# 浅析契税征管工作存在的问题与对策

来源：网络 作者：玄霄绝艳 更新时间：2025-02-17

*【摘要】论文网为您整理了税收研讨论文—浅析契税征管工作存在的问题与对策，希望和您一起探讨!近年契税收入规模与增长潜力也大大地调动了地方政府加强两税征管的税极性，契税收入逐渐成为地方财政收入的重要来源。由于契税的特殊地位和征管对象的特殊性, ...*

【摘要】论文网为您整理了税收研讨论文—浅析契税征管工作存在的问题与对策，希望和您一起探讨!

近年契税收入规模与增长潜力也大大地调动了地方政府加强两税征管的税极性，契税收入逐渐成为地方财政收入的重要来源。由于契税的特殊地位和征管对象的特殊性, 房地产税收政策的调整和变化，契税征管工作也面临着新形势、新情况和新问题，尤其是二手房交易计税价格和首套房认定问题较为突出。

一、当前契税征管工作中存在的问题

1.缺乏应有的法律保障，税收执法地位弱化

长期以来，契税征管的法律保障始终处于弱势地位。《中华人民共和国税收征收管理法》规定：“耕地占用税、契税、农业税、牧业税征收管理的具体办法，由国务院另行制定”，迄今为止国务院还没有出台任何有关契税征管的行政法规，实际工作中省市主管部门解释也是参照《税收征管法》，契税征管程序法的缺失，致使契税征管工作缺乏行之有效的法律保障体系，在客观上决定了契税执法力度的弱化。契税的源头在国土部门和房地产开发企业，末端在房地产管理部门，财政部门只是契税征收的中间环节，无论哪一个环节出现脱节都会造成契税的流失，直接影响了契税征收质量。

2.相关政策操作性不强，计税依据难掌握

一是不能做到按时纳税申报。根据《契税条例》规定，纳税人应在纳税义务发生后10 日内到征收机关主动申报纳税。由于纳税意识薄弱，不少居民之间的土地、房产交易，通过私自订立买卖合同，付清款项后直接将原房地产权属证明直接交给购买房，不到征收机关申报纳税，也不到相关部门办理确权手续。即使刚刚购置的增量房，也存在纳税人交齐开发商的房款后直接居住，不办理房产证，征收机关也不可能去逐户摸底并催收，致使大量税款不能及时入库，甚至造成税源流失。

二是计税价格合理确定有难度。为了达到偷漏税的目的，开发商和购房户签订两份商品房预售合同，低价合同用来交税;尤其是二手房交易双方随意性更大，为达到偷漏税的目的。往往“明修栈道,暗渡陈仓”,自己签署的买卖合同上协议价款往往低于实际成交价款,或者干脆签订两份合同,一份用于双方实际成交,另一份对付契税征管部门。二手房交易关于商用房税率核定有漏洞，原房产证上整体作为商用，被人为的分层评估，楼下门面部分按商业门面评估适用4%税率，楼上部分作为住宅低价评估且办理唯一住房证明享受低税率优惠。按照《契税暂行条例》规定：\"成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定\".实际操作中很难正确把握“明显低于市场价格”的界限，合理核定计税价格。当前有些县市房地产评估中介机构并没有脱钩独立，仍然依附于国土、房产管理部门，属于“官”中介，契税征收机关只能单纯依赖于没有脱钩的房地产评估机构。征管部门若参照基准地价或委托其他有资质的中介机构评估，由于受个人和部门间利益的驱动，致使国土、房产管理部门又不认可，考虑到相关协税护税部门之间的配合，契税征收部门只能作出妥协让步，无法履行税收法规赋予的自由裁量权，参照市场价格核定合理的计税价格。征管部门的妥协，这样不仅削弱了税收的刚性，还给“关系税”、“人情税”的产生创造了条件，无法杜绝税款跑冒滴漏，无法做到应收尽收。

3.契税新政执行中首套房认定难

实际工作中征收机关对个人购买家庭唯一普通住房的认定，只能依据房管部门出具的个人家庭唯一住房查询表。个人家庭唯一住房查询表是由房产管理部门通过住房信息系统查询后出具的，但是大多县市房管部门电子查询系统都是最近几年才开始推广，如肥西县房产管理部门的住房信息查询系统就是2025年开始使用，04年以前房屋信息不全难以查询，造成征收机关对纳税人唯一普通住房认定失准，特别是家庭成员的户口不在同一个簿上的，可能使纳税人购买的非唯一住房被认定为唯一住房。

另外一种情况就是以“离婚”为手段来达到少缴契税的目的。当今社会现实，在较大的经济利益面前，少数家庭为了达到少纳税款，社会责任感缺失，纳税意识淡薄，选择低成本“离婚”。从2025年契税新政出台到现在，征收机关受理离婚夫妻办理契税减免的比以前正常年份有明显提高。其离婚间隔之短，令人对其“离婚”的目的表示怀疑。但征收机关人力有限，也无法对这些纳税户的离婚证真假进行甄别。以上纳税人弄虚作假取得的首套房证明，却毫无顾忌可以在《家庭唯一住房书面诚信保证书》签名并按下鲜红的指印，这主要是首套房纳税后续管理跟不上，稽查力度不够，至目前为止没有任何人为此受到惩处付出代价。

4.部门配合需要明确的法律约束

契税的征管，财税、国土资源、房管等部门的配合是最关键的。而现有的法规对部门配合要求的很笼统，散见于相关的文件中，缺乏统一性和严肃性，以至于各部门从本部门的利益出发，出现相互推诿扯皮现象，信息资源不能共享，不能严格执行“先税后证”制度，给征收工作造成很大的漏洞。

二、强化契税征管工作几点建议及对策

1.尽快完善契税法律保障体系

针对目前契税法律地位弱化的现状，国家税务总局应该尽快出台符合的契税征管工作实际情况的法律法规，改变契税征管程序法缺失的现象，完善契税征收的法律保障体系。

2.加强部门协调配合，严格实行先税后证

加强部门密切配合也是契税征收中的一个重要问题。由于契税征收处于房地产管理的中间环节，契税征收实行源头控制和“以证控税”“先税后证”程序，要求契税征收部门要与国土、房地产开发企业和房管部门建立长期合作制度，协调配合，控制好契税征收的每个环节。国土、房管部门坚持以“先税后证”为把手，不见契税完税凭证，不予办理土地使用权、房屋产权登记手续，形成从源头到末端的链条控制体系，达到共同协税护税的局面，杜绝税款的跑冒滴漏，确保契税应收尽收。

3.加大宣传和惩处力度，严格依法治税

由于目前有些县市没有出台相关房屋的基准价格，针对房屋买卖中价格是否符合公允价值界定没有依据。对无正当理由明显偏低的计税价格，组织稽查人员到开发企业认真核实，发现有虚假的购房合同而少报计税价格偷漏税者，按税收征管法严厉惩处。同时，加大税法的宣传力度，提高纳税意识。要进一步加强契税征管政策的宣传工作，采取召开会议、办宣传栏、印发宣传资料等有效形式，全方位地进行税法宣传，使人们熟知税收法规，从而提高全民依法纳税意识，扭转契税征收弱势地位，创造良好的纳税氛围。

4.积极推行房地产税收一体化管理，建立房屋交易计税价格信息平台

契税征收部门与房产管理部门、土地管理部门三家建立契税征管信息网，积极推行与房地产管理部门、土地管理部门实行网络化、一体化办公，实施契税信息网络化治理。建立科学合理的房屋计税价格信息平台，会同房管局、物价局在调查、测算的基础上联合公布各住宅小区二手房市场平均交易价格，以此作为计税价格核定的基本依据，按照一定的浮动幅度和楼层系数核定某小区的最低计税价格，凡低于最低计税价格的一律按核定论文联盟的最低计税价格纳税，堵塞二手房交易中的税收漏洞。

5.加强对征管人员的业务培训，推行文明办税

一是加强对征管人员的业务培训。对契税政策进行系统培训、技能考核,提高征管人员的业务素质。二是推行文明办税,实行文明用语、高效率办事等服务举措,提高服务水平。三是大力推进依法行政。加大对税收法律法规及执法程序等法律知识的学习,不断增强执法、用法的意识和能力,做到契税执法中用法得当、执法得力。

解决现阶段契税征管中存在的一些问题,严格“先税后证”制度，推进房地产税收一体化管理，加强契税征收的后续管理工作，加大对契税征管违法行为的惩处力度，提高公民自觉依法纳税意识，确保契税收入持续稳定地增长,提高契税征收科学化、精细化管理水平都具有重要意义。

上文就是论文网给您带来的税收研讨论文—浅析契税征管工作存在的问题与对策，希望可以更好的帮助到您!!

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找