



分 类 号:

密 级:

论文编号:

学 号: 52140648525

重庆理工大学硕士学位论文

房地产企业税收风险评估研究 —以 MD 房地产公司为例

研 究 生: 陈 静

校 内 导 师: 陈 立 副教授

校 外 导 师: 熊 卫 红

学 位 类 型: 专 业 学 位

专业学位类别: 会 计 硕 士

培 养 方 向: 企业会计与税务管理

培 养 单 位: 会 计 学 院

论文完成时间: 2017 年 3 月 20 日

论文答辩日期: 2017 年 5 月 24 日

Category Number:

Level of Secrecy:

Serial Number :

Student Number: 52140648525

Master's Dissertation of Chongqing University of Technology

Research on Tax Risk Assessment of Real Estate Enterprises - A Case Study of MD Real Estate Company

Postgraduate: Chen Jing

Supervisor: A-Prof.Chen li

Industry mentor: Xiong Weihong

Degree Category: Professional Degree

Specialty: MPAcc

**Training Direction: Corporate Accounting and
Tax Administration**

Training Unit: Accounting School

Thesis Deadline: March 20, 2017

Oral Defense Date: May 24, 2017

重庆理工大学
学位论文原创性声明

本人郑重声明：所呈交的学位论文是本人在导师的指导下，独立进行研究所取得的成果。除文中特别加以标注引用的内容外，本论文不包含任何其他个人或集体已经发表或撰写的成果、作品。对本文的研究做出重要贡献的集体和个人，均已在文中以明确方式标明。本人承担本声明的法律后果。

作者签名：陈静 日期：2017年5月24日

学位论文使用授权声明

本学位论文作者完全了解学校有关保留、使用学位论文的规定，同意学校保留并向国家有关部门或机构送交论文的复印件和电子版，允许论文被查阅和借阅。本人授权重庆理工大学可以将本学位论文的全部内容编入有关数据库进行检索，可以采用影印、缩印或扫描等复制手段保存和汇编本学位论文。

本学位论文属于（请在以下相应方框内打“√”）：

1. 保密□，在___年解密后适用本授权书。
2. 不保密□。

作者签名：陈静 日期：2017年5月24日
导师签名：陈静 日期：2017年5月24日

摘 要

随着房地产行业的迅猛发展,房地产行业的税收已经逐步成为了税收收入重要的来源与增收的亮点。但是,由于房地产开发企业的开发经营具有周期长、环节多、资金流动量较大、成本核算相对复杂等诸多特点,使得房地产行业整体的税收收入流失现象相对严重。房地产行业可以说是税收风险高度集中的行业,其涉及的税收风险也更多和更加地复杂。如何高效地对房地产企业的税收风险进行识别,提前发现和洞察房地产开发企业存在的多种税收风险,并对这些涉及的税收风险加以清晰地认识与有效地辨别,进而对其进行系统性的归类和分析,针对性地制定防范措施与应对策略,从而有效的控制房地产企业各种可能的税收风险,提高房地产企业纳税遵从度,一定程度上减少房地产企业税款的流失,已经成为了当前房地产企业税收征收管理中需要探讨的新热点问题之一。

本文结合风险管理理论和税收遵从理论,主要通过对房地产企业税收风险的表现及成因进行深入分析,重点梳理并阐述了房地产企业税收风险评估流程,包括涉税信息数据采集与应用、税收风险识别、风险等级评价与排序、应对与控制策略。并引入了MD房地产开发公司税收风险评估的案例,进一步说明房地产企业税收风险评估的实用性。有效地验证了房地产企业税收风险评估模型能够有效识别出纳税人存在的具体税收风险点,并进行有效评价与应对,从而高效地提高了房地产税收征收管理的效率,具有很强的实践意义。期望本文能够对房地产企业税收风险评估应用研究做出相应的贡献。

关键词: 房地产; 税收风险; 风险评估

Abstract

With the rapid development of the real estate industry, the real estate industry tax has gradually become an important source of tax revenue and income highlights. However, due to the development and operation of real estate development enterprises with a long cycle, many links, large amount of capital flow, cost accounting is relatively complex and many other features, making the real estate industry as a whole is relatively serious tax revenue loss. The real estate industry can be said to be a highly concentrated tax risk industry, which involves the tax risk is more and more complex. How to effectively identify the tax risks of real estate enterprises, discover and understand the various tax risks of real estate development enterprises in advance, and clearly understand and effectively identify these tax risks involved, and then systematically return them Class and analysis, targeted to develop preventive measures and coping strategies, so as to effectively control the real estate business a variety of possible tax risks, improve the real estate business tax compliance, to a certain extent, reduce the loss of real estate tax, has become the current real estate One of the New Hot Issues in Enterprise Tax Collection Management.

Based on the theory of risk management and the theory of tax compliance, this paper mainly analyzes and summarizes the tax risk assessment process of real estate enterprises, including tax collection and application of tax information, tax risk identification, Risk Rating Evaluation and Ranking, Response and Control Strategy. And introduces the case of tax risk assessment of MD real estate development company, and further explains the practicability of tax risk assessment model of real estate enterprise. Which can effectively verify the specific tax risk points of taxpayers and validate and deal with them effectively, so as to improve the efficiency of real estate tax collection and management effectively, which is of great practical significance. It is expected that this paper will make a corresponding contribution to the application of tax risk assessment in real estate enterprises.

Key words: real estate; tax risk; risk assessment

目 录

摘要	I
ABSTRACT	II
1 导论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.1.1 研究背景.....	1
1.1.2 研究意义.....	2
1.2 国内外研究现状	2
1.2.1 国外研究现状.....	2
1.2.2 国内研究现状.....	3
1.2.3 文献评述.....	6
1.3 研究内容.....	7
1.4 研究方法与目标	7
1.4.1 研究方法.....	7
1.4.2 研究目标.....	8
1.5 技术路线.....	9
2 理论基础.....	11
2.1 税收风险概念	11
2.2 风险管理理论	12
2.3 税收遵从理论	13
3 房地产企业税收风险的表现及成因	15
3.1 房地产行业概况	15
3.1.1 房地产行业介绍.....	15
3.1.2 房地产行业经营规律与特点.....	16
3.2 房地产企业涉税分析.....	17
3.3 房地产企业税收风险的主要表现	19
3.3.1 经营收入类税收风险表现.....	19
3.3.2 成本费用类税收风险表现.....	20
3.3.3 其他类税收风险表现.....	21

3.4 房地产企业税收风险成因分析.....	22
4 房地产企业税收风险评估流程.....	25
4.1 涉税信息数据的采集.....	25
4.2 房地产企业税收风险识别	26
4.2.1 企业内部风险控制评价.....	28
4.2.2 主体税种税收风险识别.....	29
4.2.3 综合财务指标风险识别.....	29
4.2.4 相关单项指标风险识别.....	31
4.3 房地产企业税收风险等级评价与排序	32
4.4 房地产企业税收风险应对与控制策略	32
5 MD 房地产公司税收风险评估案例分析.....	35
5.1 MD 房地产公司概况.....	35
5.2 MD 房地产公司主要指标对比分析	37
5.3 MD 房地产公司税收风险识别	38
5.4 MD 房地产公司税收风险评价	40
5.5 MD 房地产公司税收风险应对处理	42
5.5.1 约谈询问核实.....	42
5.5.2 实地调查核实.....	43
5.5.3 评估处理结果.....	44
5.5.4 税务稽查查处.....	44
6 研究结论与展望	45
6.1 研究结论.....	45
6.2 研究展望.....	46
致 谢	47
参考文献.....	48
个人简历、在学期间发表的学术论文及取得的研究成果	50

1 导论

1.1 研究背景与意义

1.1.1 研究背景

近年来,随着我国房地产行业的迅猛发展,房地产行业的税收已经逐步成为了税收收入重要的来源与增收的亮点,在一定程度上决定了地方税收收入增长的速度和发展的方向。但是,从税收经济关系的角度进行深入分析,房地产行业的税收收入增长和房地产行业整体的繁荣发展并不完全地相互匹配和互相协调。房地产开发企业的经营由于具有周期长、环节多、资金流动量较大、成本核算相对复杂等诸多特点,使得房地产行业整体的税收收入流失现象相对严重。伴随着房地产行业的迅速发展,给税收部门的税收征管改革工作带来了巨大的挑战。

目前,房地产行业已逐步成为了我国的基础产业和国民经济支柱产业,在整个经济结构当中具有相当重要的地位,房地产行业的税收贡献率在我国税收收入组成中占据了相当大的部分。但是值得特别注意的是,有部分房地产开发企业有意或无意地采取一些手段和方法来逃避缴税:一是存在少计销售收入的现象,譬如将架空层、公共配套的物业用房、停车位等无产权的商品销售而未计入到销售收入当中,销售了商品房而少开具了增值税发票的金额等等;二是容易多列支一定的成本,房地产开发企业涉及的行业特别多,成本核算相对复杂,成本的支出对象也相对复杂,很多项目到后期无法进行准确的核查,一些房地产商利用阴阳的施工合同虚开发票偷逃相关的税款;三是核算不及时,达到拖延税款入库的目的,例如将收到的预收账款、银行的按揭款长时间挂在往来账或者采取不记账的方式,纳税申报不及时或者少申报了。

由此可见,房地产行业已经逐步成为了税收实际征管其中的一个巨大风险点,因为其涉税风险巨大的特点,所以多年以来均是税务部门专项稽查的重点行业之一。然而,单纯地依靠税务部门通过日常性的税务检查来对房地产开发企业进行规范化的管理,其效率低下而且成本较高,无法从根本上去解决房地产行业存在的诸多税收风险。房地产行业可以说是税收风险高度集中的行业,当然其涉及的税收风险也更多和更加地复杂。如何高效地对房地产企业的税收风险进行识别,提前发现和洞察房地产开发企业存在的多种税收风险,并对这些涉及的税收风险加以清晰地认识与有效地辨别,进而对其进行系统性的归类和分析,针对性地制定防范措施与应对策略,从而有效的控制房地产企业各种可能的税收风险,这已然成为了当前税收征收管理中探讨的新热点问题之一。

1.1.2 研究意义

通过对房地产企业更加切实和深入的了解与研究,才能够选取或者设计出更为科学合理的关键性指标,从而构建更加有效、完善的针对特定房地产企业的风险识别、评价、应对体系。通过对税收风险识别方法的有效运用,能够及时的、高效的和准确的定位到存在着税收风险的纳税人,并找出其可能存在的具体相关风险点,从而更加有针对性的对房地产整体行业可能存在的税收风险进行全面、科学、有效的预防和管理,对于提高房地产行业整体的税收遵从度,一定程度上可以有效地防止房地产行业税收不必要的流失,具有相当重要的理论意义。

综上所述,根据税收风险管理和税收遵从管理的理论与方法,通过对房地产行业主要存在的税收风险领域进行全方位地科学分析,结合相关的涉税信息数据采集与应用,提取可以用于识别税收风险点的具体特征,建立相互对应的税收风险识别指标,并对税收风险等级进行有效的评价与排序,制定相应的税收风险应对措施与控制策略,从而构建一个适用于房地产企业的税收风险评估模型。并理论联系实际地应用在MD房地产开发公司税收风险评估的案例中。有效地论证了房地产企业税收风险评估模型能够有效识别出纳税人存在的具体税收风险点,并进行有效评价与应对,从而高效地提高了税收征收管理的效率,具有很强的实践意义。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 国外研究现状

税收风险管理理论在国外的研究相对较早,其中,经济合作与发展组织(Organization for Economic Co-operation and Development,简称OECD)很早便发布了关于税收风险管理的指导性原则,并对在税收征管实际领域当中运用税收风险管理模型进行了一般性的概述,首先将风险管理的理论引入到了税收征收管理的实践当中去。目前,OECD各成员国积极有效地推进了税收风险管理,已有超过三分之二的OECD成员国实施了税收风险管理,进行了大量的研究与探索,并充分结合各成员国实际,初步建立了相关税收风险管理的整体流程和框架^[1]。

荷兰对纳税人开展的税收风险分析主要采用的分析指标是财政风险指标和财政地位指标。法国实施了退税企业的分级分类管理,对退税企业的风险评估充分使用了税收风险分析表。加拿大根据衡量纳税遵从度来度量纳税人的遵从风险,构建了衡量纳税遵从度的基本框架^[2]。德国则主要通过税务审计来评价纳税人的税收风险等^[3]。美国的税制体系采用了量化的税收风险模型,在实际应用中对纳税人相应的遵从风险评分,对不同税收风险等级的纳税人采取不同的应对与控制措施。在该

模式之下，纳税人的纳税遵从度不断提高，均能够自行申报纳税。税收风险管理的侧重点就在于事前自觉纳税、纳税遵从度不断的培养以及事后税务检查与稽查^[4]。

澳大利亚构建了税收风险评估模型，在充分采集涉税信息的基础之上，针对不同风险等级的纳税人采用“金字塔”式的应对与控制策略，实现递进式与差别化管理，运用税收风险评估模型生成评估报告^[5]。英国使用统计分析计算出相应的税收风险分值，从而确定税收风险等级，使得税收风险评估的准确性得以提高，并建立税收风险的特征库，指导税收风险应对的措施^[6]。日本税收风险管理侧重点在于自行申报与源泉扣缴相互结合，事后的核实与交叉比对^[7]。

OECD 各成员国关于税收风险管理理论的相关方面研究，不仅反映了税收征收管理的一般性规律，而且将风险管理的原理因地制宜地应用到税收征管当中，充分体现了税收风险管理的基本特点。首先，税收风险是税收征管中为提高纳税人纳税遵从度的各种不确定性、可能性，税务部门通过运用风险管理理论将税收风险控制的最小范围之内是税收风险管理的根本目标。其次，税收风险管理采用分级分类管理，将有限的征管资源充分运用到税收征管实际，帮助税务部门权衡征管资源合理配置与提高纳税人纳税遵从度两者之间的关系。最后，税收风险管理模型是税收风险管理结构化流程，涵盖了税收风险战略规划、税收风险识别、税收风险等级评价与排序、税收风险应对与控制以及绩效评价，确定了税收风险评估流程主要包括建立税收风险识别指标体系、税收风险识别与衡量、税收风险等级评价与排序以及税收评估结果的推送。税收风险管理模型可以通过持续改进得以优化，是一个循环往复的过程^[8]。

美国 COSO 委员会（The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission）站在企业管理的视角，明确指出了税收风险管理流程主要包括了设定目标、风险评估、风险应对以及风险监控等方面的内容^[9]。欧盟则从 2004 年就开始制定税收风险管理的一般性指导原则，并于 2006 年发布了《欧盟税收风险管理指导意见》，明确提出了税务风险管理的一般性模式，即为实现税收风险管理目标而将税收风险管理整体作为一个连续性的框架流程，具体细分为税收风险识别与分析、税收风险评估和确定等级排序、评价与应对处理^[10-11]。

1.2.2 国内研究现状

（1）关于税收风险的含义及产生

风险具有不确定性和负面性，是客观存在的。风险是指实际结果偏离期望值的程度以及该偏离情况发生的概率。税收风险则是指国家在组织税收收入过程当中由于税收制度等因素影响而引起税收减少的不确定性和可能性。

李汉文（2008）将税收风险定义为一些不确定性、负面性等因素影响之下与期

望目标相对而言以及给纳税主体目的行为带来利益损失的一种可能性。税收风险的危害性往往容易被忽略，其存在诱发性和积累性的特性^[12]。史海凤（2011）则认为税收风险亦为税收遵从风险，是因为纳税人的纳税不遵从行为所导致的少缴或者不缴税款的一种可能性^[13]。

卢东宁、刘星（2004）指出税收风险必然存在于所有税收活动之中，税收制度、信息不对称以及经济周期等因素是形成税收风险的主要原因^[14]。白彦锋（2008）指出我国的税制运行中，存在着多方面的税收风险，诸如税收征收管理中规范程度不高、税收增长速度与经济增速不匹配、税制结构相当的分散、相关税收政策运用不恰当以及政府的财政收入形式没有完全规范等等，需要对税收风险给予高度重视，并建立化解与防范税收风险的长效运行机制^[15]。邹建勋、胥德明等（2010）则认为运用税收风险管理理念与方法来管理税收风险依然存在着一定的局限性，例如涉税信息数据的采集应用存在局限性，税收征管资源配置不合理以及税制理念偏差的影响等^[16]。

（2）关于税收风险评估的研究

胡云松（2010）详细地论述了关于税收风险评估的基本流程与框架，重点包括了涵盖税收风险识别指标体系的建立、税收风险识别方法、税收风险等级的评价与排序以及税收风险评估的结果推送^[17]。王培喜、冷秀华（2011）则具体阐述了将风险管理理论的理论与方法引入到税收征收管理中的必要性^[18]。蒋震（2011）提出了大企业税收风险管理的主要流程框架涵盖了涉税信息数据的收集、主要风险点的查找、税收风险评估以及税收风险的应对策略^[19]。

在建立税收风险识别指标体系方面，不同的国内学者从不同视角详细研究了税收风险识别指标体系的建立。谢永清、曾长根（2007）指出了从加强重点企业的主要税源管理角度，探讨研究了重点企业、重点税源的税收风险识别指标体系建立^[2]。田凤平（2008）从重点税源的质量、税源的分散性、税收的稳定性、征管质量以及公共支出欠债风险等多方面进行了研究探讨，并对税收风险识别具体指标选取方面的进行了研究^[20]。雷炳毅（2009）指出了税收风险识别指标体系建立主要的途径是基于税收管理流程的查找、基于历史案例的辨析以及基于理性科学的分析^[21]。张余（2010）初步研究了关于建立税收风险识别指标体系多个不同的维度，主要有重点行业、重点税种以及重点税源规模等^[22]。韩先锋（2012）丰富了税收风险识别指标体系，包括税收征管力度风险识别指标、税收制度性风险识别指标、宏观税负识别指标以及税收与经济弹性风险识别指标等等，对其从宏观层面进行了完善和补充^[23]。黄树民、袁祥（2013）则从微观层面对税收风险进行了详细研究探讨，指出了将纳税遵从度作为度量税收遵从风险的重要标准^[24]。

在税收风险识别方面，钟原（2007）详细论述了建立税收风险识别、税收风险

评价体系、税收遵从状态以及税收遵从对策等^[25]。张戈丽（2011）尝试研究特定行业税收风险识别流程框架的建立^[26]。赵连伟（2012）指出从税收流失程度和税收风险发生概率进行税收风险识别，系统阐述了税收风险识别方法体系，着重研究构建重点税源行业宏观和微观层面的税收风险识别方法，并尝试提出建立重点行业税收风险识别流程框架的实施步骤^[27]。李晓曼（2013）指出合理使用数据挖掘技术和运用量化税收风险识别模型等方法可以提高税收风险点扫描的效率，强调从宏观和微观的层面探讨税收风险识别方法以及思路，重点强调了构建重点税源行业税收风险识别的必要性^[28]。周立杰（2013）指出税收风险识别所研究的重点对象应当是税收遵从风险^[29]。李晓曼（2013，2015）搭建了多个行业的税收风险识别框架，其中主要涵盖的行业有房地产行业、物流行业以及“营改增”后的公路货运行业等^[30-32]。张景华（2014）指出涉税信息数据的采集、税收识别指标体系的管理、税收风险的整理加工以及税收风险的评价与验证等环节构成了税收风险识别的流程，紧贴重点行业和征管实际，整合税收风险识别指标建立分行业和分税种的税收风险分析识别模型^[33-34]。吉王微、张喆（2015）紧密结合了大企业税收风险管理的特征完善税收风险识别流程框架中税收风险指标体系，从而实现了税源的有效监控^[35]。

在税收风险应对与控制策略方面，任征、田凤平（2008）指出将税收风险分为税收收入的风险、税收征收管理的风险以及宏观经济调控的风险，提出在组织税收收入中可能存在的各相关风险点，并初步尝试建立税收风险评估以及税收风险预警的机制^[20]。曾长胜（2009）提出及时、准确的涉税信息数据是税收风险管理的前提条件，依据税收风险实施的目标，对涉税信息数据实现优化和管理，可以确保涉税信息数据采集与应用的高效性，从而为税收风险应对与控制策略的提出与完善奠定坚实基础^[36]。胡云松（2010）详细研究并提出了关于完善税收风险应对与控制的策略^[17]。蒋静（2012）重点强调了加强涉税信息数据的分析对完善税收风险评估的必要性与重要性^[37]。王化敏（2013）提出了完善税收风险评估的具体措施，重点应从现代信息化建设的力度、税收涉税信息数据的管理以及培养税收风险方向的高级专业人才等方面入手^[38]。李晓曼（2015）指出税收风险的应对策略应当科学采用差别化和递进式的控制策略，加强事中和事后的税收风险识别，建立分级分类的应对控制策略，从而达到有效控制税收风险的目的^[32]。

（3）关于房地产行业税收风险方面的研究

何顺梅（2011）指出我国房地产企业税收征管实际存在主要问题的原因是核算复杂，开发周期较长，涉及税种众多以及征管手段方法相对落后等^[39]。李晓曼（2013）详细分析研究了我国房地产行业税收遵从风险现状，并重点探讨构建关于房地产行业税收风险识别以及应对的方法与控制的策略^[30]。周大鹏、宋四虎（2014）指出通过对房地产行业税收风险模型的构建，有利于完善房地产行业整体税收风险管理的

水平,从而实现房地产行业重点税源的分级分类税收风险管理^[40]。李晶(2014)通过结合S区房地产行业税收风险评估案例的研究,指出该构建的模型能够有效地查找具体纳税人的税收风险点,高效地发现问题并提高稽查选案的准确性^[41]。张倩(2015)则通过分析研究对土地增值税征收管理过程各环节当中可能存在的问题,建立相应税收风险识别指标的思路与方法,并结合征管实际构建关于房地产开发企业土地增值税的税收风险识别方法、评价与应对的税收风险评估模型^[42]。顾尚伟(2016)通过对房地产行业税收进行大数据分析,将“互联网+”思维引入到了房地产企业税收风险管理^[43]。

1.2.3 文献评述

综上所述,结合国外和国内的相关研究现状得知,关于税收风险管理研究的重点是构建起税收风险相关的体系。首先,根据既定的战略目标对税收风险进行规划,使得建立的税收风险体系各个环节之间实现相互衔接、有序、协调的发展。其次,对第三方涉税信息的采集与应用,深入地剖析可能存在发生的各税收风险点,实现对税收风险点进行有效初步的识别。建立起税收风险识别体系,并设置相应的预警值,将税收风险识别体系计算出的数据和设置的预警值相比较,从而有效识别税收风险并确定大小。最后,根据初步识别的税收风险,通过税收风险大小排序与等级评价,制定相应的应对和控制措施等。

目前,税收风险管理逐步成为了国外发达国家税收征管部门实施税收实际征收管理的重要方式方法,在不断探索中构建了一整套有效的税收风险管理流程,防范与应对可能发生的税收风险,税收风险评估流程中的识别、评价与应对已经形成了较为完整的体系。然而在国内,税收风险管理理论的理念是最近几年时间才开始运用到税务部门的税收征收管理工作当中,多数的国内学者关于税收风险评估的研究停留在理论研究方面,在理论研究层面论述了税收风险管理相关的基础框架构建、税收风险评估的基本流程以及构建特定行业的税收风险识别框架等等。

作为税收风险管理的重要环节,税收风险识别实施关键在于指标体系和模型的建立,然而具体建立的流程和方法涉及较少。尤其是对于特定行业税收风险评估模型的建立仍然处于研究阶段,税收风险评估模型主要由税收风险识别、评价与应对三个部分构成,关于房地产行业税收风险评估模型方面的研究还相对较少。

1.3 研究内容

本文选取了房地产企业为研究对象,结合房地产企业税收风险的特点,建立房地产企业的税收风险评估模型。通过房地产企业税收风险评估对房地产企业的税收风险进行有效识别,对具体的税收风险进行科学合理的评价与排序,从而提出相应的税收风险应对策略。并将房地产企业税收风险评估模型具体运用到了 MD 房地产开发公司税收风险评估的实际案例中来,理论联系实际地对风险评估模型进行持续改进。

本文的研究内容主要包括以下六个方面:一是梳理和总结了国内外相关研究的现状,并对相关文献进行评述,提出了所需研究的问题、背景以及意义,初步确立了研究内容、研究的主要目标与方法等;二是对风险管理理论和税收遵从理论进行总结和归纳,确立了房地产企业税收风险评估研究的理论基础;三是主要介绍房地产企业税收风险的表现及成因,包括房地产行业概况、房地产企业涉税分析、房地产企业税收风险的主要表现以及房地产企业税收风险成因分析等;四是介绍关于房地产企业税收风险评估流程,重点包括涉税信息数据的采集与应用、房地产企业税收风险识别、风险等级评价与排序以及风险应对与控制策略;五是对 MD 房地产公司税收风险评估案例进行了具体分析,主要涉及主要指标对比分析、税收风险的识别、评价以及应对处理;六是对全文进行了总结,重点分析了房地产企业税收风险评估模型具有的优势和局限性,对房地产企业税收风险评估模型的持续改进提出相应建议与展望。

1.4 研究方法与目标

1.4.1 研究方法

对房地产企业税收风险评估的运用研究主要集中采用的是文献研究、关键性指标分析以及案例分析的方法。

首先,通过查找和阅读国内外相关的文献资料,对相关文献资料进行梳理与总结,总结了相关的各种理论基础和方法,并根据实际需求情况提出了研究的思路与框架,从而进行相关的研究。

其次,对房地产企业税收遵从风险领域进行全面地分析,结合涉税信息数据的采集与管理,运用指标分析方法科学设置对应的税收风险识别指标,并建立对应的预警值,通过分析对比可能具体存在的税收风险点。在此基础上,对税收风险等级进行科学的评价和排序,进一步提出房地产企业相应的税收风险应对与控制策略,从而形成一整套的房地产企业税收风险评估流程。

最后，利用案例分析方法将房地产企业风险评估模型在 MD 房地产开发公司税务风险评估案例中进行实际的应用，试图说明其可行性，并不断总结经验与不足，使得房地产企业税收风险评估得以进行持续的改进。

1.4.2 研究目标

对于税收风险评估模型的应用研究仍然还处于初步探索阶段，针对行业税收风险评估模型研究不足的现状，特别是关于房地产企业税收风险评估模型的方面更是少之又少。本文在介绍风险管理理论和税收遵从理论的基础之上，结合房地产行业整体的特点和涉税信息数据采集与管理的相关内容，通过对房地产行业主要存在的涉税风险领域进行全方位地分析，科学细致的分析其可能存在的各种风险点，针对性的设计或完善相应税收风险识别的具体指标，并对税收风险等级进行评价和排序，提出相应的房地产企业税收风险应对与控制策略，从而形成一整套房地产企业的税收风险评估模型。最后，将房地产企业的税收风险评估模型在 MD 房地产开发公司税务风险评估案例中进行实际的应用，充分做到理论联系实际，使得房地产企业税收风险评估模型能够得到持续改进。

1.5 技术路线

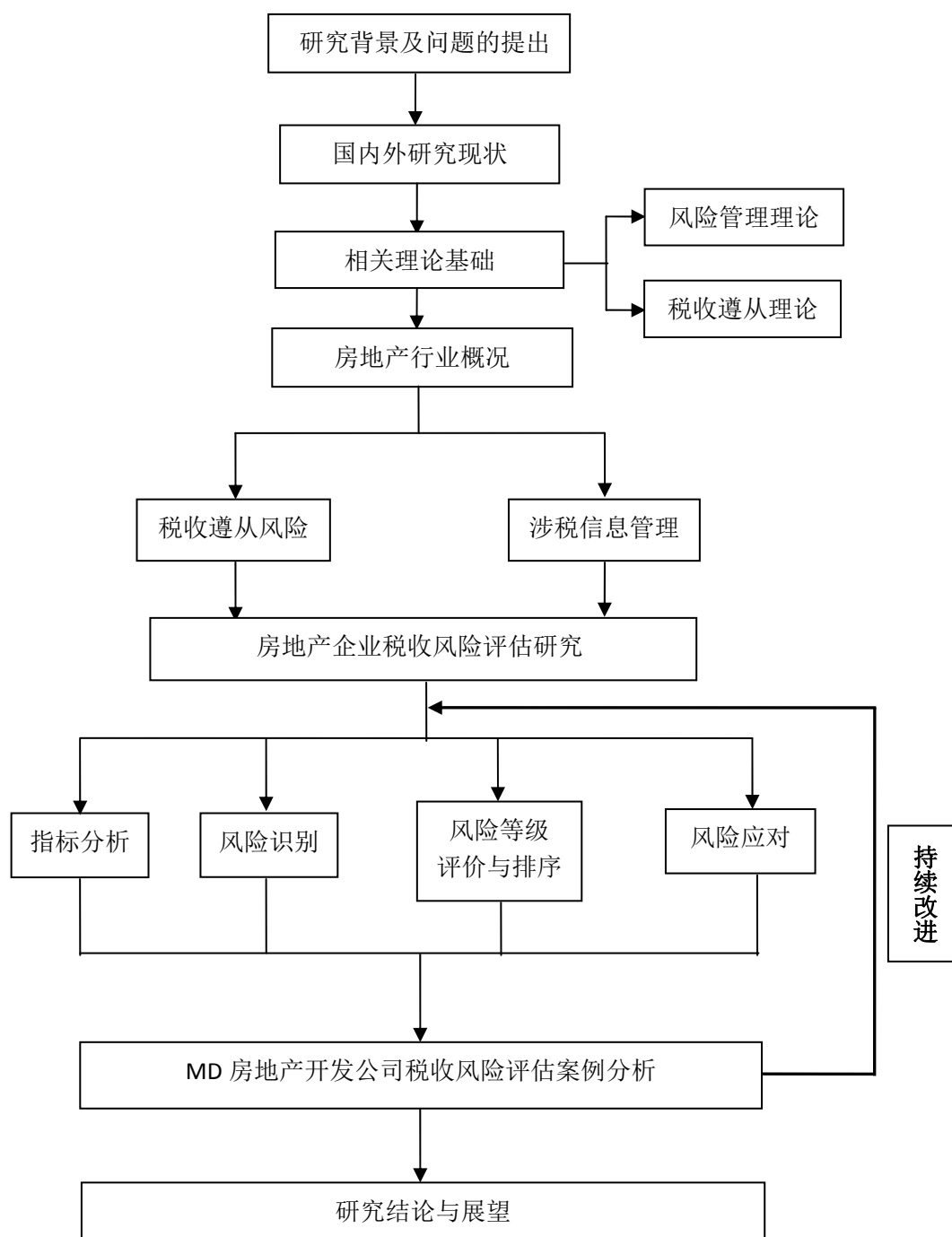


图 1.1 技术路线图

2 理论基础

2.1 税收风险概念

在不同领域之间,对于风险定义的界定其基本内涵应当是一样的,即是损失的不确定性。风险具有普遍性、不确定性、预期性等特征。风险在管理学研究领域是指为实现组织目标而可能出现不利因素的不确定性,意味着其包涵着三层含义:一是组织目标是风险所影响的对象;二是风险源自于对未来的不确定性;三是风险的不确定性对组织目标的实现可能带来的负面、消极影响以及损失。延伸于税收研究领域,即是指税务部门为实现组织目标而可能出现不利因素的不确定性和遭遇的损失^[44],其内涵主要包括:一是了解组织目标是识别风险的第一步,税收风险影响的对象是提高纳税遵从度;二是税收风险对提高纳税遵从带来不确定性的影响;三是税务部门需要对税收风险实施相应管理,风险的不确定性可能带来的负面影响以及损失,因其具有无偿性、强制性以及复杂性等特征。

在实际的税收征管过程当中,税收风险具体的主要表现为制度性风险、经营性风险以及管理性风险。制度性风险是税收法律制度不完备、不健全,税收管理机制不规范,相关税收政策不确定等等而带来的税收风险。比如在法律上关于第三方涉税信息数据的提供方面没有明确规定,导致税务部门在税收风险管理中涉税信息传递不及时以及无法全面掌握涉税信息等而造成的税款流失。经营性风险主要是指企业因为组织架构和总分机构纷繁复杂,经营多元化,财务核算方式较复杂,刻意实施纳税筹划而造成的纳税遵从不高,致使其造成财务与名誉方面的损失,甚至有可能还会受到法律的制裁。管理性风险则是指征管水平不高而带来的损失,税务部门的职能交叉,相关执法人员对相关政策理解的偏差以及执法不规范而在税收征管实际当中所形成的管理性风险^[33]。

李小平(2012)认为税收风险与税务风险是两个不同的风险界定概念,是针对的不同对象而言的。对于政府而言,税收是其财政收入主要的组成部分,税收风险是指由于税收收入的缺失而有可能导致的政府财政风险。政府部门不断地改革完善税制,提高税收征管水平,从而有效地规避或者减少税收风险。然而,税务风险则是主要针对于纳税人而言的,特别是针对个人、企业等的涉税行为没有较好地遵循税收政策规定以及做出及时调整而导致的经济利益流出,一系列涉税行为造成纳税成本的显著增加而造成的风险。

2.2 风险管理理论

风险管理理论可以追溯于二十世纪三十年代左右的美国，经济危机的出现使得越来越多的企业开始注重企业自身的保险管理，来规避风险和较低风险，著名的经济学家马柯维茨在当时首先提出了均值方差的理论。马柯维茨率先在资产组合研究方面引入了期望和方差的概念，使用了期望值来衡量资产的预期收益，并由此提出了风险量化研究模型。在此之后，不同的研究学者对马柯维茨的风险量化研究模型进一步研究完善，使其得以不断地修正与优化^[45]。五十年代逐步发展成为了管理科学，风险管理理论逐渐形成，将存在的风险发生的可能性降低至最小，风险管理理论是风险量化研究不断发展的产物。二十世纪七十年代有关风险管理理论开始进入应用阶段，并在世界范围内展开，英国、德国、法国、澳大利亚、日本等经济发达国家深入研究风险管理理论体系，取得相当不错的研究成果^[46]。

当前风险管理是门新兴的管理科学，通过与多个研究领域的时间探索和理论的相互融合，形成了多领域的研究方向，诸如政府风险管理、企业风险管理等等。通过研究风险发生的一般性规律与实施控制技术对其进行有效防范和管理就是风险管理。将风险管理的控制技术运用于税务部门的税收风险防控体系，就逐步形成了税收风险管理领域方面的研究^[47]。

税收风险管理的构建主要包含了税收风险识别，评价，应对以及风险管理评估等一系列的流程。国际经济合作与发展组织（OECD）率先将风险管理理论引入到税收征管实际当中，我国于 2002 年陆续开始提出了一些风险管理的方法和理论，国家税务总局印发的《关于进一步深化税收征管改革的方案》指出应当以风险管理为指导，税源管理的新模式将以风险评估为重点，充分利用有限的税收征管资源，达到减少税款流失和不断提高纳税遵从度的目的，提出了税收征管改革的方向。

风险管理是对风险持续地进行动态评估量化的改进过程，明确了风险评估的核心内容与目的，其终极目标是对风险的有效控制与应对，主要包含了风险评估目标规划、风险识别与衡量、评价以及结果推送等^[48]。

（1）风险评估目标规划。制定风险评估目标是为了用以衡量和评价实施风险评估后与预期目标的偏离情况。在制定风险评估目标规划应当加以考虑的因素：一是风险评估目标的制定需要切实可行并且符合实际；二是积极采用合适的定性与定量方式使其更加具体和明确。

（2）风险识别。风险识别是税收风险评估得以进行的前置条件，可以有效地识别风险的全过程，为风险的衡量与应对提供方向。风险识别的主要步骤：一是对风险发生的主要涉及领域进行全方位地有效分析，并总结与归纳出风险特征，从而建立起风险识别的指标体系；二是运用构建的风险识别指标体系，对纳税人的相关应税行为

全面地进行风险扫描，查找可能存在的各个风险点。

(3) 风险衡量。在风险识别的基础之上，采用统计学方面的方法与技术对风险进行全方位地量化分析，并度量风险，计算风险衡量分值。

(4) 风险评价。将所有引发风险的因素进行综合全面的分析评价，确定风险等级的划分具体标准，进行风险等级排序。风险分值从低到高进行排列，风险分值越大对应的风险等级就越高。

(5) 结果推送。风险评估全流程结束之后，风险管理部门将风险评价得出的不同风险等级结果推送至相应的风险应对管理部门，采取积极的风险应对方法，使得风险得到有效控制，从而达到防范和规避风险的目标。

2.3 税收遵从理论

税收遵从，又称之为纳税人遵从，主要指的是纳税人自觉遵守相关的税收政策，依法照章纳税，按期按时足额缴纳各项税费，积极配合税务部门规范管理的行为。税收遵从根据征纳主体的不同，可以分为以征税机关为主体的征税遵从和以纳税人为主体的纳税遵从。一般而言，将税收遵从简单地理解为纳税人是否严格遵照税法来履行相关的纳税义务，但是税收遵从不应当仅是关于税法的实施问题，其还和很多问题相互关联。影响税收遵从的因素有很多，主要包括经济因素、非经济因素、政府行为、税务部门行为、纳税人的价值观和风险偏好以及社会文化等等，税收遵从的决策一定程度上是纳税人涉税行为选择的复杂过程。不仅税率、罚款率和查处概率对纳税遵从度有所影响，而且纳税遵从度取决于纳税人的主观感受，诸如认为税制是否公平公正以及对政府的印象等等。

税收遵从的理想状态是纳税人自觉按照相关要求办理涉税登记，依照税法规定按期按时进行纳税申报，主动报送相关的涉税信息，并及时足额缴纳各项税费和代扣代缴相应税款。税收不遵从会直接导致税款的流失，财政收入的减少，并在一定程度上增加纳税遵从度较高的纳税人的实际税负^[24]。国际经济合作与发展组织（OECD）将税收遵从分为技术性遵从和管理性遵从两个大类。管理性遵从主要是指按照相关规定办理涉税登记、依法照章纳税，例如涵盖了申报遵从、制度遵从以及程序遵从等。技术性遵从则主要是指根据相关税法规定正确准确计算缴纳税款^[49]。按照预期效用最大化理论可知，纳税人作为理性人在做出涉税行为决策的时候，会对不同的决策选择的成本与效益做出对比分析，最终的决策选择必定能够使得预期效用价值达到最大化，从而表现出税收的遵从或者不遵从。税收遵从的类型主要包括防卫性遵从、制度性遵从、自我服务性遵从、习惯性遵从、忠诚性遵从、代理性遵从、懒惰性遵从等等^[50]。

3 房地产企业税收风险的表现及成因

3.1 房地产行业概况

3.1.1 房地产行业介绍

广义的房地产行业是指通过市场运营机制调节与管理所从事的与房地产有关的建设、开发、投资、销售、管理、服务、出租、咨询等项目的产业，进一步可以又分为房地产开发与经营、房地产中介服务、房地产物业管理、存量房交易以及其他相关的房地产活动内容。而房地产开发与经营则具体是指房地产开发企业按照规划要求在一定区域内的土地之上建设基础设施与房屋，建设完成之后销售、出租该房地产开发项目商品房的行为活动。

房地产企业进行开发经营过程主要包括了开发前准备、开发具体实施、项目营销以及项目开发结束后的清算等。各个阶段过程涉及的相关事项与流程较复杂，可能涉及的部门和行业包括国土房管、建委、规划、电力、水力、燃气以及环保等等。房地产企业采取的销售方式分为自行开发销售、委托代销和包销，开发项目的商品房销售形式主要有期房销售和现房销售两种，这也是该行业所具有的显著特点^[51]。

根据《重庆统计年鉴 2016 年》显示，房地产业占重庆市 GDP 的 5.39%，占第三产业 GDP 的 11.31%。近 15 年来重庆市 GDP 增幅 7.78 倍，房地产业 GDP 增幅 11.95 倍。2015 年房地产业投资占重庆市固定资产投资总额的 28.95%，占第三产业投资的 45.04%。部分内容如下表 3.1、3.2 所示。由此可见，房地产行业已逐步成为了基础产业和国民经济支柱产业，在整个经济结构当中具有相当重要的地位，房地产行业的税收贡献率在税收收入组成中占据了相当大的部分。

表 3.1 房地产开发企业经营情况（2014-2015 年）

单位：万元

指标	2014 年	2015 年
主营业务收入	24 252 482	22 787 014
其中： 土地转让收入	534 899	514 202
商品房屋销售收入	22 215 540	20 942 957
房屋出租收入	686 500	723 643
其他收入	815 544	606 211
主营业务税金及附加	2 046 459	1 797 094
利润总额	2 083 724	1 818 227

表 3.2 按行业分的全社会固定资产投资（2014-2015 年）

单位：万元

行业	2014 年	2015 年
总计	132 237 463	154 803 250
第一产业	4 869 094	5 332 421
第二产业	41 678 702	49 979 585
第三产业	85 689 667	99 491 244
其中：房地产业	44 514 378	44 813 343

随着我国经济的高速发展和城市化规模的不断扩大，房地产开发行业的日益活跃，房地产企业产生的税收收入不断地增多，已经逐步成为了我国地方税收收入的重要组成部分。本文研究的房地产行业税收风险评估模型着重就是针对该行业的税收风险进行的识别、评价与应对。

3.1.2 房地产行业经营规律与特点

3.1.2.1 资金密集型，需要大量资金

房地产企业进行开发经营无论项目规模大小均需要投入大量的资金，才能够正常的运转，是一个资金高度密集性的行业。房地产企业利用高杠杆向金融机构取得贷款，对其依赖程度较大，与此同时，占用大量资金使得其资产负债率相对较高，房地产开发企业的资金链一旦断裂后果将不堪设想。因此，房地产开发企业是否拥有合理的融资渠道和足够的大量资金，对该房地产开发企业的长期发展和开发经营项目的顺利实施具有关键性的决定作用。

3.1.2.2 开发周期长，项目运作复杂

房地产企业开发项目的过程中，从征用土地、房屋建设到商品房的营销，运作程序较复杂，涉及面较广，牵涉到国土房管、建设、规划、环保等众多部门，与此同时还要与供水、电力、燃气、通信、销售代理等较多的行业协作。开发建设阶段的大部分工程是由多个施工企业整体承包施工的，而非房地产企业自主开发完成的，房地产开发企业与施工企业形成了错综复杂的协作关系。并且有关项目的审批事项无法完全控制在房地产企业自己手中，商品房销售又与国家的宏观经济调控政策和当地的实际房地产供需市场密切相关。诸多因素的协同效应造成了房地产项目从开发到清算，至少需要两至三年的时间，并且开发项目越大所需时间越长。

3.1.2.3 开发产品固定，经营方式多样

房地产企业开发的产品商品房位置固定不变，按套进行实际销售，不能进行分拆营销，开发的每一套商品房具有完整的档案资料，具有唯一性。房地产企业的开发经营方式具有多样性，涵盖土地和房屋的开发与经营、与之相关的公共配套设施的开发和代建工程。房地产企业营销体系相对复杂，其采取的销售方式分为自行开发销售、委托代销和包销，开发项目的商品房销售形式主要有期房销售和现房销售两种，这也是该行业所具有的显著特点。

3.1.2.4 资金风险高，财务核算复杂

房地产的开发经营是将高成本投入到周期长的运营行业，而商品房的销售状况又受国家政策的宏观调控和市场环境影响十分的明显，所以房地产业的整体投资风险较大。高风险必然追求高回报，房地产企业需要追求高额利润，而产出量大，若房价上涨便能获得较高的回报。开发的商品房从立项到交付使用需要数年才能完成，涉及的财务核算面广，涵盖了各相关企业间错综复杂的成本预算、决算等财务核算。并且房地产开发企业收入时间的确认、采用的计量模式难以界定，开发过程中的成本费用构成相对较为复杂，诸多因素造成了其财务核算难度巨大。

3.2 房地产企业涉税分析

房地产企业从开始成立到获得土地的阶段可以通过国土部门土地的基础信息对其加以分析，分析识别土地转让契税和印花税的涉税风险，以及是否足额、及时申报土地使用税。开发项目进入实质性施工阶段，重点在于建筑业项目登记管理，可以结合地区建筑业成本的预警值进行对比分析，将税收征管的事后管理前置，事前预警和事中控制可以有效降低涉税风险。当取得房屋预售许可之后，涉及的税种和金额逐渐增多，该阶段为房地产企业税收风险发生主要方面。项目结束的清算阶段的税收风险主要呈现在土地增值税清算和企业所得税的汇算清缴，虽然税种涉及不多，但是金额涉及巨大，是税收征收管理的难点与重点所在，需要引起高度重视。

房地产开发经营中的各个环节，从获得土地、开发、销售交易以及保有环节的自用和出租涉及的税种众多。房地产企业的开发经营涉及征收的税种包括了增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、契税、城镇土地使用税、房产税、耕地占用税、印花税、车船税等等，具体内容如下表 3.3 所示。

表 3.3 房地产开发经营中各环节涉及的主要税种

获得土地使用权		耕地占用税（部分）、契税、印花税
开发环节		增值税、城镇土地使用税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加
交易环节		增值税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加、个人所得税、契税、印花税、土地增值税、企业所得税
保有环节	自用	房产税
	出租	增值税及附加、房产税、印花税、企业所得税、个人所得税

随着房地产行业的高速发展，房地产行业的税收已经成为了税收收入重要的来源与增收的亮点，在一定程度上决定了地方税收收入增长的速度和发展的方向。房地产行业的税收贡献率在税收收入组成中占据了相当大的部分。如表 3.4 可见，2015 年房地产行业税收收入占重庆市地税税收收入的 32.14%，其中，土地增值税占重庆市地税税收收入比重为 7.3%。

表 3.4 重庆市地方税收收入情况统计表（2014-2015 年）

单位：万元

项目	2014 年	2015 年
税收收入合计	11 530 080	12 932 781
按税种分		
其中：营业税	4 439 832	4 688 241
企业所得税	1 175 547	1 222 111
个人所得税	1 080 974	1 258 985
城市维护建设税	742 415	787 431
房产和城市房地产税	403 653	524 612
印花税	206 838	205 616
城镇土地使用税	633 560	1 213 096
土地增值税	962 164	943 636
车船税	83 280	100 291
耕地占用税	382 624	487 985
契税	1 289 626	1 344 758
按行业分		
第一产业	17 055	29 054
第二产业	3 038 830	3 487 233
第三产业	8 474 195	9 416 494
其中：房地产行业	4 325 445	4 157 019

3.3 房地产企业税收风险的主要表现

房地产企业开发经营活动当中的各环节所涉及到的税种较多，房地产开发企业的税收风险表现主要包括了经营收入类税收风险表现，成本费用类税收风险表现以及其他类税收风险表现^[52]。

3.3.1 经营收入类税收风险表现

①采用预收账款方式销售开发的商品房，将预收账款、销售收入等长时间使用往来科目进行核算，有的直接冲减房地产项目的开发成本，可能存在隐瞒收入的现象或者未按相关税收规定及时进行申报纳税。

②将提供相关劳务工程当中报废的产品材料，节约材料和代建工程等留归企业所有的未合理确认其他营业收入、营业外收入。

③房地产开发企业将无法办理不动产权证的物业管理用房、地下室、停车位、架空层等公共配套设备对外销售使用权或者出租使用权，仅开具了普通的收款收据，未按照规定将取得的收益申报纳税。

④以明显偏低且没有正当理由的价格将开发的商品房转让给公司股东、关联企业、个人，并未按照三同原则来确认销售收入。

⑤房地产开发企业未按照视同销售的原则确认销售收入申报纳税，例如将开发的商品房转作经营性使用的固定资产，用于职工福利、捐赠以及奖励，对外投资、分配给股东，非货币性资产交换，抵偿债务等。

⑥采用按揭贷款方式销售开发的商品房，当房地产开发企业收到银行的剩余部分贷款后，可能计入短期借款科目，未按相关税收规定及时进行申报纳税。

⑦房地产开发企业将开发的商品房用以抵偿施工方的工程款、金融机构贷款和其他支出等，未按相关税收规定及时进行申报纳税。

⑧存在拆迁安置房，拆迁安置超面积差价部分未按照相关政策确认销售收入。

⑨未严格按照非货币性交易的准则将以地换房、以房换地等方式进行相关的税务处理，未按照相关政策确认销售收入申报纳税。

⑩采用包销方式销售开发的商品房，没有按照包销合约当中所确定的收款时间、销售金额确认销售收入申报纳税。

⑪房地产开发企业将其没有出售的住房和非住房对外出租，以此获得的租金收入，少计、未计租金收入确认申报纳税。

⑫房地产开发企业采取售后返租，应严格按照合同中实际价款确认收入，不当冲减租金收入申报纳税。

⑬采用委托代理方式销售开发的商品房，没有按照实际的销售价格确认销售收

入申报纳税。

⑭对于价外费用，财务核算使用代收、代付等科目进行核算，未严格按照相关的税法规定将价外费用一同并入到销售收入中申报纳税。

⑮通过建筑、设计、施工、商贸、咨询、物业管理等不同经营范围的关联企业，利用众多错综复杂的关联关系，采用诸多手段和方式转移房地产开发企业的当年利润，达到开发项目少缴税款的目的。

⑯采用诸多手段和方式转移或者隐瞒预收款项类收入，对预收款项类收入延迟确认收入，也没有计算相应的销售毛利，从而没有足够预缴企业所得税。

⑰房产开发企业的开发项目已经达到了竣工条件，未按要求及时结转相应的销售收入和成本费用，从而导致应申报缴纳的税款不及时。

3.3.2 成本费用类税收风险表现

①存在虚增增值税进项的税收风险，例如虚假的原材料采购、绿化园林等，从而造成增值税的少缴。

②虚增开发项目的成本费用，从而造成土地增值税、企业所得税的少缴。

③建筑安装业务成本费用过多的预提，虚增建筑安装材料增值税进项的税收风险，与此同时虚增开发项目的成本费用、结转房地产项目开发成本重复以及提前列支，从而导致增值税、土地增值税、企业所得税的少缴。

④在结转房地产项目开发成本时虚增销售项目建筑面积或者低估了开发商品房的销售单价，以及结转过多的经营类成本费用，从而造成土地增值税、企业所得税的少缴。

⑤存在发生销售退回时，只冲减了销售收入，没有冲减相应的已结转的开发成本费用，从而造成土地增值税、企业所得税的少缴。

⑥存在虚构拆迁补偿协议的现象，虚列拆迁安置人员相关信息，列支拆迁安置补偿费，从而达到虚增拆迁安置的成本费用。

⑦建筑安装工程存在专业性强、施工复杂等特点，提供虚假的建筑施工合同，开具建筑安装工程发票，重复列支成本费用，逃避申报土地增值税、企业所得税等。

⑧房地产开发企业将项目开发期间的财务费用直接列入期间费用，存在项目的成本费用在当期多结转的现象。

⑨与关联企业发生的贷款利息，若超过同期银行贷款利率，并未按照相关规定进行应纳税所得额的调增。

⑩房地产开发企业向金融机构贷款的资金量巨大，利息支出没有在开发项目的对应的成本对象中进行有效分摊，有的甚至计入财务费用，税前扣除直接影响当期税前利润。

⑪存在重复列支建安材料的现象。房地产开发企业作为发包人将部分建安工程项目发包给施工方，并由施工方自行提供建筑安装材料，重复将其列支在房地产开发企业的开发成本中。

⑫部分存在虚列成本费用的现象。采用各种方式开具获得各种发票在期间费用中核算，造成成本费用虚列。

⑬房地产开发企业同时开发的项目较多，开发项目所需时间较长，各项目之间的成本和费用归集人为因素较大，将暂未开发的房地产项目对应的成本费用归集至已完工的项目。

⑭存在多处发放工资和奖金的现象，有意分解个人的应税收入，并以其他方式发放补贴、年终奖、劳务报酬等少代扣代缴个人所得税。

⑮存在虚增销售代理费用。采用支付代理费方式销售开发的商品房，部分销售收入被隐藏，无合法有效票据而列支销售代理费，转移税前利润。

⑯房地产开发企业开发成本中开发间接费核算的业务招待费、工资、办公费等应调整至期间费用核算，不能资本化，增大了土地增值税成本扣除基数。

⑰可能存在土地成本核算记账方式不规范的现象，同时开发多个项目，土地成本分摊人为因素较大，将暂未开发的房地产项目对应的土地成本分摊至已完工的项目，降低土地增值税的增值额，从而达到少缴土地增值税的目的。

3.3.3 其他类税收风险表现

①从获得土地使用权之后未开发，没有按照相关政策申报缴纳土地使用税。

②涉及相关的合同没有按照相关税收政策申报缴纳印花税，例如商品房销售合同、建筑安装合同、购销合同等等。

③房地产开发企业将自己开发项目的商品房以福利发放方式给本单位职工的并未按照相关规定代扣代缴个人所得税。

④房地产开发企业的自用房屋或者出租未竣工结算开发的商品房，没有按照相关规定及时结转成本，核算转为固定资产或者投资性房地产，申报缴纳土地使用税、房产税等。

⑤商品房的装修费用、可视门铃、有线电视、网络宽带、代收款项类等价外费用并未申报缴纳相关税款。

⑥没有严格按照相关税收政策预缴税款，例如预收账款、定金等没有并入营业收入预缴申报土地增值税。

⑦其他的相关问题。

3.4 房地产企业税收风险成因分析

房地产开发企业存在较高的涉税风险,根据相关资料显示,房地产行业多年来被税务稽查列为重点专项稽查对象。分析房地产企业税收风险形成的原因,一方面是由其行业特点决定的内因,另一方面是税收征收管理中存在诸多问题的外因,主要包括以下几个方面^[53]。

(1) 有部分房地产开发企业有意或无意地采取一些手段和方法来逃避缴税:一是存在少计销售收入的现象,譬如将架空层、公共配套的物业用房、停车位等无产权的商品销售而未计入到销售收入当中,销售了商品房而少开具了增值税发票的金额等等;二是容易多列支一定的成本,房地产开发企业涉及的行业特别多,成本核算相对复杂,成本的支出对象也相对复杂,很多项目到后期无法进行准确的核查,一些房地产商利用阴阳的施工合同虚开发票偷逃相关的税款;三是核算不及时,达到拖延税款入库的目的,例如将收到的预收账款、银行的按揭款长时间挂在往来账或者采取不记账的方式,纳税申报不及时或者少申报了。

(2) 有的财务人员受到业务水平的限制,一定程度上影响了房地产开发企业财务核算的准确性、规范性和全面性。房地产企业的财务核算涉及面较广,政策性极强,会计财务核算的制度与税收政策存在一定的差异性。由于存在财务人员业务水平参差不齐的现象,部分对房地产开发经营相关的会计制度、税收政策和具体核算方法认识不够,必然会对会计制度与税法的差异性理解不到位,导致使用的会计科目不合理,无法准确核算销售收入,开发成本费用结转存在随意性。

(3) 房地产企业涉及的专业知识性强,税务部门针对性的专业知识了解不足,影响了税收征管的时效性。税务人员不仅需要清楚房地产企业的财务核算方法,全面掌握相关的税收政策,还要熟悉其他宏观政策,对税务人员综合素质要求相当的高。房地产企业进行开发的协作单位大多专业性强,例如建筑、环保、通信、供水、供电、审计等等,税务部门不可能完全掌握各环节的成本构成,难以辨别各项目成本的真实性,使得房地产企业趁机虚列建安成本、虚开建安发票等。税务部门核查调整的工作量巨大,难度较高。

(4) 税收制度相对不完善,我国税收制度的构成主要包括了税收相关的法律法规、规章制度等。然而,现行税收制度有些地方相对不完善,譬如没有完整的税收基本法使得税收法律体系构成不完整;大多数税收政策的立法层次低,往往以行政法规、文件的形式体现;税收征管法所规定的部分条款缺乏操作性;税制设计存在不合理的现象;以及税务部门的自由裁量权难以规范等等。类似的不完善因素为税收风险产生创造了客观条件。与此同时,伴随着我国经济的迅速发展,税收政策为了适应国民经济的发展速度,必然会不断的改进。自由裁量权难以规范化使用造

成实际税收执法中的随意性存在，必然会引发高风险的税收风险。房地产企业开发经营活动当中的各环节所涉及到的税种较多，纳税义务不尽相同。土地增值税整个计算过程非常复杂，税制设计也不尽合理。并且我国对房地产行业的宏观调控使得相关的税收政策变更过于频繁等。

（5）税收征纳信息的不对称。一方面，从纳税人角度来看，其对所处行业整体税负水平的认识、相关税收政策不理解而导致的税收征纳信息的不对称。另一方面，从税务部门角度来看，由于其对所管辖纳税人生产经营情况、财务核算情况、内部组织结构等相关的涉税信息无法完全掌握而造成的信息不对称。除此之外，纳税人在追求自身企业利润最大化的同时，会有意无意地不提供相关的涉税信息^[7]。房地产企业的开发与经营中所可能涉及的业务量巨大，项目化的财务核算繁琐复杂，在实际的房地产税收征管中，税务部门根本无法全面获取纳税人真实的财务核算情况，房地产企业开发的建筑工程方面的造价就是一个专业领域，其建筑工程造价成本核算就相当的复杂，可能涉及面对的相关原材料规格参数多而复杂，如若纳税人不主动向税务部门提供真实的关于建筑工程造价方面的数据，税务部门因为缺乏专业性而无法获取并得到相关的涉税信息。

（6）征管手段相对落后。一方面，目前现行的税收征管方式和手段存在一定的缺陷，对纳税人相关的涉税信息采集还主要停留在纸质资料的报送，使得涉税信息传递不及时，处理相关的涉税信息工作效率低下，没有合理运用现代化征管方法，缺乏大数据思维与眼光，无法整合海量的涉税信息，从中深入挖掘税源，应当引入大数据思维要整体不要个体，全方位获取纳税人涉税信息。另一方面，由于税收体制的局限性，各政府职能部门间缺乏信息共享机制，税务部门获取的第三方涉税信息不全面和不及时。暂时没有能够实现多方信息的实时共享，各政府职能部门间涉税信息传递不及时，造成税务部门征管效率低^[54]。在实际的房地产税收征管中，在大数据时代下房地产企业税收征管方式没有与时俱进，无法适用新要求下对海量相关业务数据的分析比对工作。

4 房地产企业税收风险评估流程

房地产企业的税收风险评估就是税务部门运用税收风险管理的基本理念与方法，将有限的征管资源得以合理配置，科学有效地实施税收风险战略规划、风险识别、风险排序与评价、风险应对、过程监控与绩效评价，使得纳税遵从度得以提高的过程与方法。税收风险评估的终极目标是不断提高纳税人的纳税遵从度，如何将稀缺的征管资源合理配置，使得征管资源可以首先用于应对税收风险大的纳税人，实现分级分类管理^[55]。合理借鉴 OECD 的税收风险评估模型，紧密结合我国税收征管的实际情况，我国建立的税收风险评估流程主要分为：税收风险战略规划、风险识别、风险排序与评价、风险应对控制、过程监控与绩效评价等环节。而本文研究的房地产企业税收风险评估模型主要是针对具体房地产企业的税收风险识别、评价与应对的过程。

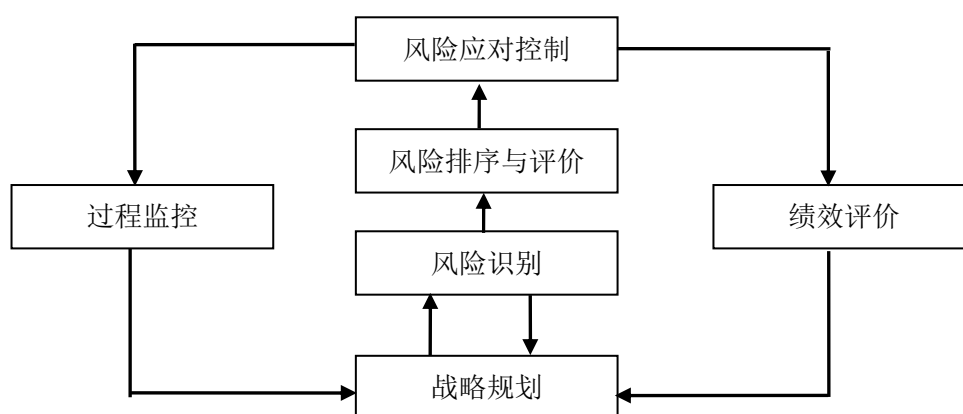


图 4.1 税收风险评估流程图

4.1 涉税信息数据的采集

涉税信息数据采集是税收风险识别、评价与应对的前提基础性工作，其中，及时、充分、准确的涉税信息数据是税务部门开展税务风险管理的基础之一。只有对相关多方涉税信息进行充分的采集，才能开展宏观和微观层面的税收风险识别，进而对税收风险评价与排序、采取相应的应对与控制策略。

房地产企业相关的涉税信息数据主要涵盖了税务机关收集的数据、纳税人主动报送的资料和报表以及与之相关的第三方涉税信息数据，第三方主要包括了财政、

国土房管、工商、发改委、人社、银行等等。通过与监管部门的通力合作，对采集到的涉税信息数据与税务部门所掌握的征管信息数据进行对比，结合查看《建筑施工许可证》、房地产项目立项手续、规划许可手续、《建筑工程施工许可证》、《工程竣工验收备案表》、《商品房预售许可证》以及商品房合同备案等。

在房地产企业相关的涉税信息数据采集过程当中，还需要对采集数据进行整理，如果在涉税信息数据采集与应用不充分的基础上开展房地产企业税收风险评估必然会出现一定偏差，因此需要提高涉税信息数据质量的准确性和可用性。

在大数据时代背景之下，随着信息化不断推进，税务部门收集了海量的涉税信息数据，涉税数据越来越高度的集中，信息共享机制不断完善，全方位提高涉税数据质量^[56]。信息管税的基础前提是涉税信息数据的采集与应用，采集涉税数据的质量是税收风险管理的重难点，高质量的涉税信息数据质量是制定行业税收风险指标体系的重要标准^[57]。

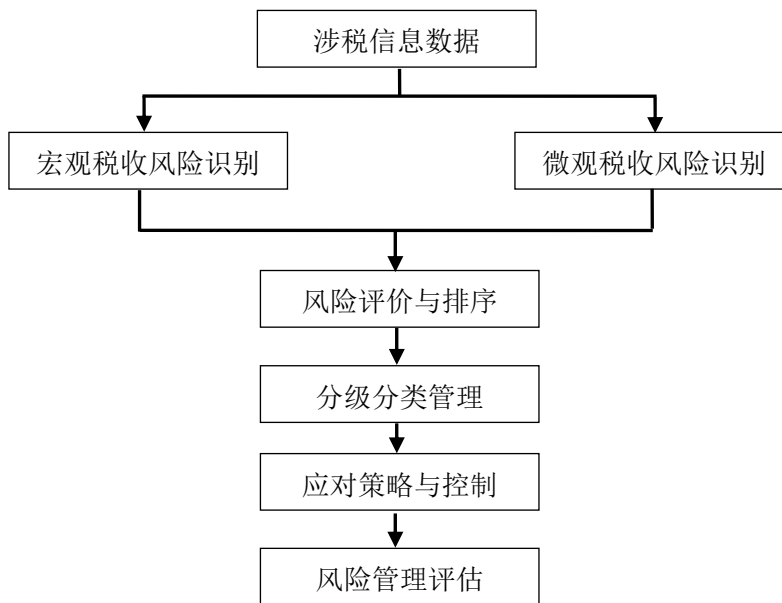


图 4.2 涉税信息采集与应用流程图

4.2 房地产企业税收风险识别

房地产企业税收风险识别是指税务部门运用风险管理理论的原理与方法，使用关键性指标分析方法和涉税信息数据，从房地产行业的税收经济运行结果入手，深入查找其存在的税收风险点并评价税收风险大小，从而指导实际征收管理活动的分析和帮助税务部门科学决策^[58]。对房地产企业税收风险识别进行评价不仅可以发现房地产行业税收风险发生的具体范围并对其归纳与共性描述，而且可以利用归纳的

税收风险特征进行全方位扫描,从而进一步锁定具体的高风险房地产企业。准确、高效地识别出房地产行业 and 具体房地产企业的税收风险,可以采取针对性的应对措施来堵塞税收漏洞,从而有效地提高房地产行业整体的税收遵从度^[33]。

本文结合税收征管实际和税源具体情况,考虑企业内部风险控制评价,根据房地产行业当前征管现状以及税收风险管理系统中有关的房地产行业指标体系、预警值设置、风险权重等构建房地产企业税收风险识别模型,具体内容如下表 4.1 所示。

表 4.1 房地产企业税收风险识别评价(注:部分列举)

序号	指标类型	指标特征	风险识别值确定			风险权重值(%)	风险识别结果
1	企业内部风险控制评价	制度建设					
		制度执行					
						
小计						10~30	
2	主体税种税收	总体税负率					
		增值税税负率					
		所得税税负率					
						
小计						20~40	
3	综合财务指标	利润率					
		收入变动率					
		成本率					
		费用率					
						
小计						20~30	
4	单项财务指标	预收账款变动率					
		其他应付款变动率					
		营业外支出变动率					
						
小计						10~20	
合计						100	

采用数理统计学的基本方法,通过确定计算房地产行业关键性税收风险指标所对应的平均值、标准差以及离散系数,从而测算出房地产行业税收风险关键指标的预警值^[59],具体内容如下表 4.2 所示。

表 4.2 房地产行业税收风险关键指标的预警值确定

计算项目	具体公式	备注
税收风险指标平均值	增值税税负率=风险期应纳增值税额变动率/风险期销售收入变动额×100%	以增值税税负率为例，计算行业指标的平均水平。
标准差	$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$	反应房地产企业税收风险指标与实际房地产行业具体指标间的偏离程度。
离散系数	离散系数=标准差/平均税负	离散系数越大反应指标的离散度越大，税收风险越高。
预警值	预警值下限=平均值-标准差	离散系数≤0.6
	预警值上限=平均值+标准差	
	预警值下限=平均值-0.6s	离散系数>0.6
	预警值上限=平均值+0.6s	

4.2.1 企业内部风险控制评价

税收风险权重值介于 10%至 30%之间，根据企业内部风险控制所确定的分值，再逐项分解至具体指标，对具体特征指标赋予税收风险分值。其中，对内部风险控制评价的内容主要包括制度的建立和执行。具体内容如下表 4.3 所示。

表 4.3 房地产企业内部风险制度质量评价主要内容

内部风险控制制度建设	企业治理制度	公司章程
		会议记录
		其他授权文件
		其他反应公司治理程度的材料
	企业内部控制制度	企业内部控制手册
		企业相关文件
		内部税务风险制度的有效性
	企业财务会计制度	财务会计工作手册
		财务会计相关文件资料
		会议记录的合规性
内部风险控制制度执行	有关程序性测试	
	中介机构对制度的评价	
	执行《大企业税收遵从风险管理指引》相关情况	
	其他涉税重要制度的执行程度	

4.2.2 主体税种税收风险识别

采用关键性税收风险指标分析法，查找出主体税种的税收风险点，对房地产企业的税收风险进行分析识别。通过计算判定各主体税种的税负率是否属于正常变动的范畴，是否超出控制的警戒线，查找异常数据。将该税收风险权重值设定介于 20% 至 40%之间，根据主体税种税收指标所确定的分值，再逐项分解至具体指标，对具体特征指标赋予税收风险分值，具体内容如下表 4.4 所示。

表 4.4 房地产企业主体税种税收风险识别主要内容

序号	指标名称	指标值计算公式（100%）	税收风险识别
1	总体税负率	$(\text{风险期增值税} + \text{风险期企业所得税}) / \text{风险期营业收入} \times 100\%$	总体税负率 < 预警值下线，可能存在虚增进项、虚列成本费用、少记收入而少缴增值税和企业所得税的税收风险。
2	总体税负变动率	$(\text{本期企业总体税负} - \text{基期企业总体税负}) / \text{基期企业总体税负} \times 100\%$	应与行业发展趋势相一致，若两者反方向变动，则可能存在税收风险。
3	增值税税负率	$\text{风险期应纳增值税额} / \text{风险期销售收入} \times 100\%$	增值税税负率 < 预警值下线，可能存在虚增进项、少记收入而少缴增值税的税收风险。
4	增值税税负变动率	$(\text{本期增值税税负} - \text{基期增值税税负}) / \text{基期增值税税负} \times 100\%$	若增值税税负变动率降低，并且增值税税负率 < 预警值下线，应结合项目情况予以重点关注。
5	企业所得税税负率	$\text{风险期应纳企业所得税额} / \text{风险期利润总额} \times 100\%$	企业所得税税负率 < 预警值下线，可能存在少计营业收入、虚列成本费用、税前扣除的税收风险。
6	企业所得税税负变动率	$(\text{本期企业所得税税负} - \text{基期企业所得税税负}) / \text{基期企业所得税税负} \times 100\%$	若企业所得税税负变动率降低，并且企业所得税税负率 < 预警值下线，应进一步深入分析并予以重点关注。
7	土地增值税税负率	$\text{实际缴纳的土地增值税} / \text{应税销售收入} \times 100\%$	结合同期同类楼盘和近几年实际指标值进行分析对比，若差异较大，可能存在销售收入确认、成本费用结转等的税收风险。
8	税收弹性系数	$\text{风险期应纳税额变动率} / \text{风险期销售收入变动率} \times 100\%$	$0.8 < \text{税收弹性系数} < 1.2$ ，并且趋近于 1 才是相对合理的，偏离幅度越大，税收风险越大。
9	进项税额与销项税额弹性系数	$\text{风险期进项税额变动率} / \text{风险期销项税额变动率} \times 100\%$	该指标 > 1，可能存在少计收入、虚开增值税发票、虚增进项等而少缴增值税的风险，并且偏离幅度越大，税收风险越大。

4.2.3 综合财务指标风险识别

采用财务指标分析法对房地产企业的税收风险进行分析识别，一般的房地产企业存在少计收入和多计成本的方式达到少缴税款的目的，重点查找关注收入与费用

的配比,从而有效地找出房地产企业的税收风险点。该税收风险权重值设定介于 20% 至 30%之间,根据综合财务指标所确定的分值,再逐项分解至具体指标,对具体特征指标赋予税收风险分值,具体内容如下表 4.5 所示。

表 4.5 房地产企业综合财务指标风险识别主要内容

序号	指标名称	指标值计算公式 (100%)	税收风险识别
1	销售利润率	风险期利润总额/风险期销售收入 $\times 100\%$	销售利润率<预警值下线,可能存在虚列成本费用支出、少记营业收入而少缴企业所得税的税收风险。
2	销售收入变动率	(本期销售收入-基期销售收入)/基期销售收入 $\times 100\%$	销售收入变动率<-10%,反应销售收入的下降幅度超过行业平均,应结合宏观调控政策等多因素予以综合分析。
3	销售成本率	风险期销售成本/风险期销售收入 $\times 100\%$	销售成本率>预警值上线,可能存在虚列成本费用支出、少记营业收入而少缴企业所得税的税收风险。
4	期间费用率	风险期期间费用/风险期主营业务收入 $\times 100\%$	期间费用率>预警值上线,可能存在虚列成本费用支出、少记营业收入而少缴企业所得税的税收风险。
5	销售成本变动率	(本期销售成本-基期销售成本)/基期销售成本 $\times 100\%$	销售成本变动率的增长幅度较大,超过行业平均增长,可能存在少计销售收入、虚增进项、多列成本费用而少缴增值税和企业所得税的税收风险。
6	期间费用变动率	(本期期间费用-基期期间费用)/基期期间费用 $\times 100\%$	期间费用变动率的增长幅度较大,超过行业平均增长,可能存在少计销售收入、虚增进项、虚列期间费用而少缴增值税和企业所得税的税收风险。
7	销售收入变动率与销售利润变动率的差异率	销售收入变动率-销售利润变动率	该差异率>2%,差异幅度越大,税收风险越大,可能存在多结转成本费用、未按配比结转成本等税收风险。
8	销售收入变动率与销售成本变动率的差异率	销售收入变动率-销售成本变动率	该差异率<-2%,差异幅度越大,税收风险越大,可能存在少计销售收入、多结转成本费用等税收风险。
9	销售收入变动率与增值税变动率的差异率	销售收入变动率-增值税变动率的差异率	该差异率>2%,差异幅度越大,税收风险越大,可能存在虚增进项、少计销售收入等税收风险。
10	销售收入变动率与企业所得税变动率的差异率	销售收入变动率-企业所得税变动率的差异率	该差异率>2%,差异幅度越大,税收风险越大,可能存在虚列成本费用、纳税调整不完整等税收风险。

4.2.4 相关单项指标风险识别

采用财务指标分析法、关键性指标分析法等对房地产企业的相关税收风险进行分析识别，查找相关异常的单项指标，从而找出房地产企业的税收风险点。设定的该税收风险权重值介于 10%至 20%之间，根据单项财务指标所确定的分值，再逐项分解至具体指标，对具体特征指标赋予税收风险分值，具体内容如下表 4.6 所示。

表 4.6 房地产企业相关单项指标风险识别主要内容

序号	指标名称	指标值计算公式（100%）	税收风险识别
1	预收账款变动率	$(\text{本期期末预收账款} - \text{上期期末预收账款}) / \text{上期期末预收账款} \times 100\%$	预收账款变动率 $>20\%$ ，增大幅度越大，税收风险越大，可能存在未及时确认销售收入的税收风险。
2	其他应付款变动率	$(\text{本期期末其他应付款} - \text{上期期末其他应付款}) / \text{上期期末其他应付款} \times 100\%$	预收账款变动率 $>10\%$ ，增大幅度越大，税收风险越大，可能存在隐瞒销售收入的税收风险，应进一步核实该科目的具体项目。
3	营业外支出变动率	$(\text{本期营业外支出} - \text{基期营业外支出}) / \text{基期营业外支出} \times 100\%$	营业外支出变动率 $>20\%$ ，增加幅度越大，税收风险越大，可能存在应进行纳税调整而少缴企业所得税的税收风险。
4	资本公积变动率	$(\text{资本公积期末数} - \text{资本公积期初数}) / \text{资本公积期初数} \times 100\%$	资本公积变动率 >0 ，反应资本公积的增长存在税收风险，可能存在接受捐赠、税收返还以及债务重组未确认企业所得税的税收风险。
5	销售面积差	申报项目已售面积/实际项目已售面积	销售面积差 <0 ，说明部分房屋面积未计入开发项目的已售面积当中，其对应的收入可能存在未纳入销售收入中从而少缴土地增值税。
6	单位面积销售价格	主营业务收入/项目总建筑面积 $\times 100\%$	单位面积销售价格与房管网签信息进行比较，若过低可能存在少计销售收入的税收风险
7	单位建筑面积成本差异率	$(\text{单位建筑面积成本差异率} / \text{标准值} - 1) \times 100\%$	单位建筑面积成本 $>$ 标准值，可能存在虚增建筑成本的风险，同类型的单位建筑面积成本应当基本一致，单位建筑面积成本差异率越大则其税收风险越大。
8	开发费用率	开发费用/（取得土地使用权所支付的金额+开发成本） $\times 100\%$	开发费用率 $>10\%$ ，反应企业申报的土地增值税存在异常，应当结合开发项目予以进一步调查、分析。

4.3 房地产企业税收风险等级评价与排序

根据房地产企业税收风险具体指标的实际偏离程度来计算税收风险分值，房地产企业税收风险分值=Σ各税收风险指标赋予的分值×偏离度。其中，偏离度=（房地产企业税收风险指标的实际值—指标的预警值）/指标的预警值×100%。正指标的预警值为预警值上限，例如各税负率、销售毛利率以及所得税贡献率等；负指标的预警值为预警值下限，例如销售成本率、期间费用率、成本费用率等。

房地产行业的税收风险程度较高，排除税收风险指标变动极端异常的企业，例如税收风险评估期间销售收入、主营业务收入、企业所得税贡献率为零的以及长期亏而不倒的企业。再进一步通过具体的个案分析确定税收风险等级为五级，差值在20分为一个税收风险等级，房地产企业税收风险分值从低到高进行排列，税收风险分值越大对应的税收风险等级就越高。具体内容如下表4.7所示。

表 4.7 房地产企业税收风险分值等级与排序

房地产企业税收风险分值 (X)	税收风险等级
$0 < X \leq 20$	I 级
$21 < X \leq 40$	II 级
$41 < X \leq 60$	III 级
$61 < X \leq 80$	IV 级
$81 < X \leq 100$	V 级

4.4 房地产企业税收风险应对与控制策略

通过房地产企业税收风险识别与评价之后，根据不同的税收风险等级，选择分级分类差别化、递进式的应对与控制策略，使得有限的征管资源得以合理分配。对于高税收风险等级的房地企业，其纳税信用程度最低，需要实施重点监管，将有限的征管资源最大程度的运用到高风险纳税人，严格执法、从严查处、强制其遵从，减少税收征收的成本。对于较高税收风险等级的房地企业，其纳税信用程度较低，可以启动重点风险评估开展风险应对，促进其遵从。对于中等税收风险等级的房地企业，其纳税信用程度一般，可以启用一般性的税收风险评估，采用约谈等措施推动该纳税人进行自查自纠。对于低等税收风险等级的房地企业，可以采用税收风险提示等一般性税收管理的措施。对于无税收风险等级的房地企业，其纳税信用程度最高，主要开展税收政策辅导和优化纳税服务。

税收风险应对的主要方法有税收风险提示、约谈核实、实地核查、税务稽查、税收核定以及其他应对措施等^[60]。在进行房地产企业税收风险应对的过程当中，依

据房地产企业的具体情况可以采取差别化、递进式地应对与控制策略，对其进行税收风险提示与提醒之后，根据房地产企业所反馈的效果，可以进一步选择采用约谈核实、实地核查和税收核定的应对措施，直至涉及重大税收违法行为的需要移交税务稽查部门。值得注意的是，税收风险提示、约谈核实、实地核查、税务稽查这些应对策略只能递进式地进行选择，不能同时选择，更不能反向选择，如表 4.8 所示。

表 4.8 税收风险应对的主要方法

序号	方法	主要内容
1	税收风险提示	进行税法宣传，税收政策辅导，提示与提醒，优化纳税服务，给纳税人提供自查自纠的机会。
2	约谈核实	通过约谈核实，需要纳税人就税收风险简要说明相关情况。
3	实地核查	根据案头分析和约谈结果，按照税务检查的要求，就具体的税收风险点，对其纳税情况、生产经营情况、财务核算内容等进行实地核查。
4	税收核定	根据税法规定，经过法定程序，对满足税收核定条件的，核定其应纳税额，或者对其应税收入、成本费用进行调整。
5	税务稽查	实施税务稽查程序，对其涉及的重大税收违法行为，严格执法、从严查处。
6	其他应对措施	税务审计、预约定价、反避税、发票控管等措施。

5 MD 房地产公司税收风险评估案例分析

MD 房地产公司于 2016 年 4 月办理完毕了 2015 年度企业所得税的汇算清缴，同月又向其所管辖的税务所报送了项目 α （III 期）和项目 β （C、E、F 组团）四个开发项目的土地增值税清算报告，其对应所管辖的税务局于 2016 年 5 月通过税收风险管理系统，启动了对 MD 房地产公司的税收风险评估工作。本文运用房地产企业税收风险评估模型对 MD 房地产公司税收风险评估进行了实际的案例分析。

5.1 MD 房地产公司概况

KG 集团创始于 1994 年，是一家从事住宅开发、商业综合体以及物业管理的全国性房地产集团。MD 房地产开发有限公司是由 KG 集团控股项目化的房地产开发公司，该公司所有权结构为法人独资的有限责任公司，注册资本为壹亿元，现有员工 87 名，经营范围为房地产开发经营与销售、建筑材料、商品信息咨询服务等，并于 2006 年 4 月取得房地产开发企业资质。MD 房地产开发有限公司的基本资产规模、经营情况以及税收规模情况如表 5.1 所示。

表 5.1 企业集团财务税收数据基本情况表

项 目	2013 年	2014 年
资产总额（亿元）	19.07	30.14
经营收入（亿元）	2.87	3.53
利润（亿元）	-0.19	0.57
缴纳税款（亿元）	0.78	0.58
其中：营业税	0.23	0.31
企业所得税	0.40	0.07
土地增值税	0.1	0.13
其他	0.04	0.07

MD 房地产公司重视规范化经营管理，注重内部控制制度的建设，将《新企业会计准则》作为其会计核算的主要依据，采用了用友 NC 系统作为其财务操作的软件。并采用了科学的现代化企业管理制度，该公司的组织架构图如 5.1 所示。

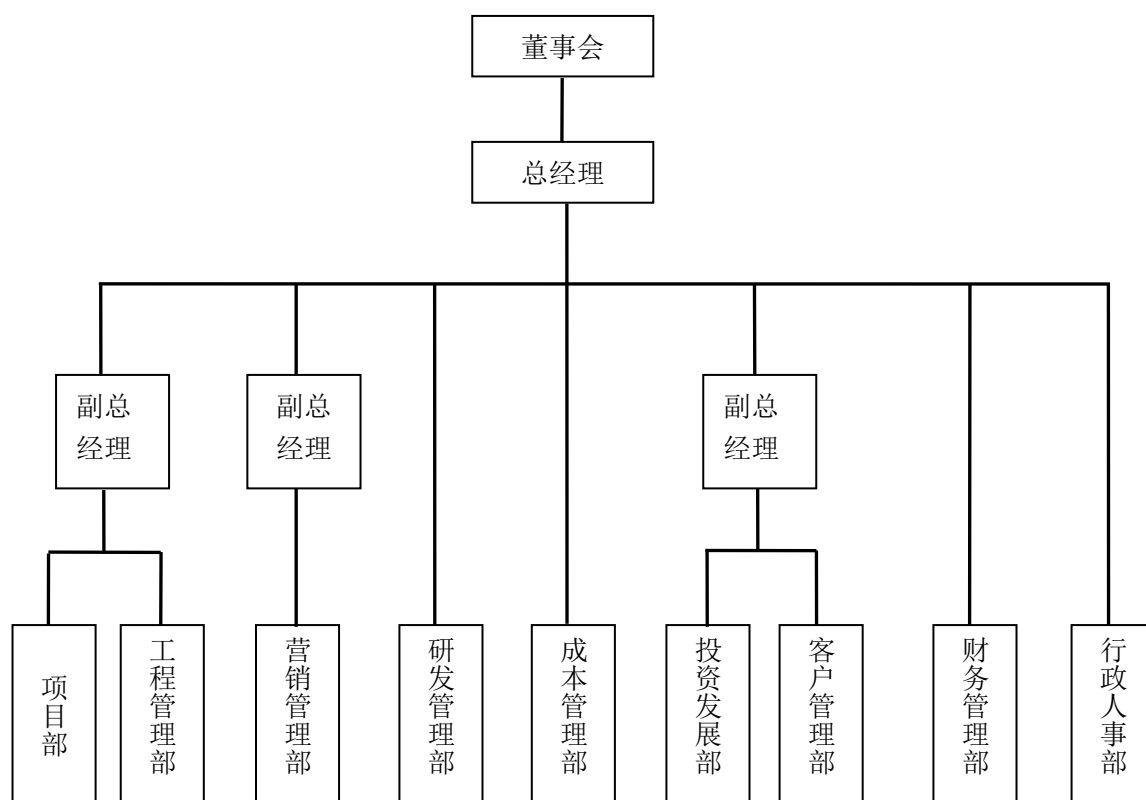


图 5.1 MD 房地产公司组织架构图

MD 房地产公司实施税务风险内控机制，财务管理部负责人承担该公司的税务风险管理职责，风险管理部门每年不定期对税务日常管理工作进行检查，检查内容包括税种的申报及缴纳，是否按时足额缴纳等，保证了税款缴纳的准确性。

MD 房地产开发有限公司将取得的开发土地分为“项目 α ”、“项目 β ”两个建设项目进行开发建设，其中“项目 α ”分 I、II、III 三期进行开发建设，“项目 β ”又分 A、B、C、D、E、F、G 七个组团进行开发建设。该项目总的占地面积约 28 万平米，规划建筑面积约为 67 万平米。具体情况如下表 5.2 所示。

另外，MD 房地产公司委托中介机构出具的土地增值税清算审核报告显示，“项目 α ”III 期和“项目 β ”C、E、F 组团这四个开发项目清算应补土地增值税 24764605.24 元。与此同时，主管税务局对该公司的四个清算项目分别进行了清算审核，清算审核截止时间由 2015 年 9 月延长至 2016 年 6 月，在此期间 MD 房地产公司又补交欠税 7000000 元，尚欠土地增值税 17764605.24 元。

表 5.2 MD 房地产开发有限公司各项目分期情况（单位：平方米）

开发项目	清算单位	房地产权证面积	清算情况
项目 α	I 期	32 740.70	已清算
	II 期	24 604.80	已清算
	III 期	4 428.70	清算中
	小计	61 774.20	-
项目 β	A 组团	35 289.50	已清算
	B 组团	14 567.00	已清算
	C 组团	44 860.00	清算中
	D 组团	16 953.20	未开发
	E 组团	18 825.60	清算中
	F 组团	27 698.50	清算中
	G 组团	57 749.00	在建中
	小计	215 942.80	-
合计		277 717.00	-

5.2 MD 房地产公司主要指标对比分析

主管税务局的税收风险管理系统对 MD 房地产公司 2014 年和 2015 年的相关主要指标进行了初步的对比分析，计算出两个年度的增减变动率。其中，主要财务指标对比数据如表 5.3 所示，主要税种收入对比数据如表 5.3 所示。

表 5.3 2014、2015 年 MD 房地产公司主要财务指标对比（单位：元）

主要财务指标	2014 年	2015 年	增减变动率（%）
销售收入	353 169 880.00	759 193 311.00	114.97%
销售成本	223 918 694.74	520 864 820.65	132.61%
销售税金	23 723 767.05	77 824 910.23	228.05%
管理费用	21 713 843.62	5 316 030.28	-75.52%
财务费用	7 937 430.54	160 714 289.78	1924.76%
销售费用	15 831 696.96	28 320 964.63	78.89%
营业外支出	3 114 196.07	6 594 373.27	111.75%
其他应付款	80 229 606.18	41 823 091.50	-47.87%
资本公积	100 000 000.00	100 000 000.00	0.00%
预收账款	609 404 123.84	229 199 295.23	-62.39%
销售利润	60 044 447.09	-33 847 704.57	-156.36%
利润总额	360 797 532.82	-40 251 154.55	—

如表 5.3 所示, MD 房地产公司 2015 年度的销售收入、销售成本、销售税金、财务费用、销售费用、营业外支出等较 2014 年度呈现增长, 其中增长幅度最大的是财务费用, 财务费用的增减变动率高达 1924.76%。财务费用值得重点予以关注, 进一步结合配比指标深入分析, 还需要结合长期借款的期初、期末数、短期借款等进行分析判别, 以判断财务费用增长幅度是否合理, 分析是否存在例如开发项目资本化的贷款利息列入当期财务费用等问题。

MD 房地产公司 2015 年度的管理费用、其他应付款、预收账款、销售利润等较 2014 年度呈现减少, 其中减少幅度最大的是销售利润, 销售利润的增减变动率为 -156.36%。MD 房地产公司 2015 年度经营状况账面上呈现亏损, 运用其他指标进一步分析, 是否存在少计收入问题和多列成本等问题。

表 5.4 2014、2015 年 MD 房地产公司主要税种收入对比 (单位: 元)

主要税种	2014 年	2015 年	增减变动率 (%)
营业税	30 994 914.65	12 007 126.92	-61.26%
企业所得税	7 176 984.21	0	-100.00%
个人所得税	1 562 068.40	1 147 064.80	-26.57%
土地增值税	13 187 395.59	2 974 611.40	-77.44%
房产税	57 075.68	63 265.80	10.85%
城镇土地使用税	967 033.20	663 554.95	-31.38%
城建税	2 169 644.04	686 412.19	-68.36%
教育费附加	929 847.45	293 298.48	-68.46%
地方教育费附加	619 898.28	195 532.29	-68.46%
印花税	376 426.90	149 910.75	-60.18%
契税	8 431 448.74	4 160 752.06	-50.65%

如表 5.4 所示, MD 房地产公司 2015 年度的主要税种 (营业税及附加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城镇土地使用税、印花税、契税, 除房产税以外) 等较 2014 年度呈现减少。其中, 2015 年度的企业所得税为 0, 需要予以重点关注, 着重检查营业收入和营业成本的问题。

5.3 MD 房地产公司税收风险识别

税收风险管理系统通过房地产企业税收风险识别模型, 从内部风险控制评价、主体税种税收、综合财务指标、相关单项财务指标四部分完成了对 MD 房地产公司的税收风险识别的初步计算与筛查, 实现了计算机的人工智能。首先, 将 MD 房地产公司相关的涉税信息数据导入税收风险管理系统中的房地产企业税收风险识别

模型，系统采用关键性税收风险指标分析法、财务指标分析法进行自动计算。其次，税收风险管理系统中的内部风险控制评价税收风险权重值设定为 20%、主体税种税收风险权重值设定为 30%、综合财务指标税收风险权重值设定为 30%、相关单项财务指标税收风险权重值设定为 10%，根据各指标所确定的分值，再逐项分解至具体指标，对具体特征指标赋予税收风险分值。最后，MD 房地产公司的主要税收风险指标与预警值的对比分析情况如下表 5.5 所示，可以看出 MD 房地产公司存在着众多的税收风险点，并且偏离的预警值较大，税收风险较高。重点关注营业收入与营业费用的配比，是否存在少计收入和多计成本的问题。主体税种的税负率出现异常变动，超过控制的警戒线。

表 5.5 MD 房地产公司税收风险识别分析

序号	税收风险分析指标名称	预警值(X)	指标计算值	税收风险描述
1	销售成本变动率	>10%	132.61%	销售成本变动率的增长幅度较大，超过行业平均增长，可能存在少计销售收入、虚增进项、多列成本费用而少缴增值税和企业所得税的税收风险。
2	财务费用变动率	>10%	1924.76%	高于基期水平，期间费用变动率的增长幅度较大，超过行业平均增长，可能存在少计销售收入、虚增进项、虚列期间费用而少缴增值税和企业所得税的税收风险。
3	管理费用变动率	>5%	75.52%	
4	营业外支出变动率	>20%	111.75%	高于基期水平，营业外支出增加幅度越大，税收风险越大，可能存在应进行纳税调整而少缴企业所得税的税收风险。
5	其他应付款变动率	>10%	47.87%	其他应付款增大幅度越大，税收风险越大，可能存在隐瞒销售收入的税收风险，应进一步核实该科目的具体项目。
6	预收账款变动率	>20%	62.39%	预收账款变动率>20%，增大幅度越大，税收风险越大，可能存在未及时确认销售收入的税收风险。
7	销售收入变动率与销售成本变动率的差异率	<-2%	-17.65%	该差异率<-2%，差异幅度越大，税收风险越大，可能存在多结转成本费用、少计销售收入等税收风险。
8	销售收入变动率与销售利润变动率的差异率	>2%	271.33%	该差异率>2%，差异幅度越大，税收风险越大，可能存在多结转成本费用、未按配比结转成本等税收风险。
9	销售收入变动率与企业所得税变动率的差异率	>2%	214.97%	该差异率>2%，差异幅度越大，税收风险越大，可能存在虚列成本费用、纳税调整不完整等税收风险。

序号	税收风险分析指标名称	预警值(X)	指标计算值	税收风险描述
10	土地增值税计税收入申报差异率	<0	-253, 118. 25	土地增值税申报的应税收入与实际不符, 可能存在少缴土地增值税的税收风险
11	销售面积差	<0	-1, 989. 48	部分房屋面积未计入开发项目的已售面积当中, 其对应的收入可能存在未纳入销售收入中从而少缴土地增值税。
12	单位面积销售价格	<8311. 44	7, 132. 21	单位面积销售价格与房管部门的房屋网签信息进行比较, 若过低可能存在少计销售收入的税收风险
13	开发费用率	>10%	18. 61%	开发费用率>10%, 反应企业申报的土地增值税存在异常, 应当结合开发项目予以进一步调查、分析。
14	营业税税负率	<5%	1. 58%	营业税税负率偏离正常值, 可能存在应申报交纳营业税少申报的情况
15	企业所得税税负比	>25%	0. 00%	一般企业所得税税率为 25%, 若有较大差异, 主要关注是否有双限房及不征税收入, 同时关注是否有少计收入等情况。
16	土地增值税税负率	>10%	0. 39%	结合同期同类楼盘和近几年实际指标值进行分析对比, 若差异较大, 可能存在销售收入确认、成本费用结转等的税收风险。

5.4 MD 房地产公司税收风险评价

税收风险管理系统根据 MD 房地产公司的内部风险控制评价、主体税种税收、综合财务指标、相关单项财务指标这四个方面的税收风险具体指标的实际偏离程度来计算该房地产公司的税收风险分值。其中, MD 房地产公司税收风险分值=Σ各税收风险指标赋予的分值×偏离度, 偏离度=(MD 房地产公司税收风险指标的实际值—指标的预警值)/指标的预警值×100%, 而指标预警值是通过关键性税收风险指标所对应的平均值、标准差以及离散系数测算得出的。

由此, 依据税收风险管理系统中的房地产企业税收风险评估模型计算得出的 MD 房地产公司税收风险分值为 78 分, 该税收风险分值对应的税收风险等级达到了 IV 级标准。MD 房地产公司税收风险评价结果显示, 其税收风险点较多, 税收风险等级较高, 许多指标计算值偏离预警值 X 较大。房地产企业税收风险评估模型对 MD 房地产公司税收风险识别的主要风险点如下:

风险点 1: 销售成本变动率的指标计算值为 132.61%, 大于预警值 X 的上限 10%, 其本期销售成本远远高于基期水平。初步判断, 销售成本变动率的增长幅度较大,

可能存在成本结转不实或者虚列销售成本的税收风险。

风险点 2：期间费用变动率（财务费用变动率、管理费用变动率）的增长幅度较大，财务费用和管理费用均高于基期水平。财务费用变动率的指标计算值为 1924.76%，远远大于预警值 X 的上限 10%；管理费用变动率的指标计算值为 75.52%，大于预警值 X 的上限 5%。MD 房地产公司支付的利息支出可能存在超过金融机构同期贷款利率、税前列支资本化利息以及虚列期间费用等税收风险。

风险点 3：本期营业外支出变动率指标计算值为 111.75%，大于预警值 X 的上限 20%。根据经验判断，MD 房地产公司的营业外支出增加幅度较大，可能存在应进行纳税调整而少缴企业所得税的税收风险，例如财产损失税前列支未经报批、应进行纳税调整的营业外支出项目未作调整等。

风险点 4：本期其他应付款变动率指标计算值为 47.87%，大于预警值 X 的上限 10%。其他应付款余额增长幅度较大，说明存在隐匿销售收入的税收风险。

风险点 5：预收账款变动率指标计算值为 62.39%，大于预警值 X 的上限 20%。预收账款余额增长幅度较大，可能存在未及时确认销售收入的税收风险。

风险点 6：MD 房地产公司本期的销售收入变动率小于销售成本变动率。销售收入变动率与销售成本变动率的差异率指标计算值为-17.65%，小于预警值 X 的下限-2%。可能存在建筑原材料价格上涨、预售商品房价格下调等情况，或者是有多结转成本费用、少计销售收入等税收风险。

风险点 7：销售收入变动率大于销售利润变动率。销售收入变动率与销售利润变动率的差异率指标计算值为 271.33%，大于预警值 X 的上限 2%。该房地产公司可能存在多结转成本费用、未按配比结转成本等税收风险。

风险点 8：销售收入变动率与企业所得税变动率的差异率指标计算值为 214.97%，远远大于预警值 X 的上限 2%。根据初步判断，有可能存在虚列成本费用、纳税调整不完整等税收风险。

风险点 9：MD 房地产公司土地增值税计税收入申报差异率指标计算值为 -253118.25，远远小于预警值 X 的下限 0。呈现的土地增值税所申报的应税收入与实际不符，可能存在少缴土地增值税的税收风险。

风险点 10：MD 房地产公司税负类部分指标出现异常情况。营业税税负率偏离正常值，可能存在应申报交纳营业税少申报的情况。该房地产公司呈现亏损，没有缴纳企业所得税，需要重点关注其是否有不征税收入，同时关注是否有少计收入等情况。土地增值税税负率指标计算值仅为 0.39%，结合近几年其它项目组团的实际指标值进行对比分析，其地增值税税负率明显偏低，需进一步确认是否存在销售收入确认、成本费用结转等的税收风险。

风险点 11：申报项目已售建筑面积与实际已售项目建筑面积存在一定的销售面

积差。正常情况之下，两者不应存在差异，即销售面积应为 0。初步判断，可能存在部分房屋面积未计入开发项目的已售面积当中，其对应的收入可能存在未纳入销售收入中从而少缴土地增值税。

风险点 12: MD 房地产公司的单位面积销售价格指标计算值与房管网签信息计算值存在一定的差异。单位面积销售价格与房管网签信息进行比较，若过低可能存在少计销售收入的税收风险。

风险点 13: MD 房地产公司项目开发费用率计算指标值为 18.61%，开发费用率大于 10%，则反应企业申报的土地增值税存在异常，应当结合开发项目予以进一步调查、分析。

5.5 MD 房地产公司税收风险应对处理

5.5.1 约谈询问核实

通过对 MD 房地产公司各税收风险分析指标的偏离情况进行综合分析，对其存在的具体税收风险点深入进行审核与分析，同时结合该房地产公司相关的 2015 年度纳税申报、企业所得税汇算清缴以及四个房地产开发项目土地增值税清算报告等情况，其管辖税务所的税收风险评估人员与 MD 房地产公司的财务管理部负责人对有关情况进行了约谈询问核实。相关具体的约谈询问主要结果如下：

(1) 关于风险点 1、6、7，该公司认为其按照已售面积来结转主营业务成本，2014 年和 2015 年各自结转的主营业务成本是正常合理的。

(2) 风险点 2 关于期间费用变动率 MD 房地产公司的财务管理部负责人认为其管理费用变动是在正常变动范围之内的，而财务费用变动率过大是由于用于开发项目而借入的专门贷款因开发项目达到预定可使用状态，资本化改为费用化了。

(3) 对于风险点 3 该公司解释，2015 年有两笔较大的营业外支出金额造成营业外支出变动率过大，一笔是支付给财政局“项目 β ”G 组团规划罚款支出为 2616548.20 元，另一笔是支付某公益基金会的募捐款 3000000 元。该笔捐赠支出已在 2015 年企业所得税汇算清缴时进行了纳税调整。

(4) 针对风险点 4，MD 房地产公司的财务管理部负责人认为该其他应付款变动率是在正常变动范围之内的。

(5) 风险点 5、8、10: MD 房地产公司开发“项目 α ”III 期和“项目 β ”C、E、F 组团于 2013 和 2014 年度基本实现销售，并按规定缴纳相关税款。2015 年度仅有“项目 β ”G 组团为在建的新项目，还没有达到开盘预售的条件。并且受宏观经济政策的影响，房地产行业整体不景气，“项目 β ”D 组团尚未进行开发。因此，

该公司 2015 年度经营呈现亏损，2015 年度各税种较 2014 年度大幅递减。

(6) 对于风险点 9 该公司聘请中介机构对“项目 α ” III 期和“项目 β ” C、E、F 组团这四个开发项目进行土地增值税清算审核，清算应补土地增值税为 24764605.24 元。并在报送主管税务局审核期间又主动补交土地增值税 7000000 元，待审核完毕后就补缴剩余的土地增值税。

(7) 风险点 11 和风险点 12：该公司认为因为“项目 α ” III 期和“项目 β ” C、E、F 组团这四个开发项目的清算审核截止时间由 2015 年 9 月延长至 2016 年 6 月，在此期间又有该四个项目的开发产品进行了销售。其中，“项目 β ” C、E 组团项目收入增加了 6734111 元。

(8) 针对风险点 13 该公司认为“项目 α ”和“项目 β ”两个开发建设项目分期开发的时间较长，跨年度较大，存在已清算项目后续支付的开发成本未能作为扣除金额计入，导致其之前已清算项目多缴了土地增值税。

5.5.2 实地调查核实

税收风险评估人员与 MD 房地产公司的财务管理部负责人进行约谈询问核实之后，同意排除风险点 2，对其在约谈询问核实中没有能够有效排除的其它风险点随即进行了实地调查核实。具体的实地核实调查情况如下：

(1) 实地调查核实之后排除的风险点 3：该公司的“营业外支出”会计科目中却有一笔罚款支出和一笔捐赠支出，账务处理规范，与约谈询问中的财务管理部负责人解释相吻合，判定风险点 3 可以排除。

(2) 实地调查核实之后确认的风险点：实地查阅该公司账务发现风险点 4、5、9、10 确实存在一定的问题。一是该公司的“其他应付款”会计科目中当年记载有向购房人收取的定金没有按照规定预缴土地增值税和缴纳营业税及附加。二是该公司的“预收账款”、“主营业务收入”等会计科目中，以明显偏低且没有正当理由的价格将开发的商品房用以抵偿施工方的工程款，确认的销售收入偏低，申报预缴土地增值税和缴纳营业税及附加减少。三是“项目 β ” C 组团项目采用了买房送车位的销售模式，并在《商品房买卖合同》之外与购房人签订了车位租赁的补充协议，该公司申报的销售收入金额为商品房买卖合同中总价扣除车位租金的金额，销售收入应按合同价加其他收益确认。

(3) 实地调查核实之后需要进一步确认的风险点：风险点 1、6、7、8 都涉及营业成本与费用相关问题，风险点与对应的预警值相差幅度大，虽然经该公司解释实地核查后有其一定的合理性，但是缺乏说服力。税收风险评估人员本着谨慎性的原则，经过实地核实之后仍然无法将风险点 1、6、7、8 彻底排除掉。风险点 11、12、13 涉及四个开发项目土地增值税清算审核，应当结合开发项目予以调查和分析。

5.5.3 评估处理结果

建议 MD 房地产公司通过自行补申报的方式进行申报调整,按照相关规定缴纳了营业税及附加,按照规定的土地增值税预征率分别计算不同房屋类型预缴的土地增值税,并按《税收征收管理法》的相关规定缴纳了滞纳金。对仍然无法完全排除掉的诸多风险点,制作《纳税评估移送书》,将 MD 房地产公司移交稽查局,由稽查局对 MD 房地产公司进行进一步的重点检查。

5.5.4 税务稽查查处

主管税务局对 MD 房地产公司进行税收风险评估之后将无法彻底排除的主要风险点移交稽查局,稽查局立即成立专门的检查组,对 MD 房地产公司纳税情况进行全面检查。

经检查,MD 房地产公司“项目 α ”III期和“项目 β ”C、E、F 组团的土地增值税清算检查在中介机构出具的鉴证报告数据基础之上应补缴 12947130.54 元,涉及的主要调整事项如下:

(1) 调增收入,该公司“项目 β ”C 组团项目以售价扣除车位租金确认申报收入,而主合同中未见合同售价包含车位租金类似的条款,仅在主合同之外签订补充协议中约定车位租金包含在合同售价之中。申报收入不能扣除车位租金,故调增该项目收入 20520000 元。

(2) 调减取得土地使用权所支付金额,由于取得土地使用权的成本是逐渐形成,采取共同成本分摊方式确认取得土地使用权的成本,即以取得土地使用权的成本发生额为依据,以各项目占地面积为权术平均分摊方法确认取得土地使用权支付金额。四项目分摊调减取得土地使用权所支付的金额为 14217890.17 元。

(3) 利息按实际扣除调减,该公司 2012、2013 年在预提费用科目核算的贷款利息,项目指向不明确并不能提供金融机构贷款合同等证明材料,支付的利息与清算项目无关,支付的利息无合法有效凭据共计 15561912.50 元不予扣除。

(4) 调减开发间接费 5300448.07 元。该公司将营销设施费,不属于开发产品承担的物业管理完善费,施工用水费,开荒保洁费,旅游费等分别列入清算四个项目的开发间接费中。

6 研究结论与展望

6.1 研究结论

本文在风险管理理论和税收遵从理论的基础上，主要通过对房地产企业税收风险的表现及成因进行分析，重点阐述了房地产企业税收风险评估流程，包括涉税信息数据采集与应用、税收风险识别、风险等级评价与排序、应对与控制策略。并引入了 MD 房地产开发公司税收风险评估的案例，进一步说明房地产企业税收风险评估模型的实用性。房地产企业税收风险评估模型能够有效识别出纳税人存在的主要税收风险点，随即开展评价与应对工作，一定程度上提高了房地产行业税收征收管理的效率。本文通过对房地产企业税收风险评估的研究，并以 MD 房地产公司为例，主要完成了如下工作：

（1）梳理了房地产企业税收风险表现和成因。房地产行业因其自身经营规律和特点，涉及税款较大，另一方面的税收制度相对不完善、征纳信息不对称以及征管手段相对落后的原因存在，使得房地产企业的税收风险较高。

（2）验证了房地产企业税收风险评估模型的实用性。MD 房地产公司税收风险评估案例在房地产企业税收风险评估模型的应用中，充分利用涉税信息数据，有效采用关键性税收风险指标和财务指标分析方法识别出可能存在的风险点，根据系统计算的风险分值显示其达到税收风险等级的Ⅳ级标准，税收风险等级较高。随即开展税收风险应对处理，约谈和实地核实之后，排除部分风险点，评估后移交稽查并查补税款。有效地对房地产企业涉税风险点进行监督与控制，一定程度上防止了国家税款的流失。

（3）土地增值税涉税风险较大，房地产企业开发经营过程中最重要的是土地和资金，对应涉及到最重要、影响最大的税种就是土地增值税，因此在进行房地产税收风险评估时应当对土地增值税予以重点关注。

（4）房地产税收风险评估模型的广泛运用有利于税务部门执法方式的改变，实行递进式、差别化的税收管理。通过采用案头分析，有需要的又采取约谈询问核实，在约谈的过程中可以使得纳税人了解问题所在，帮助其掌握相关税收政策的在实际运用中所遇到的问题，为纳税人提供自查补税的机会。

（5）房地产税收风险评估模型的应用研究虽然在税收风险评估中有一定的效果，但是还存在着许多不足：核算复杂部分涉税数据难以取得、指标选取不够全面、方法缺乏多样性、没有对指标进行修正改进以及实践经验还不足等等。应用研究仍然处于探索性阶段，需要在以后的税收工作实际中得以补充与完善。

6.2 研究展望

目前，税务部门在实际的房地产企业税收征管工作中，往往依赖计算机筛查和人工排查相结合的方式，依靠定量和定性的分析方法来进行税收风险评价工作。但是，房地产企业税收风险评估模型还不够全面和完善，其使用仅在税收风险评估中起到了辅助作用的功能，精细化的评估、筛查、排查等仍然需要依靠人工来进行，在一定程度上致使税收风险评估的效率没有充分发挥作用。

在大数据时代背景下，税务部门可以依靠大数据技术实施房地产企业的税收风险评估，基于大数据、云计算和物联网等信息化手段，税务部门可以及时、高效地查找出特定纳税人的突发状况，准确定位具体的税收风险点。

引入“税收风险指数”替代各类指标来识别房地产企业税收风险识别，将房地产税收风险评估模型进行完善，使其能够持续得以改进。指标在一定程度上仅能反应单一事项，难以体现多方面的涉税事项。而指数更加具有综合性、可比性、固定性等特征，能够更加体现涉税事项的规律和特点。大数据相关技术的发展使得指数已经广泛运用于研究企业的商业行为，例如“百度指数”、“淘宝指数”等。

依靠相关的税收征管数据信息、税收风险分析数据和第三方涉税信息数据资源等，全方位、多角度对房地产企业税收风险开展关联综合分析，在现有房地产企业税收风险评估模型的基础上，完善构建包括房地产行业指数、地区指数、税种指数以及纳税遵从指数等具体指数的“税收风险指数”，进一步揭示出涉税风险的特征规律性，更加及时、高效地识别房地产企业税收风险，并据此实施税收风险的评价与对应。从而，全面完善房地产企业税收风险评估的运用研究。

致 谢

花开、蝉鸣、叶落、雪飘……一年四季周而复始，研究生生活转瞬即逝。三年磨一剑，各种滋味，又与谁人说……这一路走来，每一步都需要脚踏实地，每一个脚印都实实在在。我认真地履行着对自己的诺言，努力地践行着对自己的安排。上班的时候工作，下班的时候尽可能的挤时间学习。每天的生活都是那么的有条不紊。日子虽然很忙碌很辛苦，但我不觉得疲惫，反而觉得很充实，有汗水也有收获。

值此毕业论文完成之际，需要感谢的人很多……

由衷地感谢导师陈立，从论文的选题、撰写、修改到最终定稿都得到了导师悉心的指导。能够在导师的帮助之下完成研究生学习我倍感荣幸！

感谢重庆理工大学会计学院各位专家老师们的帮助，为毕业论文的撰写打下坚实的理论基础。

感谢 2014 级 MPAcc 在职班的所有同学们以及同门师兄师姐师弟师妹们，与你们为伴，快乐的学习。

感谢市局为我们搭建的研究生学习平台，为我们提供精神和物质保障，让我们在工作之余有机会参加在职学习。

感谢家人的支持与鼓励，是我坚持的动力和坚强的后盾，让我在家能够静下心来撰写毕业论文。

感谢所有参加评审论文和答辩的各位专家、教授们！感谢你们所提出的宝贵意见与建议！

最后，祝重庆理工大学会计学院的蒸蒸日上！

参考文献

- [1] 张爱球. OECD 的税收风险管理理论与实践[J]. 中国税务, 2009, (11): 18-20.
- [2] 曾长根, 谢永清. 引入风险管理理念 有效防范税收流失[J]. 税务研究, 2007, (7): 66-70.
- [3] Wang Y. Income Tax Evasion in the United States and China[J]. Frontiers of Law in China, 2007, 2(1): 23-26.
- [4] 邵凌云. 纳税评估的国内外比较[J]. 涉外税务, 2011, (2): 60-64.
- [5] 王道树, 倪廷辉, 等. 澳大利亚大企业税收风险管理评介[J]. 税务研究, 2014, (12): 78-81.
- [6] 张青, 宋炜霞. 英国税收征管制度及启示[J]. 国际税收, 2015, (2): 56-58.
- [7] 朱广俊, 张林海. 风险管理理论在税收征管中的应用研究[J]. 税收经济研究, 2014, (1): 26-32.
- [8] 李晓曼. 税收风险管理的国际比较[J]. 涉外税务, 2013, (3): 49-53.
- [9] Cai de-fa JIANG-Yuan-CAI-jing. The Construction of Big Enterprises' Tax Risk Management Inner Control System-Based on COSO Inner Control Structure[C]. The CPA Journal, 2011: 213-214.
- [10] Wunder Haroldene-F.. Tax risk management and the multinational enterprise[J]. Journal of International Accounting, Auditing and Taxation, 2009, 18(1): 14-28.
- [11] Farrell Johns. Internal Controls and Management Enterprise-Wide risks[J]. The CPA Journal, 2004, 8(8): 13-15.
- [12] 李汉文. 刍议税收风险的定义及危害[J]. 税务研究, 2008, (8): 66-68.
- [13] 史海凤. 对税收风险管理的思考[J]. 经济论坛, 2011, (7): 129-131.
- [14] 刘星, 卢东宁. 税收风险的生成机理及防范研究[J]. 企业经济, 2004, (10): 180-181.
- [15] 白彦锋. 我国税制运行中的税收风险问题研究[J]. 山东经济, 2008, (2): 75-81.
- [16] 胥德明, 邹建勋, 等. 税收风险管理的初步实践与优化思考[J]. 税务研究, 2010, (4): 89-91.
- [17] 胡云松. 税收风险管理的范畴与控制流程[J]. 税务研究, 2010, (11): 72-75.
- [18] 冷秀华, 王培喜. 运用风险管理理论加强税收征管的思考[J]. 税收经济研究, 2011, (4): 63-66.
- [19] 蒋震. 大企业税收风险管理的思路和基本框架[J]. 税收经济研究, 2011, (6): 25-30.
- [20] 田凤平, 任征, 邓谷祥, 等. 浅议税收风险及其预警机制[J]. 税务研究, 2008, (2): 86-88.
- [21] 雷炳毅. 实践税收风险管理 推动税源管理科学化[J]. 中国税务, 2009, (2): 53-54.
- [22] 张余. 对建立税源风险管理科学体系的探索[J]. 淮海工学院学报(社会科学版), 2010, (7): 67-70.
- [23] 韩先锋. 税收风险管理及其防范[J]. 边疆经济与文化, 2012, (3): 1-2.
- [24] 袁祥, 黄树民. 论遵从度衡量在税收遵从风险管理中的实用性[J]. 税务研究, 2013, (5): 51-54.
- [25] 钟原. 税收遵从风险管理探讨[D]. 首都经济贸易大学, 2007.
- [26] 张戈丽. 浅析企业税收风险识别、评估与应对系统的设计[J]. 企业导报, 2011, (14): 145-146.
- [27] 赵连伟. 构建我国税收风险识别方法体系的思考[J]. 税务研究, 2012, (7): 77-80.
- [28] 李晓曼. 建立税收风险分析识别体系的思考[J]. 中国外资, 2013, (10): 88-89.
- [29] 周立杰. 探究税收风险识别在税收风险管理中的重要性[J]. 现代商业, 2013, (32): 177-178.
- [30] 李晓曼. 房地产行业税收遵从风险识别与控制策略探究[J]. 中国经贸导刊, 2013, (15): 60-61.

- [31] 李晓曼. 我国物流行业税收遵从风险识别与控制[J]. 中国经贸导刊, 2013, (14): 37-38.
- [32] 李晓曼. “营改增”后我国公路货运业税收风险识别与控制策略[J]. 税务研究, 2015, (8): 75-79.
- [33] 张景华,彭骥鸣,田山鹏. 税收风险识别方法与应用[J]. 财经理论研究, 2014, (5): 24-29.
- [34] 张景华. 税收风险识别模型的构建[J]. 税务与经济, 2014, (1): 96-99.
- [35] 张喆,吉王微. 基于跨国税源监控的税收风险识别框架探究[J]. 税务研究, 2015, (5): 88-90.
- [36] 曾长胜. 税收风险管理有效实施研究——从信息管理优化的角度探析[J]. 经济研究导刊, 2009, (28): 9-10.
- [37] 蒋静,张学奇,张娜,等. 强化数据分析 搭建评估模型 有效防范税收风险[J]. 天津经济, 2012, (11): 44-46.
- [38] 王化敏. 税收风险管理的再认识[J]. 前沿, 2013, (4): 74-75.
- [39] 赵玲. 浅议我国房地产企业税收风险的管理[J]. 科技促进发展, 2011, (S1): 32-33.
- [40] 宋四虎,周大鹏,吴强. 房地产行业中的税收风险识别——以某市为例[J]. 现代管理科学, 2014, (7): 106-108, 117.
- [41] 李晶. 唐山市 S 区地税局房地产行业纳税评估模型研究[D]. 河北工业大学, 2014.
- [42] 张倩. 土地增值税征管过程中税收风险识别方法研究[D]. 云南财经大学, 2015.
- [43] 顾尚伟. 基于大数据的房地产税收数据分析[J]. 湖南税务高等专科学校学报, 2016, (2): 8-14.
- [44] 潘亭洁. A 市房地产企业税务风险管理的研究[D]. 南京大学, 2016.
- [45] Rossing Christian-Plesner. Tax strategy control: The case of transfer pricing tax risk management[J]. Management Accounting Research, 2013, (4): 33-35.
- [46] 贾勇,赵勇敏. 跨国税源的税收风险识别及应对措施[J]. 税收经济研究, 2014, (5): 36-42.
- [47] 陈洁. 大企业税收风险管理案头分析[J]. 税务研究, 2015, (3): 96-99.
- [48] 黄建. 税源专业化改革视阈下的组织再造研究[J]. 税务与经济, 2015, (1): 63-69.
- [49] 王玉姣. 纳税遵从风险管理研究[D]. 西南财经大学, 2013.
- [50] 喻佳佳. 房地产企业土地增值税纳税评估指标设计[D]. 暨南大学, 2014.
- [51] 朱世光. YD 房地产公司风险管理研究[D]. 山东大学, 2015.
- [52] 陈海峰. 基于 AHP-熵值法的税源风险评估研究[D]. 厦门大学, 2014.
- [53] 李晓曼. 税收风险管理实践中的问题及策略探究[J]. 税务研究, 2013, (4): 76-78.
- [54] 乔游. 浅析“互联网+”背景下的税收风险管理[J]. 税务研究, 2016, (5): 43-46.
- [55] 孙志蕊,郭强. 建立税收风险识别评估机制 提升税源专业化管理水平[J]. 天津经济, 2012, (11): 51-53.
- [56] 胡磊,何柏林,巫黛春,等. “互联网+”时代下的税收风险管理[J]. 税务研究, 2016, (6): 67-68.
- [57] 董建华,韩绍杰. 依托“大数据”实现信息管税[J]. 中国税务, 2016, (3): 70.
- [58] 郑隽晓. 房地产开发企业税务风险识别研究[D]. 云南财经大学, 2015.
- [59] 文华. 房地产业纳税评估指标研究及应用[D]. 昆明理工大学, 2013.
- [60] 谷方龙. 房地产业税收风险管理探析[J]. 合作经济与科技, 2015, (15): 189.

个人简历、在学期间发表的学术论文及取得的研究成果

姓名	陈静	出生日期	1987 年 6 月	籍贯	重庆
获得学士学位时间、学校		2010.6.21 西南大学			
现所学学科、专业		管理学 会计硕士	入学时间	2014 年 9 月	
学习（大学以上）及工作经历					
年 月— 年 月		就学的学校、专业/工作单位、职务			
2006 年 9 月—2010 年 6 月		西南大学植物保护学院植物保护专业本科学习			
2011 年 1 月—至今		武隆县地方税务局科员			
在学期间发表的学术论文及取得的研究成果（包括鉴定项目、获奖、专利）					
序号	论文或成果、专利名称	全体作者 (按顺序排列)	发表刊物或鉴定单位或获奖名称、等级或专利类别	时间	
1	大数据对税收征管带来的挑战及其应对策略	第一作者	《商》	2015.12	
2	基于居民收入合理分配的税收政策探讨—浅谈个人所得税的调节作用	第一作者	《经营管理者》	2016.03	
在学期间尚未发表但已被录用的学术论文					
序号	论文名称	全体作者 (按顺序排列)	拟发表刊物	预计发表时间	