



华税律师事务所

中国房地产企业 税务风险管理实务

刘天永◎主编

 中国税务出版社



华税律师事务所

中国房地产企业 税务风险管理实务

刘天永◎主编

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产企业税务风险管理实务 / 刘天永主编.

—北京: 中国税务出版社, 2014. 5

ISBN 978 - 7 - 5678 - 0055 - 7

I. ①中… II. ①刘… III. ①房地产企业-税收管理-风险管理-中国 IV. ①F812. 423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 104575 号

版权所有·侵权必究

书 名: 中国房地产企业税务风险管理实务

作 者: 刘天永 主编

特约编辑: 孙晓萍

责任编辑: 刘淑民

责任校对: 于 玲

装帧设计: 盛世华光

出版发行: **中国税务出版社**

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http: //www. taxation. cn

E - mail: swcb@ taxation. cn

发行中心电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837 传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京联兴盛业印刷股份有限公司

规 格: 787 × 1092 毫米 1/16

印 张: 32. 5

字 数: 547000

版 次: 2014 年 5 月第 1 版 2014 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5678 - 0055 - 7

定 价: 82. 00 元

如有印装错误 本社负责调换

前 言

从1978年理论界提出了住房商品化的观点至今，中国房地产业已经走过了近36年的风风雨雨。尤其是经历了长达10余年的快速发展后，房地产业已经成为中国特色社会主义市场经济体系的重要组成部分和国民经济的支柱产业之一。中国房地产企业一个典型的涉税特征就是税种多、税负重、涉税风险高。房地产业涉及主要税种多达11个，税制颇为复杂；在预征阶段，各项税负已达销售额的8%~12%，项目结束进行清算，则普遍高达15%~25%，一线城市甚至会达到25%以上；2002~2013年的12年间，房地产业是唯一连续12年被国家税务总局列为年度专项检查的行业。房地产企业的涉税问题之多可见一斑。

税务风险管理来源于西方发达国家的税收管理实践，它是伴随着西方风险管理理论在税收领域的运用而兴起的。运用风险管理的理念和思维方式，对企业税务管理的外部环境和管理目标重新审视，优化税务风险管理流程，可以起到为企业创造价值的效果。随着我国经济市场化程度加深，房地产企业日趋成熟，整个房地产行业的竞争已达到白热化状态，降低企业税收负担已成为房地产企业增强核心竞争力的有效方法之一。与此同时，如何有效防范和控制税务风险已成为当下房地产企业最重要的研究课题。

华税是中国第一家专业化税法律师事务所，事务所下设房地产税务部，致力于为国内外房地产企业提供税务咨询、税务规划、税法顾问和税务争议解决等涉税法律服务。经过数年的精心筹划与酝酿，华税结合税法理论与实践经验，对房地产企业存在的税务风险

进行深入分析，并编撰成书，以期成为房地产企业进行税务风险管理、维护自身合法涉税利益的工具。

本书在编写过程中，国内多家政府机关、财政主管机构、税务主管机构都给予了支持，并提供大量一手资料；众多知名房地产企业的总裁、高管、财务总监等为本书提供真实的操作案例和管理经验；本书的出版得到了中国税务出版社的大力支持。在此，向这些做出贡献的机构、企业、人士表示诚挚的谢意。

由于编者的能力、水平和某些客观条件所限，本书中错误或者不合理之处在所难免，真诚欢迎广大读者批评指正，以供再版修订、完善。

编 者

2014年2月于北京

目 录

第 1 章 房地产企业税务风险管理基本理论	(1)
1.1 房地产企业税务风险管理的目标	(1)
1.2 房地产企业税务风险管理的要求	(14)
1.3 房地产企业税务风险管理的制度	(27)
第 2 章 房地产企业税务风险管理现状	(41)
2.1 房地产企业税收总体情况	(41)
2.2 房地产企业主要税种的税收政策	(43)
2.3 房地产企业税收征管的主要特点	(95)
2.4 房地产企业税收政策发展趋势	(99)
第 3 章 房地产企业主要税务风险分析	(105)
3.1 房地产企业税务风险分析模型	(105)
3.2 房地产企业税务风险类型分析	(122)
3.3 土地取得引发的税务风险	(148)
3.4 规划设计引发的税务风险	(168)
3.5 融资引发的税务风险	(171)
3.6 建筑施工引发的税务风险	(177)
3.7 销售引发的税务风险	(185)
3.8 清算引发的税务风险	(204)
第 4 章 房地产企业税务风险管理的核心应对策略	(223)
4.1 项目前期系统地进行税务规划	(223)
4.2 合理选择土地使用权的取得方式	(249)

4.3	充分考虑不同融资方式的税负影响	(264)
4.4	完善拆迁安置和建安成本的凭证支撑体系	(283)
4.5	加强重点合同的管理	(296)
4.6	科学管理各种类型的收入	(309)
第5章	房地产企业税务稽查	(327)
5.1	税务稽查概述	(327)
5.2	税务稽查的流程	(341)
5.3	税务稽查重点	(360)
5.4	税务稽查方法	(372)
第6章	房地产企业税务稽查应对	(380)
6.1	如何进行税务稽查应对	(380)
6.2	税务稽查引发的法律风险	(383)
6.3	税务稽查中的权利救济	(387)
6.4	如何更好地维护企业合法权益	(421)
第7章	税务稽查中的账务调整	(424)
7.1	涉税账务调整的意义	(424)
7.2	涉税账务调整的原则	(434)
7.3	涉税账务调整方法	(437)
参考文献		(510)

第 1 章

房地产企业税务风险管理基本理论

1.1 房地产企业税务风险管理的目标

1.1.1 税务风险管理概述

税务风险管理是指企业在经营过程中防范和控制税务风险，把税务风险减至最低的管理过程。税务风险管理包括内外两个有机组成部分，分别是外部税务风险管理和内部税务风险管理，其中内部税务风险管理是税务风险管理的核心。随着我国经济市场化程度的加快，房地产企业的日趋成熟，整个房地产行业的竞争已达到白热化状态，降低企业税收负担已成为房地产企业增强核心竞争力的有效方法之一。与此同时，税务风险管理也渐渐植入房地产企业的管理之中。房地产企业内部税务风险管理是直接影响企业竞争力的关键因素，如何有效防范和控制税务风险已成为当下房地产企业最重要的研究课题。通过对房地产企业税务风险管理的现状分析，优化税务管理流程，可以起到为企业创造价值的效果。由于房地产企业对税务管理提出了更高的要求，因此，税务管理工作也面临巨大的压力与挑战，如图 1-1 所示。

房地产企业税务风险管理旨在合理控制税务风险，防范税务违法行为，依法履行纳税义务，避免因没有遵循税法而可能遭受的法律制裁、财务损失或声誉损害。简单地讲，房地产企业税务风险管理的宗旨是增加纳税遵从度，即纳税遵从总目标下的企业税务风险管理。

纳税遵从 (Tax Compliance)，是指纳税人遵照税收法令及税收政策，向国家正确计算缴纳应缴纳的各项税款，并服从税务部门及税务执法人员符合

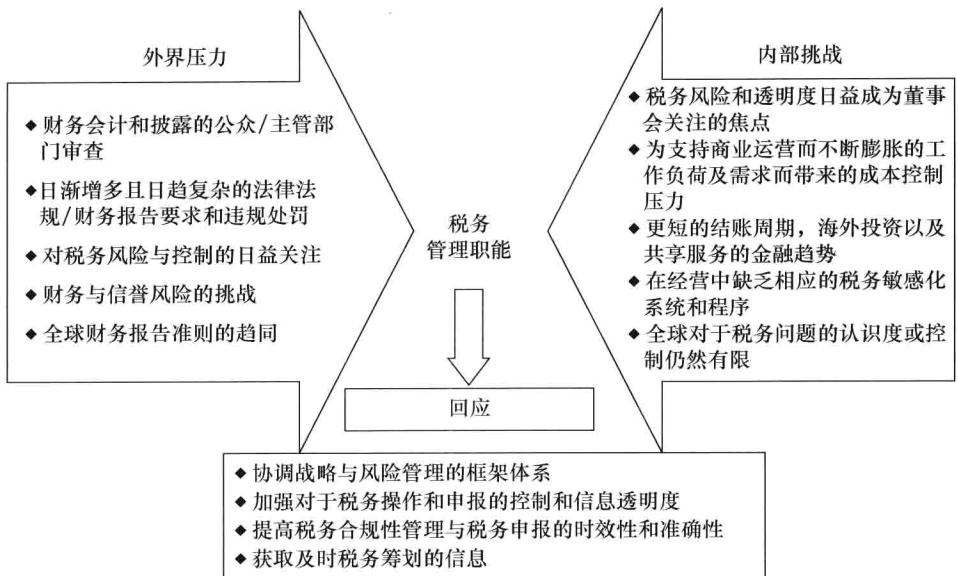


图 1-1 房地产企业税务管理面临的压力与挑战

法律规范的管理行为。纳税遵从度是国际上衡量一国税制征管效率高低的指标，它可以反映出税收法规的执行程度，特别是较直观地反映出一国纳税人纳税意识和自觉依法纳税的状况，并间接反映出一国税制的优劣和征管能力的大小。房地产企业在增加纳税遵从度的宗旨下，税务风险管理的主要目标包括：税务规划具有合理的商业目的，并符合税法规定；经营决策和日常经营活动考虑税收因素的影响，符合税法规定；对税务事项的会计处理符合相关会计制度或准则以及相关法律法规；纳税申报和税款缴纳符合税法规定；税务登记、账簿凭证管理、税务档案管理以及税务资料的准备和报备等涉税事项符合税法规定。

1.1.2 税务风险管理的目标

1.1.2.1 企业战略规划合法合规

战略规划是指依据企业外部环境和自身条件的状况及其变化来制定和实施战略，并根据对实施过程与结果的评价和反馈来调整，制定新战略的过程。房地产企业的战略规划具有宏观性、长期性、全局性、相对稳定性，它是一种宏观目标规划，是对企业全局的一种总体设想，它的着眼点是整体而不是局部，它所提出的，是企业整体发展的总任务和总要求。房地产企业战略在企业经营中的地位如图 1-2 所示：

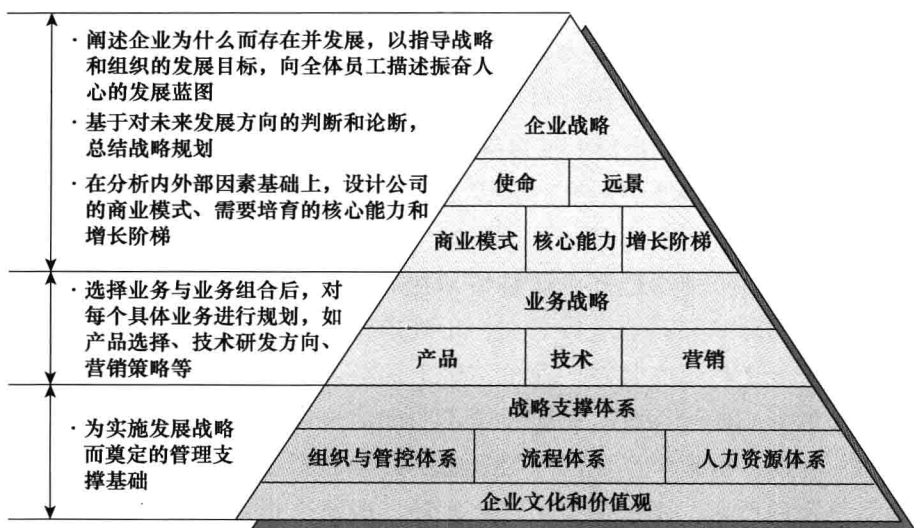


图 1-2 房地产企业战略的地位与作用

目前，房地产行业在高速成长中以特定资源为基础的竞争已经悄然转变为以能力为基础的竞争。卓越的管理可以克服资源不足带来的劣势，而拥有优秀管理能力和管理体系的企业在行业的逆流中同样可以取得良好的业绩。建立理性的战略思考和科学的集团管理模式与管理流程是大型地产集团必然的选择。近代企业战略管理领域的奠基者阿尔弗雷德·D·钱德勒（Alfred D. Chandler, Jr.）认为：企业的成长以及它们的管理组织结构会跟随战略的变化而调整。

“战略性增长来自更加有利可图地利用现存的或扩张中的资源。如果要有效率地经营一个被扩大了的企业，新的战略就要求一个新的或至少是重新调整过的结构。……没有结构调整的增长只能导致无效率”。

——阿尔弗雷德·D·钱德勒《战略与结构》

战略规划是房地产企业要做的第一步，如果第一步没做好，后面的事就难以进行。所以，战略规划的制定必须要有明确的目标。房地产企业究竟希望获得什么样的利益？最终的目标是什么？房地产企业需要在目前整个市场大调整的背景下，来审视企业的战略规划，分析其目的是否明确、是否适宜本企业在当前的市场环境中的生存和发展？是走品牌化道路、专业化道路，还是规模化道路？摆在房地产企业面前的迫切问题是要生存还是要发展，要市场还是要利润？这些问题全部分析透彻了，房地产企业才能做出正确的

决策。

作为国民经济重要支柱产业的房地产业，涉及土地、金融、建筑、原材料等多个经济领域和行业，并且关系着广大国民居住条件改善的切身利益，因此，房地产业的健康发展影响着国民经济的持续发展和社会的稳定。房地产企业受宏观经济影响和行业发展趋势影响大，投资回收期长，产业链条涉及土地购置、规划设计、项目施工、市场营销、物业管理等众多环节，这些产业特点使房地产企业必须站在战略的高度，分析、把握企业所处的国内市场环境和行业政策导向，正确定位企业的投融资战略，根据自身的内部资源优势建立其在产业价值链上的核心竞争能力。尤其是在国际金融环境的影响继续深化、政府政策不明朗的现阶段，房地产行业即将重新洗牌。目前，房地产企业已经明显感受到来自国家经济增长放缓、房产销售量下降的严寒。要想持续生存和发展，房地产企业必须密切关注国家政策和行业发展走向，加强企业战略规划，找到潜在的蓝海市场，整合设计、规划、营销、施工及资本运作能力，以保持和提升企业自身的竞争力。另外，房地产企业还应切实地提高自身的投融资管理和项目开发管理水平，并且建立、健全企业风险控制体系和绩效管理体系，以保证企业战略目标和竞争策略的实现。

企业战略规划合法合规是指房地产企业制定的战略必须考虑现行的法律法规，以避免因违法而导致企业战略失效的风险。以税收法律法规为例，中国房地产企业一个典型的特征就是涉及税种多，从房地产的开发、交易再到持有，主要涉及 11 种不同的税费，分别为：契税、耕地占用税、营业税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、印花税、房产税、城镇土地使用税和教育费附加。而每个税种都分别有不同的税收法律法规规定，实践中各地征收管理又有差异，这就增加了房地产企业违法的风险。另外，房地产企业历来都是税务检查的重点对象，据统计，从 2002 ~ 2013 年的 12 年以来，房地产业是唯一连续 12 年被国家税务总局列为年度专项检查的行业。因此，为了有效降低涉税风险，房地产企业在制定战略规定时应有财务人员参与，并考虑税法的影响因素。

1.1.2.2 经营决策与日常活动合法合规

经营决策是指房地产企业在形势分析的基础上，依据客观规律和实际情况，针对企业经营活动要实现的一定目标，用科学的方法拟定并评估各种方案，从中选出合理方案并付诸实施的过程。与战略决策相比，经营决策更多

的是强调对战略的具体执行，是战略方案在战术层面的体现。日常活动，是指房地产企业为完成其经营目标所从事的经常性活动以及与之相关的活动，比如取得土地使用权，进行商品房开发建设，商品房的销售、租赁等。

当前，由于法治环境不健全等诸多因素的影响，导致房地产企业经营决策违法现象较为普遍，比如有的领导违反公司法的“三重一大”（重大事项决策、重要项目安排、重要干部任免和大额资金使用）制度规定，有的董事会开会不足法定人数，有的不按照法律规定提取公积金、公益金，有的违反劳动法规定决策，有的违反环境保护法规定决策，有的违反产品质量法规定决策等等，这些都是造成决策失误的重要原因。房地产企业要做到经营决策与日常活动合法合规，需要重点考虑下列因素：

（1）企业产权

公司的结构形式不论是有限责任公司、独资公司，还是股份制公司，房地产企业管理的基础必须有明晰的产权关系。相对于传统的国有企业的产权结构，中小型的房地产企业特别是民营企业，财产权是明确的，是单一的所有权结构。但产权结构的一元化往往导致把产权关系和血缘关系融为一体，把个人的财产所有权和企业资产所有权混为一谈，不作严格区分。因而，摆脱不了血缘关系的干预，切断了人力资本和货币资本的结合，不能形成科学和民主的决策机制，形成了实际意义上的所有权与经营权不分，造成房地产企业产权的不明晰，企业发展因此受到严重制约。房地产企业要实现持续、稳健的发展，必须要明晰产权关系。

（2）公司法人的治理结构

①法人治理结构。一般理解上的企业法人治理结构几乎就是股东会、董事会、监事会和经理阶层的权力分配模式，实际上其内涵和外延要更加广泛，它主要是指公司制企业的治理问题。随着房地产企业的发展，企业所有权与经营权的分离是一种必然趋势，但所有者与管理者是两个不同的利益主体，具有不同的效用函数，因此，两者之间是不相容的。为了解决这一矛盾，房地产企业就必须设计一套相应的制度安排，使管理成本最小化，提高企业的经营绩效，这种制度安排才是实际意义上的公司治理结构。公司治理结构的权力制衡依赖于分散化的公司股权结构，但过度分散化的股权结构，也不利于保证公司治理结构的有效性。发挥大股东积极监控企业经营者的作用，使之不偏离正常的轨道是股权结构的关键。当然，法人治理结构是与房地产企业的规模和发展阶段相联系的，两者相互依存。而法人治理结构的建立只是

为房地产企业管理机制的高效运行创造一种可能，一种制度保证。是否真正建立复杂的法人治理结构，要视房地产企业自身的实际情况和所处的市场环境而定。

②公司的股权结构。公司的股权结构是企业历史形成的，无好坏、优劣之分。结构形式的不同对房地产企业的生存和发展，在不同的时期发挥的作用不一样，其影响是至关重要的。相对于股权结构，公司战略、组织流程、客户营销等各方面都显得次要或“派生”。股权结构不仅决定了权力关系、企业理想，而且还决定了包括公司战略、组织流程、决策方式等方面在内的公司意识、行为，并最终导致相应的结果，也就是房地产企业的绩效。房地产企业发展到一定程度，问题和矛盾不可避免地会显现出来。对某些房地产企业来讲，带来的不仅仅是地震，可能是崩盘，但这是个别的表现，并非常见的形态。房地产企业发展到一定规模后经过改造形成相对均等、相对控股的状态是健康的、稳定的，也是股份有限公司股权结构的普遍表现。但是股权结构不是要人为调整的，也不是什么样的房地产公司发展达到一定的规模就必须改造。是否选择进行股权调整，要以公司长远的发展利益为原则，并正确判断调整的意义，这才是最重要的。

(3) 组织管理模式

近年来房地产公司在快速扩张的发展中，资金、人员、资源往往会出现极大的不适应，如出现执行中走样、责权不明、利润率与预期偏差加大等问题。多个项目的同时运作，项目地点、物业类型、产品品质、客户定位、销售价格、营销策划等方面的不同，使得企业在投资管理、人力资源管理、产品设计、工程施工管理、进度控制、销售上都各不相同。房地产企业组织管理模式的选择和采用，将直接影响企业的管理成果。管理模式是一种不可仿制的无形资产，是房地产企业在不同发展阶段、背景、战略目标、人力资源状况等条件下的产物，并需要适时调整。房地产企业在强化内部管理的同时，必须要对组织结构模式的合理性进行充分研究，制定适应企业成长发展的管理模式。

(4) 企业制度管理

企业没有制度，就如同国家没有法律，是不可想象的。不能按制度执行，就像一个君主制的专制国家。现代企业管理制度是对公司战略目标、经营目的和观念、管理组织及业务职能领域活动的规定。房地产企业的制度必须具体到经营活动的各个领域，如何进行公司的制度建设并保证其执行，是关键

所在。实际上,一般的房地产企业并不缺少制度,而缺少的是可执行的制度。所以,对于多数房地产企业而言,应该按照低标准、严要求的原则进行制度建设,对“事”要坚决执行,对人要进行人性化管理。只有这样,房地产企业才能开发建设出优秀的建筑产品。

(5) 人力资源管理

人力资源管理源于传统的人事管理,而又超越传统的范围。现代人力资源管理的核心是认识人性、尊重人性、强调“以人为本”,发挥人的潜能。在当前环境下,房地产企业应在员工的个人发展方面给予鼓励和关心,帮助员工制定职业生涯规划,并及时监管和指导,使员工有归属感,进而激发其工作积极性和创造性。同时,企业应提供更多的学习机会,培训员工的专业技能,提高员工自身的综合素质,使员工有责任心、有危机感,以充分发挥人的主观能动性,使人尽其才,事得其人,人事相宜,最终提高组织效益,实现企业的目标。个人与企业能够共同成长发展,才是企业经营、人力管理的真正目的。

薪酬与激励是人力资源管理的一个重要体现,从欧美金融业高管的限薪,到国内天价年薪的热议,高管的年薪成为社会关注的热点。这些都表明企业的薪酬体系存在结构性的矛盾,房地产企业也不可能置身事外。企业原有的薪酬体系是否适应目前的市场环境?考核的作用是否真正能够体现?是否具有高效激励的作用?是否充分发挥员工和组织的效力?这些都是房地产企业值得思考的问题。企业经营的目的为股东赚取利润,房地产企业的管理者应该意识到管理的目的不仅仅是企业利润,在企业发展过程中,个人与企业共同成长才是企业经营管理的理想境界。

(6) 建筑产品管理

建筑是一种特殊的产品,房地产企业的建筑产品是随施工的进展而逐步进行交易的,生产过程就是交易过程。它不像我们去商店买东西,一手交钱一手交货。建筑产品的交易是一个复杂的过程,工程款的支付是按进度拨付的,实际上,一块砖砌筑完成了就完成了一块砖的交易,施工完成并验收后就完成了实际的交易。建筑产品由于其特殊性,建设单位的负责人、承建方的项目负责人、技术负责人必须予以标明并存档备案,甚至要求对承建的项目安全终身负责。建筑产品是不能批量生产的,即使是同一套设计图纸也是因地点、空间、选材、操作者(建造者)的不同而不同,具有典型的单件性。建筑产品的其他特点也非常显著,生产过程涉及面广、专业性强,其专业涉

及工程力学、建筑结构、建筑构造、地基基础、水暖电、机械设备、建筑建材和施工技术等专业学科的专业知识，要在不同时期、不同地点、不同产品上组织多专业、多工种的综合作业。建筑产品的开发同时涉及建筑企业、专业施工、城市规划、征用土地、勘察统计、消防、公共事业、环境保护、质量控制、科研试验、运输、银行财税、机具设备、物质材料、电、水、热、气的供应，需要社会各部门、各领域的复杂协作配合。房地产企业要通过建筑产品建设过程的管理，优化社会资源，控制各个环节的成本，按计划实现目标。总而言之，建筑产品管理是房地产企业管理的重中之重。

1.1.2.3 税务事项的会计处理合法合规

会计核算中渗透着税务核算，税务核算中也包含着会计核算。因此，房地产企业的会计核算与税务核算始终是相互联系、相互影响的，二者既不可能合二为一，也不可能完全独立。会计制度与税法的规定之间存在着一定的差异，而且这种差异会长久存在，这种差异主要是由于会计原则、会计假设、会计方法、会计政策、会计实务等方面与税务制度的差异造成的。房地产企业一旦未按税法规定对税会差异进行调整，就会引发相应的税务风险。因此，房地产企业相关税务事项的会计处理需要合法合规，在进行税务处理时须站在税法的角度去分析。

房地产企业会计核算和税务核算处理不合法合规，会产生以下三方面的不良影响：首先，造成纳税调整项目增多。当会计制度与税法的规定不一致时，均需要进行纳税调整，房地产企业未按要求进行核算的项目越多，调整项目就会越多。其次，影响纳税人的合法权益。如现行企业会计制度赋予房地产企业较大的选择会计政策的空间，如折旧政策、计提减值准备等，房地产企业有权根据会计制度选择和制订企业的会计核算方法，但企业的会计方法一经确定，不得随意变更，一旦变更需按规定披露。这些政策和规定从宏观上讲，有利于增强房地产企业发展的后劲。但房地产企业根据会计制度规定核算的权益与税务会计根据税法核算的权益不一致时，进行纳税调整便影响了企业的权益。最后，容易引起征纳双方争议，并且难以仲裁。如按会计制度规定，企业可以对或有事项确认或有负债，但税法并没有对此作出明确的规定，如果企业按照会计制度进行处理，而在税务处理时未进行相应调整，这就容易引起争议，且难以仲裁。

由于会计核算和税务核算存在差异，实践中房地产企业与主管税务机关之间难免会产生各种各样的争议，而税法相关规定又不十分明确时，应当运

用税法基本原则去解决,才能得出正确的结论,比如税收法定原则、税收公平原则等。党的十八届三中全会提出,要落实税收法定原则,并把公平税负、促进公平竞争的原则提上日程。房地产企业应主动加强对税法基本原则的运用意识,用税法原则更好地维护企业合法的税收权益。例如2013年在房地产企业欠缴土地增值税的争论中引出一个话题,那就是房地产企业预提土地增值税能否在企业所得税汇算清缴时税前扣除?对于这个问题税法并没有明确的规定,大多数人认为实际预缴的土地增值税可以在税前扣除,预提的土地增值税不能在税前扣除。但从税收基本原则出发,可以得出以下结论:房地产企业合理预提的土地增值税可以在税前扣除,它符合税收法定和税收公平原则。

1.1.2.4 纳税申报及税款缴纳实操事务合法合规

纳税申报及税款缴纳是税收征管制度的重要组成部分,是税收征管过程中的必要法律程序,是房地产企业实行依法纳税、依法履行纳税义务的法定手段。全面实行征管体制改革以来,实行完全由房地产企业自行办理纳税申报手续,税务部门对纳税申报实行事先宣传,事后严加控管,严格执行违章违法处罚规定等一系列促使房地产企业主动申报纳税的征管运行机制。征管体制改革后,房地产企业主动自觉办理申报纳税意识明显增强,但目前纳税申报存在的问题也不容忽视,主要表现在以下几个方面:

第一,纳税申报不实。房地产企业少报、瞒报、错报的现象时有发生,在应征税款上,税务部门查则有,不查则无,年年查账年年有,屡查屡犯,且查补税额较大。以收入为例,由于房地产企业从取得建设用地开发权、进行规划设计等前期工程,到项目开始建设,再到完全建成往往需要几年时间。与一般工业生产企业相比,房地产开发具有成片开发、开发周期长等特点,加之房地产销售一般要经过取得预售许可证、签订《商品房买卖合同》、工程竣工综合验收合格、买受人验收确认、办理产权过户等环节,这些原因决定了房地产企业会计核算上的特殊性,实践中很多房地产企业已售完工产品收入确认滞后,从而延迟体现利润,少缴企业所得税。房地产行业一直是一个税务风险偏高的行业,它也是唯一连续12年被国家税务总局列为年度专项检查重点对象的行业,房地产企业在纳税申报和缴纳过程中存在的问题之多可见一斑。

第二,纳税申报的被动性。依据现行《中华人民共和国税收征收管理法》的规定,纳税申报是房地产企业主动进行的法律行为,但由于受旧的观念和

做法的影响，部分房地产企业存在着严重的依赖思想，甚至出现催也不报的现象。实践中各地税务机关一般会定期公布一些欠税企业公告名单，房地产企业屡次榜上有名，且欠税金额巨大。以北京为例，2013年12月10日，北京市地方税务局公布了55家欠税企业名单，欠税金额5000万元以上的企业共有5家，其中4家为房地产相关企业，北京某房地产开发有限公司以逾1.38亿元的欠税余额位居榜首，欠税税种包括企业所得税、房产税等6类。

第三，财务会计人员对申报数据的正确性缺少审核。部分房地产企业财会人员对税务部门的工作程序及要求未完全理解，对申报数据重视程度不够，因此，在整理纳税申报表相关数据时，表内数据勾稽关系出现错误，比如四舍五入的不规范导致对比数据不符，申报数据与报税数据不一致，表内逻辑关系不准确。由于申报方式的多元化及申报软件不断地升级，部分网上申报的房地产企业在录入申报时不认真或操作技术生疏，造成申报数据错误。另外，申报表填写不完整，项目缺失等问题时有发生，诸如法人负责人、填表人的签字和所属行业等项目填写不齐全、未按照规定加盖企业公章等等。

第四，税法规定不完善，给纳税申报带来问题。这一点在企业所得税上表现得尤为突出，房地产企业由于其行业的特殊性，国家专为其出台了特殊的行业企业所得税政策《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31号），但遗憾的是作为承装所得税政策的容器——企业所得税纳税申报表却一直未能为该行业量身打造，固定程式的申报表和个性张扬的房地产企业所得税政策之间产生诸多撞击，导致众多房地产企业财务人员望表兴叹、无从下手。目前，在实践中对纳税申报表的填写出现了“北京模式”“天津模式”“大连模式”“沈阳模式”“青岛模式”等。

房地产企业要做到纳税申报及税款缴纳合法合规，除了需要克服以上的问题外，另外需要重点做好两项工作，一是准确计算应纳税额，二是如期缴纳应纳税款。要做到准确计算应纳税额，首先要求房地产企业财务人员非常熟悉现行税法规定，掌握每种税的计税依据、税率、计算方法、征收管理等内容，依法准确纳税。如期缴纳应纳税款要求房地产企业按时纳税，做到不迟延、不拖后。现行税法对不同税种的纳税期限做出了具体规定，房地产企业不同税种的纳税期限如表1-1所示：