

浅谈契税政策改革的意义

张锐锋

(四川成信宏企业管理集团有限公司,四川 成都 610000)

摘要:进入新时期以来,我国税法改革进一步深化,《中华人民共和国契税法》于2021年9月1日起施行。契税在调节房产土地市场、筹集地方收入等方面的作用越发凸显,契税逐渐成为地方税中的重要税种。不过目前,虽然契税法法律地位有所上升,但仍然沿用了以往的税制管理框架,即便《中华人民共和国契税法》考虑了市场经济发展新情况,对法律条文进行了改进、优化,但实践中,仍然存在着契税征管疲软的问题,契税执行效果不及预期。基于此,本文首先阐述契税政策改革带来的变化,并结合实践分析契税征管的意义。再分析当前契税征管中面临的问题,有针对性地提出一些优化措施,以期契税法征管的有序开展提供一些参考借鉴。

关键词:契税;政策改革;征管;措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.11.043

1 引言

契税是房产交易中的一项流转税,关系到企业、居民等各方的利益。本次契税改革秉承着税制平移的思路,将以往的契税暂行条例制定为成文的法律。相比以往,改革后契税内容也发生了变化,契税被赋予了更多的意义。不过从具体征管工作来看,还存在一些问题,需要对契税改革进行深入分析、解读,健全税收征管体系,才能保证契税作用的高效发挥,保障社会经济的稳定。

2 契税改革带来的变化

2.1 现行税负水平及税制框架总体维持不变

本次契税法出台,约定契税法税率为3%~5%,而以往契税实际税率为1%~1.5%,单从税率的变化来看,似乎契税改革增加了契税负担。但实际上,以往我国实行的契税暂行条例也规定了契税税率在3%~5%之间,正式条款上契税税率并没有发生变动。公众认为的契税税率增长,只是因为我国2016年就出台了关于房地产交易环节契税的优惠政策,使契税实际税率降低到了1%到1.5%之间,而这一优惠政策仍然还在实施,故而,契税法出台后,民众实际所承担的契税税负水平总体并未发生变化。这也是本次契税法制定的关键思路,即保持现有税制框架不变,实现税制平移^①。

2.2 合并了申报时间和纳税时间

基于契税暂行条例规定,契税申报时间为自合同签订之日起的十日内,具体缴纳时间则由各省市自行确定。而契税法则将申报时间改为自纳税人办理房屋、土地权属登记手续前,且申报时间即纳税时间。相比以往,契税法出台,一方面减少了纳税人涉税事项办理流程,减少办税次数,让纳税申报缴纳更加简洁便利;另一方面,税法明确规定了契税缴纳时间,一定程度上也增加了

纳税遵从性,减少由于地方间政策执行差异带来的纠纷、不便,为纳税人提供更好的税务服务,也减轻了税务机关申报受理压力,有效提高了契税征管效率。

2.3 拓展了税收优惠政策

契税法中,将以往契税暂行条例中的有关税收政策进行了延续,同时还结合市场经济,增加了一些其他的优惠政策。比如,针对医疗机构、非营利性学校、科研、教学、养老等社会福利机构的房屋、土地权属,免征契税。婚姻关系存续期间夫妻双方变更土地、房屋权属,法定继承人通过继承获得房屋、土地权属时,免征契税。

3 契税征管的意义

3.1 保证地方财政收入

房地产市场的快速发展下,房地产土地交易已成为我国地方财政收入的重要来源。在房产交易中,主要征收的税种包括增值税、个税、契税、印花税等,其中,契税基本归属于地方财政,不需要上交中央进行分账。因而,做好契税征管对保证地方财政收入的增长或是稳定有着重要的作用。而且,契税的征收以在我国境内发生的土地、房产权属变动为依据,即不论是何种人群,只要发生相应的应税行为,就需要在当地缴纳契税。另外,从当前房地产经济变动情况来看,契税作为房产交易环节的重要税种,已然受到地方重视,逐年提升其在地方税中的所占比例,是解决有些地方政府财政过度依赖土地收入的手段之一。

3.2 对房价进行调控

契税由税务机关向产权交易承受人征收,因而契税带来的影响主要体现在买方,契税税负压力直接会影响到买方购买力以及买房需求量,由此也会间接影响到房屋交易价格以及利润。一旦地方房产价格出现不理性增

长,房地产市场发展不够健康,地方政府可以通过调控契税来对房产市场进行适当调节。因而将契税暂行条例落实为具体的法律法规,是完善房地产税收法律制度,建立房地产市场长效调控机制的关键举措之一^[2]。

3.3 实现社会收入再分配

国家征税的主要目的在于实现社会财富的再分配,契税征管自然也有着这样的作用。除此外,房产价格的攀升容易刺激市场投机行为,既影响了房地产市场的良性发展,也容易导致社会财富分配不均问题。而契税征管通过对房产交易买方进行征税,比如对超出正常需求的购房者实行高阶税率,能够有效遏制这一不平衡现象,让社会收入再分配趋于公正,对实现共同富裕目标有着积极的现实意义。

4 当前契税征管面临的问题

契税法实施后,契税征管工作也取得了一定的成果,现行的契税法收税框架经过实践验证得到了认可,契税法政策、法律条例相对合理。不过在具体工作的开展过程中还存在一些问题,主要有:

4.1 契税管理制度不够完善

契税管理制度不健全主要体现在:第一,纳税时间存在争议。相比暂行条例,契税法中合并了契税申报和纳税时间,但实际操作中存在一些困难。实践中,常用的契税法纳税时间有三种,一是在签订房产权属后立即缴纳契税,二是在交房前买方缴纳契税,三是在房产验收合格完成交付后,买方在产权证办理前进行缴纳,这也是当前市场上最常应用的方式。但现阶段,房产预售成为主流趋势,房产开发商为降低资金压力,减少企业风险,从项目拿地开始就已经对外宣传,以预付定金的方式吸引购房者,在取得预售许可证后便与购房者签订了买卖合同。根据税法规定,合同一经签订,纳税义务也随之发生,由于此时房屋还在建设中,开发商无法开具全款增值税专票,加之预售房产面积属于预估数据,房产部门未进行实测,此时按照合同发票缴纳契税时,可能存在与交房后实际契税应纳税额存在偏差的可能。第二,税收征管工作受限。由于纳税时间的不明确,因而实际契税征缴时还可能存在着税款流失的可能。虽然依据规定,纳税人在未收房前缴纳了契税,在收房实测后按照多退少补原则进行核实,但部分纳税人的法律意识不强,会积极要求退税,但不会主动进行补税,往往需要税务机关追征,加大了办税人员工作量。另外,部分地方开发商在开具预收房款发票后并不会立马扣减增值税,买房纳税人依据预收发票缴纳了契税,但后续在上房后,部分纳税人由于对政策了解不多,常会忽略将预收房款发票换成全额增值税发票的步骤,一些开发商可能会故意推迟全额增值税发票开具时间,这也

使增值税缴纳时间也随之递延,出现购房者已缴纳增值税但被开发商截留一段时间的问题,弱化了契税筹集财政收入的作用^[3]。

4.2 部分地方契税工作效率偏低,违规操作风险较高

当下,由于房产预售已成为主流销售模式,在收房前,由于开发商和购房者已经签订了买卖合同,纳税义务发生,部分地方以全款增值税发票为缴纳依据,但部分地方还存在着以预缴费用缴纳契税的情况,比如部分地方为促进当地房地产市场发展,将教育资源与其挂钩,还未办理房产证的小区住户想要获得入学资格,必须要有契税票证,这就导致开学前大量未上房人群在未收到全额增值税发票时便去当地税务机关办理契税,退税概率也随之上升,由于退税流程复杂,要求严格,这也增加了退税业务工作量。另外,当前契税办理多以线下办公为主,信息采集还是以人工操作为主,需要办税人员多方审核,工作重复性高,而且还需要不断解答客户的疑问,工作效率有限,人员综合能力有待提升,而契税征管又存在较大的自由裁量权,优惠资格认定主观性较强,个别人员可能存在滥用职权截留税款,产生违规操作风险。

4.3 征收系统功能难以完全满足需求

契税征收主要依托于税收管理系统进行征缴和开票,金税三期下契税业务的开展需要手工录入多项数据,涉及多项计税依据的评估,既增加了数据操作风险,也影响了办税效率。金税四期系统的上线极大地优化了数据处理功能,利用自动化设备代替手工录入,而且系统间的信息共享、联动,也使数据录入传输电子化、自动化,有效提高了办税效率。但具体实践中,各地政府部门采用的系统设备并不统一,即便是同单位也存在多个不同数据口径的系统,共享平台搭建缓慢,对维系各部门系统的端口维护也不够及时,电子档案信息归档时间较长,且信息传送还需人工支持,信息传送的效率、准确性等都有待提升,不能完全满足契税征管业务开展要求。

5 契税征管优化措施

针对当前契税征管存在的问题,提出以下应对措施:

5.1 提升征管服务意识,加强服务管理

新税制改革下,加大税收宣传力度,加强纳税人和税务机关的沟通,是实现“依法治税”的关键。税法和税收政策的理解与应用对当下多数纳税人而言都是一个不小的难题,税务机关应将税收服务理念融入日常契税征管工作中,为纳税人提供全面、及时的政策解读等服务,在保证严格执法的基础上,不断提高纳税人遵从税法、政策条例等的主动性、遵从度,减少工作量,使税务机关有余力思考如何优化办税业务、提供更精细的契税纳税服务,不断提高契税征管质量和效率。为此,税务机关还需加大对

办税人员综合能力的培训,强化其政策解读及解说能力、分析能力、办税能力等,根据契税征管要求、办税流程等,制定科学的培训计划,加大对业务骨干人员的培养力度,打造一批德才兼备的青年干部。同时,吸纳更多的人才,多设置一些咨询岗位,为纳税人提供更及时、全面的税收政策咨询服务,指导和鼓励纳税人灵活应用税务 App、官网,自主接受纳税信息,了解税收优惠,自主申报。另外,同步建立健全绩效考核机制和内部制约体系,建立岗位在岗、待岗以及一线岗位轮岗制度,让各岗位之间相互监督、相互制约,在内部实施全区域的自查自纠,以减少税务人员渎职风险。并根据检查结果,对相关问题人员进行追责。比如对出现问题但及时改进,没有带来影响的人员,对其进行教育批评。对工作中出现问题,且造成影响的人员,应根据影响程度给予处分。若触及违法犯罪,则应立即转移到司法机关,并在内部公示,以儆效尤。

5.2 健全契税征管体系,规范契税工作

一方面,应进一步确定契税纳税期限。虽然契税法确定购房者在签订买卖合同的当天为纳税义务发生时间,但实践中契税纳税时间存在异议,部分人员理解为合同签订当天,部分人员则理解为产权证办理当天,由于房产预售的问题,不同理解下纳税时间相差较大。为此,还需立足于契税征收目的,围绕房产转让设置合理的申报条件,在适当的弹性范围内确定详细、明确的纳税时间,如果购房者已经产生了契税纳税义务,但未满足申报条件时,应等到手续齐全后再进行申报,从而进一步规范契税征管工作,减少无效业务量;另一方面,应完善税收政策,避免多方管控。进一步加大对各地税收优惠政策的管控,结合房地产市场调控需求、契税征管要求等完善契税法细节,规范契税征管政策。同时保证契税征管的独立性,增加政府公信力。

5.3 建立自主申报系统,提升征管效率

互联网时代,税务机关也需积极应用大数据等信息技术手段,将契税申报、数据核算等工作从手工转向智能。目前,随金税四期系统的上线,税务管理系统功能有了大幅提升,在信息共享上也有了很大的改善,不过现阶段还难在单位间直接实现数据的互联互通,房产局系统和契税管理系统之间并不能直接进行数据共享,为此,还需进一步加大对电子税务管理信息化建设的投入,构建多部门联通的协税平台,并将大数据、云计算等先进的计算机技术更好地融入到契税申报及管理平台中,将契税申报工作从“内”转向“外”,即税务机关开放部分权限,让纳税人直接登录契税申报平台按照要求上传资料进行验证,实现自主申报,既能有效提高办税效率,避免因办税人员和纳税人直接接触产生的贪污渎职风险。而且借助

电子平台,契税征管相关资料、数据等可以直接通过电子传输生产电子档案,实现数据无纸化操作,提高了涉税数据的安全性,也方便税务机关建档查档。

5.4 完善征管流程,创新政策宣传手段

一方面,税务机关应加大税收政策、税法等的宣传力度,利用短视频平台、新媒体等新兴信息传播渠道,向民众普及税法知识。联合开发商在房产交易前期,向纳税人普及契税征收知识,解决纳税人对契税申报、缴纳时间的疑惑,并督促开发商积极引导纳税人及时缴纳契税,从而促使纳税人从“要我缴税”的思想转变为“我要缴税”。同时,加大对各区域房产交易状况的盘查,尤其是老旧小区,对因历史原因没有及时办理房产证的,应及时向街道办事处、当地政府反映,帮助其尽快办理证件,缴纳契税。对于故意拖延、逃税的行为,应加大征管力度,依法打击,保证契税收入的安全;另一方面也需加大征管监督力度,税务人员需全面梳理房产交易环节中契税管理风险点,联动日常监管和专项审核,对比数据信息,重点监控疑点,及时发现少征、误征、多征等问题,营造一个理想的纳税环境,保障财政和纳税人双方的权益^[4]。

6 结束语

综上所述,契税法的实施是新一轮税制改革中的重要一环,其对地方财政收入管理、调控房地产市场等有着重要的意义。不过基于目前我国的税收环境以及群众税法认知程度现状,契税征管工作存在一定困难,还需税务机关做好税法及税收优惠政策宣传普及工作、提升契税征管服务水平、健全契税管理体系,才能提高契税征管水平,保证契税征管作用的有效发挥。

参考文献

- [1]柴今.契税法自明年9月1日起施行契税税率将维持不变[J].楚天法治,2020.
- [2]王瑞红.契税法实施有利于房地产市场平稳运行[J].税收征收,2020(11):3.
- [3]佚名.关于《国家税务总局关于契税纳税服务和征收管理若干事项的公告》的解读[J].财会学习,2021(29):2.
- [4]迟淑青.完善契税征收管理的措施探析[J].财经界,2021.

作者简介:张锐锋(1990-),男,汉族,四川人,本科,中级会计师,税务师,研究方向:房产税、契税。