

# 浅谈当前形势下契税管理难点问题的几点思考

李忠军

(国家税务总局海阳市税务局, 山东 海阳 265100)

**摘要:** 契税作为一个地方级税种, 在增加地方财政收入、提高资源利用效率、统筹城乡建设等方面, 发挥了巨大作用。本文针对征管中的难点以及基层难以解决的问题, 提出了几点建议。

**关键词:** 契税; 地方; 存在问题

## 0 引言

契税作为一个古老税种, 以东晋时期的“古税”为原型, 至今已有1600多年的历史。新中国成立后颁布的第一个税收法规就是《契税暂行条例》。后历经了数次修改, 最终于2020年8月11日经第十三届全国人大第二十一次会议通过《中华人民共和国契税法》, 标志着契税今后有法可依, 正式步入法制轨道。

伴随着契税的开征, 在加强国家对土地、房屋权属转移的管理、增加财政收入、调节收入分配等方面发挥了积极作用。契税作为一个地方级税种, 在增加地方财政收入, 提高资源利用效率, 统筹城乡建设等方面, 发挥了巨大作用。特别是进入上世纪90年代, 伴随着房地产市场的扩张性的发展、各地经济的发展和地方财政收入的增长, 契税收入大幅增长, 契税征收规模进入膨胀期, 占地方级财政收入的比重也在相应增长。其主要原因为: 一是项目建设力度不断加大, 随着一些地方建设和重点项目的开工, 作为契税计税依据的税源不断增加; 二是房地产项目的贡献, 特别是近年各地的房地产项目经历了一个快速发展期, 土地的供应量扩大和商品房交易的增加, 都对地方财政收入做出了重要贡献; 三是各地通过不断理顺了征纳关系, 规范了征管行为, 促进了税收的增收; 四是部门协作促进了税收的增长, 契税作为不动产登记为抓手, 确立了先税后证的征收模式, 有效促进了税收的增长<sup>[1]</sup>。

## 1 契税税收征管难点问题

基于近几年的基层税收征管, 笔者发现契税税收主要存在以下几方面的征管难题。

### 1.1 政策调整周期方面

契税税率变化较大、调整周期较快, 时间点变化太多, 不利于政策的具体执行, 政策衔接存在问题。比如两个纳税人在2016年2月10日各购买家庭第二套住房, 如果其中一个于2月19日申报缴纳契税办理了房产证是按照3%缴纳契税, 而另一个在2月22日以后办理就可以享受契税优惠, 反而是遵守税法者吃亏了。契税税率经历了6%、3%、1.5%、1%、2%的几个变化, 作为具体的征收人员征收时也要进行查阅, 更不要说纳税人要搞清楚要多难。

### 1.2 政策具体操作方面

政策规定模糊, 操作性不强。如“唯一住房”的规定, 按照政策字面理解, 应为不设区域, 但现实是各地的房地产登记系统未联网, 此政策规定也就失去可操作性; 政策规定的唯一住房是以家庭为单位, 但具体操作中却很难执行, 公安、民政等部门已不提供查询证明, 关于“家庭”的规定操作性也不强。另外, 具体执行中往往是地方性管理规定较多, 但能作为

规范性文件向纳税人提供的较少, 当纳税人要求提供政策依据时, 有时不能够提供出层级较高、说服力更强的政策依据。

### 1.3 政策立法本意方面

政策规定有违地方政府本意。如“对90平方米以上的二套住房征收2%的契税, 第三套以上征收3%的契税”这一规定, 势必对改善性购房和农民进城购房等刚性需求构成很大影响, 这与政府当下倡导的加快城镇化建设的本意相驳<sup>[2]</sup>。

## 2 针对以上难点问题, 笔者认为可以从以下几方面入手解决

(1) 强化政策出台的规范性, 增加新政策的宣传力度。在每一项新规出台前, 要经过调研、听证、认证等环节, 广泛听取不同层级的意见, 而不能突然间出台新规。在新规施行前, 并且要注重政策的连贯和承接性, 要进行广泛宣传, 不能只停留在发发文件了事, 要将政策宣传到位, 要让老百姓尽可能了解到更多政策, 减少政策执行过程中的阻力。(2) 补齐短板, 针对政策执行中的难点出台可操作性的指导意见。上级部门要倾听下级特别是基层部门的意见, 及时回复基层存在的政策执行过程遇到的问题, 善于“答疑解惑”、敢于直面问题; 下级部门也要善于解决问题, 不能遇到问题“绕道走”、“一推了之”, 坚持不回避问题, 能解决的立刻解决, 本层级不能解决的, 及时做好与业务上级的请示工作, 建立起解决问题的畅通机制。强化部门配合, 密切部门合作, 发挥好税收共治的优势, 坚决执行好契税政策<sup>[3]</sup>。

## 3 结语

做好契税管理要通过强化税收管理和提高纳税人税收遵从度上着手。虽然目前在“减税降费”、“改善营商环境”的大背景下, 强调较多的是“服务”, 基础税务很少提及税收管理, 但从税收特性看, 加强税收管理是一项必须坚持的关键措施。要牢固树立税是“管”出来的理念, 从严从细抓好契税的基础性管理工作。提高纳税人的自觉纳税意识, 充分借助新媒体对税法的传播作用, 让税法进机关、进企业、进校园、进社区; 用好纳税人学堂, 重点对新办纳税人、纳税信用等级低的纳税人开展教育辅导, 既讲明依法纳税的义务要求, 又讲明违反税收法律法规的处罚规定, 不断提升纳税人对税法遵从的自觉性。建立大数据综合治税体系, 将纳税信用情况纳入社会综合信用体系的建设和中, 充分发挥纳税信用对税法遵从的促进作用。

## 参考文献

- [1] 余婧. 浅议契税的实务热点问题[J]. 新经济, 2016(12):30-31.
- [2] 刘华平, 付清磊. 契税的发展态势与征管策略[J]. 审计与理财, 2015(8):45-46.
- [3] 郭艳清, 蔡静璇. 契税的理论综述[J]. 东方企业文化, 2012(22):89-90.