# 浅谈关于加强房地产行业税收管理的思考

来源：网络 作者：梦回江南 更新时间：2024-01-13

*\"论文关键词：房地产行业 税收征管 一体化管理论文摘要：房地产行业的税收是地方税收收入的重要来源，本文对房地产行业在税收征管中存在的问题进行了分析，并提出了具体的预防措施和管理方法。随着城市建设及房地产业的快速发展。建筑业和房地产业的税收收...*

\"

论文关键词：房地产行业 税收征管 一体化管理

论文摘要：房地产行业的税收是地方税收收入的重要来源，本文对房地产行业在税收征管中存在的问题进行了分析，并提出了具体的预防措施和管理方法。

随着城市建设及房地产业的快速发展。建筑业和房地产业的税收收入大幅增长，己成为地方税收收入的重要来源。但由于建筑房地产业涉及的税种多、征管的难度大．税源管理仍存在较大漏洞。为了提高该行业税收管理的科学化、精细化水平．进一步发挥税收的调控职能．促进房地产行业的健康发展。有必要在现行管理体制下落实各项管理要求的同时．通过整合现有征管资源．加强部门协调配合，搞好各征管环节的衔接。进一步做到应收尽收。现结合房地产业税收管理的实际。就加强房地产业税收管理谈几点意见。

一、房地产行业税收征管存在的问题

(一)房地产行业企业纳税意识不强。目前，大多数房地产行业企业是地方政府通过招商引资开办的．这些企业曲解地方的优惠政策．甚至有的认为自己是招商引资企业．在税收方面享有优惠、得到“照顾理所应当：部分房地产开发企业对自己的纳税义务和有关税收政策不清楚．特别是对预收房款、以房抵顶工程款、代收款项等特殊税收政策更是知之甚少。

(二)房地产行业企业财务核算不健全。一是财务制度混乱。账务不全．有的甚至根本没有建账。二是收入不实。有的房地产开发企业采用预收售房款的形式．因未开具正式发票．预收款长期挂在账上．不作收入．有的甚至无账可查。三是虚列成本。多数房地产企业由于工期长，与建安施工结算不及时．成本核算未严格执行权贲发生制、遵循配比原则．有的仍然按收付实现制即对成本采取支付多少．就列支多少：对末售房面积。收入未转但成本已提前列支．造成收入、成本不配比。因而无法核实其真实成本，也就无法真实反映企业盈亏情况。有的按预计数开具收款收据入账。造成成本虚增．同时存在大置的不合法凭证或没有取得凭证。

(三)政策宣传力度不够．政策执行不能到位。目前。在土地使用权的出让和房地产开发、转让诸环节分别征收营业税、城市维护建设税和教育费附加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、印花税、契税等税种。由于涉及的税种较多，房地产方面的税收政策又不能及时、全面地送到纳税人手中，使一些纳税人无法对房地产相关税收政策有所认识。同时由于房地产开发商税收法律意识淡薄，又不积极配合也增加了征收难度．导致房地产企业相关税收政策执行不到位。

(四)税收征管力度不够，漏洞较为明显。由于房地产行业的会计核算复杂，涉及税种相对较多．使得征管难度加大，再加上税务部门征管手段的落后。房地产行业税收基础管理工作不扎实．使得房地产行业的税收征管存在较多的缺失。主要原因：一是税务人员管理的不衔接。如房地产企业在开发前期主要涉及施工企业的建安营业税，开发中期主要涉及到销售不动产的营业税．而在开发中后期涉及企业所得税。在通常的税收日常管理中，税务人员偏重于营业税的征管．而忽视了对企业所得税的管理。二是行业税收管理措施不到位。如目前对企业所得税的征管．有核定征收、查账征收，还有以工程为单位．待工程完工后进行结算征收等．而土地增值税则由于提供税款不多．计算程序复杂，以及预征政策落实问题．使得征管上存在较大的漏洞。三是发票控管力度不强。主要表现在：其一．施工企业结算不开具建安发票，无法确定工程成本。其二，房地产公司不开具销售不动产发票．在企业隐瞒有关情况时．难以确认收入，从而影响税款征收。其三．房地产公司与施工企业大量使用白条结算．混淆纳税义务时间．少申报收入。四是房地产行业流动性强。流云力JIl生强是房地产行业的共同特点，目前，全市外来房地产开发公司都是外地的固定业户．往往以回总公司汇总纳税为由．不愿接受经营地税务机关管理．但按照国家政策的规定．他们中无一符合回总公司汇总纳税的条件．并且在我市累计经营期限大都超过了180天．应该接受经营地税务机关管理。流动性强的特点给税收管理带来一定困难．稍有疏松．极易形成漏征漏管。\"

(五)税收违法打击不够．检查工作力度不到位。

目前，地税机关检查人员素质参差不齐，专业性管理较弱，给那些少缴、不缴、甚至偷逃税款的人有机可乘。造成税源的白白流失。另外，对偷逃税的处罚不严．虽然刑法、税收征管法又寸偷逃税行为有明文处罚的规定，但在实际工作中，税务部门往往以补代罚，以罚代刑，使偷逃税的人总存有侥军的心理。如契税是一次性的行为税，涉及的纳税人面宽且复杂．事后监督检查．追缴税款相当困难。目前．产权交易双方或者中介机构采取瞒报成交价，t丁立假合同等手段降低计税依据以达到少缴税款的目的．由于税法对这类偷逃税行为没有相应的处罚条款．加上查处不严，致使开发商、中介机构以及产权承受人肆无忌惮地弄虚作假，偷逃国家税款。

(六)部门配合缺乏合力，税收管理外部环境有待改善。虽然新的税收征管法对有关部门协税护税职能作用作出了明确的法律规定，但现实中由于部门利益驱使．造成部门配合不力，协税护税组织不够完善．更增加了管理难度。税务部门在具体进行房地产税收征管过程中．一些基础信息来源于房管、土地等部门。但由于彼此不属于同一领导部门．以及没有一个具体的法律或规蕈来约束相关部门对房地产业的协税护税行为。致使部门之间协调配合乏力。税务部门对房地产业税收的征管工作．普遍需要依靠相关部门的协助配合。才能掌握房地产企业的税源资料．但在买际工作中。出于种种原因很难形成部门合力．由于涉及的部门较多，其各自又有各自的管理程序，目前相互之间的合作只处于相互约定和协商的状态。遇到问题不能及时解决．必须召开部门间的协调会议才可解决．缺乏相应的激励制约手段，未能实现信息共享．难以实现房地产行业税源的源泉控制。

二、对房地产行业税收管理的建议

针对房地产行业税收征管工作中存在的问题，为了提高房地产税收管理的科学化、精细化水平．进一步发挥税收的调控职能，促进房地产业的健康发展，有必要在现行管理体制下落实各项管理要求的同时．通过整合现有征管资源，实现信息共享．加强部门协调配合．搞好各征管环节连接．实施一体化管理。

(一)优化服务，加强有关税收政策的宣传和财务核算的辅导。一是通过印发宣传材料、宣传手册．在新闻媒体、税务网站上开辟宣传专栏，举办专门培训班等多种形式．将国家房地产政策特别是相关税收政策传达给每一个企业负责人、财务人员和办税人员：二是主动深入企业宣讲有关政策，了解企业生产经营情况，帮助健全财务制度．规范财务核算．减少房地产行业企业的纳税风险。还可通过设立招商引资绿色通道，优先为外来房地产企业办理相关手续。三是经常向地方政府汇报工作，将房地产税收管理情况进行专题汇报，向有关领导宣讲房地产税收政策，帮助分析规范房地产行业税收管理对地方经济发展的促进作用，最大限度地争取地方政府的支持。通过依法开展热情、规范的税收服务，提高企业自觉纳税的意识．使之熟练掌握税收知识和办税技能．用诚心、诚信营造良好经济税收环境，赢得地方政府、社会各界特别是房地产开发企业的理解和配合，留住外来商家。

(二)革新税收征管措施，推进税收精细化管理。一是全面推广分户全程管理模式。对房产开发项目实行“栋号管理\"．按施工栋号或商品房销售的栋号登记台账．一栋一档．全面掌握每一栋号的成本、核算和销售情况，实施税源监控：同时对房屋土地权属进行普查并建立征管台账：实现房管、土地部门的产权档案信息与税务部门共享．由档案建台账。通过三套台账完善管理模式。二是加强发票管理工作．把房地产企业向用户收取订金、预售房款的票据全部纳入地税发票管理。定期检查房地产企业发票使用情况．核对发票的金额是否与房屋实际销售的价格一致，对违规操作填开的发票．严格进行处罚。三是加大税收检查力度。打击房地产业涉税违法行为。重点对无证户、挂靠户、承包户以及以房易地、以地易房或私下交易方式从事经营开发的业户进行重点监控。同时抓好房地产行业专项稽查．堵塞漏洞。可以采取一条街一幢房产逐个清理的拉网式清查办法：对不依法接受税务管理或偷逃税行为情节严重．造成不良影响的，予以严厉打击并公开曝光。起到打击一个、震慑一片的作用．确保房地产业税收不流失。\"

(三)有针对性地采取核定征收的办法。对那些财务核算不健全．税基不真实，收入总额及成本费用支出均不能正确核算．不能向主管税务机关提供真实、准确完整的纳税资料的纳税户．可以采取核定征收管理方法．包括定额征收和核定征收。对挂靠户、承包户应按照同行业同规模水平从高核定征收．在具体操作方面可以按照核定应纳税所得率确定应纳税所得额．按商品建筑面积乘以市场价格核定计税营业额等方法。

(四)加强联合控管力度．建立健全协税护税网络。房地产行业的税收管理需要多方面的支持，因此税务机关要建立健全协税护税的控管网络．严密监控房地产行业税收的税源动态。首先．加强与土地管理、房产管理等部门的联系．建立信息共享传递制度。把握土地使用权的取得、项目审批、预售及销售、产权登记、二手房交易五个关键环节．全面掌握房地产开发企业的涉税资料。建立房地产税收电子档案，实行全程动态跟踪管理．及时发现新情况、新问题。其次．以契税征管为契机．全面掌握税源信息。实施一体化管理。主要是以契税征管为把手．严格执行“先税后证\"的有关规定。以证控税．堵塞漏洞．把住税源控管的关键环节。再通过征收机关闻的配合。准确、快捷传递信息。实现信息的互通共享。凡不持税务部门监制发票和税票．房产、土地部门不予办理产权证照。从制度上堵塞税收流失的漏洞。税务机关要充分利用契税征管中获取的信息．明确责任人。跟踪掌握有关房地产税收的税源情况．对有关税收实施有效管理．提高税收的管理质量和效率。

(五)建立健全房地产信息库。按照房地产企业的开发流程。在房管、规划、国土等部门的配合与支持下。健全部门联动的税收监控网络。多方采集房地产企业的涉税信息．对房地产权属转移双方的名称、识别号码．房地产的位置、面积、转移时间、转移价格等相关信息．按照“五统一”的要求．在登录入账的基础上全部输入微机进行管理．并及时传递、比对、整理、归集．按日录入．按周核对．按月订册，初步建成一个“集中管理、相互依托、数据规范、信息共享”的综合信息库．使之成为涉税信息处理中心和税源监控中心。同时，综合利用房地产转让信息．与纳税人的纳税申报资料进行比对。随时掌握税源变化情况．让各种房地产信息归入税源管理档案．逐步实现各管理部门之间、各税种之间最大程度的信息互通共享。利用土地使用权交易信息，及时掌握承受土地使用权的单位或个人名称、土地坐落位置、价格、用途、面积等信息．了解或控制城镇土地使用税、耕地占用税税源，加强城镇土地使用税的征收管理，对占用耕地进行开发建设的，及时征收耕地占用税。利用契税征管中获取的房地产交易信息，掌握单位、个人在房地产二级市场转让房地产的有关税源信息．将转让方名称、识别号码，转让房地产的坐落地点、面积、价格与有关纳税申报资料进行比对分析，发现漏缴税款的．及时进行追缴．切实加强在房地产二级交易市场转让房地产的有关税收的管理。利用契税征管中获取的有关信息，建立健全房地产行业税源台账和征收台账，跟踪掌握有关房地产税收的税源变化和征收情况，严格实行以票控税．促使购房者主动向房地产开发商索取不动产销售发票。从而提高管理质量和效率。

(六)进一步细化房地产一体化管理流程。以契税为把手．从房地产有关信息的获取及处理．到房地产业有关税种纳税人的纳税申报、税款征收、台账登录及相关资料的传递反馈。对每个税种的征管环节和办理程序进行细化．绘制《房地产税收一体化管理流程图》。进一步明确了征管岗位贯任．形成一条有序操作的传递链条。为搞好征收管理．实行“三个跟踪”：

一是通过建立管理台账．分户跟踪了解土地利用规划、计划投资、施工单位、出包合同或协议以及建设施工进度等情况，及时登记掌握从事建设施工的单位或个人应缴纳的营业税及附加、所得税、印花税等各税种税源情况，房地产开发建设过程中有关税收征管的信息从立项到用地建设以及税收征纳入库等情况一目了然。二是跟踪了解并掌握房地产开发商发生的房地产开发成本、费用、商品房预售和实际销售进度、收款方式、收款时间等情况。监控商品房的存量变化，跟踪监控商品房的销售进度．并利用契税征管中获取的房地产开发商销售商品房的信息．对房地产开发企业缴税情况进行纳税评估．及时发现问题，及时解决问题。三是跟踪了解涉税执法程序．按照税收管理员执法责任制实施办法》的要求，严格落实执法目标责任制。规范执法文书。严格税收征管．对税收征管过程环节、税务部门岗位衔接环节、征纳事项告知受理环节实行全程监控．做到环环相连．程序公开透明，充分发挥了一体化管理的效能。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！