

海南省地税系统党风廉政建设依法行政工作暨年度考核表彰会议提出“四个实干”

# 真抓实干 改革创新 廉洁实干

4月6日，海南省地税系统党风廉政建设依法行政工作暨年度考核表彰会议在海口召开。会议号召全省地税系统干部职工，要以高度的责任感和使命感，统一思想、振奋精神，真抓实干、创新实干、改革实干、廉洁实干，共同推动我省地税事业再上新台阶，为国际旅游岛建设再立新功。

会议对2011年全省地税系统反腐倡廉工作和依法行政工作进行了总结。过去的一年，全省地税系统在落实上级重大决策部署、深化廉政宣传教育、健全内控机制、加大“两权”监督力度、开展专项治理、加强纪检监察部门自身建设等方面取得新进展。同时，税收行政行为进一步规范，税收法治环境更趋优化。

今年我省地税廉政建设要着力抓好以下工作：着力抓好政令畅通工程；强化反腐倡廉教育和廉政文化建设，着力抓好促廉从政工程；深入开展廉政风险防控

点工作，着力抓好源头治理工程；进一步加强和改进作风，着力抓好作风建设工程；强化“两权”监督制约，着力抓好规范权力运行工程；持续开展专项治理工作，着力抓好纠风护民工程；严肃查处违纪违法案件，着力抓好惩治腐败工程；加快推进惩防体系建设，着力抓好大预防工程；切实加强纪检监察干部队伍建设，着力抓好能力建设工程。

会议指出，全省地税系统要切实加强体制机制创新，从立法、执法、监督三方面全面推进依法行政工作。认真做好税收规范性文件管理，加强税收立法和制度建设质量；完善决策程序、决策评估、反馈和责任追究制度，推进科学民主决策；完善税收执法程序，推进税务行政审批制度改革；规范税收行政行为；依法化解涉税矛盾纠纷，加强舆论、信访和应急“三位一体”管理；推进政务公开，严格行政问责，

确保权力规范运行；加强组织领导，开展依法行政工作考核评价，不断提高税务部门依法行政水平。

会议强调，要贯彻落实好国家税务总局肖捷局长在海南讲话精神，推动各项税收管理工作迈上新台阶。由省地税局牵头成立6个调研小组，针对当前税收工作中的重点难点问题，进一步摸清情况，查找问题，分析成因，并在此基础上酝酿出台相关意见、办法和措施，夯实地税事业发展基础。

会议要求，要多管齐下，采取有效措施，努力完成全年收入任务。要强化税负分析，强化税源管理，加强纳税评估和大企业管理工作，加大欠税清理力度，强化纳税服务，充分利用好税费征管信息系统，强化稽查取能作用，坚持日抓进度、旬抓分析、月抓检查通报，力争在较短时间内，抓出成效。在坚持依法征税，应收尽收

的同时，坚决防止和制止越权减免税；坚决不收过头税；坚决落实各项税收优惠政策；坚决防止占压、挪用、转引税款等违法违规行为。

会议强调，要切实保持党的纯洁性贯穿于税收法治和廉政建设中。加强思想建设，大力保持党员干部思想纯洁；加强党建人事工作，大力保持党员干部队伍纯洁；加强作风建设，大力保持党员干部作风纯洁；加强廉政建设，大力保持党员干部清正廉洁；加强监督制约和纪律建设，建立保持党的纯洁性的长效机制。

目前，受国家宏观调控影响，我省税收形势不容乐观，工作量和压力超过以往任何一年，面临前所未有的挑战。会议号召，全省地税干部职工要发扬“5+2”、“白加黑”和“一天也不耽误”的精神，扎扎实实把各项工作抓上去，以优异的成绩迎接党的十八大召开。

## 省地税局召开税企座谈会

结合今年全国开展第21个税收宣传月活动，省地税局分9个片区召开近150户企业参加的税企座谈会，与企业共同面对目前经济下滑、企业困难、税收吃紧的形势，更好的听取企业意见改进地税的工作，更好的服务于企业引导和帮助企业减少税收风险，构建和谐征纳关系，现实税企共赢。

4月14日，省地税局在海口召开全省2011年度纳税20强企业座谈会，全省20强企业的法人代表及财务负责人共计32位企业代表应邀参加座谈，省地税局局长麦正华及相关处室人员参加座谈

会上，省地税局和与会企业代表就税收政策、税法宣传、纳税服务、税收征管、队伍廉政建设等方面问题进行了深入的交流和探讨，企业代表对地税局的工作予以肯定，并对省地税各项税收工作提出了诸多宝贵的意见和建议。

4月13日，省地税局党组书记王永存、副局长刘自更在三亚市、琼海市分别召开了三亚、陵水、保亭片区房地产行业税企座谈会，琼海、万宁、定安片区税企座谈会，4月17日，省地税局副局长刘自更在海口市召开了海口、文昌片区税企座谈会。

### 地税短波

## 海南省地方税务局大兴调研之风

近日，省地税局号召全省地税系统大兴调研之风，深入开展税收调研工作。为此，省地税局成立6个专题调研组，由局领导担任组长，省局各有关部门主要负责人为成员，就加强基层基础建设、国地税协作配合、税收流失率估算、大企业税收管理、房地产业建筑安

装业税收征管、机关作风建设六方面内容开展专项调研。旨在通过在全省地税系统深入开展调查研究工作，研究解决当前地税工作中存在的突出问题，提升政策把握和税收管理水平，使工作更加贴近基层、符合实际，促进地税事业的科学发展。

## 海南省地方税务局圆满完成2011年度年所得12万元以上个人自行纳税申报工作

截止2012年3月31日申报期结束，全省地税系统共受理2011年度年所得12万元以上个人自行纳税申报人数13797人，比去年实际申报人数10651人增加3146人，增长29.54%，共申报年所得额627820.45万元，已缴

税额74270.73万元，应补税额70.73万元。我省年所得12万元以上纳税人的收入主要来源于工资、薪金所得、个体工商户生产、经营所得、劳务报酬所得、利息、股息、红利所得、偶然所得等。

# 不动产、建筑业营业税项目管理的解读

不动产、建筑业营业税项目管理(以下简称项目管理)是指税务机关根据不动产和建筑业项目特点，采用信息化手段，按照现行营业税政策规定，以不动产和建筑业工程项目为管理对象，指定专门的管理人员，利用不动产和建筑业营业税项目管理软件，对纳税人通过计算机网络实时申报的信息进行税收管理的一种模式，涵盖项目登记管理和项目进度管理等内容，旨在进一步加强和规范不动产、建筑业项目的征收管理，切实提高不动产、建筑业项目税收科学化、专业化和精细化管理水平，优化纳税服务。海南省地方税务局结合土地增值税征收管理工作需要，对纳税人各环节涉税事项办理具体规定如下：

### 一、不动产项目管理

(一)项目登记管理  
1、纳税人进行不动产项目开发的，应在取得土地使用权并获得项目开工许可后30日内，持下列材料的原件及复印件向不动产项目所在地主管税务机关进行不动产项目登记：  
(1)《土地增值税项目登记表》(见附件1)；  
(2)营业执照副本和税务登记证副本；  
(3)项目审批立项文件；

(4)土地使用权出让合同或批准文件；  
(5)项目用地规划许可证和建设工程规划许可证；  
(6)纳税人的开户银行、账号；  
(7)税务机关要求提供的其他有关资料。

2、纳税人取得房地产项目(预)售许可证、签订商品房销售合同后30日内再向房地产项目所在地主管税务机关报送(销)售许可证复印件、商品房销控表，并填写《不动产项目情况登记表》。

(二)项目变更登记  
纳税人的不动产项目登记内容发生变化以及发生对外捐赠不动产、以不动产抵偿债务时，应自发生之日起30日内，持《不动产项目情况登记表》及有关证件、资料向项目所在地主管税务机关办理项目变更登记。

(三)项目进度管理  
1、项目销售进度管理  
办理不动产项目登记的纳税人，应在首次收取预收款金后的次月起申报纳税，同时向主管税务机关报送不动产销售情况《房地产企业报送商品房销控表》。  
2、土地增值税预征  
纳税人销售(含预售)不动产的，对不动产销售收入(包括预售房收入)，应按规定的预征率，于月末终了后15日内申报预缴土地增值税。

3、土地增值税清算申报  
纳税人应自收到《土地增值税清算通知书》起90日内进行清算申报。

### 二、建筑业项目管理

(一)项目登记管理  
1、项目立项登记  
纳税人承建建筑工程提供建筑业应税劳务的，应在签订建筑业工程合同并领取建筑施工许可证之日起30日内，持下列资料的原件及复印件向建筑业应税劳务发生地主管税务机关进行建筑工程项目登记：  
(1)《建筑业工程项目情况登记表》(见附件2)；  
(2)中标通知书等建筑业工程项目证书。无项目证书的工程，纳税人提供书面材料，包括工程施工地点、工程造价、参建单位、联系人、联系电话等)；  
(3)建筑业工程施工合同；  
(4)建筑业工程施工许可证；  
(5)税务机关要求提供的其他有关资料。

工程存在分包情况的，分包人应在签订分包协议之日起30日内报送《建筑业工程项目情况登记表》。  
2、项目变更登记  
纳税人工程项目登记内容或其分包工程项目登记内容发生变化时，应自登记

内容发生变化之日起30日内，持《建筑业工程项目情况登记表》及有关证件、资料向项目所在地主管税务机关办理项目变更登记。

3、项目停缓建登记  
(1)纳税人承建的工程项目有停缓建的，应自有关部门决定工程项目停缓建之日起30日内，凭有关部门决定工程项目停缓建的相关文件或者文书以及《建筑业工程项目情况登记表》，向主管税务机关办理停缓建登记。

(2)停缓建的项目，不再按项目进行纳税申报，但已完工部分可以继续纳税申报、开具发票。

(3)纳税人停缓建的工程复工时，应向主管税务机关办理复工登记。纳税人从复工的次月起恢复正常纳税申报、开具发票。

4、项目注销登记  
纳税人工程项目完工的，应自工程项目完工之日起30日内，持工程项目竣工结算报告或工程结算报告书等资料向项目登记主管税务机关办理项目注销登记。纳税人承建的工程已完工但未结算的，纳税人应自工程项目完工决算之日起30日内向主管税务机关报送书面报告，说明未结算原因。

(二)项目进度管理  
纳税人办理建筑工程项目登记次月起，按项目按月进行纳税申报。

# 房产税知识问答

## 房产税对“房产”是如何界定的？

答：根据《财政部 国家税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》(财税地字[1987]3号)规定：“房产”是以房屋形态表现的财产，房屋是指有屋面和围护结构(有墙或两边有柱)，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

## 个人出租住房如何缴纳房产税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)规定：“从2008年3月1日起，对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。”

## 房屋的中央空调设备是否计入房产原值？

答：根据《国家税务总局关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题的通知》(国税发[2005]173号)规定：“为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求，凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。”

## 地价是否计入房产原值征收房产税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(财税[2010]121号)及《海南省财政厅海南省地方税务局转发财政部国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(琼财税[2011]299号)规定，自2011年1月1日起，对按照房产原值计征的房产，无论会计上如何核算，房产原值均包含地价，包括

## 为取得土地使用支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于0.5的，按房产建筑面积的2倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。若纳税人通过无偿划拨方式取得土地的，计入房产计税原值的地价为零。

按揭买房发生的利息支出是否计入房屋原值计算缴纳房产税？  
答：根据《财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》(财税[2008]152号)规定，对依照房产原值计征的房产，不论是否记载在会计账簿固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据国家有关会计制度规定进行核算。对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的，应按规定予以调整或重新评估。因此，按揭买房发生的利息支出，凡按照国家会计制度规定应该计入房产原价的，则计入原值计征房产税。

## 房地产公司未出售的房产做为售楼处，是否缴纳房产税？

答：根据《国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策规定的通知》(国税发[2003]89号)规定：“对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出前房地产开发企业已使用的商品房，自房屋使用之次月起计征房产税。”所以，公司的售楼部应按规定缴纳房产税。

## 出租房产，免收租金期间房产税要缴纳吗？

答：根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(财税[2010]121号)第二条规定：“对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。”

## 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，是否都可免征房产税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》(财税地字[1986]8号)的规定，纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。

## 廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房取得的租金收入是否征收房产税？

答：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)第一条第(一)项规定，对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

## 老年服务机构有何房产税减免政策？

答：根据《财政部 国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》(财税[2000]97号)规定：对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构自用的房产暂免征收房产税。以上所称老年服务机构，是指专门为老年人提供生活照料、文化、护理、健身等多方面服务的福利性、非营利性机构，主要包括：老年社会福利院、敬老院(养老院)、老年服务中心、老年公寓(含老年护理院、康复中心、托老所)等。

## 高新技术企业房产税优惠政策是什么？

答：根据《中共海南省委海南省人民政府贯彻<中共中央 国务院关于加强技术创新 发展高科技 实现产业化的决定>的实施意见》(琼府[1999]30号)第六条第十八款有关规定，经认定的高新技术企业、项目，其新建、新购置的生产经营场所，自建成或购入之日起，5年内免征房产税。

## 海口市中级人民法院 海口市人民检察院 海口市公安局海口市国家税务局 海口市地方税务局

## 关于联合开展综合治理追缴欠税的公告

为进一步贯彻落实海口市人民政府办公厅《关于我市综合治理地方税收工作实施方案》，整治行业和区域税收秩序，打击行业和区域涉税违法行为，优化国际旅游岛的投资环境，营造有利于发展的公平竞争环境，依法保障政府财政收入，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《国家税务总局 公安部关于〈阻止欠税人出境实施办法〉的通知》和《刑法》的有关规定，海口市中级人民法院、海口市人民检察院、海口市公安局、海口市国家税务局、海口市地方税务局联合开展综合治税、追缴欠税行动。现将相关事项公告如下：

一、依法严厉打击恶意逃避缴税的行为。税务机关依法对通知限期缴纳税款，逾期仍未缴纳税款或未提供纳税担保的纳税人，采取催报催缴、公告追缴、税收保全、强制执行、阻止纳税人或其法定代表人出境以及移交公安机关追缴等措施，加大高倍罚款。

二、公安机关对税务机关移送的追缴税款事项，依法从快、严肃处理，在全国范围内进行追缴；对妨碍税务机关追缴欠税，或以暴力、威胁等方式拒不缴纳税款的抗税行为，要坚决依法制止和处理。

三、检察机关对税款追缴过程中的行政执法行为及移送公安机关办理的逃税案进行法律监督。对涉嫌刑事犯罪的，依法快捕快诉。

四、人民法院依税务机关的申请，按照相关法律规定对税务机关做出的处罚决定强制执行；协助税务机关依法优先从拍卖、变卖收入中扣缴税款；对逃税案件根据《刑法》的有关规定依法从快、严肃处理。

五、希望尚有应缴未缴税款的纳税人，尽快到税务机关缴清欠税的税款、滞纳金和罚款，争取依法从轻处理。

二〇一二年三月三十一日

## 涉税公告

## 海南省地方税务局 关于2012年地方税收专项检查纳税人 自查自纠工作有关问题的通告

尊敬的纳税人：

为了进一步整顿规范税收秩序，促进纳税公平和提高纳税遵从度，根据《国家税务总局关于开展2012年税收专项检查工作的通知》(国税发[2012]17号)的要求，海南省地方税务局决定在全省范围内开展2012年地方税收专项检查工作。为了给企业自行纠正税收违法违规行为、消除和挽回不良影响的机会，省地方税务局决定在重点检查前开展纳税人自查自纠工作。现将有关事项通告如下：

### 一、应自查自纠的纳税人

按照国家税务总局的要求，结合我省实际，我省2012年地方税收专项检查的内容分为指令性检查项目和指导性检查项目。其中：指令性检查项目有资本交易项目、房地产业和建筑安装业；指导性检查项目有广告业、交通运输业和高收入者个人所得税。

凡在2009年至2011年期间，有资本交易(如股权投资、资本溢价、金融信托产品交易等)事项发生的企业单位和个人，有开发或销售房地产项目的企业，有从事各类建筑、安装、修缮、装饰装潢及其他工程作业的企业和个人，有从事广告、交通运输的企业和个人以及年收入超过12万元的个人，均应进行自查自纠。自查自纠中发现以前年度也有问题的，应自觉追溯以前年度。

### 二、自查自纠工作的要求

为保障税收专项检查企业自查自纠工作取得成效，我省各市县(洋浦经济开发区)地税局和片区稽查局于3月底至

4月上旬已陆续开展纳税人自查自纠动员大会，发动自查自纠，请上述行业、企业积极参与，并按照规定认真填报《纳税人地方税收自查报告表》(自查报告表可通过“海南省地方税务局官方网站/表单下载/2012年地税专项检查自查报告表”下载)。

自查自纠自查报告表要求于4月30日前申报。4月30日前确实难以完成自查自纠工作的企事业单位和个人，可向各市县(洋浦经济开发区)地方税收专项检查工作领导小组办公室申请延期，但最长不得超过5月31日。

### 三、自查自纠工作的政策

凡是主动自查自纠的纳税人，可免于处罚。对自查不认真或未按要求开展自查自纠的纳税人，税务机关将列为重点稽查对象，检查发现有涉税问题的将从严处理。希望广大纳税人珍惜自查机会，按规定认真开展自查自纠工作，以避免不必要的纳税风险。

### 四、自查自纠工作辅导等安排

在开展企业自查自纠工作期间，各市县(洋浦经济开发区)地税局和片区稽查局成立地方税收专项检查工作领导小组及其办公室，办公室设有辅导组和复核组，对纳税人自查自纠工作进行自查辅导和自查情况复核。请广大纳税人就自查过程中遇到的难点、疑点以及存在税收政策不明晰问题向各市县(开发区)地方税收专项检查领导小组办公室咨询。

特此通告。

二〇一二年四月十六日

## 海南省万宁市地方税务局 税务事项通知书

万地税通[2012]001号

海南昌华房地产开发有限公司：(纳税人识别号：460100620012846)  
2011年11月29日，受海口海事法院委托，海南鼎和拍卖有限公司、海南融和拍卖有限公司、海南恒基丰业拍卖有限公司共同成功拍卖了你公司万宁县国用(1993)字第854号、第862号、第855号、第856号地块的国有土地使用权，总价款132500000元(不含税拍卖，其中含万宁市礼纪镇人民政府转让收入36500000元)，

用以抵偿债务，该项土地使用权转让收入你公司至今未向我局申报纳税。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条第一款、第五十四条、第六十三条第一款的规定，限你公司于2012年4月24日前携带相关的纳税资料到我局第一税务分局办理纳税申报事项，逾期不办理，我局将根据税法的相关规定进行处理。

2012年4月18日

温馨提示

为进一步规范我省税收秩序，打击税收违法行为，海南省地方税务局欢迎社会各界对税收违法行为进行检举。检举的税收违法行为经立案查实处理并依法将税款收缴入库的，依照《国家税务总局中华人民共和国财政部令关于检举纳税人税收违法行为奖励暂行办法》(第18号)的相关规定给予奖励，检举奖金数额最高不超过10万元。

案件举报电话：66969110 廉政举报电话：66969015

税收违法行为举报受理部门地址：  
海口市城西路18号海南省地方税务局稽查局408房

海南地税门户网站：<http://tax.hainan.gov.cn>

最新政策请登陆海南地税门户网站查询

纳税咨询服务热线：12366