2018年4月23日 星期一
值班主任：朱和春 主编：罗清锐 美编：杨薇
海南日报

纳税人需要了解的房地产领域税收风险点

为了规避我省限购限价政策的限制，房地产领域出现瞒报收入、虚列成本而少缴税收的问题。为加强房地产税收征管，做好纳税服务工作，结合海南省税收征管工作实际，制定本政策宣传提纲。

一、房地产领域主要存在哪些税收违法行为？

房地产领域主要存在以下税收违法行为：

（一）房地产开发企业和购房者就同一套商品房签订两份以上金额不同的合同，其中价格较低的一份合同提供给税务机关，未按商品房实际成交价格申报缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等税费，造成少缴税费的行为。

（二）房地产开发企业与购房者将购房款肢解，偷逃税收。一是销售的是毛坯房，但签订两份合同将购房款肢解，一份是购房合同，另外一份是装修合同，以购房合同办理网签备案，仅以购房合同约定的金额申报缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等税费，造成少缴税费的行为；二是销售精装修房，但分别签订购房合同和装修合同，且故意压低购房合同金额，抬高装修合同金额，以购房合同办理网签备案，仅以购房合同约定的金额申报缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等税费，造成少缴税费的行为。三是销售精装修房，房地产开发企业与购房者签订购房合同，将部分购房款由装修公司与购房者签订装修合同，以购房合同办理网签备案，仅以购房合同约定的金额申报缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等税费，造成少缴税费的行为。

（三）房地产开发企业先与购房者签订网签合同，再与购房者签订补充协议，补充协议部分的房款不转入公司账户，以购房合同办理网签备案，仅以购房合同约定的金额申报缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等税费，造成少缴税费的行为。

（四）房地产开发企业通过虚增工程成本从而少缴土地增值税、企业所得税等税款，造成少缴税款的行为。

（五）其他涉税违法行为。

以上行为涉及偷逃相关税收，因涉嫌偷税将受到税务机关的严厉查处。

二、房地产开发企业销售自行开发的房地产项目，销售收入如何确认？

商品房销售，无论纳税人如何签订合同，均应按以下规定申报缴纳增值税、企业所得税、土地增值税、契税等税费。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1《营业税改征增值税试点实施办法》第三十七条规定，房地产开发企业销售自行开发的房地产项目，其销售额为发生应税行为取得的全部价款和价外费用。

根据《中华人民共和国契税暂行条例》第四条规定，房屋买卖应按成交价格缴纳契税。

根据《国家税务总局关于印发<房地产开发经营业务企业所得税处理办法>的通知》（国税发〔2009〕31号）第五条规定，开发产品销售收入的范围为销售开发产品过程中取得的全部价款，包括现金、现金等价物及其他经济利益。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第五条规定，转让房地产的收入包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

三、瞒报收入未按规定缴纳税款对纳税人有何影响？

纳税人在商品房销售时瞒报收入偷逃税款除应承担偷税的相关责任外，还有以下不良影响：

（一）房地产开发企业销售精装修房，与购房者签订购房合同，同时将部分购房款由装修公司与购房者签订装修合同，以购房合同办理网签备案，以购房合同约定的金额申报缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等税费，则其发生的装修费在计算土地增值税时不能扣除和加计扣除，土地增值税税负将加重，同时将面临税务机关查处的涉税风险以及因失信或重大税收违法而受到联合惩戒。

（二）购房者不按实际交易价格取得发票，在取得房产后转让缴纳个人所得税时税负将加重，同时将面临税务机关查处的涉税风险以及因失信或重大税收违法而受到联合惩戒。

四、纳税人瞒报收入未按规定缴纳税款，税务机关应如何处理？

为了规避限购限价政策的限制，纳税人在商品房销售时瞒报收入偷逃税款，税务机关将按以下规定处理：

（一）根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条规定，纳税人未按照规定期限缴纳税款的，扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金。

（二）根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十三条规定，纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证，或者在账簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。对纳税人偷税的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（三）根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十四条规定，纳税人、扣缴义务人编造虚假计税依据的，由税务机关责令限期改正，并处五万元以下的罚款。

纳税人不进行纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款。

（四）根据《关于印发<关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金〔2017〕1206号）和《关于印发<海南省关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录>的通知》（琼发改经外〔2017〕2680号）的规定，纳税人失信或涉及重大税收违法的，相关政府管理部门将实施联合惩戒。

五、纳税人失信的，政府有什么联合惩戒措施？

为贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，加快推进社会信用体系建设，建立健全跨部门失信联合惩戒机制，促进房地产领域相关主体依法诚信经营，2017年6月23日，国家发展改革委、人民银行、住房城乡建设部、国家税务总局等31个政府部门联合签署了《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》，对失信的房地产开发企业、中介机构、物业管理企业以及相关个人，实施联合惩戒，措施如下：

（一）依法限制或者禁止惩戒对象的市场准入、行政许可或者融资行为

1. 限制取得政府供应的土地。
2. 限制取得安全生产许可证。
3. 限制取得生产许可证。
4. 限制取得房地产项目开发规划选址许可、环境影响评价许可和“三同时”验收许可、水土保持方案许可和设施验收许可、施工许可、商品房预（销）售许可、商品房买卖合同备案等。
5. 限制其新的重大项目申报的审批、核减、停止拨付或收回政府补贴资金和保障资金。
6. 限制科技项目的申报和审批。
7. 从严审核企业债券的发行，从严审核发行公司债券，将惩戒对象的失信行为作为股票发行审核及在全国中小企业股份转让单位公开转让审核参考。
8. 禁止作为供应商参加政府采购活动。
9. 限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构。
10. 限制参与政府投资公共工程建设的投标活动。
11. 限制或者禁止参与基础设施和公用事业特许经营，依法取消已获得的特许经营权。
12. 禁止惩戒对象在法定期限内担任相关生产经营单位的法定代表人、负责人，已经担任的依法责令办理变更登记。
13. 限制注册非金融企业债务融资工具。
14. 限制招录（招聘）为公务员或事业单位工作人员。
15. 限制登记为事业单位法定代表人。
16. 将惩戒对象的信用信息通报金融机构，作为其评级授信、信贷融资、管理和退出的重要参考依据。
17. 供纳税信用管理时审慎性参考。
18. 在审批证券公司、基金管理公司及期货公司的设立及变更持有5%以上股权的股东、实际控制人时，将其失信信息作为审批的参考。
19. 依法限制担任上市公司、证券公司、基金管理公司、期货公司的董事、监事和高级管理人员等，对其证券、基金、期货从业资格申请予以从严审核；对已成为证券、基金、期货从业人员的予以关注。
20. 在境内上市公司实行股权激励计划或相关人员成为股权激励对象事中事后监管中予以关注。
21. 限制其在检验检测认证行业执业；限制取得认证机构资质，限制获得认证证书。
22. 在上市公司或者非上市公众公司收购的事中事后监管中予以关注。
23. 限制参与公共资源交易活动。

（二）停止执行惩戒对象享受的优惠政策，或者对其关于优惠政策申请不予批准

24. 限制、暂停或取消政策性资金支持。
25. 停止执行投资等领域优惠政策。

（三）在业绩考核、综合评价、评优评先表彰等工作中，对惩戒对象予以限制和约束

26. 将惩戒对象失信行为作为考核、提拔任用的重要参考。
27. 取消惩戒对象参加评优评先资格，不得向惩戒对象授予“文明单位”、“道德模范”、“五一劳动奖章”等荣誉。在失信行为发生后获得荣誉称号的予以撤销。

（四）其他惩戒措施

28. 在“信用中国”网站上公示惩戒对象的失信行为。
29. 推动各保险机构将惩戒对象的失信记录作为厘定保险费率的参考。
30. 负有市场监管职能的各行业主管部门将惩戒对象作为重点监管对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次。
31. 作为选择政府和社会资本合作项目合作伙伴的参考。

（五）加强住房城乡建设系统日常行政监管监察

住房城乡建设系统各级行政管理部门针对惩戒对象制定并落实以下措施。

32. 加大现场执法检查频次；
33. 将其作为重点监管监察对象，建立常态化暗查暗访机制，不定期开展抽查；
34. 约谈其主要负责人，对其主要负责人及相关责任人强制进行相关业务培训；
35. 暂停其相关资质证书的评审，对已取得资质证书的，依法依规对其资质作撤销或降级处理；
36. 依法对惩戒对象实施市场和行业禁入；
37. 发现有新的失信行为的，依法依规在自由裁量范围内从重处罚。

六、纳税人涉及重大税收违法的，政府有什么联合惩戒措施？

为全面贯彻党的十九大精神，建立健全守信激励和失信惩戒机制，推动形成褒扬诚信、惩戒失信的强大合力，真正使违法纳税人“一处失信，处处受限”，海南省发展改革委、人行海口中心支行、省国税局、省地税局、省高院、省公安厅、省财政厅等36个政府单位联合印发了《海南省关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录》，对涉及重大税收违法的纳税人，联合惩戒措施如下：

（一）强化税务管理，纳税信用级别直接判为D级。

（二）阻止出境。对欠缴查补税款的当事人，在出境前未按照规定结清应纳税款、滞纳金或者提供纳税担保的，税务机关可以通知出入境管理机关阻止其出境。

（三）限制担任相关职务。因税收违法行为，触犯刑事法律，被判处刑罚，执行期满未逾五年的当事人，由工商行政管理等部门限制其担任企业的法定代表人、董事、监事及经理。

（四）金融机构融资授信参考。对公布的重大税收违法案件信息，鼓励征信机构依法采集并向金融机构提供查询，引导商业银行、证券期货经营机构、保险公司等金融机构按照风险定价原则，将重大税收违法信息作为对当事人提供金融服务的重要参考。

（五）禁止部分高消费行为。对有履行能力但拒不履行的严重失信主体实施限制购买不动产、乘坐飞机、乘坐列车软卧、G字头动车组全部座位和其他动车组一等以上座位、旅游度假、入住星级以上宾馆及其他高消费行为等措施。

（六）向社会公示。通过“信用中国（海南）”网站和国家企业信用信息公示系统（海南）向社会公示重大税收违法案件信息。

（七）限制取得政府供应土地。由国土资源管理部门根据税务机关公布的重大税收违法案件信息，对当事人在确定土地出让、划拨对象时予以参考，进行必要限制。

（八）强化检验检疫监督管理。对公布的重大税收违法案件当事人，直接列为出入境检验检疫信用D级，实行限制性管理措施。

（九）依法禁止参加政府采购活动。对公布的重大税收违法案件当事人，在一定期限内依法禁止参加政府采购活动。

（十）禁止适用海关认证企业管理。对公布的重大税收违法案件当事人，不予适用海关认证企业管理。

（十一）限制证券期货市场部分经营行为。证券监督管理部门在办理以下业务时，将重大税收违法案件信息作为进行限制的重要参考：

证券公司、基金管理公司、期货公司设立及变更持有5%以上股权的股东、实际控制人审批。

（十二）限制保险市场部分经营行为。在审批保险公司分支机构、保险中介机构及其分支机构高级管理人员任职资格时，将重大税收违法案件信息中所列明的当事人的失信状况作为重要参考依据。

（十三）禁止受让收费公路权益。对公布的重大税收违法案件当事人，不得受让收费公路权益。

（十四）依法依规限制政府性资金支持。对公布的重大税收违法案件当事人，依法依规限制政府性资金支持。

（十五）从严审核企业债券发行。对公布的重大税收违法案件当事人，从严审核其发行企业债券。

（十六）依法限制进口关税配额分配。对公布的重大税收违法案件当事人，在有关商品进口关税配额申领或分配中依法予以限制。

（十七）通过主要新闻网站向社会公布。税务机关在门户网站公布重大税收违法案件信息的同时，通过主要新闻网站向社会公布。

（十八）从严控制生产许可证发放。 对公布的重大税收违法案件当事人，从严审核行政许可审批项目，从严控制生产许可证发放。

（十九）限制从事互联网信息服务。对公布的重大税收违法案件当事人，限制从事互联网信息服务。

（二十）依法限制参与有关公共资源交易活动。对公布的重大税收违法案件当事人，依法限制参与有关公共资源交易活动。

（二十一）依法限制参与基础设施和公用事业特许经营。对公布的重大税收违法案件当事人，依法限制参与基础设施和公用事业特许经营。

（二十二）对失信注册执业人员等实施市场和行业禁入。对公布的重大税收违法案件当事人失信行为负有直接责任的注册执业人员等实施市场和行业禁入措施。

（二十三）撤销荣誉称号，取消参加评先评优资格。及时撤销重大税收违法当事人及其法定代表人、负责人、高级管理人员和对税收违法行为负有直接责任的董事、股东等人员的荣誉称号，取消参加评先评优资格。

（二十四）支持行业协会商会对失信会员实行警告、行业内通报批评、公开谴责、不予接纳、劝退等。建立健全行业自律公约和职业道德准则，推动行业信用建设。引导行业协会商会完善行业内部信用信息采集、共享机制，将严重失信行为记入会员信用档案。鼓励行业协会商会与有资质的第三方信用服务机构合作，开展会员企业信用等级评价。支持行业协会商会按照行业标准、行规、行约等，视情节轻重对失信会员实行警告、行业内通报批评、公开谴责、不予接纳、劝退等惩戒措施。

（二十五）强化外汇管理。对公布的重大税收违法案件当事人，属于贸易外汇收支企业名录内的企业，列为货物贸易B类企业进行管理。

（二十六）限制在认证行业执业。对公布的重大税收违法案件的相关人员，限制在认证行业执业。

（二十七）限制取得认证机构资质，限制获得认证证书。对公布的重大税收违法案件当事人，限制取得认证机构资质；限制获得认证证书，已获得认证证书的，暂停或撤销相应的认证证书。

（二十八）其他。对公布的重大税收违法案件当事人，相关部门和社会组织在行政许可、新增项目审批核准、强制性产品认证、授予荣誉等方面予以参考，进行必要的限制或者禁止。

海南省地方税务局
海南省国家税务局

某房地产企业签订“阴阳”合同偷税被查处

近期，海南省地方税务局第五稽查局根据公安机关提供的线索，迅速查结了东方市某房地产企业偷税案。查结的各项查补税款、滞纳金及罚款共约1400万元，其中偷税定性约600万元，有力地打击了房地产企业以“阴阳”合同方式偷税的违法行为。

据了解，该企业在2010年－2017年经营期间，采取签订“阴阳”合同、隐瞒收入、不如实向税务机关申报纳税等手段进行偷税。该公司在签订合同的过程中，和纳税人签订了“一大一小”金额的二份销售合同，其中一份金额较低的虚假合同用来申报纳税，以此手段进行偷税。海南省地方税务局第五稽查局依法对该公司的税收违法行为做出税务处理和处罚决定：追缴营业税、企业所得税、土地增值税等税费和滞纳金约800万元，其中定性偷税金额约600万元，并处所偷税税款一倍处罚，罚款金额约600万元，合计约1400万元。该公司涉嫌偷税犯罪，已按规定移送司法机关追究刑事责任。

近年来，我省不断加大房地产市场调控力度，对房地产市场屡次进行调控，房地产企业在销售、经营过程中，一定要严格遵守国家法律，如实申报缴纳各项税款。针对采取“阴阳”合同故意隐瞒收入等手段进行偷税的纳税人，将进一步加大税收违法行为打击力度，努力规范房地产企业的经营行为，整顿房地产市场的税收秩序，优化营商环境。

（本版内容最终解释权归海南省地方税务局、海南省国家税务局）

（本版策划/易建阳 裴琳 吴芳玲）

地址：海口市金盘路30号 邮编：570216 总值班：66810666 广告许可证：琼工商广字015号 广告部：66810888 发行部：66810999 海报集团新闻热线：966123 邮发代号：83—1 报费：每月45元 零售每份1.5元 昨天开印时间1时45分 印完：4时50分 海南日报印刷厂印刷