# 讨论强化出租税征管

来源：网络 作者：独酌月影 更新时间：2024-02-10

*讨论强化出租税征管 讨论强化出租税征管讨论强化出租税征管 来源一、引言近年来,随着第三产业的发展,各地出租公房、私房的情况越来越多。由于出租房屋的申报纳税率低、租金收入隐蔽性强,在税源的管理中有不少漏洞。针对此情况,为进一步加强出租房屋房产...*

讨论强化出租税征管 讨论强化出租税征管讨论强化出租税征管 来源

一、引言

近年来,随着第三产业的发展,各地出租公房、私房的情况越来越多。由于出租房屋的申报纳税率低、租金收入隐蔽性强,在税源的管理中有不少漏洞。针对此情况,为进一步加强出租房屋房产税等税收的征收管理,堵塞漏洞,做到应收尽收,确保完成税收收入任务,本文就加强出租房屋税源管理开展了探讨,研究了近年来国家、云南省、昆明市及相关部门加强出租房屋税源管理的相关法律法规和规范性文件,分析了出租房屋的税收效应,通过开展社会调研、档案查阅、问卷调查、专家咨询、会议研讨等形式,以昆明市盘龙区为例对出租房屋税源管理情况进行了调查与分析,查找了目前出租房屋税源管理工作存在的问题与成因。通过调查分析与探讨,提出了相关对策建议,以期进一步加强出租房屋税源管理,堵塞税收漏洞。关于出租房屋税源管理的相关问题,国内外学者做了大量的研究。马云南在《加强房产出租业税收管理》一文中指出:“近几年来,随着各地招商引资和城市化建设力度的加大,房地产开发已成为招商引资的重头戏。房地产业的迅猛发展,推动了房产出租业的兴起, 置房出租、租赁盈利等新的理财方式越来越受到人们的青睐, 然而, 房产出租业的急剧升温也带来了税收征管的新情况、新问题。应该进一步加强房产出租业得税收管理。”邓卫、符其林所作《五指山市房屋出租税收征管的现状与对策》及《广东省地方税务局关于进一步加强个人出租房屋税收征管的通知》等文献也对加强此项工作作了探讨。

(一)出租房屋的内涵与构成

出租房屋,即“房屋租赁”。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)第四章第四节的规定:“房屋租赁,是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。”“房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务,并向房产管理部门登记备案。”“住宅用房的租赁,应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的,由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。”“以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。”

(二)我国现行出租房屋税收制度的基本内容及历史沿革

(三)盘龙区地税局对出租房屋开展税收管理的基本情况

二、对盘龙区出租房屋税源情况的抽样调查分析

三、出租房屋税收管理中存在的主要问题及成因

(一)社会各界认识不足,税法宣传不到位

一是部分群众依法进行房屋租赁及主动交税的观念十分淡薄。不少人认为房屋出租是交易双方的事,备案登记太麻烦也不必要;一些人则还不了解出租房屋需要办理登记备案手续;还有一些人的安全防范意识不强,即不知道出租方和承租方应尽哪些义务,也不知道如何维护自身的合法权益。另外,近年来出台的有关租赁管理和房产税收的法规、政策较多,还需要进一步加大宣传力度。二是税收宣传难到位。税务机关以往的税法宣传大多集中在企事业单位,而对个人及单位出租房屋行为申报纳税的相关税法宣传重视不够,宣传不多。有相当一部分的房主及租赁房屋单位,根本不知道要缴税,即使知道也不关心,纳税意识淡薄,没有自觉主动申报纳税的习惯。加上房屋租赁的纳税人群体多、情况比较复杂,有的是单位房屋出租,有的是私有房屋出租,同时还有转租、转让的,因此税务部门要想将房屋租赁税收政策宣传到位,让每一个房屋租赁的纳税人知晓税收政策,自觉履行纳税义务,确实存在一定的难度。三是部分特定群体的管理和征收难度很大。盘龙区地处云南省会昆明市的主城区,区内部队和省市级机关、省市属企业的房产较多,由于其主要税种属省直属局、市直属局征管,征管权限不在区局,这些单位往往对出租房屋税收征管工作中不够重视,区局难以掌握相关租赁信息。另外,部分困难企业普遍征缴难,老国有企业“退二进三”后,将生产经营地点搬出主城区,主要靠出租房屋收取租金发放人员工资、维持基本运转,不愿缴纳税收,处理起来难度较大。以上这些情况,又造成了相同地域内的不同税负,给依法管理工作带来负面影响。

(二)出租房屋的税收政策不完善

1.现行政策不利于实际征管。税法规定,个人出租房屋的房产税由产权所有人缴纳,如产权所有人不在房产所在地的,由房产代管人或者使用人缴纳。但是,税务机关调查的往往是临街经营的经营者(即使用人),能将文书送达的也是使用人,根本无法找到房主(即产权所有人)。 3.委托代征不易操作。税法规定,个人出租房屋不需要办理税务登记,可实行委托代征的办法。但在实际操作中,受委托单位(办事处、居委会、物管公司)经办人员素质参差不齐,责任心不强,对相关政策掌握不到位,往往怠于履行代征义务,同时也就纵容了纳税义务人逃避纳税、不主动申报纳税。

(三)出租房屋行为隐密,缺乏监控手段

1.税源分散、周期短,变动性大,给税源监管带来了很大难度。一是产权所有人难以寻找,有的产权所有人和房产不在同一个地方,有的是委托亲朋好友帮忙看管,代收房租,查找产权所有人往往给税务机关带来了一定难度,对一些承租又转租的纳税人,要想找到他们更是难上加难。二是租赁关系难以确认。在税务机关征税时,租赁双方相互串通,有的说是借用,有的说是自用,有的说是合伙经营,致使租赁关系无法确认。三是变动频繁难以监控。房屋租赁经常出现转租、停业、短期租赁等情况,人员变动频繁,给税源监控带来了很大难度。四是涉及个人房屋租赁的,其既不需要在工商局办理营业执照,又不需要在房管部门或其他职能部门注册登记,只要租赁双方达成协议,私下签订一张承租合同就可以现金交易,收入带有很大的隐蔽性,造成税务机关税源监控困难。

2.房屋出租市场不规范。房屋出租收入除承租双方共同“隐匿”外,出租人通常委托黑中介私下进行交易。正规中介公司在接受租赁业务时,通常要求业主出具所出租房屋的产权证及相关证照,而一些黑中介为抢夺生意,在接受房源时不会要求出租人备案登记并交纳税费,就给有争议或根本就不具备出租条件的房屋进入市场交易提供了便利,造成大量税费无形流失。 4.偷逃税行为普遍。受经济利益驱使,一些单位和个人采用变相出租、转租等方式来钻政策的空子,偷逃房产税收。主要手段有:以联营、合作、承包等名义订立合同;降低租金数额,以

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！