# 浅议契税征管工作存在的问题与对策论文

来源：网络 作者：琴心剑胆 更新时间：2024-01-02

*摘要：论文网带来了浅议契税征管工作存在的问题与对策，供您参考阅读，希望对您设计论文有所帮助!近年契税收入规模与增长潜力也大大地调动了地方政府加强两税征管的税极性，契税收入逐渐成为地方财政收入的重要来源。由于契税的特殊地位和征管对象的特殊性,...*

摘要：论文网带来了浅议契税征管工作存在的问题与对策，供您参考阅读，希望对您设计论文有所帮助!

近年契税收入规模与增长潜力也大大地调动了地方政府加强两税征管的税极性，契税收入逐渐成为地方财政收入的重要来源。由于契税的特殊地位和征管对象的特殊性, 房地产税收政策的调整和变化，契税征管工作也面临着新形势、新情况和新问题，尤其是二手房交易计税价格和首套房认定问题较为突出。

一、当前契税征管工作中存在的问题

1.缺乏应有的法律保障，税收执法地位弱化

长期以来，契税征管的法律保障始终处于弱势地位。《中华人民共和国税收征收管理法》规定：“耕地占用税、契税、农业税、牧业税征收管理的具体办法，由国务院另行制定”，迄今为止国务院还没有出台任何有关契税征管的行政法规，实际工作中省市主管部门解释也是参照《税收征管法》，契税征管程序法的缺失，致使契税征管工作缺乏行之有效的法律保障体系，在客观上决定了契税执法力度的弱化。契税的源头在国土部门和房地产开发企业，末端在房地产管理部门，财政部门只是契税征收的中间环节，无论哪一个环节出现脱节都会造成契税的流失，直接影响了契税征收质量。

2.相关政策操作性不强，计税依据难掌握

一是不能做到按时纳税申报。根据《契税条例》规定，纳税人应在纳税义务发生后10 日内到征收机关主动申报纳税。由于纳税意识薄弱，不少居民之间的土地、房产交易，通过私自订立买卖合同，付清款项后直接将原房地产权属证明直接交给购买房，不到征收机关申报纳税，也不到相关部门办理确权手续。即使刚刚购置的增量房，也存在纳税人交齐开发商的房款后直接居住，不办理房产证，征收机关也不可能去逐户摸底并催收，致使大量税款不能及时入库，甚至造成税源流失。

二是计税价格合理确定有难度。为了达到偷漏税的目的，开发商和购房户签订两份商品房预售合同，低价合同用来交税;尤其是二手房交易双方随意性更大，为达到偷漏税的目的。往往“明修栈道,暗渡陈仓”,自己签署的买卖合同上协议价款往往低于实际成交价款,或者干脆签订两份合同,一份用于双方实际成交,另一份对付契税征管部门。二手房交易关于商用房税率核定有漏洞，原房产证上整体作为商用，被人为的分层评估，楼下门面部分按商业门面评估适用4%税率，楼上部分作为住宅低价评估且办理唯一住房证明享受低税率优惠。按照《契税暂行条例》规定：\"成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定\".实际操作中很难正确把握“明显低于市场价格”的界限，合理核定计税价格。当前有些县市房地产评估中介机构并没有脱钩独立，仍然依附于国土、房产管理部门，属于“官”中介，契税征收机关只能单纯依赖于没有脱钩的房地产评估机构。征管部门若参照基准地价或委托其他有资质的中介机构评估，由于受个人和部门间利益的驱动，致使国土、房产管理部门又不认可，考虑到相关协税护税部门之间的配合，契税征收部门只能作出妥协让步，无法履行税收法规赋予的自由裁量权，参照市场价格核定合理的计税价格。征管部门的妥协，这样不仅削弱了税收的刚性，还给“关系税”、“人情税”的产生创造了条件，无法杜绝税款跑冒滴漏，无法做到应收尽收。

3.契税新政执行中首套房认定难

实际工作中征收机关对个人购买家庭唯一普通住房的认定，只能依据房管部门出具的个人家庭唯一住房查询表。个人家庭唯一住房查询表是由房产管理部门通过住房信息系统查询后出具的，但是大多县市房管部门电子查询系统都是最近几年才开始推广，如肥西县房产管理部门的住房信息查询系统就是202\_年开始使用，04年以前房屋信息不全难以查询，造成征收机关对纳税人唯一普通住房认定失准，特别是家庭成员的户口不在同一个簿上的，可能使纳税人购买的非唯一住房被认定为唯一住房。

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！