手，分析目前问题的成因并据此提出应对的解决措施，从而促使房地产开发企业认识到其所处行业内关于税务风险管理目前存在的一些共性风险。本文首先简要陈述了东方置业有限公司税务风险管理的研究背景与研究意义、介绍了文章用到的研究方法与内容，在此基础上，结合了风险管理和税收风险管理的理论，对国内外有关税收风险的研究以及房地产企业税收风险的研究进行了论述。其次介绍了东方置业有限公司的基本情况和主要财务纳税数据情况，获取了公司近四年来的主要财务纳税数据，将其作

为基础的数据分析指标，深度剖析了东方置业有限公司税务风险管理目前存在的问题，即控制环境薄弱、缺乏税务风险识别与评估机制、税务风险管理考评与监督机制不健全和信息沟通不顺畅等问题。再次，参照相关研究理论和分析结果，结合东方置业有限公司的实际情况，提出加强税务风险管理的建议措施，主要包括完善公司税务风险管理职能体系结构、改进税务风险管理识别评估信息系统、改善税务风险管理活动及监督机制、搭建税务信息沟通系统机制等措施，保证企业税收风险管理制度是有效的，能够发挥出应有的作用。最后，本文对东方置业有限公司的税务风险管理情况进行了论述总结，希望能够给东方置业有限公司及其他房地产开发企业提供一定的借鉴参考。

关键词：

房地产开发企业，税务风险，风险管理

Abstract

Research on Tax Risk Management of East Real Estate Co., Ltd.

In recent years, under the background of the continuous popularization and application of big data technology in the daily management of tax authorities, the tax authorities can obtain more comprehensive information about business operations and constantly strengthen the supervision of corporate taxation. As a result, the tax-related information of various enterprises is becoming more and more transparent, and tax risks have gradually become an important risk in the process of business development. The real estate trade has invariably contend a key role in economic development, and therefore the tax income of the important estate trade also occupies a vital position within the national tax income. The tax management of assorted enterprises within the land trade is additionally associated with the healthy and orderly development of the national tax work. Therefore, the tax risk management of land enterprises is that the high priority. within the method of development and operation, land enterprises involve great deal of comes, numerous forms of taxes and costs, and high company tax burden. Once the potential tax risks flee, it's doubtless to bring some negative effects to the enterprises, like economic losses and company name losses. Considering the importance of tax risks, the way to properly use relevant tax rules and policies to avoid tax risks has become a vital topic of tax risk management analysis.

From the angle of the operation scale of assets enterprises during this region, most of them area unit little and medium-sized enterprises at this time. thanks to the restricted operation scale, amateurish workers quality and non-standard enterprise management, little and medium-sized enterprises perpetually face new issues and challenges within the operation method, particularly the negative impact caused by tax risks. it's imperative to market little and medium-sized assets enterprises to concentrate to tax risk management and understand the healthy and stable development of enterprises. Taking Oriental assets Co., Ltd. because the analysis object, this paper analyzes the tax risk management of assets development enterprises principally from this issues within the tax risk management of Oriental assets Co., LTD., analyzes the causes of this issues, and proposes countermeasures consequently. Thus, the important estate development enterprises will understand some common

risks of tax risk management in their trade. This paper initial in short states the analysis background and significance of the tax risk management of Oriental assets Co., LTD., and introduces the analysis ways and content of the paper. On this basis, combined with the idea of risk management and tax risk management, it discusses the domestic and foreign analysis on tax risk and therefore the analysis on the tax risk of assets enterprises. Secondly, it introduces the fundamental state of affairs and main money tax payment knowledge of Oriental assets Co., LTD., obtains its main money tax payment knowledge in recent four years because the basic analysis index, and deeply analyzes this issues in tax risk management of Oriental assets Co., LTD. That is, weak management setting, lack of tax risk identification and assessment mechanism, tax risk management analysis and supervising mechanism isn't good and knowledge communication isn't swish. Finally, by concerning relevant analysis theories and analysis results and mixing with the particular state of affairs of Oriental assets Co., LTD., preventive measures for tax risk management area unit advises, that principally embrace optimizing the management setting for tax risk management, establishing the tax risk identification, assessment and response system, up the tax risk management method and supervising mechanism, and building a swish data communication platform. The system designed to ensure the enterprise tax risk is effective and can play its due role. This paper discusses and summarizes the tax risk management of Oriental Real Estate Co., LTD., hoping to provide some reference for the tax risk of Oriental Real Estate Co., Ltd. and other real estate development enterprises.

Key words:

Real Estate Development Enterprise, Tax Risk, Risk Management

目 录

第 1 章 绪论.....	1
1.1 研究背景与研究意义.....	1
1.1.1 研究背景.....	1
1.1.2 研究意义.....	2
1.2 研究方法与内容.....	2
1.2.1 研究方法.....	2
1.2.2 研究内容.....	3
1.3 理论基础和文献综述.....	4
1.3.1 理论基础.....	4
1.3.2 文献综述.....	6
第 2 章 东方置业有限公司税务风险管理现状概述.....	9
2.1 东方置业有限公司基本情况.....	9
2.2 东方置业有限公司财务及涉税情况概述.....	9
2.2.1 东方置业有限公司财务情况.....	9
2.2.2 东方置业有限公司涉税情况.....	12
2.3 东方置业有限公司税务风险管理存在的问题.....	16
第 3 章 东方置业有限公司税务风险成因分析.....	19
3.1 东方置业有限公司内部控制环境薄弱.....	19
3.1.1 税务风险意识淡薄.....	19
3.1.2 内部管理岗位职责不明确.....	20
3.1.3 人才队伍建设不足.....	21
3.2 东方置业有限公司缺乏税务风险识别与评估机制.....	22
3.3 东方置业有限公司税务风险管理考评与监督机制不健全.....	23
3.4 东方置业有限公司信息沟通不顺畅.....	24

第 4 章 东方置业有限公司税务风险管理改进措施.....	27
4.1 加强公司内部控制环境管理.....	27
4.1.1 提升公司税务风险管理意识.....	27
4.1.2 组建专职税务风险管理部门.....	28
4.1.3 建设税务管理人才队伍.....	28
4.2 改进税务风险识别评估信息系统.....	29
4.3 改善税务风险管理活动及监督机制.....	31
4.3.1 改善税务风险管理活动.....	31
4.3.2 改善税务风险管理评估监督机制.....	32
4.4 搭建税务信息沟通系统机制.....	33
4.4.1 建立公司内部信息沟通机制.....	33
4.4.2 加强公司外部信息沟通机制.....	34
4.4.3 确保信息沟通交流的质量.....	35
结 论.....	36
参 考 文 献.....	37
致 谢.....	39

第 1 章 绪论

1.1 研究背景与研究意义

1.1.1 研究背景

我国房地产行业的持续良好有序发展，不仅带领人民实现了民有所居的民生发展目标，还解决了现实民生问题，引领了我国国民经济的持续健康发展。

《政府工作报告》提出，在今年，中国经济将迎来一个新的经济增长阶段，而这一阶段的重要推动力之一，就是通过放松政策实现经济软降落，让品牌开发商成为最大的受益者。房地产行业的相关政策环境虽然不断得到优化，但是众多房企由于自身较高的负债率，引发的资金链问题导致大批量住宅房产项目出现了停工烂尾的严重后果。在这样的政策和市场背景下，结合房地产对民生和经济的重要影响，房地产企业们如何准确定位自身，防范自身风险，保持稳中求进，已经成为了房地产企业健康有序发展的重中之重。

与此同时，随着我国经济的不断发展，税务的征收制度得到了进一步的改善，各个部门的税务制度也得到了进一步的细化，整个税务制度正向着一个更为完备、有效、有序的方向发展。从最近几年的税务资料可以看出，房地产业在税收方面的贡献率始终处于很高的位置，而且还在不断的增加。从 2000 年到 2021 年，我们的税收收入从 12581 亿增加到了 172131 亿，增加了 13 倍以上。在国家财政部公布的 2021 年财政收支中，在土地相关税收和房地产税收中同比增加 15.1 个百分点。同时，随着国内税收方面科技手段的不断完善，国家税务总局也开始广泛在税收管理工作中利用起来了大数据科技手段，税务机关能通过系统全面掌握到企业的生产信息和经营信息，使得企业潜在的税务风险逐渐变得透明。一些房地产公司开始认识到税收风险的重要性，注重加强对税收风险的防范，防止税收风险对公司造成的影响。

东方置业有限公司成立时间不长，发展规模和速度十分可观，但在企业管理的过程中也遇到了一些问题。问题主要产生在生产经营活动中较为繁杂的房产开发交易行为中，企业自身的税务风险管理意识十分薄弱，对税收政策的理

解十分片面，企业存在着较大的税务管理风险，如何加强企业的税务风险管理已经成为企业当前必须要解决的问题。

1.1.2 研究意义

随着经济水平的不断发展，房地产行业规模不断发展壮大，但行业内的地方性房地产企业的管理水平却没有及时跟上，公司管理和财务相关制度不够完善，税务风险管理防范意识较弱。本文选择东方置业有限公司为具体研究对象，利用已有的会计资料和企业日常管理系统，来探索东方置业有限公司在企业的日常运营中所面临的税收风险，并了解企业的税收风险管理状况。最后，对东方置业有限公司的管理状况展开了深入的剖析，发现企业在税收风险上存在的问题和企业对税收风险的控制上存在的缺陷，从而为企业提供相应的改善方案，使企业能够更好地减少税收风险，提供相应的对策。本文主要有以下几点意义：一是从行业的视角来看，本文旨在探讨在房地产市场中，一些公司所面临的税收风险，以此来帮助公司更好地了解自己所在的产业中所面临的税收风险，提高公司对税收的重视程度，更好地预防和控制公司的税收风险，这对于整个公司的发展和运营都是非常有利的。二是从公司的视角出发，帮助东方房地产公司构建和完善的税务风险控制体系，加强税务风险控制，并在法律、法规的基础上，利用好政府提供的减税优惠等政策，增加公司的收益。

1.2 研究方法 with 内容

1.2.1 研究方法

(1) 文献分析法

将税收风险管理的理论与房地产公司的税务风险作为核心，利用网络和图书馆收集并查阅与之相关的已有的资料，在对税务风险管理的基础上，将目前已有的与房地产公司的税务风险管理相关的相关的研究结果进行总结和梳理，从而对房地产公司的运营过程中所面临的重要的税务风险问题以及原因进行详细的剖析，并给出相应的对策。

(2) 访谈法

通过与东方置业有限公司主管领导和相关管理人员如财务、人力资源等专 业岗位人员进行访谈，熟悉东方房地产开发有限公司的财务状况及税收压力，熟悉其税收基础信息，如税收的申报、支付等。

(3) 案例分析法

选取当地地区的典型房地产企业东方置业有限公司为例，对东方置业有限 公司深入了解，以东方置业有限公司在日常管理体系、经营现状、财务情况、 纳税负担等方面的概况为中心，并与其相关的理论知识相融合，从企业的实际 业务角度切入，对问题产生的因素进行了深入剖析，再提出有意义的改善方案 以及相应的建议。

1.2.2 研究内容

在这篇文章的第一部分，文章对税收风险管理的研究背景与意义、研究方 法与内容进行了叙述，并以内部控制理论、风险管理理论以及税收风险管理理 论为基础，对国内外目前现存的关于税收风险管理研究的有关文献进行了详细 的论述。其次，对东方置业有限公司的概况以及主要税种的承担情况进行了简 单的描述，并以该公司最近几年的有关税务资料为例，对该公司目前的经营方 式以及存在的问题进行了详细的阐述，以增值税、土地增值税、契税等多税种 为研究对象，深度剖析了东方置业有限公司税务风险管理目前存在的问题。再 次，文章对东方置业有限公司税收风险管理现状进行了剖析，主要包括：税收 风险管理环境薄弱，税收风险辨识和评价机制不完善，税收风险管理考核和监 管体系不完善，税收风险管理信息交流不畅通等。最终，以东方置业有限公司 的具体实践和有关的文献和调查结果为依据，针对该公司的具体状况，给出了一 套适用于该公司的税务风险管理对策，具体内容有：一是要优化税务风险管理 的控制环境，二是要改进税务风险管理识别评估信息系统，三是要完善税务 风险管理的程序与监督机制，四要建立一个顺畅的信息交流的系统。以此来降 低企业的税务管理风险，确保企业健康发展。

1.3 理论基础和文献综述

1.3.1 理论基础

(1) 风险管理理论

风险指的是在特定的情况下，预期的结果与实际的结果两者之间产生的不同差异。一般企业所面临的风险，就是在企业的生产经营过程中实现企业的经营目标时受到的关于未来不确定性的一些影响。在美国，随着“安然”公司倒闭案的爆发，有关企业和个人都开始关注企业的内部管理问题。COSO 于 2004 年 9 月，以《内部控制整合框架》为基本，扩充了《企业风险管理整合框架》的范围，提出了一个以协助各组织更好应对各种危险为目的的流程。公司的风险管理指的就是让管理层在战略制定和日常经营活动的每一个过程中，都可以高效地应对将来可能发生的不确定的事情，并利用各种措施来减少公司的费用，为公司的利益相关者带来更高的价值收益，还可以防止公司资源的无谓损失。这个架构确定了公司风险的八个因素：内部环境，目标设定，事件识别，风险评估，风险对策，控制活动，信息与交流，监控。这些构成因素在企业的经营活动中相互联系，相互影响，相互制约。框架发布后 COSO 又征集了全球的意见，并在 2017 年 9 月份对《企业风险管理框架》进行了修订，并对其进行了公开发布。新的架构将内部控制的概念再次界定为一个受雇员行为影响的过程，它会持续于公司的全部的日常经营管理活动，不仅有助于公司的发展，还会将它视为公司在风险管理工作中的一个关键的基本组成部分。在这个新的架构中，引入了五个主要的内控元素以及它们的有关原理，以协助管理者从一个风险的视角，去考量公司的经营策略与业绩，让公司更好的去应对外界的变动。内部控制五因素是以外部环境为基础，以评估运营中可能面临的风险为依据，把实施政策的控制活动作为手段，以信息和沟通为载体，发挥出内部监督的保障作用，使其各个要素在整个风险的管理过程中都能发挥出不同的作用，达到相互修正、相互促进、相互关联、相互影响的效果。

(2) 税务风险管理理论

《大企业税务风险管理指引(试行)》(以下简称《指引》)是我国在大企业税收风险方面首次发布的政策性指导文件。在这份指引中清楚地说明了, 税务风险是那些在有关的涉税行为中, 由于没有按照税收法律和法律法规行事, 从而造成的使公司遭受法律制裁、经济损失和名誉受损的危险, 目的在于通过对公司的指导让公司从最初的运营决定起就对税务风险管理进行有效的控制, 指明了公司要在满足税法规定的基础上进行税务风险的首要目的。《指引》还指出, 在此基础上, 可以针对自己的实际状况, 制定相应的税收风险控制体系, 具体内容如下: ①税收风险控制机构。公司可以根据自己的经营规模和内部的组织架构形式等, 设置税收风险专业管理岗, 并保证有关的工作岗位之间的责任是分开的。②对税收的风险进行辨识与评价。企业应该对自己的运营活动中存在的税收风险点进行辨识, 并对这些风险点所处于的过程位置进行确定, 从而对风险的出现而造成的可能的损失进行评价。③税收管理中的税收管理与风险防范对策。在对税收风险进行了辨识和评价后, 公司应该以评价的结果为依据, 制订出与公司实际状况相适应的税收风险应对战略, 从而将税收风险控制在最优范围之内。④资讯和交流。构建一套完整的信息与沟通系统, 保证在公司内部, 各个部门和公司与外界的公司都可以进行有效的信息交流, 从而防止由于信息不对称而造成的损失。公司必须随时保持实时、高效的交流, 保证公司可以在第一时间内获得有关的税收数据和信息。⑤监管与改善。构建一套对公司现有税收风险管理体系进行监控和考核的制度, 并对其进行评估, 从而对存在的问题进行分析, 并对其进行相应的改善。

由此可知, 税务风险其中不仅包含因企业少缴税款而遭受补税、罚款和滞纳金的情况, 使企业面临法律的制裁和形象的损害等; 还有因企业多缴税款使企业税负增高, 加重企业成本负担, 造成经济损失的情况。而税务风险管理就是为了避免这些情况发生而产生的活动, 税收风险的管理是一项重要的工作。税收风险管理作为企业内控的重要组成部分, 企业应该根据自身的实际状况制定税收风险管理的相关规定, 并将这些规定纳入到企业的内部控制体系中。税收风险的治理, 按照其所处的阶段, 可划分为事前防范、事中识别与管控、事

中评估与改善三个阶段。在事先的防范方面，就是要提倡建立税务风险管理文化观念，建立税务风险管理的专业组织，构建税务风险管理的完备制度等。事中识别和控制是指通过风险识别、评估、应对和控制等步骤使税务风险管理体系能够有效地运行起来。事后评价和改进是指通过监督机制对税务风险管理进行绩效评价，使企业的税务风险管理制度流程的不断完善规范。企业还应依据经济发展的外部政策环境和内部经营环境的不断变化，及时调整完善税务风险管理制度，确保税务风险管理体系时刻有效。

1.3.2 文献综述

(1) 税务风险管理的研究

国外方面对税务风险管理的研究相对来说是比较早的，David(2004)将企业的税收风险与不同税率不同情况进行了扩展性的分别分析，表明了补贴或罚款在影响企业税务风险中的作用。Steven and Williams (2017) 则测试了避税策略与企业风险之间的相关性，通过测试表明税负波动率和公司整体承担的风险是正相关的，企业应该通过使用持久的低税收风险策略来降低企业税负。Stiglingh (2017) 指出了在监管部门的关注下，税收遵从性对公司信誉的影响很大。在向公众公布的公司事务的情况下，公司可以增加对有关税收的信息的真实透明度，从而降低公司的信誉风险。这都对企业的经营业绩起着重要的影响作用。Walicka and Prystrom (2015) 明确表达了税收优惠的正向积极作用，同时也阐述了中小型企业的使用者在面对使用税收优惠时面临的相关障碍和风险，并给予应对该税务风险的相关建议和指引。Mark and Russ (2010) 主要指出了从财产税方面提出风险管理的概念，通过对房产税的动态考察，指出企业如何应对公共部门对房产税的支配和调整，进而降低企业税务风险和税负成本。

随着国内经济环境的不断发展，我国国内税务风险研究在 2009 年国家税务总局发布《指引》后也相继开展起来。施文娟 (2020) 指出了税收的强制性、无偿性和公司对税后利润的渴望的内部需要，两者间的不可避免的冲突，这就需要公司对税收的风险进行一种科学的、高效的管理。宋航,曾增,陈婉怡 (2019) 基于 2008-2016 年度沪深两地的数据对税收风险与公司估值的相关性进行了研

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/675000044324011114>