



- ▶ 用户登录
- ▶ 作者投稿
- ▶ 稿件察看

首页 上半月刊 下半月刊 综合信息

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



时代金融 -> 上半月刊 -> 正文

热门文章

- ▶ [2008年5月]中国金融业改革开放30年..
- ▶ [2004年10月]中层干部素质新谈
- ▶ [2008年4月]渣打银行个人信用“不良记”..
- ▶ [2004年5月]决定人民币汇率升值的影响..
- ▶ [2005年12月]农行储蓄挂失存在弊端

相关文章

- [2008年2月]英国房地产业会步美国后尘?.. [莉雅]
- [2007年6月]内地房企为何钟爱到港上市.. [李磊]
- [2007年3月]2007年美国房地产业难.. [心欣]
- [2007年6月]增加供给: 房地产调控主旋.. [李敏]
- [2007年4月]GIC全面扩展中国房地产市场.. [李琳]

推荐文章

· 暂无

[2005年12月]房地产业税收征管难题

[字体: 大 中 小]

作者: [陆奇] 来源: [本站] 浏览: [15] 评论: [0]

笔者这几年与众多房地产开发商“打交道”后发现, 房地产业税收在流通环节税种多、税负重, 极易引发房地产业偷逃税, 已成为中国税收征管的突出难题。

难题为何出现 现行房地产开发企业“卖房合同无公证、收款白条无发票、降价少收无凭证”的现象极为普遍。加之房地产开发项目工期长、投资大, 很多工程要跨年度完成, 造成收入与费用配比困难, 成本不能及时结转, 有的企业采取虚转成本或不及时结转销售收入的手段, 隐瞒了核算的真实性; 还有的企业则以收据支付的形式, 预付施工企业工程款, 造成账务不全, 核算不实。纳税主体认定难。政府因经营城市的需要, 许多地区的工程开工了, 但国土部门的批复还没办理。加之竞标来的土地采取转包或分包的形式开发, 这就为税务机关对销售不动产行为的纳税主体的认定设置了障碍。

政策不清界定难。从现行税收制度看, 涉及房地产业的各项制度不够规范、完善, 有的工程完工后不及时进行竣工决算, 收入难以确认, 有的工程按完工百分比法难以核实。再如“联合建房”, 它是指若干户通过竞拍取得某地段土地的共同使用权, 按相关部门规划建设商住房, 然后均分使用权。这种情形与目前税法界定的自建自住的规定不完全相同, 因此, 征税依据不充分。行政干预执法难。在城市化建设进程中(含招商引资), 税务机关对房地产开发业纳税人构成偷逃税罪的不适用移送司法机关追究刑事责任, 就是开具补税罚款, 也常常受到地方政府的干扰。控管不力征管难。由于管理缺位, 信息不畅, 造成稽查对象的选择缺乏科学性、针对性, 稽查环节缺乏系统的分析及反馈。加之从事房地产开发业除收款外, 工程结束尚有不动产待销售, 而什么时间售出无确定性。因此, 后续管理欠缺, 致使税收管理难以实施到位。职能部门协调难。房地产业税收管理涉及到地税、国税、工商、规划、土地、建设、房产等部门, 由于长期以来职能部门之间缺乏健全的信息交换制度, 从而造成了各自为政、各司其职的局面, 地税部门只能孤军作战。因此, 很多房地产开发信息难以捕捉, 不便管理。

解题还得有方 完善房地产业税收征管各环节的协调统一。房地产业税收征管是一项综合性的工作, 税务登记、纳税申报、税源监控、税款征收、税务稽查、税收处罚之间存在着直接或间接的联系。只有各个链条之间相互联系、相互制约, 才能使整个税收征管体系保持相对高效的运转状态。因此, 在完善税收征管体系过程中, 税收征管的各个环节应当同步协调进行。在完善某个环节的同时, 应考虑到其他环节的实际情况, 全面兼顾, 避免不同环节之间出现“撞车”, 保证税收征管的质量, 减少税收流失。加强纳税辅导, 改进征管方式。税务机关要严把申报关和报表审核关, 做好纳税辅导及政策咨询, 积极帮助、辅导企业学习税法, 提高纳税意识, 督促纳税, 使纳税人自觉履行纳税义务; 对于房地产业会计核算制度与税收法规不统一之处, 税务部门应通过宣传、培训、辅导等形式帮助改进, 统一会计核算制度, 确保会计核算真正反映企业经营情况。加大惩罚力度, 提高税法的威慑力。充分发挥税务稽查作用, 税务稽查部门要从征管薄弱环节, 从企业财务制度不健全、账实不符等薄弱环节入手, 着重解决企业消化、转移利润等问题。对有偷逃税行为的纳税人要依法处罚, 对符合条件的案件要移送司法机关, 追究相关责任人的刑事责任。同时, 税务机关要定期发布税务违法案件公告, 通过各种媒体对违法案件进行曝光, 形成对税务违法犯罪活动的强大威慑力量。

加强发票管理, 采取以票控税。针对当前房地产业非正规发票入账较为普遍而且数额比较大的情况, 税务部门既要加强对发票管理重要性的宣传, 引导施工方正确填制发票, 房地产业依法索取发票, 又要对已经入账的非正规发票进行彻底清理, 对非正规发票, 一律不准在成本中列支, 以促进对房地产开发企业的规范化管理。

加强部门间的配合。为确保房地产业税收应收尽收, 分毫入库, 也离不开国土、城建、规划、房产等职能部门的配合, 所以, 税务部门应加强与工商、规划、土地、建设、房产等部门定期交换信息, 建议房地产业在办理报建手续时到税务部门备案, 城建、规划部门才能办理。在办理房产证和土地证时, 须出示税务部门开具的完税证明, 方可办理。

制定行业税收管理办法。房地产业涉及部门多, 就税务部门而言, 目前税制涉及到房地产业很多环节, 征管难以规范, 建议上级税务部门研究出台既符合企业发展方向又利于税收征管的《房地产业税收项目管理办法》, 统一标准, 形成一整套管理体制, 这样既便于纳税人规范经营, 同时又便于基层税务部门征管。

【评论】 【推荐】

评一评

正在读取...

笔名:

评论:

发表评论 重写评论

[评论将在5分钟内被审核, 请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条款:

- 尊重网上道德, 遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事法律责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款