

暨南大学专业硕士学位论文

题名（中英对照）： 房地产企业税收管理风险研究

-----以 A 公司为例

Research on real estate tax management risk----taking A company as an example

作者姓名： 刘国玲

指导教师姓名

及学位、职称： 魏朗（副教授）

学科、专业名称： 税务硕士（MT）

学位类型： 专业硕士

论文提交日期： 2016 年 5 月

论文答辩日期： 2016 年 5 月

答辩委员会主席：

论文评阅人：

学位授予单位和日期：

独创性声明

本人声明所呈交的学位论文是本人在导师指导下进行的研究工作及取得的研究成果。除了文中特别加以标注和致谢的地方外，论文中不包含其他人已经发表或撰写过的研究成果，也不包含为获得 暨南大学 或其他教育机构的学位或证书而使用过的材料。与我一同工作的同志对本研究所做的任何贡献均已在论文中作了明确的说明并表示谢意。

学位论文作者签名：刘国玲

签字日期：2016年6月15日

学位论文版权使用授权书

本学位论文作者完全了解 暨南大学 有关保留、使用学位论文的规定，有权保留并向国家有关部门或机构送交论文的复印件和磁盘，允许论文被查阅和借阅。本人授权 暨南大学 可以将学位论文的全部或部分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、汇编学位论文。

（保密的学位论文在解密后适用本授权书）

学位论文作者签名：刘国玲

签字日期：2016年6月15日

学位论文作者毕业后去向：

工作单位：

通讯地址：

导师签名：魏朗

签字日期：2016年6月15日

电话：

邮编：

中文摘要

风险管理在许多国家政府的税收管理上日趋重要。自 2009 年大企业税收风险管理制度引进，我国的税收风险管理制度，从无到有，经历了从初步接触到逐渐成熟的各个阶段。房地产业在我国的经济发展中占有重要地位，也是我国税收收入的重要来源，税务部门对其税收风险的相关管理也格外重视。

在我国税收风险管理制度建设取得成绩的同时，我们仍然不可忽视的是，风险管理实际工作中有一些问题时时显现出来。这些问题有待我们进一步解决。税收风险管理本质上是一种管理活动，从管理学的角度上讲，它不仅应有明确的管理目标，还应建立高效的管理体系，注重管理的质量和效率。

我国税务部门对于房地产企业已经建立了相关的税收风险管理制度，但管理制度尚不完善，且其实际执行的效果并不如人意。提高房地产税收风险的管理质量，税务部门还需要完善管理体系，借助科学的数据分析系统，提高管理效率。房地产业的税收风险管理体系，还不能够实现有效的大数据分析，现实中税收管理可能更多的还是依靠老方法，风险的控制仅仅局限于对个别企业的特殊关注。本文以 A 企业的实际案例分析佐证税务部门在税收风险管理实际工作中的缺漏，进而提出改善意见。A 企业在实际业务操作中出现的风险点在房地产业的税收风险管理中具有普遍性。A 企业所在地的税务部门已经建立起了风险控制制度，但风险管理仍然出现了很多问题。笔者总结其原因有三：一是风险管理理念并没有深入到税务人员的内心，已有管理制度的执行力不到位；二是风险评估指标不完善、数据统计不全面，不能依托高效的数据分析系统；三是风险管理制度缺乏后续有力的稽核制度，风险管理有稽核才能保证管理质量。本文主要对税务部门的房地产企业税收风险管理的流程及风险点进行全面的梳理，从完善大数据风险评估体系着手，提倡加强制度的执行力，同时提出健全后续稽核制度，为整体而全面的提高税务部门的房地产企业税收风险管理质量提出建议。

关键词：税收风险管理；房地产业；风险评估制度

Abstract

Many countries' government take risk management as an increasing importance of methods in taxation management. With the introduction of tax risk management system on large enterprises, our tax risk management systems begin to set up, get through various stages and are becoming more and more mature. The real estate industry has an important position in Chinese economic development and it is also an important source of tax revenue in China. So our tax department pay more attention to the tax risk management on it.

With the development of our tax risk management system, we still can find that there are many problems in practice which should be solved. In nature, as a kind of management activity, with the management point of view, it should have a clear management objectives, and should be established an efficient management system. More attention should be paid to the quality and efficiency of management.

Our tax department, in many areas, have established the tax risk management system for the real estate enterprises. However, the system of it is not complete and the effect is not satisfactory. To improve the quality of tax risk management on real estate, tax authorities also need to improve the management system, by using scientific data analysis system, to improve the management efficiency. The big data management has not used in tax risk management system and now tax administration may still rely on the old method more. When it comes to risk control, we are often limited to the special attention to individual enterprise.

Based on the case of A enterprise, I analysis many tax department loopholes in tax risk management in the actual work and then I Put forward to some advice. The risks in case A are universal in the real estate industry. The local tax department where A lies has established a risk control system, while many problems still exist. I summarizes three reasons as follow: one is that Tax officials don't understand the importance of tax risk management and don't executive measures. The second is that the risk assessment index is not complete, the statistical data is not comprehensive, and we can not rely on the efficient big data analysis system. The third is lacking of

effective audit system following risk management system and auditing can ensure the quality of management. This paper focuses on the process of tax risk management system about the real estate and various risk in the progress. To improve quality of tax risk management about the real estate industry comprehensively, we should complete risk assessment system by big data, advocate to strengthen the implementation of the system, at the same time improve the follow-up audit system.

Key words: tax risk management; real estate; risk assessment system

目录

中文摘要.....	I
Abstract.....	II
目录.....	IV
第一部分案例部分.....	1
1.1 引言.....	1
1.2 背景.....	4
1.3 案例基本情况.....	5
1.3.1 项目开发模式.....	5
1.3.2 项目物业规划及分配情况.....	6
1.3.3 项目整体进展及预收款情况.....	7
1.3.4 土地出让金补偿款.....	9
1.3.5 A 央企内销商品房具体情况.....	10
第二部分案例分析.....	10
2.1 导论.....	10
2.1.1 研究目的.....	10
2.1.2 研究意义.....	11
2.1.3 文献综述.....	11
2.1.4 创新之处.....	13
2.2 房地产税收风险管理的相关理论.....	13
2.2.1 税收风险管理的必要性.....	13
2.2.2 税收风险管理制度设计.....	14
2.2.3 房地产行业税收风险管理体系分析.....	15
2.3 个案分析.....	16
2.3.1 房地产企业税收管理风险点分析.....	16
2.3.2 案例风险点分析.....	21
2.3.3 案例中管理风险点存在的原因分析.....	26
2.4 房地产业税收风险管理对策.....	27
2.4.1 把大数据管理作为个性化纳税服务的基础.....	27
2.4.2 切实有效的实施现有的风险管理制度.....	28
2.4.3 改进房地产税务风险管理制度设计.....	28
2.5 对策设计的局限性.....	30
2.6 结论.....	30
参考文献.....	32
致谢.....	34

第一部分案例部分

1.1 引言

征纳双方复杂且对立的关系，自古便有，起于税收征收之时，长期对峙，然则，征纳双方既是对立的，又是统一的。新时期，关于征纳双方关系的研究甚多，各家众说纷纭，而笔者觉得，合理的税收管理制度可以缓解征纳双方的矛盾，两者要想建立和谐统一的关系，完善的风险管理制度至关重要。

中国经济实力越来越强，亚投行、丝路基金这些依然成为中国经济影响世界的显性符号，我国市场经济主体越来越多，市场经营模式也时时创新，税收面临着新的对象。电商平台、打车软件等新的经济现象的出现，让我们陷入税收管理的思考。我国经济的发展和税收环境的变化，要求我国的税收征管形式跟上发展的需求。税收征管面临新的挑战，税收风险也随之产生。在新时期，如何以最小的成本获取较大的税收收入，降低税收流失的风险，如何提高纳税人的纳税遵从度，提高税收管理的效率，这些问题成为税收管理的挑战。风险管理理论引入我国税收管理，是管理方式发展的必然趋势。

我国早期税收管理的重点在纳税个体上。在国有经济占整个社会经济主体的计划经济时期，税收征管方式具有其特殊的历史性。税收管理工作以专管员为主要力量，上门收税，手工查账，管理比较分散和粗放。税收征管工作模式单一，通常是“征、管、查”都由一个税务人员来负责，管理工作简单容易，工作的重点是管理纳税人。这种模式适用于计划经济时期的税收工作需要，征收管理方便的同时也存在责任不明晰、监督不到位的缺点。随着改革开放，我国经济的转型，税收征管模式也发生了变化。1986年4月，我国首次对税收征管作出特别规定，出台了《中华人民共和国税收征收管理暂行条例》。到1986年，征管查集于一体的模式转变为征、管、查三项分离的征管模式。责任更加清晰，监督机制更加规范。1992年9月，《中华人民共和国税收征管法》通过审议，税收征管制度由规范法规上升为专门法律。之后相关各种细则、法规、规范性文件的修订与完善，我国逐渐建立起了一套较为完整的税收征管体系。取消税收专管员固定管户制度的提议在1994年的提出，最终于1997年被确认，这标志着我国税收管理工作的重点从纳税个体上转移到了纳税事项上，税收管理开始从分散走向了集约，从人工化转向智能化、专业化。1997年，我国对于税收征管工作提出了“以申

报纳税和优化服务为基础，以计算机网络为依托，集中征收，重点稽查” 30 字原则，税收征管模式进入第一个转型期，2004 年确立 34 字征管模式，在 30 字原则的基础上加入了“强化管理”，明确了纳税人的纳税责任，强调“申报纳税、优化服务、加强管理”。这一时期税收征管工作重点发生了转移，管理重点转移到纳税事项上。进入 21 世纪，税务总局引导全国税务工作走向科技化、信息化。2005 年，税务总局强调把管户和管事结合起来。2008 年，税务总局提出税收管理要专业化，要建立税收风险管理体系。2015 年，在政府简政放权的背景下，征管模式也进入新的转变时期，用最低的行政成本，实现最多的税收收入；用营改增的改革实现结构性减税，完善税收征收体系；用税收风险管理理论指导税收征管工作。大数据经济时代，大数据的应用和管理将是未来税收管理工作的热点。

自我国借鉴国外经验，引进大企业税收风险管理制度，颁布《大企业税收风险管理指引》以后，地方税务部门纷纷响应号召，主动引导大企业做好税收风险防范工作，也积极地发挥主观能动性，制定了一些具有创造性的制度，支撑税收风险管理体系。首先，税务部门积极引导企业设立税务相关管理部门，让企业做好自己的内控管理，规避税收风险。其次，针对不同的行业，税局进行分类管理，建立不同的风险评价标准，分行业重点监管不同行业的重要风险点。再次，按照现实工作的需要，税务部门针对个别大企业专门建立个性的监管范本，增强对具体企业每个涉税环节的把控。最后，在税局与企业的沟通交流中，信息的不对称是需要克服的主要障碍，而这也是风险管理的关键之处。对于大企业的各项重大经营决策、重要的经营活动，税局也创建了相关的监管制度。以上可见，我国的大企业税收风险管理体系正逐渐建立和完善起来。其中，大企业的内部管理制度指引、企业的管理制度考核、税企的联系与沟通制度、税收的统计分析、驻企管理制度等等相关具体的操作细则，也可以借鉴到我国整体的企业税收风险管理体系中，逐渐构建起相对完善的税收风险管理体系。

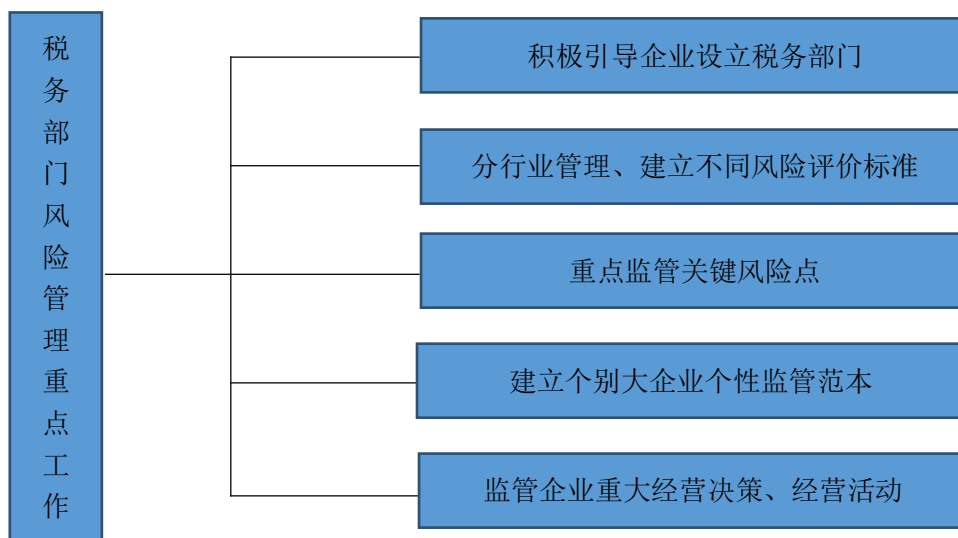


图 1. 大企业税收风险重点管理工作安排

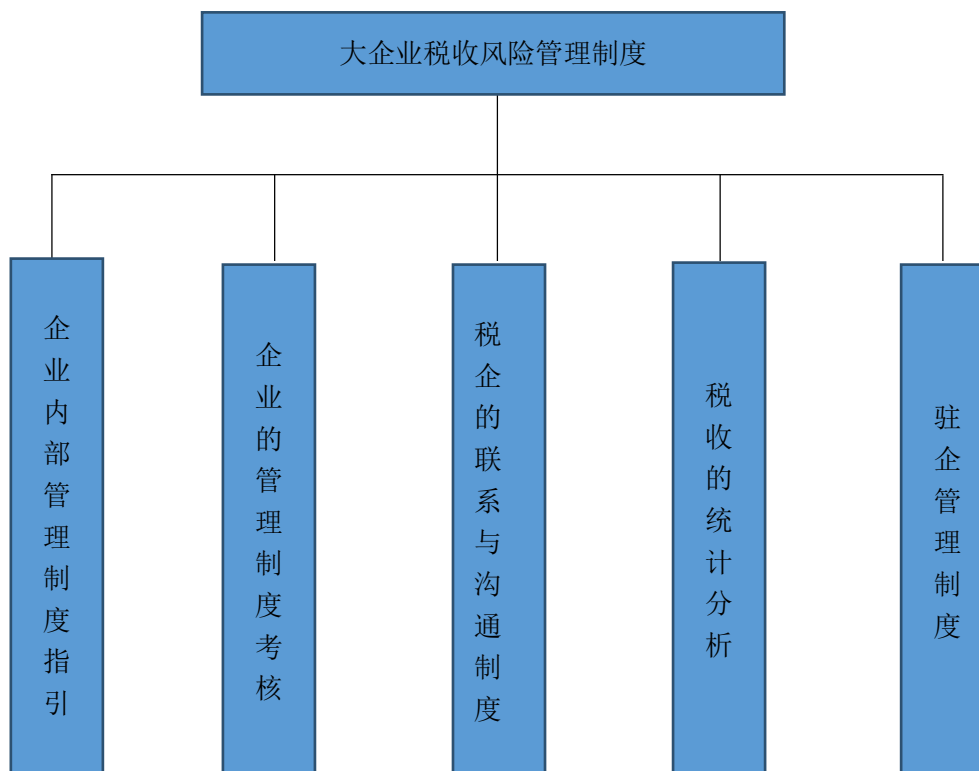


图 2. 大企业税收风险管理重点制度建设

实际业务中，税务部门在高度重视税收风险管理的基础上，出台相关文件，定点联系企业，对关系国计民生的重要行业进行重点监控。税务部门积极与大企业达成协议，签订《税收遵从与服务协议》用以明确纳税过程中双方的权利和义务，致力于税收风险的管理，要求企业建立健全税务风险管理制度，及时上报涉

税的重大事项（投资、并购、重组、重大损失等）。在对大企业税收风险管理过程中，税务部门逐渐熟悉与完善税企的沟通机制，快速回应企业提出的诉求，向企业提供个性化纳税服务，加强双方信息的交流。税局从监管企业完善内部控制机制入手，降低企业的税务风险，提高企业的纳税遵从度，促成良好的征纳关系，营造文明的税收环境。

然而，大企业税收风险管理制度在实际应用中存在诸多问题。首先，大企业税收风险管理有些只是流于形式，税务部门并没有对定点企业进行实际的管理指导。其次，税企之间的沟通机制并没有发挥作用，信息不对称问题并没有得到实际解决。再次，有些税务部门不能够正确理解和贯彻税收风险管理政策，税务人员能力有限，风险管理的质量也就大打折扣了。而且，为大企业提供个性化服务，需要整合人力资源，创新管理模式。

1.2 背景

房地产企业，可以说是税收风险管理中的大骨头和硬骨头，房地产企业不仅在国民经济中占有重要地位，而且在国家税收收入中拥有不可替代的重要作用。虽然近两年由于前期累积存量房较多、人们对房地产业信心下降等原因，房地产销售市场略显下滑趋势，但在对房地产业的发展前景抱着怀疑态度的同时，我们又不可否认地看到，房地产业作为中国现今经济的支柱产业对财政收入做出了巨大奉献，而在还没有新的产业崛起来替代房地产业在税收重要地位的时候，房地产业依然要承担起它在税收收入中应有的责任。根据国家统计局公布的数据：2015 年，全国有 95,979 亿元资金投入到房地产开发中，较上年增长了一个百分点；这其中，住宅投资 64,595 亿元。2015 年，全年有 128,495 万平方米的商品房销售出去，较上年增长 6.5 个百分点；全年商品房的销售额达到 87,281 亿元，较上年增长 14.4 个百分点^①。以上数据确切鲜明地反映了房地产产业的产业产值大、市场销售额多，在国计民生方面拥有举足轻重的地位。

根据 2016 年 1 月 19 日财政部国库司公布的《2015 年财政收支情况》来看：2015 年，全年营业税收入 19,313 亿元，剔除营改增收入转移影响后较上年总体增长了 9.3 个百分点；按行业分，房地产行业全年所纳营业税 6,104 亿元，较上年增长 8.5 个百分点，据悉这部分上涨主要是由部分地区商品房销售回暖带动。2015 年全年，企业所得税收入 27,125 亿元，较上年增长 10 个百分点；按行业分，

房地产行业全年所纳所得税 2,871 亿元，较上年下降 3 个百分点。在国家财政收入占重要地位的房地产企业，相关税费的多寡，虽说最终原因要归咎到房地产企业的行业发展状况，但税收监管方面的原因也不可忽视。由于房地产企业的各项收入与费用涉及到的业务复杂、环节多样，也给房地产企业各种偷逃税行为提供了土壤，也给税务监管工作带来了困难和挑战。2015 年，国家税务总局官方网站上公布的重大税收违法案件仅仅在一月份公布的 30 家企业中，有 7 家企业是房地产企业。仅这一点也足以看到房地产企业税收监管上的一些漏洞。房地产企业的税收风险管理体系的完善势在必行。

1.3 案例基本情况

1.3.1 项目开发模式

广州甲地块是 B 实业公司的历史用地，原属 A 央企所在地，由于机构改革，该地块交由其下属 B 实业公司进行项目开发。根据广州市规划局批准的《建设用地规划许可证》（穗规地证〔2011〕**号）核定该地段总用地面积 261,507.00 平方米，其中可建设用地面积 155,381.00 平方米，市政道路用地面积 25,431.00 平方米，城市绿地面积 80,695.00 平方米。项目建筑总面积为 497,789.00 平方米。

B 实业公司下属广州 C 房地产开发有限公司代表 A 央企于 2009 年 11 月与广州 D 投资有限公司（以下简称“D 公司”）签署《甲地块合作开发房地产协议书》。双方以项目公司为开发平台共同开发甲地块，项目公司为 B 实业公司的全资子公司。甲地块分“自建房项目”和“合作项目”。“自建房项目”总建筑面积约 10 万平方米，“合作项目”总建筑面积约 39.78 万平方米。其中：

自建房项目以项目公司的名义开发建设，财务单列，相应的资金、建设、销售由 B 实业公司负责组织实施。

项目合作关系如图所示：

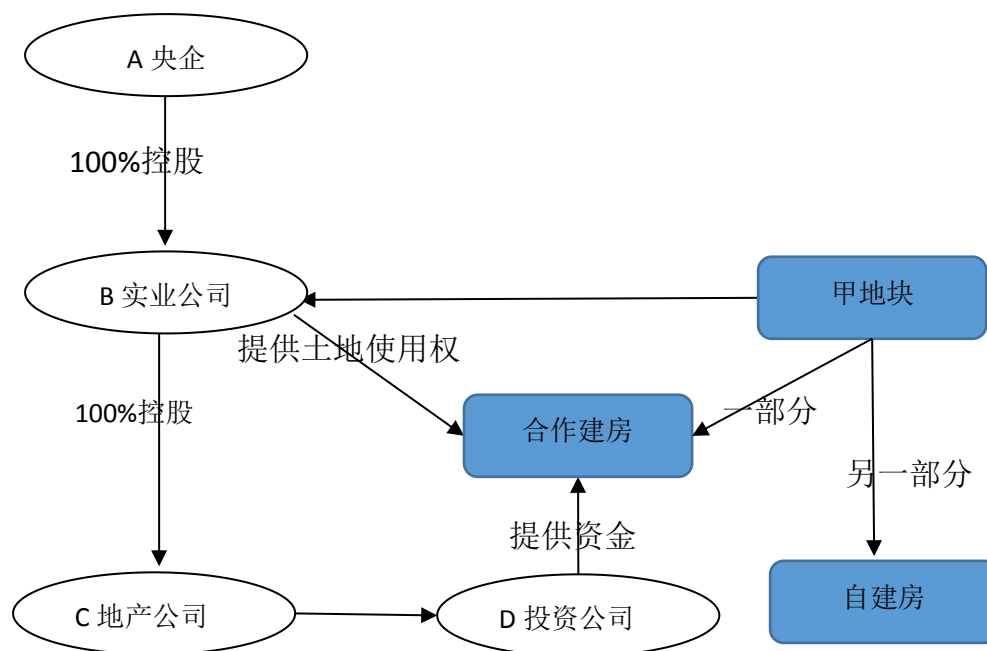


图 3.项目合作关系图

合作项目亦以项目公司的名义开发建设，财务单列，其具体成本费用承担与利益分配方式为：由 B 实业公司提供合作地块土地使用权，D 公司提供合作项目所需的全部资金（包括但不限于土地出让金、开发建设成本、经营管理费用、除供地方应当承担税费之外的税费以及其他与合作项目开发建设的费用等全部成本）。合作双方同意 B 实业公司按 25%、广州 D 投资有限公司按 75% 的比例垂直分配物业，合作双方各自承担所分配物业销售、转让所产生的相关税费。

1.3.2 项目物业规划及分配情况

根据已批复的修建性详细规划，该项目规划总计算容积率建筑面积 49.78 万平方米，其中 A 央企自建房项目总建筑面积 10 万平方米，包括住宅 8.4 万平方米，商业用房 1.6 万平方米；合作项目总建筑面积 39.78 万平方米，包括住宅总面积 32.71 万平方米，酒店总面积 3.61 万平方米，商业总面积 7,694.00 平方米，配套公建 2.65 万平方米，其他面积 294.00 平方米。根据广州 C 房地产开发有限公司与 D 公司 2012 年 10 月签订的《甲地块合作开发房地产协议书》补充协议二确认，A 央企与 D 公司方项目物业分配情况如下表：

表 1: A 央企与 D 公司方项目物业分配表

项目	规划数 (m ²)	协议分配		置换后 A 央企分配增减量 (m ²)	置换后 A 央企实际分配量 (m ²)
		A 央企权益对应的物业 (m ²)	D 公司投资权益对应的物业 (m ²)		
项目总建筑面积	497,789.00				
其中, A 央企自建物业总量	100,000.00	100,000.00			
住宅	83,991.70	83,991.70			83,991.70
商业用房	16,008.30	16,008.30		-16,008.30	
配套公建					
其中, 合作项目物业总量	397,789.00	A 央企分配 25%	D 公司投资方分配 75%		
住宅	327,132.10	81,783.03	245,349.08	42,271.98	124,055.00
商业用房	7,694.00	1,923.50	5,770.50	-1,923.50	
酒店用房	36,133.00	9,033.25	27,099.75	-9,033.25	
配套公建	26,536.40				
其他 (E 区消防控制中心、开关房、B 区设备房)	293.50				
合计					208,046.70

数据来源: 根据 A 公司、D 公司的合同协议整理所得

其中“置换后 A 央企分配增减量”是 A 央企自建项目商业部分及其分得的商业部分物业置换 D 公司的住宅物业。

1.3.3 项目整体进展及预收款情况

项目整体进展及销售预收款情况如下表:

表 2：甲地块开发项目整体进展及销售预收情况表

项目类型	栋别	项目进度整体情况	预收款及缴税情况
1、自建房部分 (A 央企自行 承担成本、负责 建设)	E1	2015 年确权；内部已按 限价房（未报相关部门 批准）分配销售给 A 央 企职工。	1、预收款情况：项目公司账务显示，2012 年对 E1-E4 栋、B1-B8 栋合计收款 53,608.01 万元，列“预收账款”共 1461 条账务记录，摘要栏注明“收某某一期某 某房预交款”；2012 年 8 月，该 53,608.01 万元分两笔转入“其他应付款-暂收一期 筹资款”；2012 年 8 月将该款划转到“其 他应付款-A 央企职工住房建设指挥部”， 凭证摘要记录为“退转已收职工内部认购 款”。 2、与上述预收款相关的税费均未计 提与缴纳。
	E2		
	E3		
	E4		
	车位		
2、合作项目 A 央企分得部分 (D 公司负责 投入资金及建 设)	B1	2015 年确权；内部已按 限价房（未报相关部门 批准）分配销售给 A 央 企职工。	1、已取得预收款约 16.6 亿元。 2、各项税费按预收款政策进行预缴。
	B2		
	B3		
	B4		
	B5		
	B6		
	B7		
	B8		
3、合作项目 D 公司投资分得 部分	车位		
	B9	已取得预售证。	1、已取得预收款约 16.6 亿元。 2、各项税费按预收款政策进行预缴。
	B10		
	B11		
	A1	已取得预售证。	1、已取得预收款约 4.48 亿元。 2、各项税费按预收款政策进行预缴。
	A2		
	A3、A4、A5、 A6、A7	在建中。	
4、配套公建	五星级酒店	规划中。	
5、其他面积	E 区消防 控制中心、开		

	关房;B 区设备 房		
--	---------------	--	--

数据来源：根据 A 公司的内部资料、合作协议整理所得

1.3.4 土地出让金补偿款

甲地块在招拍挂程序中的成交价为 86 亿元，根据 2010 年 11 月广州市国土资源和房屋管理局与 B 实业公司签订的《广州市国有建设用地使用权出让合同》（合同号 440***—8888—00000*），合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为 26.703 亿元，具体组成为：合同项下土地为“三旧改造”用地，竞得人为原权属人；若地块最终竞得人为原权属人，根据三旧补偿政策，原权属人实际支付的土地出让金为土地出让成交价款的 30%（ $86 \times 30\% = 25.8$ 亿元）以及边角地的征地实施款项 9,030 万元。因竞得人为原权属人 B 实业公司，土地出让金的 70%（ $86 \times 30\% = 60.2$ 亿元）未实际支付给广州市土地开发中心，广州市土地开发中心土地出让金补偿款 60.2 亿元也未实际划拨。

广州市土地开发中心（甲方）和 B 实业公司（乙方）于 2010 年 10 月签署《甲地块补偿协议补充协议一》中约定：

“第一条甲乙双方确认，若乙方成功竞得改变用地性质后的原协议项下土地国有土地使用权，且乙方与国土部门签订的土地使用权出让合同约定乙方仅支付 30%地价的，按照“三旧”有关政策，原协议项下约定的收地补偿款总价调整为 0，甲方不再向乙方支付原协议项下约定的收地补偿款。”

“第二条甲乙双方确认，若乙方成功竞得改变用地性质后的原协议项下土地国有土地使用权，且乙方与国土部门签订的土地使用权出让合同约定乙方需全额支付地价的，甲方在受让人支付每期成交款之日起的 30 个工作日内向乙方支付各期成交款的 60%，若乙方在 2010 年底前交付本协议项下土地，按成交款的 10%追加补偿比例。”

根据上述 B 实业公司与广州市国土资源和房屋管理局、广州市土地开发中心的合同约定，实际支付的土地出让金为土地出让成交价款的 30%，收地补偿款总价应调整为 0。

目前的现实操作是土地出让金补偿款没有实际上缴与下拨，项目公司的土地出让成本与招拍挂程序中成交价 86 亿元相比减少了 60.2 亿元。上述土地出让金

补偿款未实际上缴与下拨，对于 B 实业公司和项目公司来说，存在税负转移，整体税负和税源是不变的。

1.3.5 A 央企内销商品房具体情况

根据《建设用地规划许可证》（穗规地证（2011）**号），甲地块的用地性质为商品住宅用地，土地出让及规划整体按广州市“三旧改造”相关政策进行。A 央企自建房部分和合作项目 A 央企分得部分已按定向限价商品房（未报相关部门批准）分配销售给 A 央企职工，合作项目 D 公司分得部分将按市场价对外销售。A 央企自建房部分和合作项目 A 央企分得部分住宅是以定向限价商品房（未报相关部门批准）销售给内部职工，用于解决职工的住房困难和改善职工的住房条件，具有一定的保障房性质，但同时又是法律意义上的商品房，且 B1 至 B8 栋住宅是通过 A 央企和 D 公司合作取得。

该项目“定向商品房”建筑面积约 20.8 万平方米，按《A 央企住房销售办法》（A 央企房函（2012）***号），每平方米销售价格约 8,134 元（同类房产销售均价为 33,500 元），应体现销售收入约 16.9 亿元；另项目附带的 1,288 个车位，按实际销售收入 2 亿元测算（同类车位销售均价为 30 万元一个）。

第二部分案例分析

2.1 导论

2.1.1 研究目的

本文通过探究风险管理理论在税收管理工作中的具体应用模式，研究理论在管理实践中的应用程度，研究风险管理实践是否达到了在风险发生前尽量消除风险，风险发生时控制风险的进展或扩散，风险发生后尽快平复消极的影响这些风险管理目的。

同时，本文通过对具体案例的分析与总结，发现税收风险管理理念要结合中国的具体现实，且为建设具有中国特色的税收风险管理制度提出建议。

在税收风险管理制度的设计与应用阶段，我国还存在一些明显的缺陷，本文对税收风险管理所需的完整体系提出新想法，同时为我国已经应用在税收管理实际工作中的风险管理制度，提出有效建议措施，以便改善管理效果，提升管理效率。

本文通过对房地产企业风险管理体系的分析，找出现有体系的瑕疵，完善管

理体系，提高纳税人的税收遵从度，优化征税人的税收服务，缓解征纳双方的矛盾，从而更好的实现税务机关对地产企业的税收监管，稳定国家的财政收入。

2.1.2 研究意义

中国在税收风险管理的应用方面还处于初级阶段，相关制度与应用的发展还有很长的路要走。本文为税收风险管理理论的完善提供建议，从制度设计的执行、风险评估指标的完善、大数据管理的引入、风险管理的后续稽核等方面完善房地产业风险管理理论体系。

本文切实为税收风险管理工作解决面临的实际问题，结合文中案例，具体为房地产业的税收风险管理提出解决问题的措施。本文从管理的有效性出发，关注制度的执行质量，完善风险管理质量的后续稽核制度；从风险评估的角度具体分析风险风险管理体系是否契合重大风险点；从风险管理的管理方式上进行分析，强调大数据管理的实惠。

2.1.3 文献综述

Kentd.Miller（1992）提出了“组合风险管理”概念，随后学者不断完善发展形成整体风险管理理论。组合风险管理理论认为，企业应根据其风险状况，从整体出发分析、整合、管理风险。完全风险管理理论认为价格、偏好、概率是风险管理的三大重要因素，综合分析这三要素，对风险进行管理。金融机构学者还提出了综合管理理论，他们认为应该建立一种严密的风险管理程序，根据风险分布的不同情况进行不同管理，同时应该设立风险管理部门进行管理以便化解风险降低损失。美国财产保险精算协会(cAs)定义公司整体风险管理是公司用以评估、控制、利用、应对、监控所有那些可能影响公司相关方的长短期价值的风险的流程。风险管理即是一项决策过程，也是一种目标管理，其价值在于平衡风险与收益，实现利益的最大化。2004年9月，《整体风险管理——总体框架》由COSO委员会颁布，它标志着整体风险管理理念有了重大突破，它从内控的角度出发，研究了主体风险管理的整体过程和管理实施的各个要点。

2006年，国务院借鉴国外风险管理理论，发布了《中央企业全面风险管理指引》，这是我国第一个权威的风险管理框架。2009年国家税务总局发布了《大企业税收风险管理指引（试行）》，这表明我国在税收风险管理方面建立了风险管理的长效机制。税收风险管理是在信息不对称的情况下，识别分析风险，通过

信息采集、风险评估、风险处理、管理效果把风险对税收工作的影响和破坏降到最低。

国内许多作者也对房地产税收风险管理提出了各自不同的见解。这些见解的角度有两个：一是从公司的风险管理角度提出建议和意见；二是从税务部门的风险管理角度发表态度和看法。方焰飞（2011）认为房地产企业故意偷漏税的行为确实存在，但多数是无心之失，地产企业需要在销售收入的确认、开发成本的确认、纳税申报环节三大方面注意防控税收风险。刘岩（2012）认为逐渐上升的税负和纳税成本是房地产企业税收风险的重要驱动因素，又因房地产企业拥有很多的优惠政策加上业务核算过程复杂，税收风险管理有空间，所以房地产企业应该从健全管理体系、重点税种管理和借助第三方税务咨询机构这几方面，加强企业的税收风险管理。刘冬莲（2012）认为房地产企业的税收风险管理对房地产企业十分重要不可忽视，房地产企业的税收风险由内外两种因素引起，企业想把控好税收风险就要从以下几个方面加强管理：一是建立风险预警系统；二是，控制税收筹划的风险；三是，加强企业的内外沟通与联系。刘建民（2012）通过采用多元回归分析方法，用数据和模型证明了房地产业不同税种的税收风险是有不同，营业税、所得税、土地增值税三种税种的税收风险依次增大，营业税的最小，土增税的最大；资产收益率越高的房地产企业面临的税收风险就越大，同时也印证了风险高收益大这一说法。从企业内控的角度谈房地产税收风险管理的文章相对较多，但从税务部门管理的角度去谈房地产业税收风险管理的文章相对较少。刘建国（2011）认为在房地产税收风险防控的管理上，税局应把重点放在监管上，完善税源监控，加强税企之间的信息沟通，加强各相关政府部门的内部联系提高管理效率，同时注重第三方信息的监管，及时跟踪和彻底清除企业的不规范操作。

近两年在税收风险管理理论领域，国内学者研究的重点侧重于新时期风险管理新方法的应用与改善。郭瑞轩（2015）分析了 2015 年“互联网+”在税务领域的各大新闻实事，得出推论互联网让税收进入了新时代，“互联网+税务”是未来管理的发展趋势。黎锋（2015）肯定了大数据管理的应用是税收管理的趋势，分析了当前我国数据管理在税收风险管理体系中的应用状况，找出不足，畅想愿景，提出建议。方明辉（2016）通过阐述大数据分析和“互联网+”引入税收管理提升管理的科学性、专业性，税收风险管理有望从靠经验驱动转变为靠数据驱

动的新模式。吴超(2016)通过对陕西国税建立的风控绩效考核制度的具体分析,提出税收风险管理要把风控与绩效结合起来。

国外对风险管理理论的研究始于美国,完善于欧洲,欧美各国政府十分注重风险管理理论在税收管理实践中的应用,也形成了各具特色的税收风险管理政策,使得税收风险理论在税收管理实践中发挥着重要作用。欧美国家的税收风险管理理论已经相当成熟,应用制度也正逐步走向完善。中国政府积极借鉴国外风险管理的理论与实践,正逐步建立起符合中国实际的税收风险管理制度。从全世界来看,国外学者关于税收风险管理理论的研究优于国内学者,国内学者的研究大多站在国外研究成果的基础之上。从研究方法上看,国内外学者并无太大区别;从研究内容上看,国外学者在理论基础上的研究走在前列,国内外学者在制度设计上的研究因国情不同而各有差异,已有制度为设计者提供参考。国内学者无论是从理论探索角度,还是从制度设计角度都还缺乏创新。国内的税收风险管理实践水平跟国外还有很大的差距。

2.1.4 创新之处

从政府管理的角度出发,本文为税务部门对房地产企业的税收风险管理的制度建设提出合理建议,帮助管理部门真正实现对房地产业务事项的事前管控。

把房地产企业税务管理的风险点与风险评估方法具体结合起来,本文提议建立定性评估指标,同时引入大数据管理思想,完善风险评估体系。关注理论与实践的统一,为实现风险管理体系指导下的税收管理目标,笔者建议完善后续的管理质量稽核制度。

以A企业的实际项目开发历程为线索,本文理论结合实际,分析税收风险管理工作中的缺陷,具体提出改进意见,促进税收风险管理工作顺利进行。

2.2 房地产税收风险管理的相关理论

2.2.1 税收风险管理的必要性

税收风险指的是在税收征管的过程中,由于受社会环境、经济发展、税收制度、税收管理、纳税人行为等不确定因素的影响,实际税收收入与预期合理税收收入之间的差距,也就是税收流失的可能性与不确定性。

预期效用理论认为风险存在的情形下,效用水平的最终结果是由行为者对各种可能发生的情形进行综合评价之后形成的,这其中行为者谋求效用的最大化。

前景理论认为,风险决策应划分为两种情形:一种是面临获得情景时,人们不愿意冒险,尽量规避此时的风险保障所得;另一种是面临损失情景时,人们愿意冒险,尽量减少自己的损失。由此我们可以知道,面对税收成本的流出,纳税人为追求效用的最大化,尽量减少自己的可能损失,有纳税不遵从的风险。

风险管理是通过对风险的识别、衡量和控制,从而以最小的成本使风险所致的损失达到最低程度的管理过程和管理方法。

麦格雷格的 X-Y 理论认为人性不单单是厌恶工作,逃避责任的,如果我们能创造条件调动他们的主动性和积极性,他们会主动承担责任把工作做好,这其中成功的管理尤为重要。由此可以类推,纳税人不仅是经济人还是社会人,逃不逃税是不一定的,管理是有价值的。合理的风险管理活动能够降低税收风险,保障税收收入。

2.2.2 税收风险管理制度设计

税收风险管理最早起源于美国,20 世纪七八十年代,美国国家收入局对纳税人的行为进行分析,发现纳税不遵从给财政收入带来巨额损失,税收收入存在风险,风险管理存在相当大的价值。随后,OECD 率先在税务风险管理领域逐渐建立相对完善的理论体系。OECD 的风险管理理论从纳税人的纳税不遵从行为出发,他们认为税收风险主要是指纳税过程中纳税人的不遵从行为导致税收成本增加的不确定性,税收风险管理的目标就是税务机关应用风险管理方法把纳税不遵从的可能性降到最低,税收风险管理的意义在于提高税务机关的资源管理效率。

2006 年,欧盟发布了《欧盟税收风险管理指导意见》,从税务机关的管理角度出发,认为风险管理过程是由风险分析、风险识别、风险评价、应对处理、绩效评价等环节构成。税收风险主要有三大类:收入风险、执法风险、纳税风险。

我国借鉴已有经验,按照风险管理的要求,设计了一套规范的管理制度流程。具体流程:战略规划——风险识别——评级排序——风险应对——绩效评估,其中战略规划总揽全局,至关重要,正所谓好的计划是成功的一半。风险识别是风险管理的基础工作,识别的准确度决定了管理质量的高低。评级排序是整合税收风险管理资源,提高管理效率的必经阶段。风险应对是消除风险的阶段,税局可以应用约谈、实地调查等手段进行风险处理,它不等于处罚。绩效评估阶段税局可以总结风险管理经营,寻找管理中的不足之处,查漏补缺,完善管理制度。

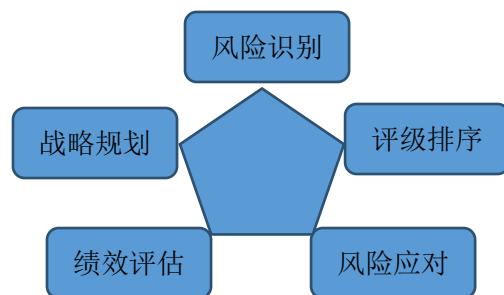


图 4. 我国税收风险管理制度流程

2.2.3 房地产行业税收风险管理体系分析

房地产行业的税收风险管理制度以我国规范的税收风险管理流程为基础，融入房地产业的行业特点，形成一套管理制度。首先，税务部门综合房地产业常规的税收风险点，着重考虑税收贡献大、风险高、数据易获得的纳税行为，适宜的确定风险管理方案。然后，税务人员全面收集相关资料，整合信息，挖掘数据，其中第三方信息往往提供重要线索。随后，风险评估人员应用公式、建立模型，对收集到的数据进行加工整理，最终呈现风险状况。然后，风险一旦被确定存在，税务机关便会采取税务约谈、实地调查等方式进行风险处理。最后，税务部门在管理实践中，检验房地产行业的税收风险管理方案的合理性、可行性、有效性及准确性，回顾风险管理过程，总结管理经验，发现不足，进而提高风险管理质量。

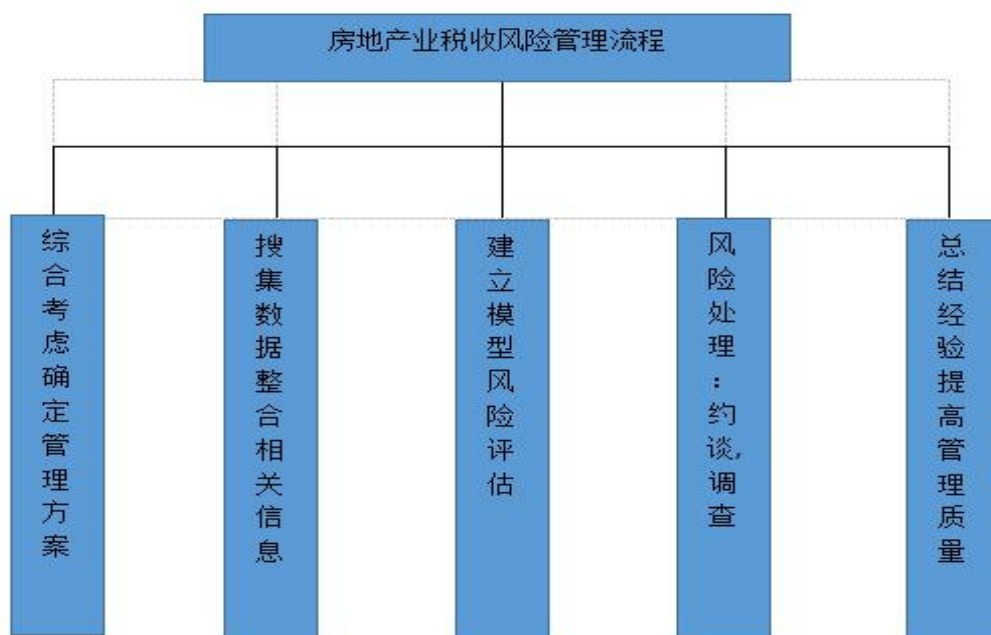


图 5. 房地产业税收风险管理流程

2.3 个案分析

2.3.1 房地产企业税收管理风险点分析

纵观房地产项目开发的整个过程，其业务流程大致经历立项、施工、预售、竣工、交付这几个阶段。而税收监管也随着开发项目的进展侧重点有所不同。以下分阶段对房地产业税收管理风险点进行综述。

在地产项目设立阶段，管理的主要风险点有以下几点：项目开发企业的专业人员、财务人员、注册资本是否符合相关规定，是否具备其他应有的设立条件。在领取营业执照之后，是否按规定在主管部门备案，备案资料是否齐全。不同的投资主体，是否按规定适用不同的税法。区分股权投资与债权投资，不能仅从资金形式上看，要从实质上进行判断。企业注册地与经营地不一致的相关税务处理风险。跨区域经营税收征管风险。土地出资是否按规定办齐相应的手续，如划拨的土地是否向当地土地管理部门申请出让手续，集体所有的土地是否经当地政府登记注册核发证书等。土地出资企业的税务处理是否合规。

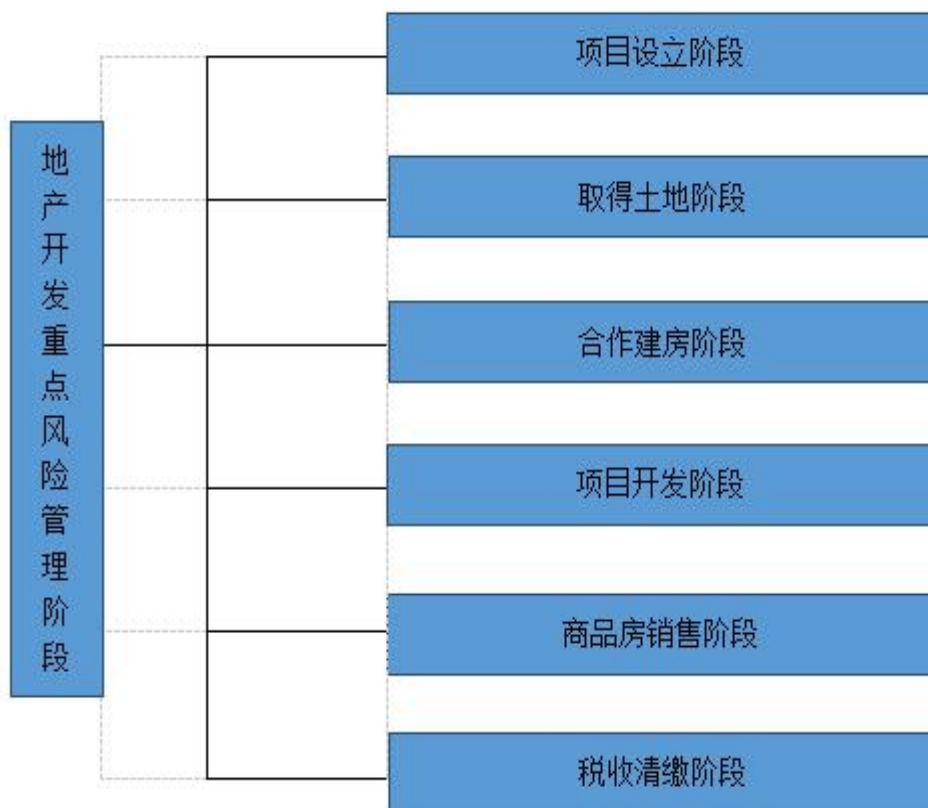


图 6. 房地产业税收风险管理重点管理阶段

地产开发项目取得土地可以用招拍挂、划拨、合作开发、收购等多种形式。在监管房地产企业取得土地环节过程中，其风险点包括：出让转让土地的契税征收风险。出让、划拨、改变土地用途、无效产权转移、抵债等不同情形下，契税的税务处理方式也不相同。改制重组中契税征收风险。改组中，契税免征需达到特定条件，否则，不予免税。这其中，还要防范企业滥用契税的免税、减税政策的风险。土地闲置费扣除风险。土地闲置费在企业所得税计算时可扣除，在土地增值税计算时不得扣除。土地返还款税务处理风险。一般类似返还款应当计入收入而不是冲减成本，属于财政性资金，却不属于免税收入。这在税收管理中也是一个重要的风险点。拆迁补偿获取土地的后续风险。其中补偿费用计入土地开发成本，补偿的不动产按视同销售应缴纳增值税（营业税）。

若项目开发企业通过合作建房的方式开发房地产，税务管理部门需要格外防范这其中的税收风险。首先是房地产合作建房项目是否符合税法的严格规定，查核其有没有房地产开发资质，有没有相关的审批手续，有没有解决土地使用权变更登记问题。是否是虚假的合作关系，名义上是合作，实际上是变相的房屋买卖、款项借贷、房屋租赁、或是资质挂靠费。合作建房有两种合作模式，若符合要求，相应环节有增值税（营业税）和土地增值税的优惠，否则不能享受税收优惠。

开发建设阶段是房地产开发的重要阶段，在这个阶段，涉及到的税类较少，但是此阶段的成本和费用的核算直接关系到后续土地增值税、所得税的缴纳。成本核算的管理风险点主要集中在这一阶段。根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，成本对象需要企业正确划分，用以体现建造过程中各项耗费的不同项目。开工之前，成本对象应由企业确定后报主管税务机关备案。备案后的成本对象未经主管税务机关同意不得随意更改。企业不可混淆成本对象，提前列支下期项目的成本。房地产开发成本按规定划分为土地征用及拆迁补偿费用、前期工程费用、基础设施建设费用、建筑安装工程费用、公共配套设施费用、开发间接费用。每项费用有其特定的范围，税法对当期可扣除的费用成本有严格的规定。应资本化的支出，不可直接列入当期的费用和成本中。税务机关要对固定资产计入低值易耗，以便成本当期扣除；已经开发完工出租出去的房产并未计入固定资产；项目开发中本应一起计入固定资产价值的配套设施却未一起核算等现象进行重点关注。土地成本要按规定计价，不可随意变动资产的价值，虚增开发成本。

拆迁补偿环节，面对多数个人，业务处理复杂，且难以精确规范，经常出现虚增和多列此项费用的现象。建安工程费也要防范虚假合同、关联交易、重复列支成本等风险点。在以票控税的过程中，关注企业发票的真实性、合规性。期间费用扣除范围也是风险监控的重点，广告费、业务宣传费、业务招待费、借款利息等相关费用处理是否合规。企业的计税成本核算有它一般要遵循的程序，从成本对象到具体成本各项的分类再到各期成本的归入，操作规范，核算才会清晰。单位面积开发成本受可售面积大小的影响，因不可售面积成本由可售面积进行分摊，纳税人可以通过虚假增加不可售面积减少可售面积，来操纵开发项目的成本，以达到项目成本前置的目的。

项目开发的商品房销售环节，是房地产公司实现利益流入的环节，也是税收风险管理应关注的重要环节。收入方面的风险防范在此环节是第一位的。现售和预售是商品房的销售的两大方式。房地产的预售要符合相关规定、达到一定标准，取得商品房预售许可证的地产公司才可以通过预售方式销售房产。一旦房地产企业开始获得各种形式的经济利益流入时，企业也就要承担起相应的纳税义务了。商品房出售，企业有收入的流入，按税法规定，应缴纳增值税（营业税）与所得税。2016年5月1号之前，根据《营业税暂行条例实施细则》的规定：“纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采取预收方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。”营改增之后，按规定纳税人改征增值税，按简易征收办法税率为5%，不可抵扣进项；一般纳税人，税率为11%，可以抵扣进项。定金、诚意金等类似性质的款项均应按预收款项的相关规定进行处理。预收款按税法规定，因不同的收入实现形式收入确定的时间也不同，如一次性全额收款、分期收款、按揭销售、委托收款等。此阶段会计和税法对收入确认的操作有不同，对于相关预收款项，会计上确认为负债，税法上视为销售收入。少计或不计销售收入是常见的管理风险点。如，预收款项长期挂入往来账目，不进行申报纳税；将受到的房款直接冲减了成本和费用，不体现为收入；收到的款项计入私人账户或其他账户，不直接计入项目收入；项目的配套设施像楼阁、停车位、地下室等，单独出售，却不计入销售收入中；各种性质的价外费用隐瞒不计入收入中；签订合同的价格明显低于市场价值；现金收款不计入收入等等。除了少计和不计收入这种明显直接的手段，企业还通过相对隐晦的多种方法，拖延纳税时间，挤占税金的时间。

间价值。项目完工后，迟迟不结转收入。收到的款项不及时入账。企业把银行的按揭房款收入不计入项目收入，却计入短期借款科目，挂往来账项。发生视同销售行为，不按规定申报纳税。未完工开发产品的销售收入没有计入当期，缴纳税额；政府的经济补偿直接冲减成本，未计入收入；不按权责发生制原则确认收入等等。销售环节还要重点关注，企业各种促销手段带来的税收管理风险。市场上，房地产企业为增强自己在市场上的竞争力，想出了各种营销办法，如代垫首付、购房返税、打折促销、售后回购、售后回租、买房奖车等等。这些营销手段为税务机关确定商品房的销售收入增加了难度，同时也会出现风险点。税收管理中，对保障性住房的规范也是其中的一个风险点。

最后，在纳税环节中，总结与税收最直接的环节中的各种风险。房地产开发项目过程中涉及税种繁多，主要有契税、城镇土地使用税、耕地占用税、印花税、增值税（营业税）、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地增值税、企业所得税、个人所得税。其中企业所得税和土地增值税是税额比重最大的两个税种，也是税务风险管理中重点监管的两大税种。所得税涉及到收入、成本、费用、税金、损失，其中所得税的税前扣除是遵循一定原则和要求的。所得税税前扣除遵循几大原则：真实性原则、相关性原则、合理性原则、权责发生制原则、配比制原则、确定性原则。企业所得税前允许扣除项目和不允许扣除项目有税法的特殊规定，如工资薪金属于可扣除项目，在规定范围内可全额扣除；职工福利费、职工教育经费、工会经费、业务招待费、广告与业务宣传费、捐赠支出等属于限额扣除项目，按规定限额扣除；投资性收益、税收滞纳金、罚金罚款损失、赞助支出属于税前不允许扣除的支出。这其中房地产开发企业销售未完工开发产品取得的收入可以作为广告费、业务招待费的扣除计算基数，但在工程完工时再计算基数，需注意扣除已结转的收入，以免重复扣除。还值得注意的是，房地产企业很多的赞助性支出是不可以税前扣除的。

房地产开发项目的土地增值税的核算阶段与所得税核算阶段相似，都是在项目未完工阶段以一定的预收率先预收一部分，到项目完工在最后清算。类似的，税务部门在核对企业的土地增值税时，需要注意各项费用的扣除是否合规，各项收入是否如实反映。

综上，房地产企业在设立环节、取得土地环节、合作开发、开发环节、销售

环节、纳税环节均存在各种风险点。主要风险汇总如下表：

表 3：税收风险管理各阶段的重要风险点

类别	序号	风险因素
房地产公司设立阶段	1	设立应具备的条件
	2	备案程序
	3	运作模式的选择
	4	土地作价的税务处理
取得土地阶段	1	契税
	2	土地闲置费
	3	土地返还款
	4	拆迁补偿
合作建房	1	土地使用权的变更
	2	合作模式
	3	增值税（营业税）
	4	土地增值税
开发环节	1	成本对象的备案
	2	各项成本范围
	3	虚假合同
	4	关联交易
	5	虚开发票
	6	预提施工费
	7	拆迁补偿
	8	可售面积
销售环节	1	预售许可
	2	预收收入
	3	收入确认
	4	非货币性交换
	5	视同销售行为
	6	不计或少计收入

	7	关联交易
纳税环节	1	企业所得税
	2	土地增值税

房地产项目开发阶段，涉及的部门和手续繁杂，其中常见的文件有“五证”（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证、商品房销售许可证）、“两书”（商品房质量保证书、商品房使用说明书）、“一表”（竣工验收备案表）。项目运作复杂，经营方式多样，开发周期长，会计核算复杂，资本运作要求高，管理风险常常伴随着复杂的运作而产生。

2016年5月1日起，房地产业营改增政策切实落地，房地产业改征增值税，税收增收形式发生了变化，税率变为11%和5%，符合规定的进项可抵扣。税局相应的税收管理，因增值税专用发票的使用，风险有所增加。营改增之前房地产业的各种税收管理风险依旧存在，加之票据控税风险，税局的税收风险管理任务严峻。

2.3.2 案例风险点分析

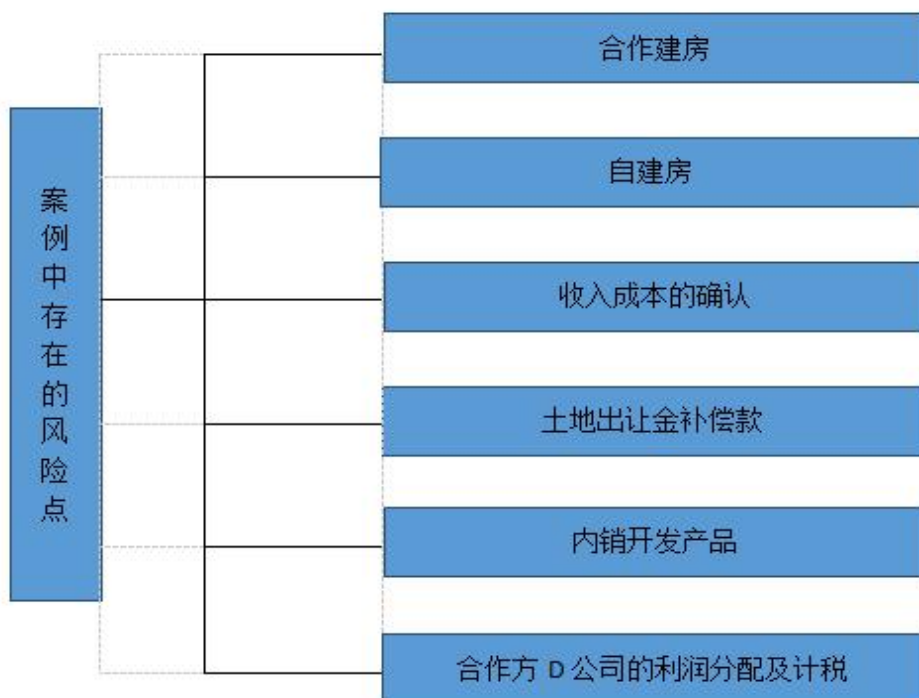


图 7：案例风险点分析图

风险点一：合作建房

设立开发项目时，房地产公司可以自己直接立项开发，可以设立分公司或子公司进行开发，还可以通过参股、控股、股权收购等形式参与项目开发。项目开

发主体的不同形式直接影响后续税收条款的适用状况。

从案例的开发模式来看，A 企业与 D 企业签订了合作开发协议，双方还以项目公司为开发平台共同开发甲地块，双方还约定了分配方式。双方的开发项目从主观意愿上讲，是想要合作建房。

根据规定，合作建房大致可以分为两种形式：一种形式，合作双方以权利交换为基础，形成合作，包括一方把土地使用权或房屋所有权与另一方的进行交换以获取利益，也包括一方以出租的方式转让土地使用权，换取房屋所有权的合作行为。另一种形式，合作双方以各自拥有的土地使用权和资金合资入股，成立企业或项目公司，由公司单独承担风险和收益，完成合作，之后共同承担风险分配利益。

财税[2002]191 号文规定：“以无形资产、不动产投资入股，参与接受投资方利润分配，共同承担投资风险的行为，不征收营业税”。

财税字[1995]48 号文规定：“对于以房地产进行投资、联营的，投资联营的一方以土地作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资联营的企业中时，暂免征收土地增值税”。但根据财税[2006]21 号文的规定，从事房地产开发的企业不适用以上土地增值税的免税条款。

综合以上分析，A 央企与 D 投资有限公司虽有意想要达成合作建房的条件，但具体分析其合作细节，不难发现，由于，开发时 A 企业并没有把部分土地使用权转让给 D 企业，双方不是“以物易物”的以地换房方式，双方合作不符合合作建房的以地换房的形式；负责开发的项目公司只是名义上负责开发，其名下没有土地使用权也没有相关运作资金的转入，也不符合合作建房的第二种形式。最终，企业的合作开发协议根本未构成税法上规定的合作建房的条件，A 企业与 D 企业的合作不符合税法中合作建房的标准，A 企业也享受不到合作建房的税收优惠。

风险点二：自建房

企业自身条件充分时，自己会建造基础设施和房屋，以供自用。当地产企业自建工程自用时，开发工程根据规定，免征建筑环节和自用环节的营业税。若自建工程，完工后不是用于自己，而是对外出售，那则有，从销售自建的建筑物时起，便产生了纳税义务，建筑环节和销售环节都要缴纳营业税。项目建筑环节，

税法上，纳税人应按“建筑业”缴纳 3% 的营业税；销售不动产时，纳税人应按“销售不动产”缴纳 5% 的营业税。

甲地块分为两部分建设，其中自建房项目总建筑面积 10 万平方米，相应的资金、建设、销售都由 A 企业的下属公司 B 实业公司负责。自建房项目用于直接销售，这其中的风险点，一是建筑业的营业税应纳税额的确定，二是低价销售环节，不动产销售价格的确定。

据相关规定，“纳税人提供建筑劳务的，其营业额应当包括工程所用原材料、设备及其他物资和动力价款在内，但不包括建设方提供的设备价款。”对于自建建筑物明显低于市场价格进行销售的，主管税务机关可以按规定核定其应纳税营业额，且营业额的核定须按规定顺序进行确定。首先按同一纳税人同类产品销售的均价来确定，其次按其他纳税人同类产品销售的均价来确定，最后按成本利润率的公式计算核定。

A 央企的自建项目，未经相关部门的批准，在内部按限价房低价销售给企业内部职工。这种销售行为因构成纳税义务，企业需要按规定缴纳相关税费。

风险点三：收入成本的确认

房地产业的收入和成本的确定在会计和税法上的处理有差异。根据“企业会计准则——收入”有关原则：在销货方已转让商品所有权的主要风险与报酬，没有保留持续管理权也没有进行实质性的控制，相关的收入和成本都能够可靠计量，且有经济利益流入企业，此时会计上便可以确认收入了。

在相关会计处理上，只要项目未完工交付确认收入，预收账款就不能转入收入中，确认为“销售收入”或“主营业务收入”。相对应的，开发成本也不能在还未完工时结转成本，只有在项目完工后，才可以根据收入配比原则转销成本。

税务处理与会计处理有较大差别。国税发[2009]31 号文：“企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季或月计算出预计毛利额，计入当期应纳税额。”“开发产品完工后，企业应即时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将实际毛利额和与其对应的预计毛利额之间的差额计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。”

房地产开发项目的收入，应其开发周期长，资金管理要求高，往往在项目完工之前，开发产品就开始预售，获得经济利益流入。商品房取得预售资格需要达

到一定标准，如投建项目的资金要达到项目总建设投资的四分之一以上，获得土地使用权书，获得商品房预售许可证等等。房地产企业在收到承购人的购买价款和相关的价外费用时，在项目未完工时，虽会计账目上体现为“预收账款”，但在税法上已可以确认为收入，并应据以缴纳各种税款。根据相关税法的规定，在项目开始销售，有销售收入流入企业的时候，纳税义务也随之而来，这其中包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、土地增值税、印花税等。

案例中，企业收到 5 个多亿的预收款项，后又转入其他应付款，此过程中的相关操作存在问题。企业在收到款项时并未计提相关税费，也未进行相关税费的缴纳，这已然从监管的风险转变成了未纳税的事实。

风险点四：土地出让金补偿款

土地是房地产开发项目的基础，关于土地获取的方式也是多样的，如招拍挂、拆迁改造、联合开发、公司合并、股权收购等等。而招拍挂这种方式是最常见的。土地取得的方式不同，适用税法的条款不同，成本的计算方法也不同，税负也就不同了。

案例中，A 企业通过招拍挂取得土地，土地的成交价为 86 亿元，然而根据三旧补偿政策企业实际仅仅支付了成交价的 30%，即 25.8 亿元，而差价 60.2 亿元作为土地出让补偿款，在实际操作中并未上缴和下拨。这个过程中，视同企业已全额缴纳了土地出让金并取得全额票据计入土地成本，另外政府给予返还的土地出让金补偿款按性质来说，并不是土地出让金的折让冲回，而是一种财政返还或者是政府补助。对于这笔补偿金企业应计入当期损益，而不是冲减成本。

这笔补偿金属于财政性资金，但不属于免税收入范畴。根据规定，具有专项用途的财政资金满足条件（专项用途文件、专门资金管理办法、单独核算）才可以作为不征税收入在所得税前扣除。首先，企业能够提供此项资金用于专项用途的拨付文件；其次，拨付资金的部门或有关单位对此项资金有专门的资金管理办法；最后，此项资金应单独进行核算。显然，土地出让金补偿款不符合以上条件，所以补偿款需计入所得，计算缴纳企业所得税。

此处要关注企业如何处置这笔土地出让金补偿款，企业不同处理方式下对项目税收的影响有差异，涉及到的土地增值税、企业所得税、个人所得税的税负会有不同。

风险点五：内销开发产品

A 央企销售房产给员工存在的主要税收风险在于适用优惠政策正确与否、低价售房中如何确定其应纳税额。

A 企业销售给员工的住房，有自建的，有合建的，可能适用经济适用房政策、单位集资建房政策、限价商品房政策等政策性住房销售条款。而且这些政策将对该批住宅是按实际销售价格纳税还是按市场销售价格纳税产生重大影响。对企业的税负产生重大影响，也是税务部门相关管理的风险点。

经济适用房具有社会保障性住房的性质，其建设受政府政策支持，主要提供给城镇中低收入者居住，经济适用房的建设用地是由政府划拨得来的，这片用地不需要缴纳土地出让金、城市基础设施建设费等行政事业性收费和政府性基金。

单位集资房也具有社会保障性住房的性质，它一般是由单位协调和领导，先报建，获得许可后，由政府部门划拨土地使用权，单位职工部分或全额出资，项目建成后所有权归单位和职工共有。这里值得注意的是，职工提交的集资建房款需要进行专项管理，相关的资金管理和使用部门必须得到监督。

《广州市限价商品住宅销售管理办法》中规定，“限价商品住宅(限价房)是指政府公开出让商品住宅用地时，提出销售价格、住宅套型面积、销售对象等限制性要求，由开发建设单位通过公开竞争取得土地使用权，并严格执行限制性要求开发建设和销售的商品住宅。”

案例中项目政策适用经济适用房、单位集资房、限价商品房都存在问题。企业实际操作中却按限价房处理，将商品房销售给企业内部职工。

该项目 A 央企所分得部分房产，以低价销售给职工。目前实际尚未报税。针对这一部分房产的出售，根据《营业税暂行条例》相关规定，纳税人转让无形资产或销售不动产“价格明显偏低而无正当理由的”，主管税务机关有权利根据具体情况，按一定的核算方法核定其营业额。“价格明显偏低又无正当理由的”不动产销售价格应按税法规定的顺序核定它的营业额，原则上，核定的价格是按纳税人本人近期同类价格——其他纳税人近期同类价格——利用成本利润率核算的价格，这样的先后顺序来确定。根据《企业所得税法》的相关规定，“不符合独立交易原则的关联方交易，导致应纳税所得减少的，税务机关有权调整其交易价格。”税务机关可以按照符合独立交易原则的方法（可比非受控价格法、再

销售价格法、成本加成法、交易净利润法、利润分割法等) 进行调整。根据土地增值税的相关规定, 房地产开发企业将项目开发的产品以低于正常价格出售给内部员工的, 这部分销售收入应该按销售开发产品的同地域的、同年度的、同类产品的平均价格来计算, 若无同类价格, 则由主管税务机关依法合理评估而定。

风险点六: 合作方 D 公司的利润分配及计税

在合作建房政策的分析结果中, 可以得到, D 公司显然不能享受到合作建房后利润分配享受到的税收优惠。对于这种未构成合作建房的情况, 如何认定其具体行为, 税法有具体规定与解释。若合作双方有约在先, 其中一方只是提供部分资金或是只是提供一定的土地使用权, 但对于项目经营不承担任何风险, 只是对应的分到房屋或是收取固定利益或是获取房屋使用权的, 应当被认定为房屋买卖行为、借款行为、甚至是租赁行为。

案例中, 合同约定 D 公司负责项目所有的资金需要, 而最终获得了 75% 的合作项目房产, 按规定, 类似于房屋买卖行为, 也类似于借款后的以房抵债行为。主管税务机关不同的政策适用, 给 D 企业的相关纳税行为带来不同的影响, 随之, 税负也有不同。

2.3.3 案例中管理风险点存在的原因分析

广州的税务风险管理制度虽然相对完善, 但执行力相对不够, 税务人员与企业的沟通不到位, 显然企业在实际业务操作中没有完全理解税收政策的确切含义。以下对企业涉及到的业务处理做具体分析。

首先, 企业本想形成合作建房, 却只停留在形式上, 实质并不是合作建房。税收风险管理人员也并没有就这一事务给予及时正确的指导, 也没有做到政策信息准确的沟通, 最终企业还是未能正确理解税法规定, 导致操作上的偏差, 增加了税负。企业签署了《甲地块合作开发房地产协议书》, 但却未真正理解合作建房政策的实质意义。在操作中, A 的下属企业 B 虽然与 D 签订了合作协议, 也以 B 的一个全资子公司为项目开发公司负责甲地块的开发, 形式上看上去, 一方出地, 一方出资金, 也有合作协议, 还有项目公司, 但其关键的土地所有权并未发生转移, 最终这种合作不能被税务机关认可为合作建房方式。

税务风险的评估系统能力有限, 企业的不合规处理, 并没有通过风险评估系统反应出来。系统在信息沟通不畅时, 也没有起到提醒税务人员处理相关问题的

作用。由此可以看出,仅对财务数据的分析,无法满足实操工作中税务管理人员对企业实际行为是否合法合规做出判断的需要。正如案例中,企业的合作建房是否操作规范,不容易通过财务数据分析得出。关于类似税收风险的评估还需要完善评估体系。在众多学者研究中,对于此类的风险,大多的建议是人机结合,但是从长远的发展来看,要想提高效率,把更多的人力从繁杂的工作中解放出来,完善定性的评估系统,借助计算机的便利才是最终的解决办法。风险管理的智能化趋势是不可逆转的。

税收风险管理后续的管理质量评估或考核制度的缺位,也是风险管理存在诸多问题的原因之一。从税务人员实际工作中,我们可以看出,一部分税务人员并没有改变传统的治税理念,对风险管理理论缺乏学习和了解,也谈不到对税收风险管理的执行质量了。事实上,较多的税务人员的配置偏重于行政和业务审批的管理岗位,有些分配到税收风险管理岗位上的人员在知识和能力上也有不足。再有,税务风险的识别评估系统可能在实际应用中出现偏差,出现评估不到位、评估不准确的问题。种种的影响税收风险管理质量的因素只有在合理的管理质量评估考核中,才能显现出来。后续的管理质量考核工作对完善风险管理体系、提高风险管理质量具有重要作用。

2.4 房地产业税收风险管理对策

2.4.1 把大数据管理作为个性化纳税服务的基础

数据已经成为当今经济社会的基本元素了,无论是数据传递还是数据储存,我们不得不提到的就是网络。网络的价值正如罗伯特·梅特卡夫推测的那样,以网络规模的平方为基础成倍增长,网络应用爆炸似的蔓延到人们经济生活的方方面面。依托网络这个平台,个人通过各种网络的终端,留下了活动印记,这些印记经过统计反映为数据信息。由此,大数据时代逐渐萌生了。在大数据时代,几乎所有事物都是可以量化的,包括个人的思想和欲望。维克托·麦尔-舍恩伯格预测大数据会开启新的时代,改变我们的生活和工作方式。同样,大数据也会改变政府的管理形式,让国家的治理变得更智能化、人性化。

国内外政府的税务部门,在税务风险管理过程中,都在强调专业化、个性化,且从北美和欧洲的许多管理成果来看,专业化、个性化的税务风险管理也确实取得了不错的成果。不过,从中国的具体国情来看,特别是房地产业的现状来看,

房地产企业遍地开花，数量繁多，规模不一，从事房地产开发的纳税人也是多如牛毛，再加上房地产开发项目涉及的业务繁杂，个性化服务如果不借助科技创新，恐怕最终会成为一纸空文。同时，税收风险管理的专业化水平也会受不同税务人员专业水平的影响，风险管理的专业化不仅要求管理机构的专业分工、管理职能的专业分工、管理行业的专业分工，还要求管理过程中不同管理手段和方法的专业化，如体系的建设、科技信息化的利用。

为突破专业化、个性化的房地产税收风险管理瓶颈，我们需要把大数据管理作为基础，让税收风险管理更有针对性，管理有了针对性才会更有效率。

2.4.2 切实有效的实施现有的风险管理制度

信息传递切实做到位，只有知法懂法才能做到用法守法。加强税法的宣传，对地产企业的相关行为进行实操性的辅导。通过有效的沟通渠道，税务部门应把地产企业经营活动中重要的税收风险点推送给相关企业，且对于新的税法规定做到广而告之，引起房地产企业的重视。其中，我们可以通过税务机关的微信公众平台，进行相关信息的推送。通过直接与企业接触的税务管理人员的面对面沟通，甚至可以定期开展地产企业与税局人员的公开研讨或是网上论坛，让大家加强沟通和交流，让企业对于政策规定的疑问能够及时解决。

分类管理，提高风险管理的效率。为提高税务部门风险管理的有效性，我们可以根据地产业企业规模的大小划分监管的侧重点。一般而言，规模小的地产企业更多的制度不规范，会计核算不健全；规模较大的地产企业业务复杂牵扯很多，因税收筹划不合理而违规的风险较大。

2.4.3 改进房地产税务风险管理制度设计

建立和完善房地产业税收预测制度。税务部门应利用自己以往掌握的税收统计数据信息，利用税务人员的专业知识，利用现代科技手段和经济预测模型，结合行业发展状况，积极建立一套税收预测体制。同时，税务机关可以在建立房地产业税收预测机制的过程中，让科研与市场对接，借助学校与企业的科研力量，细化房地产业税收预测模型，对不同的税种建立不同的预测模型。如果完善的房地产业税收预测制度可以建立起来，那么房地产业纳税人的纳税不遵从行为将无处遁形。

完善风险评估系统。笔者认为现今的风险评估系统仅限于数量评估，无性质

评估,如企业合作建房相关操作合规与否,风险不能通过现有的数量评估去把控。是否合规的风险评估指标不易设计,多数学者建议应人工核对,机器系统无法评估。人工核对可行,在有些情况下也是最佳的选择,但随着经济的发展,经济个体的增加,人工核对耗时耗力,效率相对低下。定性的评估纳入风险评估的系统将是趋势,是未来税收风险管理重要的组成部分。

我们可以按评估是否涉及会计数据来分,分为定性评估和定量评估,如果未涉及会计相关数据,只涉及到税法规定与规范操作的,划分为定性评估;如果关系到会计数据的评估,使用各种指标数据评估的,划分为定量评估。定性与定量的评估都是建立在大量的数据统计基础之上的,定量评估已经被前人研究的相当透彻了,利用房地产企业的财务数据构建风险评估的各种数量指标。而定量分析的评估指标还不是很完善,笔者设想在地产企业有关操作的累计核查中,可以根据企业的实际情形与各风险点标准要求作对比,根据企业的规模大小、地区差别划分评估层次。按合规风险大小,分高、较高、中、较低、低五档,查获的违规企业占抽查样本 20%以下风险档次为低;比例位于 80%以上的风险档次为高档。经过统计积累,逐渐可以归纳出某个地区的某个规模的房地产企业在那种操作中违规风险最高。由此,房地产企业的税收风险评估的定性评估也就有章可循了,体系也会建立和完善起来。

表四：定性评估水平

违规占比	评估风险
$P \leq 20\%$	低
$20\% < P \leq 40\%$	较低
$40\% < P \leq 60\%$	中
$60\% < P \leq 80\%$	较高
$80\% < P \leq 100\%$	高

完善风险管理的后续监管制度。由于税务部门监管的地产企业数量多,规模也参差不齐,想要对地产企业的税收风险管理质量进行核查,抽样检测制度是最佳的选择。合理的抽查制度能够节省成本,提高管理效率。后续的审查不可能保证百分之百的信息核验,只能以测试为基础,进行抽样调查。而要想保证抽查的结果反映总体状况,样本需要能够反映总体特征。在确定监管目标的条件下,有

计划有选择的选取有代表性的房地产企业作为样本，同时保证总体中所有的企业都有被选的机会。如，要核验税务人员在合作建房合规风险上的管理是否到位，应在存在合作协议的房地产企业间，按规模大小、地域差别分别选取样本，进行检测。

2.5 对策设计的局限性

我国的房地产业发展成熟，但我国税务部门引入风险管理理念时间尚短，对房地产业的税收风险管理制度还不完善，一些相关的管理制度还在探索之中。本文中对房地产税收风险管理的建议也受实践经验的限制，认识可能存在不深刻不到位之处。

文章对大数据管理应用的设想应该基于我国税务部门对房地产业各项数据的多年收集和相关数据库建立的基础之上，但事实上我国税务部门在此方面还正走在建设的路上，并没有完善。

定量评估与定性评估的想法，早有学者提出，本文仅就房地产行业的税收风险管理问题，引入定性评估方法，而评估标准的划定，没有经过实际案例的检验，还需要在时间的检验中进行修正。

“皮之不存毛将焉附”，对于房地产业税收风险管理的后续监管制度，税务机关只有在完善了前面的风险管理制度之后，才能最终健全后续监管。

2.6 结论

案例中 A 公司的房地产开发项目在纳税过程中出现了纳税不遵从现象，而税务部门并没有通过税收风险管理制度发现问题，这一状况折射出了我国房地产业税收风险管理制度在实际管理中的不足。案例中涉及到的管理风险相信在税务机关的相关管理过程中具有普遍性。

我国的税收风险管理制度暂时还不完善，加之房地产行业的特殊性，税务管理部门有必要为房地产业专门建立一项税收风险管理体系。税务部门应该在借鉴我国大企业税收风险管理经验的基础上，创新管理制度，完善管理体系，并在实践探索的基础上，总结经验，发现不足。

专业化、个性化是税收风险管理发展的一大趋势，但实现专业化、个性化的管理最终要建立在大数据风险管理的基础之上。大数据风险管理是政府管理应用现代科技、努力提高管理质量与效率的必然选择。税务部门在房地产税收风险管

理过程中，以大数据管理为基础，就可以在繁多的经济体和复杂的业务中抽丝剥茧，透过纳税人的各种纳税行为及相关统计数据，发现问题，进而作出有针对性的管理。

参考文献

- [1] 国家税务总局.国家税务总局关于加强税收风险管理工作的意见[EB/OL]. (2014-9-12).<http://www.shui5.cn/article/56/77830.html>
- [2] 国家税务总局.国家税务总局关于创新税收服务和管理的意见[EB/OL]. (2014-07-07).<http://hd.chinatax.gov.cn/guoshui/action/GetArticleView1.do?id=480977&flag=1>
- [3] 国家税务总局.大企业税务风险管理指引(试行)[EB/OL].(2009-05-05).<http://hd.chinatax.gov.cn/guoshui/action/GetArticleView1.do?id=25897&flag=1>
- [4] 刘建民.房地产企业税务风险实证分析[J].会计之友,2012,35:12-14.
- [5] 方焰飞.房地产企业需防范哪些税务风险[N].中国税务报 2011-09-26 (006).
- [6] 吴超.绩效+风控:激活管理“一盘棋”[J].中国税务报,2016,A03:6.
- [7] 刘冬莲.对房地产企业税务风险管理及控制相关问题的探讨[N].时代金融 2012-08-21(27).
- [8] 储俏武,郑建军. 房地产企业收入的会计与税务处理差异[N].中国税务报. 2011-02-14 (008).
- [9] COSO.Enterprise risk management framework executive summary[R],2004.
- [10] Daniel Kahneman, Amos Tversky,胡宗伟.前景理论: 风险决策分析[J].经济资料译丛,2008,1:3-5.
- [11] 张循理.X理论 Y理论超Y理论和Z理论[J].中国电大教育,1990,1:1.
- [12] 罗威.中小企业税务风险管理研究[D].广州.暨南大学,2012.
- [13] 刘建国. 防范税务风险应在监管上下工夫[N].中国税务报. 2011-12-19 (005).
- [14] 李维安,戴文涛.公司治理、内部控制、风险管理的关系框架基于战略管理视角[J]审计与经济研究,2013,04:22-23.
- [15] J.P.Morgan,Arthur Andersen.Corporate Risk Management[Z].NY:1997.55.
- [16] 刘岩.对房地产公司税务风险控制的思考[N],现代商业 2012-11-03(34).
- [17] 曹元坤,王光俊.企业风险管理发展历程及其研究趋势的新认识[J].当代财经,2011,01:2-3.

- [18] 李莉.论企业内部控制的风险管理机制[J].企业经济,2012,03:4.
- [19] 邓茜.我国大企业税务风险管理研究——基于企业内部风险管理的视角[D].四川：西南财经大学, 2012.
- [20] 朱力.房地产上市公司税务风险管理研究——以 S 公司为例[D].北京：中央民族大学,2013.
- [21] 陈春风.富晟房地产开发有限公司税务内部控制研究[D]. 湖南：湖南大学,2012.
- [22] 陈健怡.中国房地产企业税务管理问题研究[D].四川：西南财经大学, 2013.
- [23] 张学荣.乔戈里地产集团纳税筹划研究[D].北京：北京交通大学,2011.
- [24] 高金平. 企业税负分析与税务风险管理 [J]. 扬州大学税务学院学报, 2010,02:6.
- [25] 白华.内部控制、公司治理与风险管理一个职能论的视角[J]经济学家 ,2012,03:12-13.
- [26] 陈律妍.房地产企业税务风险管理研究[D]. 北京：首都经济贸易大学, 2013.
- [27] 彭正国. 对大企业税务风险管理的实践与思考[J]. 中国税务, 2010,04:21.
- [28] 夏燕. 防控税务风险[J]. 中国电力企业管理, 2010,11:12.
- [29] 徐永锋. 浅谈企业税务风险控制[J]. 中国商界(下半月), 2010,04:10.
- [30] 陈峰. 集团公司税务风险的防控[J]. 现代商业, 2010,11:8-9.
- [31] 王稳,王东.企业风险管理理论的演进与展望[J].审计研究,2010,04:19-20.
- [32] 谢文.大数据经济[M] 北京：北京联合出版公司,2016： 79-135.
- [33] 徐斌,王晓冬,林丽.大数据管理[M] 北京：人民邮电出版社, 2016:102-193.
- [34] 樊剑英.房地产开发企业纳税实务与风险防范[M] 大连：大连出版社, 2011:203-310.
- [35] 焦瑞进.税收专业化管理及其数据应用分析[M] 北京：中国税务出版社, 2012:56-79.
- [36] 郭瑞轩.互联网+为税收插上隐形的翅膀[J].中国税务报, 2015,A01:6.
- [37] 黎锋.大数据背景下的税收风险管理研究[J].特区经济, 2015,02:2-3.
- [38] 方明辉.税收风险管理：从经验驱动到数据驱动[J].中国税务报, 2016,B02:5-7.

致谢

几经周折，我的研究生生涯也即将结束，回首过去，我无憾于我在暨南大学的这段青春。这段青春里，有同学们的欢声笑语，也有老师们的谆谆教导。此刻我知道，一旦踏出了暨南大学的校门，我就难以体会到校园生活的种种幸福了。我感谢这一路走来，所有伴我成长的老师和同学。

本人知识储备浅薄，我亲爱的导师魏朗老师为辅导我撰写一篇优秀的论文花费了很多心思，在此，我对导师表示衷心的感谢。魏老师严谨的治学态度、丰富的知识储备、敏锐的洞察力、以及执着的知识追求、乐观的生活态度都默默地感染着我，我很自豪能够成为魏们的一员。同时，我也非常感谢师兄师姐在我迷茫不知所措的时候提点我。

这篇论文不仅仅是我个人的心血，也是我父母多年无怨无悔抚养我的结果。在此也特别感谢我的父母多年来对我的付出，我虽不才，但自觉也算没有辜负父母对我的期望。

宝剑锋从磨砺出，梅花香自苦寒来。我感谢所有阻挡在我前行路上的挫折和困难，是它们让我变的更加坚韧、更有包容心、更有自信、更有能力。