

探析国地税征管体制改革背景下的土地增值税问题

丁永锋 段文臣

中天成税务师事务所(北京)有限公司

DOI:10.12238/ej.v4i4.744

[摘要] 土地增值税是营改增改革后人们探讨的重点内容,对于房地产发展有着非常重要的意义。故而为保证其能够正常的发挥作用,就需要对土地增值税进行深入的分析和探讨,从而解决房地产发展中存在的问题,避免产生泡沫现象。不过随着国地税征管体制的完善,对土地增值税带来的影响也会愈发明显,其中存在的问题也日益凸显出来。所以本文就对国地税征管体制改革下,土地增值税问题加以分析,并给出合理的解决措施,以期实现房地产业的良好把控。

[关键词] 国地税征管体制; 土地增值税; 解决措施

中图分类号: F301 文献标识码: A

An analysis of land value-added tax under the background of the reform of national tax collection and management system

Yongfeng Ding Wenchen Duan

Zhongtiancheng Tax Accountant Office (Beijing) Co., Ltd

[Abstract] Land value-added tax is the key content discussed by people after the reform of the change from business tax to value-added tax, which is of great significance to the development of real estate. Therefore, in order to ensure its normal function, it is necessary to conduct in-depth analysis and discussion on land value-added tax, so as to solve the problems existing in real estate development and avoid bubbles. However, with the improvement of the national tax collection and management system, the impact on land value-added tax will become more and more obvious, and the existing problems have become increasingly prominent. Therefore, this paper analyzes the problem of land value-added tax under the reform of national tax collection and management system, and gives reasonable solutions in order to achieve good control of the real estate industry.

[Key words] national tax collection and management system; Land value-added tax; Solution measure

土地增值税在我国已经有20多年发展历史,该政策提出本是为增加土地增值收益,推动房地产市场的发展,但随着改革的不断推进,存在的问题也日益凸显,土地增值税所能发挥的效能被限制,很难达到目标要求。为此,就需要对土地增值税实行深入探究,加大改革力度,以促使房地产行业的长远发展。

1 土地增值税问题分析

1.1 政策制度严谨性较低

土地增值税的提出是为解决房地产业发展存在的过度炒卖问题,规范房地产市场环境,但由于该政策出台较为仓促,严谨性不足,内容规划并不十分完善,尤其是在清算流程上存在诸多问题,很

多房地产企业对政策内容加以扭曲或歪解,难以发挥其本质作用。虽然在发现这一情况后,我国加大了管控力度,但在计税上还是存在诸多问题,影响了政策制度的落实。

1.2 征纳成本高

土地增值税本就属于计算复杂、纳税复杂的税种,为保证纳税的可靠性,结合税务机关及纳税人员的工作特征,提出了先预征后清算的征收方式,以多退少补的形式确保纳税的有效性。不过在实际落实中,却由于一些因素影响使得征纳成本相对较高,带来了一定的风险。从税务机关角度来说,清算工作经常控制在90天内,但对于房地产业来说,其周

期长、涉及内容较多,存在严重的跨区域、跨时间情况,清算工作需要考虑内容逐渐增多,人员和资源投入量较大,无法保证清算质量。又由于时间的延长,一些人员会在账务上动手脚,降低税收成本,这为部门工作落实带来了阻碍,增加了执法难度。

从税收人员角度分析,在土地增值税计税环节,要求多个会计间的共同协作,再加上所需资料文件数量较多,对工作人员专业能力的要求有所提高,如果工作人员存在问题,则会直接影响最终计税结果,无形中增加成本支出,带来一定的资金损耗。

1.3 清算难度大

房地产开发对于地区经济发展有很好的促进作用,如果对房地产开展严格的清算活动,地方政府担心会产生驱赶的负面效果,使得区域经济发展受到限制,这无疑会加大清算作业难度;土地增值税中赋予税务机关较大的裁量权,增加腐败等问题的出现,清算无法做到科学有效;房地产开发企业为推迟清算,往往采取分期取得预售许可证、捂盘,延迟尾盘竣工或者以工程竣工决算没有完成审计,成本没有归集为理由。以上内容均会导致土地增值税清算难度加大。

2 国地税征管体制改革方案

2018年中旬左右,我国提出并落实了《国地税征管体制改革方案》的相关内容,其中对国地税征管体制改革思想、目标要求、原则予以了详细说明,并对改革流程实行明确规划,以此推动改革工作的落实,促进企业及区域经济的发展。

3 土地增值税存在问题的对策

3.1完善土地增值税制度,注重严谨性
在土地增值税发展的20年时间内,经历了停征、预征等阶段,作用发挥受到了严重阻碍。直到近几年才逐渐有所改善,为增强土地增值税作用效果,需不断完善制度内容,加强严谨性。具体措施为:首先,提高立法层级,缩减执法弹性。目前土地增值税中涵盖暂行条例和实施细则这两方面内容,但由于土地增值税制定较为仓促,内部很多内容并未完善,再加上房地产业中需要纳税种类繁多,现有的法律法规无法达到规范要求,且部分还存在空白的情况,如公共配套成本、扣除项目金额分摊、境外设计费、红线外支出等问题的处理方法,有些省市出台了解释性文件,但大多非常笼统也不全面。国家税务总局应尽快出台更为明确、详尽且有操作性的解释文件,避免因政策不统一产生执法风险和税负差异。其次,调整清算流程,合理划分清算责任。对清算时间予以重新划分,将原定的90天,延长到房地产项目竣工时间内,实现集成化的管控,维护清算内容的

完整性和可靠性。值得注意的是,超过时限的成本费用不可计算在内,以免混乱降低清算的有效性。同时,在清算过程中,对参与部门及人员职责权限予以明确划分,确定工作要点,按照流程要求开展作业。最后,完善关联制度,做好会计间的协调处理。土地增值税清算中涵盖拆迁补偿、关联交易等内容,这些内容的专业性较强,对其要求较为严格。在清算过程中,如果不能实现知识间的有效连接及会计人员间的协调协商,很容易因为数据资料不齐全引发问题,降低清算的质量。为此,就要针对这些专业性内容,给予改进措施。再者,土地增值税制度与会计准则存在一定的差异,会计处理与土地增值税清算的分摊方法经常不一致,这会导致清算工作费时费力,如果能协调土地增值税制度与会计准则之间没有实质性差异的部分,使其按照相同的口径进行账务处理,将会使清算工作事半功倍。

3.2加大监督管控力度,降低违法行为出现

国地税征管体制改革背景下,土地增值税采用事后清算模式,但由于房地产开发建设中涉及内容较多,信息资料繁杂,为保证清算质量,需要对房地产企业实行监管,注重信息资料收集的齐全性、可靠性,准确了解项目进展,合理计算各项费用成本,维护清算的可靠性。另外,还需定期对房地产企业账目信息实行检查,确定无任何改动或模糊问题,为清算提供助力。同时在监督和管控中,如果发现房地产企业账目存在混乱或更改频繁的情况,要立即与相关负责人交流,找出问题原因并给予相应处罚。对于存在严重情况的房地产企业,应启动被动清算程序,以免偷税、漏税等问题的产生。组建专业监管部门,通过税务机关与关联部门的联动作业,实现对房地产企业的监督和控制,促使清算工作的落实,发挥土地增值税的作用。

3.3提升自身能力水平,加大征管力度

税务机关在土地增值税落实及清算管理中起到重要作用。在国地税征管体制改革逐渐完善这一背景下,税务机关职能逐渐被整合,省略了信息共享、传递等复杂流程和环节,实现统一化管理目标,这会给征管工作的落实带来较大助力,提高征管作业的质量。不过在工作落实中,还存在一些问题有待解决。为此,税务机关必须严格控制代开发票,审核代开发票的企业是否将代开发票部分计入收入并足额纳税。同时,建立全国联网的代开发票信息共享平台,便于各地税务机关实行信息比对。

此外,税务机关还应发挥税务稽查部门的职能作用,加大对房地产企业的监督和检查力度,确保土地增值税清算作业质量,且建立互动机制,对于存在较大跨越性的项目实行联合稽查,以减少其中存在的违法违规行为,增强清算的准确性和有效性。税务部门可抽调现有对房地产开发情况较为熟悉的人员,组建专业的清算团队,配合稽查部门共同开展工作,提高清算作业质量,为土地增值税的落实营造良好条件。

4 结语

总之,在国地税征管体制改革背景下,相关部门应对土地增值税实行重点分析和探讨,并针对存在的问题给出有效的处理措施,加大监管力度,完善土地增值税制度,注重严谨性,从而促进我国房地产业的可持续发展。

[参考文献]

- [1]姬红伟,王宏,谭舒畅.国地税征管体制改革背景下土地增值税问题探讨[J].福建质量管理,2019,(002):124.
- [2]刘峰.新时代高质量税收现代化的历史丰碑——国地税征管体制改革评述与思考[J].税收经济研究,2019,24(02):48-52.
- [3]艾希繁.税收法治视角下的国地税征管体制改革[J].华南理工大学学报(社会科学版),2019,21(02):92-100.