

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: 14320051300808

UDC \_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

## 房地产企业所得税征管对策研究

Study on the management policy of the real estate enterprise  
income tax

郭新安

指导教师姓名: 杨 斌 教授

专业名称: 财 政 学

论文提交日期: 2008 年 4 月

论文答辩时间: 2008 年 5 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2008 年 4 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在      年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）。

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期：      年    月    日

导师签名：

日期：      年    月    日

## 摘 要

近年来，房地产企业所得税的增长从历史纵向来说，增长的绝对额和相对比例明显提高，形势可喜。但是，我们还应该看到，房地产企业所得税的征管和检查环节在实际执行中还存在诸多问题。笔者试图从房地产企业所得税的征管和检查现状入手，剖析原因，提出管理和检查的对策，以期对房地产企业所得税的征管和检查作一些有益的工作。

全文共分四章，各章主要内容如下：

第一章是序言。第一节选题背景及意义。第二节是文献综述。第三节是研究的基本方法。第四节是创新之处与不足。

第二章以河南省国家税务局提供的数据和资料为例，对房地产企业所得税的征管和检查现状进行了分析。第一节首先分析了内资房地产企业所得税（2002-2006年）的征管现状；其次分析了外资房地产企业所得税（2002-2007年）的征管现状。第二节以2006年河南省国家税务局对内外资房地产企业所得税进行专项检查的有关资料为例，对房地产企业所得税的检查现状进行了分析。

第三章是造成房地产企业所得税征管和检查的现状原因。第一节是利益原因：房地产企业追求经济利益最大化。第二节是法律原因：房地产税收法制不完善。第三节是社会原因：治税环境恶化。第四节是直接原因：征管不严。第五节是间接原因：检查不力。

第四章是房地产企业所得税的征管和检查对策。第一节是房地产企业所得税的征管对策。第二节是房地产企业所得税的检查对策。

**关键词：房地产；企业所得税；征管对策**

## Abstract

To speak in historical perspective, the increment of real estate enterprise income tax has shown great prospect in recent years, both the absolute value and the relative proportion increase evidently. Does it mean that there are no problems with the collection and management of the real estate income tax. With the expectation to do some tasks useful for the inspection and management of the real estate enterprise income tax, I try to start with the actualities of the collection, management and inspection of the real estate enterprise, analyze the reasons, then put forward inspection strategies and management policies, and perform preliminary exploration of the impacts of the new enterprise income tax law and the implementation details.

The textbook is divided into 4 Parts, and the contents of each part are shown as follows:

The first part is the preface to explain the significance of the main questions, the basic ideas and methods of the paper, and the innovation and weak point of the paper.

Part 2 takes the example of the State Revenue in Henan province, and analyzes the actuality of the management and inspection of the real estate enterprise income tax. Chapter 1 analyzes the actuality of the collection and management of the real estate enterprise income tax. Chapter 2 quotes the information obtained by the State Revenue in Henan province, which has conducted a special inspection to the real estate enterprise income tax, then the causes are analyzed.

Part 3 analyzes the reasons for the actuality of collection and inspection of the real estate enterprise income tax. Firstly, it points out that the basic reason of tax dodging and tax evasion in real estate enterprise is that these enterprises want to pursue maximum profit. Secondly, the legal reason is the faults in the legal system of real estate income tax. Thirdly, the social reason is the deterioration of environment for tax governance. Fourthly, the direct reason is the lax collection. Fifthly, the indirect reason is ineffective inspection.

Part 4 is about the management and inspection policy of the real estate enterprise

income tax. Chapter 1 is about the management policy of the real estate enterprise income tax. Chapter 2 is about the inspection policy of real estate enterprise income tax.

**Key words:** real estate enterprise; income tax; management and inspection.

厦门大学博硕士论文摘要库

# 目 录

第一章 序 言 .....	1
第一节 选题背景及意义 .....	1
第二节 文献综述 .....	3
第三节 研究方法 .....	6
第四节 创新之处与不足 .....	7
第二章 房地产企业所得税的征管和检查的现状分析 .....	8
第一节 房地产企业所得税的征管现状 .....	8
第二节 房地产企业所得税的检查现状 .....	20
第三章 造成房地产企业所得税征管和检查的现状原因 .....	30
第一节 利益原因：房地产企业追求经济利益最大化 .....	30
第二节 法律原因：房地产税收法制不完善 .....	31
第三节 社会原因：治税环境恶化 .....	34
第四节 直接原因：征管不严 .....	36
第五节 间接原因：检查不力 .....	38
第四章 房地产企业所得税的征管和检查对策 .....	40
第一节 房地产企业所得税的征管对策 .....	40
第二节 房地产企业所得税的检查对策 .....	49
结束语 .....	58
参考文献 .....	599
读研期间发表的论文 .....	64
致 谢 .....	65

## CONTENTS

<b>Chapter 1 Preamble</b> .....	<b>1</b>
Section 1 Research background and significance .....	1
Section 2 Literature review .....	3
Section 3 Research methods .....	6
Section 4 Innovation and inadequate .....	7
<b>Chapter 2 Real estate business income tax collection and examination of the status quo</b> .....	<b>8</b>
Section 1 Real estate business income tax collection and management of the status quo .....	8
Section 2 Real estate enterprise income tax checks the status quo .....	20
<b>Chapter 3 A real estate business income tax collection and inspection of the reasons for the status quo</b> .....	<b>30</b>
Section 1 Interest reasons: Real estate enterprises to seek maximum benefits .....	30
Section 2 Legal reasons: Imperfect legal system of real estate taxation .....	31
Section 3 Social Causes: Deterioration of the environment and taxation .....	34
Section 4 Direct cause: Lax collection .....	36
Section 5 Indirect causes: Inadequate auditing .....	38
<b>Chapter 4 Real estate business income tax collection and inspection strategy</b> .....	<b>40</b>
Section 1 Real estate business income tax collection and management strategy .....	40
Section 2 Real estate enterprise income tax inspection strategy .....	49
<b>Concluding remarks</b> .....	<b>58</b>
<b>Reference</b> .....	<b>59</b>
<b>Papers published during the graduate years</b> .....	<b>64</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 第一章 序 言

### 第一节 选题背景及意义

近年来，房地产企业所得税始终是国家税务总局部署专项检查的一个项目，从2002年开始，连续7年都对房地产企业进行了专项检查。笔者认为主要的原因是：从税种管理层面来说，房地产企业所得税管理的时间不长，在实际的管理和检查环节中存在问题。1998年以前，我们国家在住房制度方面主要实行的是福利分房制度，在这种模式下，房地产企业所得税的征收规模非常小。1998年，国务院正式宣布停止住房收入分配，逐步实行住房分配货币化，福利分房的旧体制被迅速打破，对房地产企业所得税的征收也逐渐多了起来，从1998年算起，房地产企业所得税的管理才刚10年的时间。

从税务管理机关来说，国地税税务机关的交叉管理增加税收征管和检查的难度。1994年实行分税制的时候，只有外资房地产企业所得税属于国税部门管理，从2002年1月1日起，新办的房地产企业所得税归国税部门管理，国地税部门对房地产企业所得税的交叉管理，增加了房地产企业所得税管理和检查的难度。

房地产经济发展形式比较好，又是暴利，从理论的角度上讲，经济税源是税收征收的依据，所得税的形势应该很好，可是房地产企业缴纳的企业所得税与经济税源的发展却不是十分匹配。2006年，河南省国家税务局按照总局的安排对房地产企业所得税进行专项检查，自己也十分幸运收集了河南省国家税务局18个地市的检查指南、调研报告、调研报表和检查总结，结合自己收集的其他文献资料，开始了《房地产企业所得税的征管对策研究》一文的写作。论文在写作的过程中不断补充和完整，自己开发了《房地产企业所得税纳税评估》和《房地产企业所得税稽查》两门课程，在不同的培训班上进行了讲解，吸取了学员一些有益的观点和看法，论文得到了进一步的充实，在此基础上，形成了《房地产企业所得税的征管和检查策略》一文。

正是基于这些原因，在当前我国以商品和劳务税为主体、其他税为辅助的税

制结构下<sup>①</sup>，笔者选择房地产企业所得税的征管和检查作为研究的课题，主要基于以下几点考虑：

### **一、房地产企业所得税的研究是我国经济又好、又快发展的需要**

这个问题是经济学界一直争论的质量和效率的问题，税收作为政府调控经济的重要杠杆之一，起着十分重要的作用。所得税历来被认为是解决公平问题的一个重要税种，同时，税收作为财政收入的主要来源，承担着支撑公共财政支出的历史使命。未来一个时期，贯彻中央的一系列重大战略决策，增加公共财政的投入将更需要税收发挥本身的职能。因此，研究房地产企业所得税是一个很好的举措。

### **二、房地产企业所得税的研究符合税收工作的宗旨**

按照科学发展观的基本要求，税收工作的宗旨是“聚财为国，执法为民”。税收管理也是同样的道理，要从粗放管理转为科学化、精细化管理，一切以效益为重，具体到税收工作中就是要依法征收税款，不断提高税收征收的质量和效益，使我们实际征收的税款不断地接近国家税法政策规定的应征税款，这是税收工作永恒的主题。而要实现之，就要求税务部门管好税源，组织好税收，为经济发展服务，房地产企业所得税是其中行业管理的一个重要方面。

### **三、房地产企业所得税的研究是新税收征管模式的体现**

伴随着经济体制改革和税收制度改革的进程，我国税收征管制度也在不断地进行着改革探索。到目前为止，我们逐步形成了“以申报纳税和优化服务为基础，以计算机网络为依托，集中征收，重点稽查，强化管理”的34字税收征管模式，其中“强化管理”，是今后税收管理的主要工作。因此研究房地产企业所得税的管理，是这主要工作的一个重要方面。

### **四、房地产企业所得税的研究是我国税收工作本身的需要**

随着时间的推移，房地产企业所得税税源呈现多元化、复杂化的特征，税源

<sup>①</sup> 许善达.国家税收[M]，北京：中国税务出版社，1998年，第40页。

分布的领域越来越广,税源的结构越来越复杂,税源的流动性和隐蔽性越来越强,纳税人和税务机关之间存在大量的不对称信息,二者之间的博弈给税收征管工作带来新的挑战,税源监控的难度越来越大,税务机关如何抓住房地产所得税管理这一主要矛盾和薄弱环节,不断提高征管效能,是防止房地产企业所得税税款流失的重要举措。

## 第二节 文献综述

### 一、国外研究综述

房地产企业所得税从根本上属于企业所得税范畴,国外对所得税的征管最早可以追溯到18世纪末的英国,国外学者对企业所得税的管理和检查的研究也比较早。

国外对所得税征管和检查方面的研究是围绕逃税和税收遵从开始的。关于逃税的模型最早是由Allingham和Sandmo<sup>①</sup>(1972)建立,简称A—S模型,这一模型被称之为研究税收征管对策的“种子模型”。他们通过模型说明了遏制逃税的最重要因素在于提高检查率和处罚率。但是由于他们的模型较为简单,假设条件与现实环境有一定差距,其后的研究者将其扩展并做了进一步研究。总的来说,此后大多数经济学家和学者是在前人研究的基础上,对税收征管问题按以下思路进行研究:一是根据各种统计数据,从实证研究的角度验证A—S模型的可靠性与准确性;二是与经济研究的其它领域结合起来分析。

Spicer和S. b. Lundstebt(1976)从纳税人所交纳税款能否很好利用的角度研究了其对纳税行为的影响,其结论是:假设纳税人所缴纳的税款没有被很好的使用,作为交换,他就会拒绝忠实地、完整地履行纳税义务。

Friedland, Maetal和Rutenberg(1978)<sup>②</sup>以15名以色列心理学本科生为实验样本进行了一个实验来测试审计率、罚款以及税率变化对逃税的影响,结果表明与审计相比,高额的罚款在减少逃税上是更为有效的震慑工具。

<sup>①</sup> Allingham, M. G. and Sandmo, A. Income Tax Evasion: A Theoretical Analysis[J]. Journal of Public Economics, 1972, 1:323-338.

<sup>②</sup> Friedland N, Maetal S, Rutenberg A. A Simulation Study of Income Tax Evasion[J]. Journal of Public Economic, 1978, 10:107-116.

Tittle、Scott和Grasmisk<sup>①</sup>（1986）通过调查所得到的数据研究了逃税与惩罚威胁之间的关系，发现当惩罚的威胁提高，偷税的倾向降低。

Alm<sup>②</sup>（1992）等通过试验模拟方法调查各种可能提高税收遵从水平的对策，他们发现较高的查获概率和处罚率确实能提高遵从水平，但光靠这些威慑措施效果并不大，而当对这些被发现是遵从的纳税人给予奖励时，平均遵从水平会提高。

Franzoni（2000）设计了通过增加信息披露、设置激励机制来促进纳税人依法纳税的模型。

Marta Orviska 等（2002）在 A—S 模型的基础上，引入了公民责任和守法公民这一对社会经济变量，从社会心理学的角度分析了公民责任和守法公民对逃税的影响。他们还通过实证研究检验了理论分析，得出在防止逃税方面公民责任和守法公民是关键结论。Wells（2002）评述了在信息不对称条件下的一种税收征管实践——税收特赦的理论与实践。

Ahmed Riahi-Belraoni（2004）<sup>③</sup>以全球竞争力报告、世界竞争力年鉴、世界经济自由度年鉴的数据为基础，通过对 30 个国家进行回归分析，结果表明在国际上税收遵从与经济自由水平、市场的公正水平、竞争的有效性水平以及高水平的道德规则正相关。

## 二、国内研究综述

由于我国政府对房地产企业所得税的征管和检查的工作开展的比较晚，因此，国内对房地产企业所得税的研究也比较晚。杨克文<sup>④</sup>（2004）在房地产发展的大好形式下首先提出了房地产企业所得税如何管理的问题。武玉荣<sup>⑤</sup>（2004）对房地产会计进行了研究，提供了房地产企业所得税的征管和检查的参考依据。与此同时，一些学者把目光投到了国外房地产企业所得税的征管和检查经验上，何瑛<sup>⑥</sup>（2004）介绍了美国的房地产市场，归纳了一些征管和检查的经验。周荣子<sup>⑦</sup>（2004）介绍了罗马尼亚房地产产业的税收管理。

<sup>①</sup> Grasmick H. and W. Scott. "Tax Evasion and Mechanisms of Social Control: A Comparison With Grand and Petty Theft", *Journal of Economical Psychology* 2, 1982, p213.

<sup>②</sup> Alm J, Mc Clelland G H, Schulze W D. Why do People Pay Taxes[J]. *Journal of Public Economics*, 1992, 48: 21-48.

<sup>③</sup> Ahmed Riahi-Belkaoni. Relationship between Tax Compliance Internationally and Selected Determinants of Tax Morale[J]. *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*, 2004, 13: 135-143.

<sup>④</sup> 杨克文. 房地产火爆了税该咋管好[J]. 北京: 中国税务, 2004 年第 1 期.

<sup>⑤</sup> 武玉荣. 房地产会计[M]. 北京: 首都经济贸易大学出版社, 2004.

<sup>⑥</sup> 何瑛. 美国住房市场一瞥[J]. 北京: 中国税务, 2004 年第 2 期.

<sup>⑦</sup> 周荣子. 罗马尼亚房地产产业的税收管理. 北京: 中国税务, 2004 年第 2 期.

郭松山等<sup>①</sup>（2005）运用博弈理论对房地产税制进行了分析，提出了一些征管和检查的对策。曲卫东<sup>②</sup>（2005）介绍了德国的房地产课税评估，为房地产企业所得税的征管和检查提供了一定的思路。崔晓青<sup>③</sup>（2005）研究了房地产企业税收征管计算机辅助系统，为房地产企业所得税征管和电子化检查提供了一些有益的借鉴。

晏鸣<sup>④</sup>（2006）归纳了房地产开发企业偷逃所得税的手段，提出了一些征管对策。王静<sup>⑤</sup>（2006）介绍了房地产企业税收优惠政策，从纳税人的角度，提出了一些避税措施。总局房地产市场税收政策调研课题组<sup>⑥</sup>（2006）对深圳广东东莞房地产市场税收政策进行了调研，分析了房地产企业所得税征管和检查的现状。海南省地方税务局课题组<sup>⑦</sup>（2006）介绍了国际房地产所得税计税依据的一些经验，提出了我国房地产所得税计税依据的改革方案构想。石恩祥等<sup>⑧</sup>（2006）对成都市房地产经济税收发展趋势进行了分析。

杨斌（2007）对房地产税费改革的方向进行了研究，为房地产企业所得税的管理提供了一些思路。倪红日等（2007）对房地产税收调控政策的效应进行了分析，并提出了一些征管的建议。李艳艳（2007）介绍了国外一些国家房地产税收征管和检查的经验。

### 三、研究综述总结

在理论研究上，企业所得税方面，近年来研究的重点主要集中在内外资两套税制的合并上，而对房地产企业所得税的研究只是起步阶段，有很多空白和发展的空间。

在房地产行业方面，近年来研究的重点主要集中在房地产税和物业税的研究上，而对房地产企业所得征收的所得税研究的比较少。把房地产企业所得税作为研究重点的，理论文献不是太多。

<sup>①</sup> 郭松山、黄绍华.我国现行房地产税制的博弈分析[J].北京:税务研究,2005年第5期.

<sup>②</sup> 曲卫东.德国的房地产课税评估[J].北京:中国税务,2005年第5期.

<sup>③</sup> 崔晓青.房地产企业税收征管计算机辅助系统研究[J].北京:税务研究,2005年第12期.

<sup>④</sup> 晏鸣.房地产开发企业偷逃税的主要手法及征管对策[J].北京:税务研究,2006年第2期.

<sup>⑤</sup> 王静.房地产企业税收优惠政策与避税筹划技巧点拨[M].北京:企业管理出版社,2006.

<sup>⑥</sup> 房地产市场税收政策调研课题组.深圳广东东莞房地产市场税收政策调研报告[J].北京:税务研究,2006年第8期.

<sup>⑦</sup> 海南省地方税务局课题组.房地产计税依据改革的国际借鉴与改革方案构想[J].北京:税务研究,2006年第8期.

<sup>⑧</sup> 石恩祥、汤兰.成都市房地产经济税收发展趋势分析[J].北京:税务研究,2006年第11期.

在研究范围上，近年来研究的重点主要是房地产开发经营企业，而对房地产行业的关联企业（物业管理、房地产中介服务、其他房地产活动）研究的较少。

## 第三节 研究方法

### 一、马克思主义的哲学方法

在研究过程中，笔者始终坚持运用马克思主义的辩证唯物主义和历史唯物主义的观点来观察、分析和解决问题，力求客观、公正、准确地分析房地产企业所得税有关问题。特别是坚持正确的历史观，客观地描述和分析了房地产企业所得税的现状和原因，提出了一些切实可行的征管和检查对策。

### 二、比较研究的方法

本文以内外资房地产企业的征管和检查现状为对象，比较的目的在于找出房地产企业在征管和检查方面存在的问题。比较的方法有：1、纵向比较法。主要用于对房地产经济的发展与房地产所得税的增长方面，目的在于对房地产企业的经济税源与纳税情况有一个直观感受，为房地产企业存在问题提供实证支持。2、横向比较法。主要用于房地产行业所得税与其他行业比较，用来说明房地产企业存在的问题，为房地产所得税的征管和检查提供支持。

### 三、系统分析的方法

任何事物都不是孤立存在的，房地产行业企业所得税也不例外，所得税作为现代税制的三大课税体系（流转税、所得税、财产税）之一，与其他两类税系是有密切联系的，因此，在讨论房地产企业所得税的检查和管理过程中，尽量考虑房地产所得税纳税人的其他税收负担。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库