

房地产企业成欠税重灾区的真正诱因注册税务师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c46\\_645053.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c46_645053.htm) id="lpqw"

class="ccvb"> 房产企业成为近期国家税务总局税收检查的重点对象，包括万科、金地、保利等八大知名房地产旗舰企业，也都“榜上有名”。财政部近期数据显示，我国财政收入6月的高增长主要是由于非税收入大涨而带动，税收收入的规模其实是下滑的，因此财政收入持续增长的基础并不牢靠。而房产企业扮演欠税大户的角色由来已久。今年5月，北京地方税务局网站公布今年第二期欠税公告，9家欠税企业中7家为房产企业，更有三家房企欠税达1000万元以上。就在此前一个月，重庆市地税局公布了128家欠税企业名单，房地产公司及相关企业多达70余家。由此可见，房地产行业在被视为是超额利润、甚至是暴利聚集地的同时，也是欠税“重灾区”。究其根源，房地产业的一些特殊运作方式为企业提供了逃税的捷径。而对于这一顽疾的根治，尚需监管部门大刀阔斧地整体规制。纳入抽查范围的八家房产企业，均为在全国布局的大企业，而大型房产企业的特征之一，就是设立的房产项目公司非常庞杂，而项目公司恰恰是房产企业实施偷逃税款的首选载体，这几乎已成为业内公开的“潜规则”。一般而言，项目公司的纳税情况很有可能与汇总的整体情况差距较大。项目公司是房产企业的成本中心，拥有法人资格、独立运作。这种运作模式，固然有利于开发商对项目进行集成管理、合理考核项目负责人业绩。但在楼盘开发过程中，项目公司基本不会确认营业收入，却以“其他应付款”、

“ 银行借款 ” 等科目堆积了大量负债，使之成为经营性资金流入的主要渠道。而一旦楼盘销售完毕，这些项目公司往往会被注销，使得某些欠税甚至偷逃税款的行为能随之隐匿。据统计，全国房地产的项目公司数以万计，就在这些企业的出生与消失之间，国家税收大量流失。此外，高负债经营是房产企业运作的一大特征，而现行预售制则在完成收入确认之前为其提供了源源不断的现金流。房产企业正是通过利用这一制度优势来延迟或减少确认到账收入，由此就能比较轻松地逃税。按照相关的会计准则，收入确认的一个必要条件是，销售方将商品所有权上的主要风险转移给购货方。当购房者的按揭贷款由银行账户直接汇入开发商账户后，后者往往以风险没有完全转移等为借口，迟迟不确认到账的预付购房款为营业收入，以此来逃避或延迟缴纳营业税款。同时，业界对房产企业土地增值税的纳税情况也存在疑问，即部分房企通过留滞少量尾房的手段，拒不进行项目决算，最终逃避缴纳土地增值税。笔者特别需要提出的是，虽然前述这些偷逃税款的行为颇具隐蔽性，但并非完全无法监管与查处。房地产行业偷逃税款的问题之所以会长期较为普遍地存在，与地方政府基于自身利益考虑而并未尽监管之职有关。长期以来，土地出让金收益占据地方政府预算外收入的一半左右，所以房产开发企业的经营状况直接关系到地方财政的充裕程度。也正因此，地方政府往往容易相对姑息容忍房地产行业的一些违规行为。类似的问题不仅仅在税收方面，比如土地荒置半年就将被强制收回的规定，发布至今尚未见到一起相关措施被严格执行的报道。再比如，开发商人为压盘惜售、雇佣民工排队炒房的行为屡屡被媒体曝光，同样鲜见依

照《价格法》中有关“ 虚假诱骗消费者行为 ”规定而及时查处的报道。这一点,才是房地产市场乱象横生的真正诱因。如果无法打破行政体制与相关产业间的利益纠葛,或许国税总局的行动能够打掉当下偷税的“ 大老虎 ”,但却难以使之成为房地产行业长期健康发展的开端。 100Test 下载频道开通,各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)