

土地增值税稽查成效难料注册税务师考试 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\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E5\\_A2\\_9E\\_E5\\_c46\\_645828.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_A2_9E_E5_c46_645828.htm) id="kosg"

来源：考试大 近两个月来，国税总局地方税司三处处长梁伟的工作特别忙碌。他的任务是率领河南、山东等  
各省市地税局领导组成的国税总局土地增值税督导检查组，  
马不停蹄地转战于上海、江苏、江西、广东等省市，对当地的  
土地增值税清算工作进行督导检查。督导组每赴一地，需  
要调取当地房地产公司的土地增值税清算材料，查看土地增  
值税项目管理台账及清理项目认定、清算资料及相关表证单  
书等。一些操作较为规范的地方，例如常州武进、南京江宁  
、广东番禺等地的做法受到了肯定。在江苏省南京市江宁区  
，当地地税局的做法是通过部门联动加强源头控管。督导组  
特别了解了地税局与房产、国土等部门的联动工作情况，尤  
其是月度批量电子信息交换、个案征询纸质文书、部门联动  
信息推送等三种信息传递方式的具体传递情况。江苏溧阳市  
地税局则在建筑成本异常项目中引入中介机构复审机制，并  
在清算后加强存量房管理。 www.Examda.CoM考试就到百考  
试题采集者退散 尽管这些被当作先进典型的地税分局对督  
导小组的到来甚是欢迎，但更多的地方则对此次督导检查行  
动三缄其口。“检查的难度还是很大的，一个是人手紧缺，日  
程安排很紧，只能抽几个企业看看情况。督导组一般说来  
就5个人，一天时间，要开座谈会听取汇报，真正查的时间也  
就是几个小时。企业的那些账本又特别厚，假发票满天飞，  
很难一查到底。”一位税务系统知情人士表示，“关键是，

各地地税局督查的动力也不一样，有的地方比如深圳就查得比较严，有的地方就没有那么积极。督导组的作用还是很有有限的，主要是各地地税局自己查。最后基本上就是地税局的人和企业负责人坐下来一谈判，你让他2000万，他哭哭穷，说交个1000万吧，最后一合计，双方都让一步，交1500万，就完事了。”这位人士表示，此次国税总局轮番发文要求各地清算土地增值税，并稽查八大房企，虽说力度很大，但是由于国税总局只是负责协调，最后落实和收缴还是要靠各地地税局自己出力，因此各大房企的操作空间还是比较大，“能查到的概率基本上相当于醉酒驾车被抓，纳税人太多了，如果被查的话基本上有两种可能，一种是碰上严打，另一种是被人举报。”对此，房地产税收筹划师郭伟表示：“税法虽然定义模糊，看起来企业操作空间很大，不过它有一个兜底条款，类似于‘财产来历不名罪’的定性方式，就是当税务局对企业某些经营、转让等行为，质疑其是出于逃税、避税的目的而操作时，如果企业不能提出合理的理由来解释，那么税务局就可以按推定的数字来征收税款。”他解释说，在这种情况下，税务局不查业务，只查行为，包括三点要素：合同、发票、资金流，看其转让行为是否取得收益，是否具有公允价值。举个例子，某国有开发公司将该公司开发的某项目股份以相当于市价3-4折的低价转让给一家私营公司，而这家私营公司的大股东是该国有公司的高层，这样一来就涉及到国有资产流失。采集者退散来源：考试大而山东某地产公司财务部门负责人金世安称：“我们公司都采取包税制，和地税局商量好，一年给他们交多少税。当然按照我们的税制，如果税务局真查起来，很少有企业跑得了的。以房地

产开发公司来看，一个企业如果税负水平在20%以下，一定是一查一个准儿，就看查谁不查谁了。”还有一类对稽查工作比较敏感的企业是部分已经对土地增值税进行了清算计提，而又没有实际缴纳的房地产上市公司。国家税务总局2009年7月28日下发的国税发[2009]114号文件“关于印发《进一步加强税收征管若干具体措施》的通知”指出，要重点加强“土地增值税提取后挂账不交税款等关键项目的专项检查。对自查和检查出来已核实的税款，抓紧组织入库”。北京某上市房地产公司董事长告诉记者，该公司年初就自告奋勇地对一些已经具备清算条件的房地产项目进行了土地增值税的清算，上缴给地税局，但地税局并不着急收，因此这笔钱并没有真正入库。2008年度沪深两市前五名房地产企业万科、保利、金地、招商、金融街等在2008年均宣布已经计提了土地增值税清算资金。其中，万科三年累计计提了36亿元，金地累计计提了11亿元，招商计提了4.4亿元。由于迟迟未能入库，这些款项是否真正分文未动，已然成谜。对于将该笔资金用作他途的企业来说，在税务局的最后期限内拿出数亿乃至数十亿资金并非易事，对企业现金流波动将有不利影响。

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)