

### 权威解读

# 房产税、城镇土地使用税 存在这些税收风险,您知道吗

#### 一、房产税涉税风险点

##### (一) 征税范围方面的风险点

1、地下建筑物是否按规定缴纳房产税

**依据:**《财政部税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》(财税[2005]181号)。

2、基建工地的应税临时房屋是否按规定缴纳房产税

**依据:**《财政部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[1986]第8号)。

3、居民住宅区内业主共有的经营性房产是否按规定缴纳房产税

**依据:**《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》(财税[2006]186号)。

4、租赁合同中约定有免租期的,免租期间的房产是否按规定按房产原值计算缴纳房产税

**依据:**《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)。

5、无租使用其他单位的房产是否按照规定缴纳房产税

**依据:**《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[2009]128号)。

6、融资租赁的房产是否按规定缴纳房产税

**依据:**《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[2009]128号)。

7、房地产开发企业售出前已使用或出租、出借的商品房,是否按规定缴纳房产税

**依据:**《海南省地方税务局关于房产税若干政策问题的通知》(琼地税发[1999]52号)。

##### (二) 计税依据方面的风险点

1、地价是否按规定计入房产原值

**依据:**《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)。

2、附属设备和配套设施是否计入房产原值缴纳房产税

**依据:**《财政部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》(财税字[1987]第3号)。

《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)。

3、新建房屋初次装修费用是否按规定计入房产原值缴纳房产税

**依据:**《海南省地方税务局关于房产税若干政策问题的通知》(琼地税发[1999]52号)。

4、房屋改建、扩建支出是否按规定计入房产原值缴纳房产税

**依据:**《海南省地方税务局关于房产税若干政策问题的通知》(琼地税发[1999]52号)。

5、房产评估增值是否按规定调整房产原值缴纳房产税

为保护纳税人的合法权益,本期《地税周刊》整理了房产税、城镇土地使用税相关涉税风险点,帮助广大纳税人有效规避税收风险。



地税干部为等候办理涉税事项的纳税人宣传解读税法。(省地税局提供)

**依据:**《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)。

6、企业办理房产的相关税费是否计入房产原值缴纳房产税

**依据:**《关于印发<小企业会计准则>的通知》(财会[2011]17号)。

7、决定前已投入使用按暂估价入账的房产,决算后是否及时调整房产原值缴纳房产税

**依据:**《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[2009]128号)。

二、城镇土地使用税方面的风险点

(一) 征税范围方面的风险点

1、承租用于开发项目建设的集体土地,是否按规定缴纳城镇土地使用税

**依据:**《财政部 国家税务总局关于集体土地城镇土地使用税有关政策的通知》(财税[2006]56号)。

2、个人购置的尚未在该地上建房的住宅用地是否按规定缴纳城镇土地使用税

**依据:**《海南省地方税务局关于房产税若干政策问题的通知》(琼地税发[1999]52号)。

3、开发用地在开发期间是否按规定缴纳城镇土地使用税

**依据:**《国家税务总局关于进一步加强城镇土地使用税和土地增值税征收管理工作的通知》(国税发[2004]100号)。

4、未销售的商品房占用的土地是否按规定缴纳土地使用税

**依据:**《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令645)。

**依据:**《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)。

4、以融资租赁租入的房产,是否自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税;合同未约定开始日的,是否自合同签订的次月起依照房产余值缴纳房产税

**依据:**《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[2009]128号)。

5、闲置土地是否按规定缴纳城镇土地使用税

**依据:**《国家税务总局关于印发<关于土地使用税若干具体问题的补充规定>的通知》([1989]国税地字第140号)。

6、征税范围内单独建造的地下建筑用地是否按规定缴纳城镇土地使用税

**依据:**《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[2009]128号)。

7、企业拥有厂区(包括生产、办公及生活区)以内的绿化用地、公路等是否按规定申报缴纳城镇土地使用税

**依据:**《国家税务总局关于土地使用税若干具体问题的补充规定》(国税地字[1989]第140号)。

8、个人购置的尚未在该地上建房的住宅用地是否按规定申报缴纳城镇土地使用税

**依据:**《国家税务总局关于检发<关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定>的通知》(国税地字[1988]第15号)。

9、公园、名胜古迹、宗教寺庙的非免税用地是否按规定申报缴纳了城镇土地使用税

**依据:**《国家税务总局关于检发<关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定>的通知》(国税地字[1988]第15号)。

10、符合困难减免条件的情形是否严格按照海南省地方税务局公告2014年第15号执行

**依据:**《海南省地方税务局关于城镇土地使用税困难减免税有关事项的公告》(海南省地方税务局公告2014年第15号)。

11、高尔夫球场在优惠政策到期时是否及时缴纳城镇土地使用税

**依据:**《海南省地方税务局关于继续执行高尔夫球场城镇土地使用税政策的通知》(琼财税[2012]1900号)。

**依据:**《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》(财税[2006]186号)。

2、购置新建商品房,房屋交付使用通知书注明交付日期的,是否自房屋交付使用次月起缴纳城镇土地使用税;未注明交付日期的,是否自房屋交付使用通知书签署的次月起缴纳城镇土地使用税

**依据:**《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);

《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策的通知》(财税[2006]186号)。

3、2015年1月1日起通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地,是否按规定缴纳城镇土地使用税

**依据:**《国家税务总局关于通过招拍挂方式取得土地缴纳的城镇土地使用税问题的公告》(国家税务总局公告2014年第74号)。

4、出租、出借房产,是否自交付出租、出借房产之次月起缴纳城镇土地使用税

**依据:**《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)。

5、购置的存量房,是否自办理房屋权属转移、变更登记手续,房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起缴纳城镇土地使用税

**依据:**《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)。

#### (三) 其他方面的涉税风险点

1、土地等级和适用税额变更后,是否及时调整按新标准缴纳城镇土地使用税

**依据:**《海南省财政厅 海南省地方税务局关于调整城镇土地使用税税额标准和土地等级的通知》(琼财税[2013]2068号)。

2、企业范围内的荒山、林地、湖泊等已享受免征城镇土地使用税的占地是否按规定自2014年1月1日起减半征收

**依据:**《财政部 国家税务总局关于企业范围内荒山 林地 湖泊等占地城镇土地使用税有关政策的通知》(财税[2014]1号)。

3、符合困难减免条件的情形是否严格按照海南省地方税务局公告2014年第15号执行

**依据:**《海南省地方税务局关于城镇土地使用税困难减免税有关事项的公告》(海南省地方税务局公告2014年第15号)。

4、高尔夫球场在优惠政策到期时是否及时缴纳城镇土地使用税

**依据:**《海南省地方税务局关于继续执行高尔夫球场城镇土地使用税政策的通知》(琼财税[2012]1900号)。

(陈怡 张红)

(以上材料由省地税局提供)

### 以案说法

## 12张假发票“牵”出巨额偷税案

■本报记者 杨勇 陈怡  
通讯员 唐小添 吴思源

在我们的日常生活中,“代开正规发票”的名片、小广告随处可见,这些“名片”背后超低的价格吸引着偷税者。违法分子利用纳税单位或个人税法意识不高的特点,开具虚假发票偷逃税款,造成了大量的税款流失。

2012年11月,临高县地方税务局在建安项目发票检查专项工作中,发现海南某建筑公司涉嫌开具虚假发票12张,涉案金额达353万余元。

发现问题后,2012年11月,海南地税第三稽查局对该公司2008年至2012年度的发票涉税情况进行了详细检查。在不惊动开票单位的情况下,检查组首先使用《发票换票证》将目标发票调出。经查询征管系统,发现涉案发票的号段不属于当地,送往省局再次进行鉴定,确认属于虚假发票。随后,检查组又从受票单位提取了工程合同、付款凭证以及相关的工程项目资料,并对双方经办人、财务会计以及相关负责人等制作询问笔录,调查了解相关违法事实。确认发票违法事实后,检查组开出《提取证据专用收据》,正式提取了虚假发票证据,进一步固定了虚假发票证据。

经查明,2008年12月3日,该公司与临高县交通局签订协议书,承包该县农村公路通畅工程某标段工程,合同金额约730.67万元。

为了少缴税款,公司办税人员在2009年1月21日至2010年2月4日间,分9次通过

电话联系,向发票违法分子购买12张虚假税务机关统一建筑行业发票,给临高县交通局,开票金额共计353万余元。

最终,税务部门对公司依法做出追缴税款、加收滞纳金和处罚共计44万元决定。

### 建议及启示:

由于建筑业承包挂靠经营情况普遍,涉及金额较大,是虚假发票的高发区,尤其是财政拨款单位的工程项目,违法分子利用行政事业单位是非涉税单位,遵从税法意识不高,对发票审核不严的特点,开具虚假发票偷逃税款情况比较突出,造成了大量的税款流失。

相关部门应加强对行政事业单位使用发票情况检查,通过财政、审计以及会计核算部门对行政事业单位取得发票入账、工程款项拨付等方面把关和监督,防止发票违法活动在非涉税单位蔓延。此外,税务机关应当加强对行政事业单位依法规范用票知识的宣传,完善发票查询手段,为行政事业单位提供更加快捷、方便的发票查询手段。

### 地税服务台

## “地税在线”邀您交流

本报海口3月19日讯(记者陈怡)3月20日上午10:00-11:00,昌江黎族自治县地税局副局长陈芳雄做客海南地税在线访谈栏目,以“依法治税、落实优惠、体现减免税政策效应”主题与广大纳税人进行在线交流,并就近期税收热点问题,现行税收优惠政策等答疑。

欢迎广大纳税人登录海南省地方税务局网站“公众参与/在线访谈”栏目(www.tax.hainan.gov.cn)踊跃提问,积极参与。

## 欠税公告

(2015年第二期)

截至2015年2月28日

| 序号 | 公告单位      | 纳税人名称           | 税务登记号码          | 纳税人类型 | 经营地址             | 法定代表人或业主 |                    | 欠缴税款金额       | 是否走逃、失踪的纳税人以及其他经税务机关查无下落的纳税人 | 单位:元 |
|----|-----------|-----------------|-----------------|-------|------------------|----------|--------------------|--------------|------------------------------|------|
|    |           |                 |                 |       |                  | 姓名       | 身份证号码              |              |                              |      |
| 1  | 五指山市地方税务局 | 五指山大丰房地产开发有限公司  | 460001698930815 | 企业    | 五指山市海榆中线2.8公里商贸街 | 李记平      | 460200196611120292 | 3,855,694.37 | 否                            |      |
| 2  | 琼中县地方税务局  | 海南琼中金伟房地产开发有限公司 | 460036552780236 | 企业    | 琼中县营根镇烟草公司大楼505号 | 陈金文      | 34282219660910001X | 3,526,619.22 | 否                            |      |
| 3  | 五指山市地方税务局 | 广东省电白县第四建筑工程公司  | 4600011951701   |       |                  |          |                    |              |                              |      |