

当前我国房地产业偷逃税存在的问题及其治理

曲明荣

(潍坊学院 山东潍坊 261041)

【摘要】近年来我国的房地产业发展迅速,已成为拉动经济发展的重要力量和新的税源增长点。然而房地产税收收入的增长与房地产业的发展很不匹配。为此,本文提出从加强对房地产开发整个过程的监控、建立房地产业各税种的税源控管机制、加大对房地产业偷逃税的惩处力度、改革和完善房地产税制等方面加强防范和治理房地产业的偷逃税问题。

【关键词】房地产业 偷逃税 原因 治理

目前房地产企业存在严重的偷逃税款问题,国家税务总局将房地产行业连续五年定为全国税收专项检查的重点对象,这说明房地产行业偷逃税问题的严重性。

一、房地产业偷逃税款的主要手段

1. 通过与其他单位合作建房等方式,以房换资金、换土地,不记收入,偷逃税款。部分房地产开发企业在自身资金不足的情况下,为了能获得大片土地,便与投资方签订联合建房协议;抑或根据拥有土地一方的利益需要,与其签订联合建房协议,用所建房屋换取资金、土地,而所换价值未按规定确认销售收入,也未按规定申报纳税。

2. 以商品房或门面抵工程款,不记收入,偷逃税款。房地产开发企业属劳动密集型、资金密集型企业,开发前期资金投入量大、资金短缺严重。房地产开发企业为了缓解资金压力,往往以工程投标为筹码,要求建筑安装企业与其签订带资入场的协议,待房子建成后就以等值的商品房或门面抵冲建安工程款,从而达到减少营业额,偷逃营业税的目的。

3. 对代收各种“初装费”及基金不记收入,偷逃税款。从现行房地产开发企业的运作方式看,房地产开发企业在收取售房款之外,还收取部分代收代付或代垫款项:如有线电视的初装费、网络宽带初装费、电话电缆初装费、煤气管道安装费、房屋交易费、办证费、房屋维修基金、水电增容费等。现行营业税政策规定,营业税的计税金额为纳税人向对方收取的全部价款和价外费用,包括代收、代垫款项。而有的房地产开发企业以无代收代垫款项收入为由而未申报纳税。

4. 通过土地评估增值虚增开发成本,偷逃税款。按照建设部门的有关规定,房地产开发企业的注册资本越多、开发规模越大,则资质等级越高。目前房地产企业有相当一部分是民营性质的有限责任公司,这些企业在初建时注册资本不多。为了提高资质,这些规模较小的房地产开发企业利用购进的土地区域初步“三通一平”开发后,进行虚假土地评估,虚增土地成本,这既可以增大注册资本,提高资质,又可以虚增土地成本直接记入开发成本,减少企业所得税税基。还有些房地产开发企业与建筑安装企业相互勾结做假,虚增成本,从而减少营

业利润,达到偷逃企业所得税的目的。另外,现行建筑安装企业的建安发票实行由税务征收部门或发票管理部门代开的方式,只要缴纳营业税及附加,便可在开票“窗口”或税务征收部门开到发票,这就为房地产开发企业偷逃企业所得税提供了可乘之机。房地产开发商用支付少额营业税及附加的代价,就可以轻松地偷逃企业所得税。

5. 采取“假借款、真按揭”的办法偷逃税款。随着银行经营方式的多元化发展,金融按揭贷款购房方式作为一项新兴实用的服务项目,成为房地产销售业务中的主要方式。有的房地产企业为了缓解资金的压力,采取假按揭的方式,通过收集个人身份证、户口簿搞假销售,或串通购房者,虚抬房价搞假按揭,骗取银行贷款来弥补资金缺口,在账务处理上不记销售收入,而是作为长期借款,从而偷逃国家税款。

6. 利用建安公司、销售公司等关联企业转移收入,调节利润,偷逃税款。房地产开发企业发展到一定程度后往往组建集团公司,利用自己的亲戚朋友注册成立一些相应的建筑安装公司、销售公司、物业管理公司,使其成为自己控股公司或全资子公司,然后将开发商品房的建安工程交由关联的建筑公司承建;将房地产的销售业务分离出去,交由关联企业经营其房地产开发企业的代理销售业务、广告业务等;物业公司则代收房地产开发企业一切价外费用,如代垫代付维修基金等。这些关联企业通过订立各种假合同等手段,相互调控收入及利润,以达到偷逃税款的目的。

7. 通过“预提费用”虚增成本,偷逃税款。按照税法有关规定,预提费用年末不得留有余额,对开发建设周期比较长的房地产开发项目的预提费用,应区别不同情况进行处理。但是许多房地产企业“预提费用”账户中提取的费用年终存在大量结余。此类房地产企业主要采取两种方式虚增成本:一是通过争取地方政府及有关部门的优惠政策来少付或者不付一些费用,同时仍提取按照规定应支付的各项费用,而不是按照实际支付金额计列相关费用。二是继续提取国家已取消的收费项目,形成应付而付不出的各项费用长期挂账,通过“预提费用”等往来账户计入开发成本。通过上述方法造成账面上的经营

亏损,从而达到不缴或者少缴企业所得税的目的。

二、造成房地产业偷逃税款的主要原因

1. 我国现行房地产税收政策比较繁杂。首先,房地产市场的税制结构不合理。目前从土地使用权的出让到房地产的开发、转让、保有等诸环节涉及的税种有12个。由于涉及的税种较多,而且各税种的征收环节和计税依据各不相同,税费计算过程比较复杂,造成征管难度加大。加上房地产开发阶段税额少、税负轻,而流通环节税负重,导致一些房地产企业严重投机,想方设法偷逃税款。其次,土地使用税计税依据不合理。我国土地使用税的征收,不是按价值征收,而是按面积征收,这种征税形式不能随着课税对象价值的上升而上升,具有税源不足并缺乏弹性的缺陷。这为房地产投机商留下了偷逃税款的漏洞。此外,内外有别的两套税制,导致房地产市场上的不公平竞争,并使得那些总想钻税收空子的房地产开发商采取更隐蔽的手段偷逃税款。

2. 我国房地产开发的环节过多。从房地产开发企业的业务流程来看,一家房地产企业要经历土地使用许可证的申请、房地产开发项目立项和投资计划审批、规划和施工许可申请,而在办理这些申请期间,已经发生了部分开发成本及费用,但这些成本费用的支付都是在税务管理和办理纳税申报事项前发生的,而税务部门是在房地产开发企业开发出产品后才介入管理的,因而不能准确掌握企业在房地产开发过程中形成的成本费用信息。加上现行税收政策规定土地增值税的计税依据是土地增值额,企业所得税的计税依据为应纳税所得额,而房地产开发企业利用其产品开发周期较长或先后滚动开发的行业特性,不按财务制度和税法规定进行正确的会计核算和纳税申报,使得房地产行业的偷逃税问题比较严重。

3. 税务机关打击房地产业涉税违法行为的力度不够。首先,税务机关掌握房地产开发项目的信息较少,在房地产开发过程中难以有效地参与管理和监控,客观上给了房地产业纳税人偷逃税款的机会。其次,税务部门检查税收工作一般是按年度进行的,但房地产企业大部分都是跨年度、跨地域滚动开发,流动性较大,很容易造成亏损的假象。不少房地产开发商往往是一个楼盘还没有卖完,没有等到结算,就用卖房款去开发另一个楼盘,尽管楼盘销售了不少,但账面上却一直是亏损的。还有的开发商拿到一个项目成立一个公司,等这个项目完成后立即注销旧公司成立新公司,利用新办企业偷逃税款。再次,税务人员在查处涉税案件过程中受到各种因素干扰,导致行政处罚力度不足。偷逃税成本不高是造成该行业纳税人屡查屡犯、屡教不改的重要原因。

三、防范和治理房地产业偷逃税问题的对策

1. 加强对房地产开发过程的监控。

(1) 建立信息传递制度,强化税收的源泉监管。房地产开发业务的每一个环节都必须通过政府部门办理相关手续,税务机关应加强与土地管理、城市规划、城市建设、房产管理等部门的联系,建立信息传递制度,及时掌握房地产开发企业的涉税资料,并建立档案,全程跟踪,努力获取企业建筑成本等信息。为了增强纳税人信息的真实性,税务人员在取得纳税人

税务登记资料后,应到现场进行实地调查并到相关部门核实情况,防止出现超范围享受税收优惠政策的情况发生。

(2) 改进税收征管手段,提高管理效率。一方面要加强对房地产企业纳税人的登记、申报管理,并实行全程跟踪管理,经常分析有关税源,发现问题及时检查,对涉嫌偷逃税的,要及时移交稽查部门,防止因税务机关内部管理脱节而未查出的偷逃税行为发生。另一方面要加大对房地产开发工程的成本审核和票据审核的管理力度,严格审查建安企业的工程成本的真实性和准确性。房地产业的税收主要体现在销售环节,税务部门要加强对房地产企业销售环节的监控,通过对房地产企业的票据领用、结算的管理,最大限度地掌握房地产开发企业的收入情况,据此审核企业申报纳税的真实性和准确性。

2. 改革和完善房地产税制。

(1) 指导思想与原则。我国房地产改革应当遵循“明租、正税、清费”的基本原则。“明租”,即要保留地租,如果不对土地使用者收取地租,就等于否定了国家对土地的所有权,同时,保留地租也是深化土地使用制度改革和财税制度改革的需要;“正税”,即合理调整税制,避免重复征税,改变开发与交易环节畸重而保有环节畸轻的状况,向宽税基、减税种、低税率的国际通行方向靠拢,建立科学的物业税收体系;“清费”,即对收费项目进行严格清理,除少数确有必要的服务性收费项目以外,其他收费项目或者取消,或者合并为一个固定的税种,纠正房地产收费的不规范的做法。同时,房地产税改革必须坚持制度的公平性,以人为本,区别对待,切实为低收入家庭设置匹配的政策保障体系。

(2) 扩大课税范围,确立房产税在地方财政收入中的主体地位。世界上许多国家都以房产税作为地方收入的主要来源。在美国,地方财政收入主要来自财产税,占地方财政收入的80%左右,而房产税是财产税最重要的组成部分。在加拿大,一般财产税已经成为地方财政收入的主要来源,约占其全部收入的75%左右。而我国房地产税收收入仅占地方财政收入的10%左右,因此,我国应积极扩大房产税的课税范围,增加政府的财政收入:①扩大课税范围。我国目前房地产税收课税范围较狭窄,课税范围应以非工业区的居民住宅和建筑物为宜。各地政府可以根据具体情况调整。在中西部地区,由于农村经济基础相对薄弱,可以对农业区建筑物不征税。而对于经济发达地区、沿海经济开发区,各地政府可以酌情对农业区征税,但要有一定的税收优惠。②应当将个人房产纳入房地产征税范围,这既有利于增加地方政府的税收收入,缓解地方财政困难,又有利于抑制房地产开发过热,缓解房价上升的压力,实现房产资源的合理配置,同时还可以对个人财富进行调节,缩小贫富差距,保持社会的平衡与稳定。

(3) 建立规范合理的房地产税收体系。建立规范、合理的房地产税收体系,首先必须统一内外房地产税制,解决房产税和城镇土地使用税征收的问题,具体措施可将现行的房产税、城市房地产税和城镇土地使用税合并为一个税种,这样可避免重复征税,也体现出国民待遇原则,实现税负的公平。其次将房地产保有环节作为课税重点,这样既可以为政府增加财

利率调整对我国经济社会的影响

韩燕师萍(教授)

(西北大学经济管理学院 西安 710069)

【摘要】 随着CPI2007年8月份创出新高后,中国人民银行于2007年12月21日宣布上调贷款利率和存款利率,旨在加强货币信贷调控,引导投资的合理增长,稳定通货膨胀预期。本文就这项举措将给国计民生带来的影响进行探讨,提出改进和完善我国金融宏观调控政策的建议。

【关键词】 投资过热 加息 影响 政策建议

中国人民银行于2007年12月21日宣布,决定从即日起上调贷款利率和存款利率(统称“利率”)。金融机构一年期存款基准利率上调0.27个百分点,由3.87%提高到4.14%;一年期贷款基准利率上调0.18个百分点,由7.29%提高到7.47%;其他各档次存贷款基准利率也相应调整,其中个人住房公积金贷款利率相应上调0.18个百分点。这是我国政府继续加强和改善宏观调控的又一重大举措。

一、利率调整对宏观调控的积极影响

1. 央行连续加息首先意味着宏观调控开始从“行政管制主导”转向“市场调节主导”。伴随着利率的市场化改革,银行

政收入,又可以避免业主空置或低效率使用其房产,鼓励不动产的流动,刺激交易活动,从而使房地产各要素达到优化配置,推动房地产市场的发展。

(4)合理确定计税依据。目前,世界上各国保有环节的房地产税是房地产税制体系中的主要内容,大多数国家选择了以房地产的价值作为计税依据,也就是以房地产的资本价值或评估价值为基础。以房地产的资本价值或评估价值为计税依据是在大多数情况下对不动产的市场价值进行课征,税源丰富且有弹性,经济发展所带来的升值因素能在税收收入中得到较好的体现,基本符合量能负担的原则。我国房地产税制改革完全可以借鉴这种做法,并结合我国的具体情况加以调整,促进房地产收税体系不断完善,这样不但可以使政府分享土地增值带来的收益,获得长期稳定的收入来源,而且更有助于遏制房地产市场上的投机行为,提高土地资源的利用率。

(5)设置灵活的税率。在税率设计上可以借鉴国际上的一些经验,如可以采用比例税率,并设定一个税率幅度,在中央宏观调控下,地方政府再根据本地区情况和房屋等级确定本地区的税率。城镇土地使用税、耕地占用税、契税等也可采用不同幅度的比例税率,在土地资源稀缺的地方可以采用较高的比例税率,在土地资源丰富的地方采用较低税率,以促使土地资源的有效利用,取得更大的经济和社会效益。

(6)改革和完善房地产税费体系。市场经济要求科学地确

存贷款利率在市场供求关系的变化下自由调节,宏观调控逐步回到市场化改革的轨道上来。央行通过多次加息逐渐地改变我国政府的低利率政策,逐渐地改变我国政府的宏观调控工具并由此来改变企业及个人预期的行为决策,因而多次加息所起到的作用是不可估量的。

2. 人民币贷款基准利率上调,可以减少投资过热行业对投资的需求,有利于抑制过度投资、经济结构性过热。利率的高低与整个社会的投资回报率密切相关,社会投资回报率高,利率也就高;社会投资回报率低,利率就低。当前我国的情况是:在一些热门行业中,投资回报率较高,甚至高于利率好几

定税费体系,理清目前房地产业的税费关系。要通过清费改税,减轻企业负担,扩大税收规模。具体讲,保留补偿性、资源性和证照性的收费项目,同时将具有经营性质的房地产收费从行政事业性收费中分离出去,以规范政府行为。对一部分纳入国家预算、管理比较规范的基金和收费项目可考虑保留,其他属于管理性和建设性的收费项目一律取消。

(7)完善税收征管法规,健全税收监督和惩罚机制。发达国家很重视税收立法,大都建立了比较健全的税收征管法规。如加拿大规定业主必须向政府缴纳房地产税,用于公共服务,对逾期缴纳房地产税者,将进行罚款,连续三年欠缴者,政府有权将其物业进行拍卖,以其收入缴纳房地产税。为了保证房地产税能够及时收取,防止偷税、漏税、抗税行为的发生,我国可借鉴加拿大的征管经验,结合我国的实际情况,对房地产税进行改革并不断完善。同时,还要加强房地产税法知识的宣传,提高居民对房地产税的认识和缴纳的自觉性。这样,既可以优先刺激房地产业的投资与消费,又可促进房地产业有序、健康地发展,同时也符合税收的效率原则。

主要参考文献

1. 李临福.浅析当前房地产偷逃税问题及治理对策.学术论坛,2006;2

2. 谢经荣.地产泡沫与金融危机.北京:经济管理出版社,2002