

学校编码: 10384  
学号: 15520131151880

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_  
UDC \_

房地产企业税务风险管理与内控制度研究  
作者 陈燕  
指导教师 王艺明教授  
厦门大学

厦 门 大 学

硕 士 专 业 学 位 论 文

# 房地产企业税务风险管理与内控制度研究

Real estate enterprise tax risk Management  
and internal control system research

陈 燕

指导教师(校内): 王艺明教授  
指导教师(校外): 郑以成 博士  
专业学位名称: 税务硕士  
论文提交日期: 2015年 月  
论文答辩时间: 2015年 月  
学位授予日期: 2015年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2015年 09 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为（）课题（组）的研究成果，获得（）课题（组）经费或实验室的资助，在（）实验室完成。（请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘 要

在经营管理中通过合理的方法对风险进行预测、发现并积极采取应对措施，可以有效的避免风险的发生，减小风险发生的概率，降低风险带来的损失。税务机关通过税务风险管理将有限的管理力量运用到税务风险较大的企业，有效的减小了征税成本，同时也提高了企业的纳税遵从度。随着企业的发展壮大，税务风险给企业带来的经济及名誉上的损害，越来越受到了企业的重视。通过税务风险管理规避企业税务风险已经成为许多企业提高企业经济效益，增加社会认可度的重要方法。2009 年我国印发了《大企业税务风险管理指引(试行)》(国税发[2009]90 号),对加强企业的风险管理和通过加强企业的内控制度减少税务风险做出了指导性的建议。《指引》要求企业的税务内控建设与企业原有的内控制度相结合，从企业环境的控制、风险的评估和识别、风险的应对、信息的沟通与交流、监控和评价入手建立完善的税务风险内控制度。应该说通过税务风险内控制度建设进行税务风险管理既是税务机关的管理要求又是企业减小税务风险的需求，这一举措可以达到税企双赢的目的。

房地产企业由于涉及税种多、经营复杂、资金需求量大、对上下游产业影响较大等特点，税务风险也较大。近些年税务机关加大了对房地产企业的稽查力度，从检查结果来看房地产企业的确存在着较大的税务风险。本文从房地产企业的行业特点出发，按照《大企业税务风险管理指引(试行)》结合企业现有的内控制度从房地产业的固有和可能出现的税务风险分析入手，通过税务内控制度的设计达到减小和规避税务风险的目的。选取 Z 房地产企业做了具体的分析设计。将房地产企业的税务风险内控制度具体化并对其他企业有一定的实际借鉴作用。

**关键词：**税务风险管理；内控制度；房地产企业

## ABSTRACT

In the operation and management through a reasonable method to forecast the risk and actively respond, we can effectively avoid and reduce the probability of the happening of the risk. At the same time, through this method we can also reduce the risk of loss. Tax authorities also can apply the management of the limited power to the enterprises that have higher tax risk through tax risk management. Tax authorities can effectively reduce the tax cost, while the enterprise improved the tax compliance. With the development of the enterprise, the tax risk brings to the enterprise economic and reputation damage, more and more importance by enterprise. More and more enterprises improve their economic benefits, increase social recognition and circumvent the risk of enterprise tax by tax risk management. In 2009 tax manager issued by the big enterprise tax risk management guidelines (trial) (GuoShui [2009] no. 90) to guide the reasonable big companies control the tax risk. "Guide" request enterprise establish tax internal control system with the original internal control systems of enterprises, from the enterprise control environment, risk assessment and identification, risk response, information communication and communication, monitoring and evaluation of tax risk. It should be said by tax risk internal control system construction to management tax risk that is needed by the taxation authority and enterprise. They will benefit from tax risk management.

Real estate enterprises have bigger tax risk by involving tax, management more complex, large capital demand, influence of upstream and downstream industry characteristics. The tax authorities stepped up tax inspections to the real estate enterprise in recent years. From the results there does exist a greater risk of tax to real estate enterprises. This paper design the tax system of internal control to achieve the purpose of reduce and avoid the tax risk, from the inherent in the real estate industry and the possibility of tax risk analysis, combined with existing internal control systems of enterprises, in accordance with the "big enterprise tax risk management

guidelines (trial). Paper select the Z real estate enterprise to do the specific analysis and design. Based on the real estate enterprise tax risk internal control system design are helpful to other enterprises tax risk management.

Key Words: Tax Risk Management; Internal Control; Real Estate Development Enterprise.

厦门大学博硕士论文摘要库

# 目 录

<b>第 1 章 绪论</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 选题背景及研究意义</b> .....	<b>1</b>
1.1.1 选题背景.....	1
1.1.2 研究意义.....	2
<b>1.2 研究思路与方法</b> .....	<b>3</b>
1.2.1 研究思路.....	3
1.2.2 研究方法.....	3
<b>1.3 研究结论和不足之处</b> .....	<b>4</b>
1.3.1 研究结论.....	4
1.3.2 不足之处.....	4
<b>第 2 章 文献综述</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1 国外研究现状及发展动态</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2 国内研究现状及发展动态</b> .....	<b>8</b>
<b>第 3 章 税务风险管理与企业内部控制框架</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1 税务风险管理的概念与现状</b> .....	<b>10</b>
3.1.1 税务风险管理的概念.....	10
3.1.2 我国企业税务风险管理现状.....	11
<b>3.2 税务风险管理与企业现有内控制度的融合</b> .....	<b>14</b>
3.2.1 税务风险管理和企业现有内控制度的管理目标和内容.....	14
3.2.2 税务风险管理与企业现有内控制度的相关度.....	15
3.2.3 融合企业现有内控制度的税务风险管理总体框架.....	15
<b>第 4 章 Z 公司税务风险分析与风险管理现状</b> .....	<b>27</b>
<b>4.1 房地产行业介绍</b> .....	<b>27</b>
<b>4.2 Z 房地产企业的主要情况介绍</b> .....	<b>31</b>
<b>4.3 Z 企业税务风险分析</b> .....	<b>33</b>
4.3.1 整体纳税风险分析.....	33

4.3.2 分税种税务风险分析.....	34
4.3.3 房地产企业的固有风险分析.....	36
<b>第 5 章 Z 公司税务风险内控制度设计.....</b>	<b>37</b>
<b>5.1 完善企业内部控制环境的建设 .....</b>	<b>37</b>
5.1.1 完善税务风险管理机构.....	37
5.1.2 强化税务风险管理意识.....	37
5.1.3 提高办税人员综合素质.....	38
5.1.4 合理设置不相容的岗位.....	38
5.1.5 完善企业税务风险等级应对.....	38
<b>5.2 加强税务风险预警 .....</b>	<b>39</b>
5.2.1 纳税评估指标体系的构建.....	39
5.2.2 业务流程中固有风险和动态风险的监控.....	42
<b>5.3 有效的风险控制和应对 .....</b>	<b>42</b>
5.3.1 合理设置和应对税务风险控制点.....	42
5.3.2 合理选择税务筹划方案，积极防范税务筹划风险.....	43
<b>5.4 提高企业的信息沟通 .....</b>	<b>47</b>
<b>5.5 监督和改进内控制度 .....</b>	<b>48</b>
<b>参考文献 .....</b>	<b>49</b>
<b>致谢.....</b>	<b>51</b>



# CONTENTS

<b>1.Preamble .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1The research background and research significance.....</b>	<b>1</b>
1.1.1Background.....	1
1.1.2Research significance.....	2
<b>1.2The research ideas and methods.....</b>	<b>3</b>
1.2.1 The research idea .....	3
1.2.2 The research methods .....	3
<b>1.3 Research conclusions and deficiencies .....</b>	<b>4</b>
1.3.1 Research conclusions .....	4
1.3.2 Research deficiencies.....	4
<b>2.Literature Review .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Foreign research status and development trends.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Domestic research status and development trends .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Tax risk management and internal control framework .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 The concept and present situation .....</b>	<b>10</b>
3.1.1 The concept of tax risk management .....	10
3.1.2 China's tax risk management status .....	11
<b>3.2 Tax risk management integrated with the existing .....</b>	<b>14</b>
3.2.1 Management goal and content .....	14
3.2.2 Correlation of tax risk management and internal control system .....	15
3.2.3 Tax risk management framework.....	15
<b>4. Z corporation tax risk analysis and status.....</b>	<b>27</b>
<b>4.1 Introduce the real estate industry.....</b>	<b>27</b>
<b>4.2 Z real estate enterprise's main orientation .....</b>	<b>31</b>
<b>4.3 ZCorporate tax risk analysis.....</b>	<b>33</b>
4.3.1 overall tax risk analysis.....	33
4.3.2 Tax tax risk analysis.....	34
4.3.3 Inherent risk analysis .....	36
<b>5.ZCompany tax risk internal control system design .....</b>	<b>37</b>
<b>5.1 Perfect the construction environment .....</b>	<b>37</b>
5.1.1 Improve management institutions .....	37

5.1.2 Strengthen tax risk management awareness.....	37
5.1.3 Improve officer's comprehensive quality .....	38
5.1.4 Setting up reasonable posts .....	38
5.1.5 Perfect the enterprise tax risk level .....	38
<b>5.2 Strengthen tax risk early warning .....</b>	<b>39</b>
5.2.1 Construct tax evaluation index system .....	39
5.2.2 monitor Inherent and dynamic risk .....	42
<b>5.3 Effective risk control and response .....</b>	<b>42</b>
5.3.1 Setting up reasonable tax risk control points .....	42
5.3.2 Choice reasonable tax planning scheme .....	43
<b>5.4 Improve information communication .....</b>	<b>47</b>
<b>5.5 Supervise and improve .....</b>	<b>48</b>
<b>References .....</b>	<b>49</b>
<b>Acknowledgements .....</b>	<b>51</b>

## 第 1 章 绪论

### 1.1 选题背景及研究意义

#### 1.1.1 选题背景

国家税务总局 2008 年成立了大企业司，将税收收入占比较大的企业确定为总局定点联系企业，今后的税收征管工作明确以风险管理为向导的管理模式。2009 年下发了《大企业税务风险管理指引》，将完善大企业税务风险管理内部控制制度作为大企业管理的一项重要工作。2009 年 3 月国家税务总局对列入总局定点联系企业中的 11 户内资企业、10 户外资企业进行了税务风险测试，找出涉税风险点并进行评估，设计出了企业风险自查软件。2014 年国家税务总局决定对中石油、建设银行、农业银行、华能集团、中国冶金科工集团、华为、五矿集团和三星中国投资有限公司等 8 户企业集团，2015 年对中海油、神华集团、中国联合网络通信集团、兵装集团等 6 户企业集团，开展由大企业税收管理部门和稽查部门合作配合进行包括风险自查、风险识别、风险分析、风险应对、监督和反馈的全流程税务风险管理。经济学中一项研究表明税务风险在得到较好控制时可为企业增加 35% 的节税收益。<sup>①</sup>企业也开始注意到税务被动状态的改变，逐渐过度到以法制为基础的现代化税务管理。逐步要求建立税务风险内控制度，减少受到税务处罚，多缴纳税款并对企业声誉产生影响。

房地产业发展较快，涉猎范围广，良莠不齐对当地经济影响较大，同时近些年经营范围、形式不断创新。税收政策上从鼓励类经营范围内出局，税收优惠的倾斜度一度减小，税务机关将房地产业作为重点监测行业。在 2010 年国家税务总局重点稽查行业中被列为指令性检查项目；2012 年被列为重点稽查行业；2013 年被列为指导性检查项目；2014 年被列为指令性检查行业；2015 年被列为指导性检查项目。在连续几年中，房地产业作为年度稽查重点行业几乎没有缺席过。税务稽查数据表明，房地产业在历年稽查收入中占比逐年提高，2006 年占比 43%、2007 年 44.7%，2010 年达 49.41%，2013 年 39.27% 数额超过 400 亿元。<sup>②</sup>可见房

<sup>①</sup> 盛立中，《企业税务风险防范与管控》，《上海国资》，2009 年 6 月。

<sup>②</sup> 《2013 年查补税收 1234 亿 房地产占近 40%》，详见：  
[http://www.jstv.com/financial/china/201405/t20140504\\_2794375.shtml](http://www.jstv.com/financial/china/201405/t20140504_2794375.shtml)

地产业中存在着很大的税务风险。就房地产企业来讲加强税务风险管理的要求也是逐年提高。企业税务工作从以前由兼职税务会计办理，到由税务专员出面，再到成立集团税务部，可见对税务风险管理工作的重视。以万科集团为例，其在北京总部单独设立了税务部门，要求上海、北京、深圳等一线大公司成立独立的二级税务部。

### 1.1.2 研究意义

**1、理论意义。**我国对税务风险管理的起步较晚，缺乏相关理论研究和实际管理经验。近期税务部门在管理中提倡和帮助企业建立税务风险内控制度，提高纳税遵从度；企业对税务风险的重视程度也逐年加强。我国在内控制度建设方面主要是对企业会计信息的真实性控制，在税务风险的防范上通过加强内控制度降低风险的研究才刚刚起步。通过内部环境和外部环境的控制提高企业的税务风险意识，完善我国的内控制度体系。从企业税务风险的识别、分析、应对、监督和评析入手，结合企业现有的内部控制制度对控制环境、风险评估、控制活动、信息交流、监督反馈制度不断完善，以求更加合规合法、财务披露更加真实、税务风险损失降到最低。可以说完善的税务风险控制理论，既起到了企业根据自身的特点有效防范税务风险的作用，同时又增强了税企之间的信任感，达到税企双赢的目的。

**2、现实意义。**在企业税务管理方面，风险导向型管理被认为是一种节约型的管理方式，在诸多方面得到了运用。房地产业税收规模、比重较大、征管环节多、涉税面广，管控难度大，其中蕴藏税务风险概率大。通过对其税务风险内控设计，结合现实情况布局管控点，谋划解决策略。既完善了理论上的防控体系又具有一定现实意义。对其他行业的税务风险控制有着很好的借鉴作用。本文选择Z房地产企业为例进行税务风险内控管理的理论完善和具体风险内控设计。结合房地产企业具体情况的税务风险内控管理设计可以让企业感受到风险内控管理所带来的好处，从而重视风险内控在整个内部控制中的地位，并倡导企业结合国家政策和企业实际情况完善税务风险内部控制管理，在企业税务风险管理方面具有实质性作用。创新点是对房地产企业税务风险管理理论进行了结合行业特点的分析和完善，不但进行了定性的分析还结合纳税评估、税收风险筹划对税务风险进行了定量的分析，结合企业现有的内部控制制度设计了企业税务风险内控制

度，使房地产企业在税务风险管理上的操作性更强。

## 1.2 研究思路与方法

### 1.2.1 研究思路

本文从企业的税务风险现状和管控目标着手，本着结合现有内控制度、简单易行、节约成本的宗旨。以房地产企业为例，以完善企业的税务风险管理内控机制为切入点，结合企业特点挖掘税务风险成因，构建企业的风险内控理论和框架，找出企业应引起注意的风险点，提出结合纳税评估和税收筹划的解决办法。

本文共分五章，各章主要内容如下：

第一章：绪论。介绍本文选题背景、研究意义、研究思路和方法、研究结论和不足。

第二章：文献综述。介绍了风险管理的国内外研究现状及发展动态。

第三章：税务风险管理与企业内部控制框架。本章分析了我国企业税务风险管理的现状及存在的主要问题、税务风险内控制度与企业现有内控制度的相结合。提出了构建企业税务风险内部控制的重要性。

第四章：Z 房地产企业税务风险管理现状与主要涉税风险点分析。本章结合 Z 企业的行业特点及所涉及到的税种分析企业的涉税风险点。

第五章：Z 企业税务风险内控制度设计。结合 Z 企业现有内控制度分析企业在税务风险控制方面的不足之处。在企业现有的风险管理框架下搭建企业税务风险内控制度，预防和解决企业所遇到的税务风险问题。

### 1.2.2 研究方法

1、文献研究法。搜集、整理、分析税务机关对税务风险管理的相关文件、内控制度建设及纳税评估文献。针对税收核算执行中易出现的问题，特别是房地产业较易忽略的细节反复琢磨，了解企业现有内控监督情况。结合房地产业实例思考、设计、比对纳税过程中存在的风险并提出预警及解决方案。

2、调查法。对企业的财务数据、纳税评估数据、稽查及审计数据进行搜集、归纳、分析，结合企业的发展战略及目标、组织架构、生产流程、财务管理、税务管理情况制定出企业的税务风险内控制度。

## 1.3 研究结论和不足之处

### 1.3.1 研究结论

随着我国法治进程的加快,加强税务风险的管理不仅是税务机关对提高纳税人纳税遵从度的要求,更是企业强化自身发展的要求。将企业税务风险控制融入到现有的内控制度中去,有效的减低了风险发生的几率,减少了风险带来的不利影响。本文通过以上分析得出以下结论:

一是税务风险内控完善主要可通过控制环境优化、风险识别和分析、积极开展风险控制和应对、加强涉税信息沟通与交流、落实内控制度监督与改进五个步骤,并与企业现有的内部控制系统相结合会有有效的减小税务风险,为企业带来节税的红利。

二是房地产企业由于涉及税种较多、开发过程长、业务相对复杂、风险控制环节多、税负较重、国家监控力度较大等原因面临的税务风险也较大。特别是在土地增值税和企业所得税的缴纳过程中容易出现税务风险。通过对Z房地产企业的涉税风险分析并设置满足企业发展需要的税务风险管理机构,树立风险管理意识,建立全流程的税务风险内控制度。依据行业流程,对各环节设置风险监控点,并针对风险的大小、影响程度提出合理的应对措施,通过信息的有效传递和对税务风险内控制度的监督和改进。本文对房地产行业进行税务风险管理的内控设计具有一定的借鉴作用。

三是税务风险管理是建立在完整的涉税信息基础上的,所以对利用计算机进行信息的收集、传递、分析、评估、预警、风险点的管理有着很高的要求。只有通过人机结合的方式才能对税务风险进行有效的管理。

### 1.3.2 不足之处

本文在企业税务风险的影响程度中只是从风险数额占销售收入的比重来分析。由于房地产企业风险涉及到企业的声誉、投资战略等,所以对风险的大小估计考虑不周全,还需要结合企业的具体实践来分析。在税务风险预警值的设置中参考了税务机关纳税评估中的警戒范围。由于资料收集上的困难对企业的风险偏

好不能够量化，今后将结合企业具体情况研究企业风险的合理预警范围。

厦门大学博硕士论文摘要库

## 第 2 章 文献综述

### 2.1 国外研究现状及发展动态

关于风险管理的最早论述内容出现在 1956 年经济学家拉塞尔-拉尔在《风险管理——成本控制的新名词》中。他指出企业外部环境发生变化会给企业带来运行过程中资本、组织、体系等方面不可控因素,企业要避免这些风险带来的损失。所谓风险管理是指保护企业资产和生产能力不受意外事故影响的管理制度安排。企业偶然事故可以分为可避免的和难以避免的两类。对于可以避免的偶然事故我们应当采取措施,消除隐患。对不可避免的偶然事故,应当通过保险,将风险转移给保险公司。

关于税务风险澳大利亚学者 Michael Carmody (2003) 认为,税务风险是一种由内部因素和外部因素共同影响的不确定性风险。<sup>③</sup>外部因素主要有外部变化的经济环境,不断变化的税收政策,变化着的会计核算制度等。外部因素的控制难度较大,税务风险管理主要是通过对内部原因的管理控制,如对生产经营活动的合理安排,减少引起税务机关的注意和检查来实现缴税最低。Tom Neubig (2004) 同意税务风险管理要注重提前防范,对其产生条件、过程限制。找到企业经营活动中税务机关关注率最高的涉税事项进行提前安排管理,规避税务机关的注意从而达到少缴税款的目的。<sup>④</sup>Lourens, Christine M (2007) 认为,税务风险管理的关键在于信息传递渠道的通畅和沟通的常态化。<sup>⑤</sup>Georgiana Head (2009) 认为,公司税务风险控制的关键是在税务风险形成以前就有一套合理的预防办法并发挥每一位企业员工的作用,集思广益注重团队精神。<sup>⑥</sup>COSO<sup>⑦</sup>在《企业风险管理——整合框架》中提出税务风险也是企业风险的重要组成部分。认为风险管理是为实

<sup>③</sup> Michael Carmody. Large Business and Tax Compliance A Corporate Governance Issue' Leader's Luncheon Address[J]. Commissioner of Taxation, 2003,10

<sup>④</sup> Tom Neubig, Balvinder Sangha. Tax risk and strong corporate governance[J]. Tax Executive, 2004

<sup>⑤</sup> Lourens, Christine M. Steps to Manage Overall Tax Risk[J]. Financial Executive, 2007, (10):12

<sup>⑥</sup> Georgiana Head. Lawson goes for open approach to tax risk[J]. International Tax Review, 2009,(9)

<sup>⑦</sup> COSO: 全称为发起机构委员会(Committee of Sponsoring Organizations), 是美国的一个自愿性质的私营机构, 致力于通过商业伦理、有效的内部控制和公司治理来提高财务报告的质量。主要解决财务会计信息失真的问题, 明确了财务信息负责人和管理层的责任。安然事件后受到了全世界的关注, 许多公司也采用此框架开展企业内控制度的建设。



Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.