

学校编码: 10384

分类号____密级____

学号: 15520131151907

UDC____

厦 门 大 学

硕 士 专 业 学 位 论 文

完善我国房地产开发企业税收征管的研究

Research about Perfection of Tax Collection and

Management on Chinese Real Estate Development

Enterprises

汪丽景

指导教师(校内): 雷根强教授

指导教师(校外): 陈松青博士

专业学位名称: 税务硕士

论文提交日期: 2015年9月

论文答辩时间: 年 月

学位授予日期: 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2015年 月

完善我国房地产开发企业税收征管的探讨

指导教师

雷根强
教授

厦门大学

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容提要

改革开放以来,随着工业化和城市化进程的加快,房地产开发行业发展迅速,不仅逐渐成为国民经济的支柱产业,而且成为促进地方税收增长的重要推动力。同时,房地产开发行业特有的资金需求量大、开发销售周期长、开发审批环节多、经营获利模式复杂等特点,客观上给该行业带来了较大的税收风险,需要税务部门加强对该行业的征管。另一方面,对房地产开发企业的税收征管进行深入细致的探讨,符合税源专业化管理“实施以分行业 and 分规模为主导的分类管理”的总体思路,是税源专业化管理重要理论在房地产开发行业的具体实践。

本文从基层税务机关的税收征管实践出发,以基层税务人员的视角,首先对房地产开发涉及的前期准备、建筑施工、房产销售、房产保有四个阶段的财务情况和涉税情况进行了细致的梳理,总结了现行房地产开发企业的征管模式和征管流程。然后从房地产税收的发展现状出发,对各个环节税收征管存在的问题及其成因进行剖析,并以小案例的形式剖析了目前房地产开发企业常用的避税手段。其次针对房地产开发企业税收征管的现状,提出以下改进建议 and 对策:一是要通过优化税种设置、理顺相关税和费、规范税收优惠政策,来进一步完善房地产开发企业相关税收制度;二是要以项目管税源、加强各部门协作、强化税源监控,为房地产开发企业税收征管提供决策支持;三是要多措并举,以加强纳税评估、强化税务稽查和发票管理等多举措,进一步加强房地产开发企业征管力度;四是要优化服务、加强培训、深化行业税务管理,进一步提升房地产开发企业税收征管力度。

本文的最后以实际征管中的 A 企业为例,并依托税务征管系统中企业的财务数据、纳税申报数据以及第三方涉税信息,介绍了房地产开发企业纳税评估的指标设置、评估方法以及评估的全过程。

关键字: 房地产开发; 税收征管; 税源专业化。

Abstract

Since the reform and opening up, with the rapid development of industrialization and urbanization, the real estate development industry has developed rapidly, not only becoming the pillar industry of the national economy, but also an important driver of the growth of local tax revenue. At the same time, the real estate development industry has the characteristics of huge amount of capital, long development and sales cycle, development and approval process, the complex business profit model, which has brought a large tax risk to the industry. Need to the tax authorities to strengthen the collection and management of the industry. On the other hand, the in-depth discussion of tax collection and management of real estate development enterprises conforms to the specialized management of tax sources, which has the general idea to implement the classified management of the industry and the sub – scale ,and it is also an important practice of the important theory- tax professional management in the real estate development industry.

This paper is based on the basic tax authorities of tax collection and management practice. In the perspective of grass-roots tax officials, the article has an in-depth discussion of tax collection and management of real estate development enterprises. First of all, it has a careful combing on the real estate development involves the preparation, construction, real estate sales, and real estate which retains four stages of financial and tax related cases. It also summarizes the management mode and management process of the current real estate development enterprise's collection. The second, from real estate tax development present situation, we analyze the problems and causes of the tax collection and management in various aspects. And we specially use the form of small cases to analyze tax avoidance means which are

frequently used by the current real estate development companies. And then, according to the current situation of tax collection and administration on real estate development enterprises, we put forward following suggestions and countermeasures: One is to optimize taxes by setting taxes and fees related to rationalize, standardize tax incentives to further improve the real estate development enterprise-related tax system; The second is to strengthen project management, strengthen cooperation of various departments, to strengthen monitoring of tax sources to provide decision support for the real estate development enterprise tax collection; third is to strengthen the tax assessment, strengthening tax auditing and invoice management, and other initiatives to further strengthen real estate development enterprises collection efforts; fourth is to optimize the service, strengthen training, deepen trade tax administration, further enhance the real estate development enterprise tax collection efforts.

At last, we use enterprise A in the actual collection as an example, and relying on the financial data, tax declaration data and the third party information of tax from Zhejiang local taxation collection and management system, we introduce the index setting, evaluation methods and the whole process of the real estate development enterprise tax evaluation.

Keywords: real estate development; tax administration; specialized tax sources.

目录

内容提要.....	I
Abstract.....	II
第 1 章 绪论.....	1
1.1 研究背景.....	1
1.2 研究意义.....	1
1.3 文献综述.....	2
1.3.1 国外研究现状.....	2
1.3.2 国内研究现状.....	3
1.4 研究思路及文章结构.....	4
1.4.1 本文研究的主要内容.....	4
1.4.2 本文研究内容的结构图.....	5
1.5 研究方法.....	5
1.6 本文的创新.....	6
第 2 章 房地产开发主要流程及税收征管模式.....	7
2.1 房地产开发涉及的相关环节.....	7
2.1.1 前期准备阶段.....	7
2.1.2 建筑施工阶段.....	8
2.1.3 房产销售阶段.....	10
2.1.4 房产保有阶段.....	11
2.2 现行房地产开发企业税收征管的模式和不足之处.....	11
2.2.1 税收征管机构设置及职责划分.....	12
2.2.2 房地产税收一体化管理.....	12
2.2.3 现行征管模式的不足之处.....	13
第 3 章 房地产开发企业税收征管的现状及问题分析.....	14
3.1 房地产税收发展的基本现状.....	14
3.1.1 房地产税收快速增长，地税税收收入的增长对房地产税收的依赖日	

显突出.....	14
3.1.2 房地产主体税种所占比重及贡献呈下降趋势，土地增值税逐渐成为对房地产业有重要影响的税种.....	17
3.1.3 房地产税收对房地产宏观调控的反应滞后三至四个月，影响持续一年左右.....	18
3.2 房地产开发企业税收征管存在的问题.....	19
3.2.1 建筑施工阶段.....	19
3.2.2 房产销售阶段.....	20
3.2.3 房产保有阶段.....	21
3.3 房地产开发企业征管问题的成因分析.....	21
3.3.1 纳税人纳税遵从度低.....	21
3.3.2 房地产税收制度不完善.....	22
3.3.3 税务部门管理不到位.....	23
3.3.4 部门配合不到位.....	23
3.4 房地产开发企业常用避税手段剖析.....	24
3.4.1 改变开发项目增值率.....	25
3.4.2 房地产销售改投资.....	25
3.4.3 销售公司转移定价.....	26
第 4 章 完善房地产开发企业税收征管的措施和建议.....	27
4.1 优化整合，完善与优化房地产开发企业相关税收制度.....	27
4.1.1 优化税种设置.....	27
4.1.2 整合理顺房地产开发企业相关税费制度.....	28
4.1.3 规范房地产开发企业税收优惠政策.....	28
4.2 加强管控，为房地产开发企业税收征管提供决策支持.....	28
4.2.1 构建信息共享机制，加强部门协作.....	28
4.2.2 提高信息管税水平，强化税源监控.....	29
4.2.3 实行登记备案制度，以项目管税源.....	29
4.3 多措并举，加强房地产开发企业税收征管力度.....	31
4.3.1 建立行业模型，加强房地产开发行业纳税评估.....	31

4.3.2 加强税务稽查，实现以查促管的目的.....	32
4.3.3 严格发票管理，发挥以票管税的作用.....	33
4.4 优化服务，提升房地产开发企业税收征管效率.....	33
4.4.1 调整管理方式，深化行业税收管理.....	33
4.4.2 加强业务培训，提高两类人员素质.....	33
4.4.3 完善纳税服务，提高纳税人遵从度.....	34
第 5 章 房地产开发企业纳税评估案例分析.....	35
5.1 房地产开发企业纳税评估分析指标及分析方法.....	35
5.1.1 收入分析.....	35
5.1.2 成本费用分析.....	36
5.1.3 纳税情况分析.....	36
5.2 A 房地产开发企业纳税状况分析.....	37
5.3 涉税疑点核查情况.....	39
总结.....	41
参考文献.....	42
致谢.....	44

Contents

Abstract:	I
Abstract	II
The first chapter introduction	1
1.1 Background	1
1.2 Significance	1
1.3 Literature review	2
1.3.1 Foreign literature review.....	2
1.3.2 Domestic literature review.....	3
1.4 Research idea and paper structure	4
1.4.1 The main content of this paper studies.....	4
1.4.2 The structure diagram of this paper	5
1.5 The study method	5
1.6 The innovation of this paper	6
The second chapter the main process of real estate development and mode of tax collection and administration	7
2.1 The main link of real estate development	7
2.1.1 The preparation stage.....	7
2.1.2 The construction stage.....	8
2.1.3 The real estate sales stage.....	10
2.1.4 The real estate hold stage.....	11
2.2 Current tax collection patterns and related processes of real estate development enterprise	12
2.2.1 Tax collection and administration mechanism is provided and segregation of duties	12
2.2.2 Integrated administration of real estate tax.....	12

2.2.3 Inadequacies of the current tax collection and administration mode.....	13
---	----

The third chapter the tax collection and administration mode and related processes of real estate development enterprises 14

3.1 The current situation of development of real estate tax..... 14

3.1.1 Real estate tax revenue growth quickly, and the growth of the local tax revenue dependence on real estate tax is becoming more and more outstanding.....	14
--	----

3.1.2 Real estate duty percentage and contribution is on the decline, the land value-added tax gradually become the categories of taxes that have important influence on the real estate industry.....	17
--	----

3.1.3 Real estate tax on the real estate macroeconomic regulation and control of reaction lag three to four months, will last for about a year.....	18
---	----

3.2 The problem of Tax Collection and Management on real estate development enterprise..... 19

3.2.1 The construction stage.....	19
-----------------------------------	----

3.2.2 The real estate sales stage.....	20
--	----

3.2.3 The real estate hold stage.....	21
---------------------------------------	----

3.3 The cause of real estate development enterprises collection and administration problem..... 21

3.3.1 Taxpayers tax compliance is low.....	21
--	----

3.3.2 Real estate tax system is not perfect.....	22
--	----

3.3.3 The tax agency management is not perfect.....	23
---	----

3.3.4 Department coordination is not perfect.....	23
---	----

3.4 Anatomy on tax shelters of real estate development enterprises commonly used..... 24

3.4.1 To change value-added rate of development.....	25
--	----

3.4.2 To change Real estate sales to investment.....	25
--	----

3.4.3 Sales company transfer pricing.....	26
---	----

The forth chapter the measures and recommendations to improve

The real estate development enterprise tax collection and administration.....27

4.1 To improve and optimize of the real estate development enterprise-related tax system..... 27

4.1.1 To optimize taxes set.....27

4.1.2 To rationalize the real estate development enterprise integration system related taxes.....28

4.1.3 To standardize the real estate development enterprises preferential tax policies... 28

4.2 Strengthen management and control, to provide decision support for the real estate development enterprise tax collection.....28

4.2.1 Construction of information-sharing mechanisms to strengthen intersectoral collaboration.....28

4.2.2 To improve information management tax level, strengthening TRAS..... 29

4.2.3 The registration filing system to project management sources of revenue..... 29

4.3 Take Measures to strengthen the real estate development enterprise tax collection efforts.....31

4.3.1 To establish industry model to strengthen the real estate development industry tax assessment..... 31

4.3.2 To strengthen the tax collection and administration by strengthening the tax audit 32

4.3.3 To strict invoice management, to play the role of taxes in order to vote tube..... 33

4.4 Optimization services, improve the efficiency of tax collection and management of real estate development enterprises.....33

4.4.1 To change management, deepen trade tax administration..... 33

4.4.2 To strengthen professional training to improve the quality of personnel categories 33

4.4.3 To improve the tax service to improve taxpayer compliance.....34

The fifth chapter real estate development enterprise tax assessment

case studies.....	35
5.1 Real estate development enterprise tax assessment analysis indicators and analysis methods.....	35
5.1.1 Revenue analysis.....	35
5.1.2 Cost analysis.....	36
5.1.3 Tax Analysis.....	36
5.2 Analysis a real estate development enterprise tax status.....	37
5.3 Verification of tax-related doubts.....	39
Conclusion:.....	41
Reference.....	42
Acknowledges.....	44

第1章 绪论

1.1 研究背景

改革开放以来,随着工业化和城市化进程的加快,房地产开发行业发展迅速,不仅逐渐成为国民经济的支柱产业,而且成为促进地方税收增长的重要推动力。根据国家统计局数据,2010年至2013年,房地产开发行业的固定资产投资总额,平均占全社会固定资产投资总额的26%,房地产行业的增加值平均占国内生产总值的6%。^①从我国东部几个重要城市的统计数据来看,房地产税收已经成为地方税收的重要增长点,北京、上海、广东、江苏、浙江、山东等六省市的房地产税收对当地地方税收增长的平均贡献率,分别高达17.35%、7.30%、19.44%、23.05%、9.84%、16.93%。^②同时,因为房地产开发行业特有的资金需求量大、开发销售周期长、开发审批环节多、经营获利模式复杂等特点,客观上给该行业带来了较大的税收风险。

根据科学化、专业化和精细化的理财治税管理理念,为了实现房地产开发行业的健康平稳发展,充分发挥税收的调控作用和杠杆作用,我们就要进一步加强对房地产开发企业税收征管问题的深入研究,依据房地产开发的行业特点,理顺房地产开发的具体流程,掌握房地产开发各个阶段的会计核算和相关税种。要创新管理方式,依托社会综合治税网络,加强与房地产开发相关部门的信息交流,采集第三方涉税信息。并依托税务管理系统,建立行业模型,设定分析指标和分析方法,并将税收数据与企业报表数据及第三方涉税信息进行对比分析,建立税收预警机制,完善对房地产开发企业的税收征管。

1.2 研究意义

国家税务总局在《“十二五”时期税收发展规划纲要》中提出税源专业化管理^③的税收征管创新。在我国现行税制下,企业作为税收来源的最主要渠道,必然成为税源管理的核心。对房地产开发企业的税收征管进行深入细致的探讨,有利

^①数据来源:中华人民共和国国家统计局官网 <http://www.stats.gov.cn/>。

^②数据来源:浙江省地税局。

^③税源专业化管理是税务机关根据税收法律、法规对税收收入的来源渠道通过一系列科学的、规范的、现代的方法和手段,进行全方位的信息跟踪和纳税控制,保证税收收入实现的一系列税收管理活动。

于推动税源专业化管理。房地产税收已经成为地税税收收入的重要组成部分，在地方财政收入中的地位举足轻重。对该行业税收征管的研究符合税源专业化管理“根据纳税人特点和风险控制要求，对纳税人进行科学化的分类，实施以分行业 and 分规模为主导的分类管理”的总体思路，^①是税源专业化管理重要理论在房地产开发行业的具体实践。

本文从基层税务机关的税收征管实践出发，以基层税务人员的视角，对房地产开发各个环节的财务情况和涉税情况进行梳理，对各个环节税收征管存在的问题及其成因进行剖析，并提出改进建议和有针对性的对策，对提高该行业的税收征管效率，发挥税收的杠杆作用和调控作用，具有十分重要的意义。

1.3 文献综述

1.3.1 国外研究现状

国外关于房地产税收的研究起步较早，早在威廉·配第时期，就对房屋税、土地税进行了研究，其代表作《赋税论》中，提出筹措政府财政收入是政府课征土地税的依据。

亚当·斯密在《国富论》中单独论述了土地租金征税的问题。他认为国家应该对税金的来源进行分析，税金主要来源于租金、利润和工资。其中的地租税即土地征税的问题，他所说的地租税的课税对象是上面盖有建筑物的土地，地租税可以根据固定清单或者通过有规律的更新来征收。他认为政府的行为影响了税基的改变，造成了土地的增值，这时政府就应该征收特种税。

蒂布特^②建立了税收支出决定理论的模型，并从中延伸出财产收益论。他认为，居民们可以通过选择在不同的社区内居住，来表现他们对地方公共产品的偏好。居民对居住社区的选择就是其对社区公共产品和服务的投票。

威廉姆·费雪^③从理论和实证两方面出发，论证了财产税是收益税，指出财产税制度结合了城市土地利用分区和“用脚投票”原则，因此财产税既是受益的，也是最有效的。

国外学者对房地产开发企业具体税收征管方面的研究比较缺乏。由于西方国

①国家税务总局.“十二五”时期税收发展规划纲要[Z].2011-4-29.

②Tiebout,A Pure Theory of Local Expenditures,JPE64,1956.

③Fischel,William A,Property Taxation and the Tiebout Model:Evidence for the Benefit View form Viting and Zoning,J.Econ. Lit.30,1992.

家与我国的国情不同,国外学者对房地产开发企业的研究必然是建立在西方国家的国情基础上,一般是以私有制为基础。但是,国外对房地产税收的研究起步较早,他们对房地产开发企业的税收管理相对也较成熟,值得我们学习和借鉴。

1.3.2 国内研究现状

国内对房地产业税收的研究,绝大多数都集中在分析房地产税收管理体系中的实体法部分,对房地产开发企业税收征管方面的研究相对较少。经过笔者梳理,国内与房地产开发企业税收征管相关的研究主要包括以下两个方面:一是从房地产开发企业角度分析该行业税收征管存在的问题;二是从征管实践出发,总结实际征管过程中的经验。

易坤山编著的《最新房地产企业税收疑难问题案例精解》^①认为,在实践中,房地产企业存在通过各种手段偷税的问题,这与房地产企业财务人员对政策的理解有误或者不了解税收政策有关;另一方面,由于税务人员和企业方面对税收政策的理解存在歧义,造成征纳双方摩擦冲突不断。为此,作者解读了房地产行业的涉税政策,诠释了最新的房地产税收疑难问题。孙辉、张红霞撰写的《从会计角度看我国房地产行业避税现状、原因分析及对策》^②从会计核算的角度,分析了房地产企业的避税行为及原因,并提出了解决房地产企业规避税收问题的对策。顾爽撰写的《我国房地产业税收征管问题研究》^③首先介绍了房地产行业及房地产业税收征管的现状,并对税收征管中存在的主要问题进行了分析,针对存在的问题,笔者分别从合理改革税制、优化服务、提高税法遵从度、强化部门协调配合等六个方面提出了具体的对策和建议。

林永锋编著的《房地产业税收管理实务》^④是根据实际税收征管经验总结而成的一本实务书。作者从基层工作实践出发,将房地产税收征管的实际操作一一细化。黄炎撰写的《长沙市房地产税收征管研究》^⑤探讨了房地产税收征管效率的内涵,并构建了由三个效率评价指标组成的房地产税收征管效率指标体系,然后从我国房地产税收的基本情况出发,从多个方面对我国和英美两国的房地产税收情况进行了详细介绍和对比,并从房地产税收征管效率指标体系的视角出发,

① 易坤山.最新房地产企业税收疑难问题案例精解[M].北京,中国市场出版社,2010.

② 孙辉,张红霞.从会计角度看我国房地产行业避税现状、原因分析及对策.经济问题探索[J].经济问题探索,2007(9),100-103.

③ 顾爽.我国房地产业税收征管问题研究[D].硕士学位论文,吉林财经大学,2013.

④ 林永锋.房地产业税收管理实务[M].广州,暨南大学出版社,2009.

⑤ 黄炎.长沙市房地产税收征管研究[D].硕士学位论文,湖南大学,2010.

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.