



房地产企业偷逃税行为分析

王金凤

(山东工商学院 山东烟台 264005)

【摘要】 房地产企业是高薪高利润企业,但房地产企业大都是纳税的“贫民”,此现象不得不引起我们的思考。究竟是什么原因导致房地产企业易发生偷逃税行为呢?本文对此加以分析。

【关键词】 房地产企业 营业税 土地增值税 所得税

调查显示,房地产企业无论是涉税案件数量、案件发生率、涉税违法纳税人所占比例还是查补税款额都有明显的上升势头,且房地产企业纳税人规避税收主要集中在营业税和企业所得税这两个主体税种上,同时其他税种也存在偷漏税的问题。

一、偷漏营业税问题

经过近几年的规范,目前大部分房地产企业预售房款都能够及时计缴营业税,但是作为预售房款之一的售房定金却普遍存在不计缴营业税的情况。实际操作过程中,很多企业将一些代收代垫款项人为剔除在营业收入之外,从而达到少缴营业税的目的。

1. 偷漏建筑业营业税。①侵蚀税基现象严重。房地产企业千方百计地分解建筑成本,主要有以下手段:将工地水电费、工人工资、建筑企业的建管费等计入房地产的开发间接费用,将水泥、沙石、钢材等材料费计入工程前期费用,编制虚假的建筑工程合同,以达到少开票的目的。更为恶劣的是,有的企业居然在与对方结算时将建筑营业税等扣下来而不开票。②有的小开发商自己既接工程又进行开发,自己的工程队挂别的建筑商的牌子,而其只缴纳一定的管理费。③对于桩基工程、水电工程、门窗安装及小区配套工程不提供合同或提供虚假合同,入账数额严重不实。

2. 偷漏销售不动产营业税。①申报的房屋销售价格不实,主要问题是开具发票后购房人办理房产证要先缴纳契税,有的购房人为了少缴纳契税便主动要求少开票,这为房地产商隐匿收入大开了方便之门,也为房地产商偷逃土地增值税提供了方便。②房地产商代收的费用不作收入,如水电安装费、水电开户费等。③车库销售往往因为数额较小不易被人注意,开发商不开票或申报时大打折扣。④拆迁户购买的房屋,企业申报时往往是冲抵拆迁补偿费后申报营业税。⑤与建筑商抵债的房屋、与银行抵贷的房屋及关联方购买的房屋,申报的价款小于实际结算价或根本未申报。

二、偷漏土地增值税问题

房地产企业偷漏土地增值税主要采用的方法是成本膨胀避税法。成本膨胀避税法是指房地产企业在核算成本时,为减

少应纳税所得额,或通过采取最有利于自己的成本计算方法,以各种非违法的手段增加或调整自身的税前成本,减少应纳税额。绝大多数房地产企业为了达到规避税收的目的,对开发成本的会计核算均不按开发房屋的细数(如幢或套)设置明细会计科目,而只设置总账科目。在发生销售行为时,只按时间关系配比结转销售成本,而不按因果(或对象)关系结转所销售的房屋成本。调查中发现,成本膨胀避税法导致房地产企业存在大量的“零成本房”现象。所谓“零成本房”是指房地产企业在某个开发项目中已结转了其所有的成本,但实际情况是仍然有部分“存量房”待售,也就是说这些“存量房”一旦实现销售,已无成本与其配比,即收入等于利润。但这些“零成本房”是绝不会再对外销售的,它们大都成了房地产企业的办公大楼或是公司权益人的私人住宅。调查显示,一般房地产企业的“零成本房”占整个开发项目的3%~7%。房地产企业运用成本膨胀避税法的主要目的是规避企业所得税和土地增值税。笔者在调查中发现,这种避税方法在房地产企业运用相当普遍,有数据显示,一般成本膨胀率都在10%~15%之间,更有甚者达到20%~30%。

三、偷漏所得税问题

1. 偷漏个人所得税。房地产企业将所开发的商品房以成本价或大大低于同期的商品房市场价卖给公司职工,从中偷逃各项税款。其做法是公司先以低于市场的价格与职工签订预售合同(即使商品房已经交付使用或竣工验收,也不办理“三证”),公司职工再将取得的房产以较高的价格转卖给他人,而由于该房产未办理“三证”,这个转卖过程不受任何部门的制约和监督。对房地产企业来说,这种行为既偷逃了营业税,又偷逃了企业所得税;对于职工个人来说则偷逃了房产转让收益所必须缴纳的个人所得税。

2. 偷漏企业所得税。①房地产企业一般都是跨时间、跨地域滚动开发,而房地产企业的项目决算要等到整个项目工程通过验收之后再行。很多房地产企业就是抓住这一点把项目决算期往后拖延,其实质就是少申报或滞后申报纳税,以占用国家税款。②部分房地产企业在结算过程中故意将不属于本期或本项目的成本列入开发成本,造成收入和费用支出

企业所得税的三大反避税措施

孙进鹏

(河南经贸职业学院 郑州 450053)

【摘要】 现行《企业所得税法》增加了“特别纳税调整”条款,加强了对避税行为的打击。本文对该条款进行了解读,以为加强税收管理、减少企业税务风险提供借鉴。

【关键词】 反避税 转让定价 资本弱化 避税地

避税是指纳税人利用税法的漏洞,通过收入转移、费用转移、成本转移、利润转移等方法躲避纳税义务,以达到少纳税和不纳税的一种非违法的经济行为。近些年来,内外资企业避税手段不断翻新,不仅企业避税的数额越来越大,而且避税手段也越来越复杂多样。对此,现行税法也制定了相应的反避税措施,对其加以解读,具有重要的理论和现实意义。

一、当前企业主要避税手段

当前企业广泛使用的避税手段主要有转让定价避税、避税地避税、资本弱化避税等。

“转让定价”又称“转移价格”,是指有关联的企业之间进行产品交易和劳务供应时,为均摊利润或转移利润,根据双方意愿,制定高于或低于市场价格的价格,以实现避税。

在经济全球化的形势下,纳税人利用避税地避税也趋于严重。避税地是指这样的地方,人们在那里拥有资产或取得收

入而不必负担税收,或者只负担比在主要工业国家轻得多的税收。利用避税地、避税港避税的行为中,存在相当多的“返程投资”行为,即本来是中国内地企业或个人的资金,到国外转一圈后又回到国内投资的行为。

资本弱化是指企业通过增加债权性筹资而减少权益性筹资比例的方式增加税前扣除,以降低企业税负的一种行为。贷款支付的利息,作为财务费用一般可以税前扣除,而为股份资本支付的股息一般不得税前扣除。在这种避税方式中,跨国公司为了谋求贷款融资的税收待遇,减少税额,将本应以股权方式投资的经济行为改以贷款方式融资,以致被投资单位负债远高于资本,这是不合理的现象。

二、反避税措施解析

针对当前企业主要的避税手段,现行税法全面建立了我国的反避税规则,主要体现在完善转让定价税制、引入避税地节税收进度的目的。

3. 少贴或未贴印花税票现象普遍。根据《印花税法暂行条例》等有关规定,商品房买卖合同应按购销合同贴花。个人之间的房屋买卖书据(合同)应按产权转移书据贴花。目前,房地产企业销售房产时,产权交易合同普遍少贴或未贴印花税票。

4. 偷逃契税。契税是在我国境内转移土地、房屋权属时对单位和个人征收的一种税,在转移权属时一次性征收。房地产企业在获得土地使用权时,地价往往被压到极低,而这直接会压低契税数额,为企业偷逃税款提供便利。

房地产企业的偷逃税问题已经受到了广泛关注,国家及各界应极力采取措施制止房地产企业各种偷逃税行为,对房地产企业偷逃税款的常用方法予以分析,对房地产企业偷逃税行为予以警示,督促政府等各部门加大对房地产企业的监管力度,使房地产企业能够健康成长。

主要参考文献

1. 邓峻.我省房地产税收若干问题的分析与思考.江西财税与会计,2003;1

2. 刘泽荣,刘钧.房地产开发企业偷漏税问题分析.财会月刊(会计),2006;11