

**QISHUI
GENGDI ZHANYONGSHUI
SHOURU FENXI PEIXUN
JIAOCAI**



**契税、耕地占用税收入分析
培 训 教 材**

本书编委会 编

 **中国税务出版社**

契税、耕地占用税 收入分析培训教材

本书编委会 编



 中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

契税、耕地占用税收入分析培训教材 / 《契税、耕地占用税收入分析培训教材》编委会编. —北京: 中国税务出版社, 2007. 11
ISBN 978 - 7 - 80235 - 128 - 8

I. 契… II. 契… III. ①契税 - 税收收入 - 中国 - 教材 ②耕地 - 土地税 - 税收收入 - 中国 - 教材 IV. F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 151777 号

版权所有·侵权必究

书 名: 契税、耕地占用税收入分析培训教材

作 者: 本书编委会 编

责任编辑: 崔 玮

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: **中国税务出版社**

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http: //www. taxation. cn

E-mail: taxp@tom.com

发行部电话: (010) 63908889/90/91

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 880 × 1230 毫米 1/32

印 张: 7.5

字 数: 198000 字

版 次: 2007 年 10 月第 1 版 2007 年 10 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80235 - 128 - 8/F · 1048

定 价: 15.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

本书编委会

主 编 王淑花

副主编 沈 宏

撰 稿 赵建军 王 芪 刘 娟

◆ 序 言

税收收入分析是税收精细化管理的重要组成部分,可以直观地反映工作情况,发现工作中存在的问题,从而起到指导组织收入和监督征管工作的作用。所以一个科学、精细的收入分析,既能及时发现税收政策、征管上的漏洞,也能为领导决策提供科学依据。

近两年随着农业税的取消,农业税收征管工作的重心转移到了耕地占用税、契税(以下简称“两税”)的征管上,两税收入大幅增长,并逐渐成为县市一级政府的重要收入来源之一。近两年随着国家对房地产市场的宏观调控,政策变化很频繁,纳税人的交易行为呈现出多样性,增加了两税收入分析的难度。而契税成为房地产“一体化”管理工作的抓手,又对契税的收入分析工作提出了更高的要求。所以做好耕地占用税、契税收入分析不仅可以为加强两税征管提供依据,也会为房地产相关税种的征管奠定基础。

为便于各级从事两税收入分析人员更好地把握税收分析的基本原理,掌握两税收入分析的方法和原则,进一步提高收入分析和征管水平,我们编写了《契税、耕地占用税收入分析培训教材》。

《契税、耕地占用税收入分析培训教材》由税收收入分析概述,契税、耕地占用税收入分析以及相关政策三部分组成,内容涵盖了税收收入分析基本方法、基本原则、具体步骤和分析上报制度等,从宏观的税收收入分析的共性到两税的特殊性都进行了较为全面的介绍,还以具体的实例对如何写两税收入分析报告提出了指导

性建议。

本书在写作过程中得到了福建省财政厅和其他部分省市具体从事两税收入分析工作人员的大力支持,他们对本书的修改提出了许多宝贵意见,在此表示感谢。

由于成稿仓促,书中难免存在不足之处,请读者予以指正。

编 者

2007 年 5 月

◆ 目 录

第一章 税收收入分析概述	(1)
第一节 税收收入分析的目的和作用	(1)
第二节 税收收入分析的原则和报送制度	(2)
第三节 税收收入分析的步骤	(5)
第四节 税收收入月度、年度日常综合分析 常用指标解释	(7)
第五节 税收收入月度、年度日常综合分析 的主要内容	(15)
第六节 税收收入常用分析方法及应用指标	(23)
第七节 税收分析月度报告、年度报告	(26)
第二章 契税、耕地占用税收入分析	(33)
第一节 税种概述	(33)
第二节 契税、耕地占用税收入分析的步骤	(41)
第三节 契税、耕地占用税月度、年度收入分析 常用的概念与指标解释	(47)

第四节 契税、耕地占用税月度、年度收入

分析的内容 (58)

第五节 契税、耕地占用税收入分析的方法 (79)

第六节 契税、耕地占用税收入分析报告 (85)

附录 契税、耕地占用税相关法律法规

1. 综 合

国家税务总局关于做好契税、耕地占用税收入分析工作的通知

2006年7月21日 国税函[2006]711号 (95)

中华人民共和国土地管理法 (99)

中华人民共和国土地管理法实施条例

1998年12月27日 中华人民共和国

国务院令 第256号发布 (118)

中华人民共和国城市房地产管理法

1994年7月5日 中华人民共和国

主席令 第29号公布 (130)

招标投标挂牌出让国有土地使用权规定

2002年5月9日 中华人民共和国

国土资源部令 第11号发布 (142)

协议出让国有土地使用权规定

2003年6月11日 中华人民共和国

国土资源部令 第21号发布 (148)

划拨用地目录

2001年10月22日 中华人民共和国

国土资源部令 第9号 (152)

城市商品房预售管理办法 (159)

规范国有土地租赁若干意见

2004年12月27日 国土资发[1999]222号 (163)

2. 契 税

中华人民共和国契税暂行条例

1997年7月7日 国务院令〔1997〕第224号发布 (166)

中华人民共和国契税暂行条例细则

1997年10月28日 财法〔1997〕52号 (169)

国家税务总局 国家土地管理局关于契稅征收管理
有关问题的通知

1998年3月9日 国税发〔1998〕31号 (173)

国家税务总局关于进一步明确契稅纳税人

有关法律责任的通知

1998年11月10日 国税发〔1998〕195号 (175)

财政部 国家税务总局关于企业改制重组若干
契稅政策的通知

2003年8月20日 财税〔2003〕184号 (178)

国家税务总局关于征收机关直接征收契稅的通知

2004年10月18日 国税发〔2004〕137号 (181)

国家税务总局关于进一步加强房地產稅收管理的通知

2005年5月18日 国税发〔2005〕82号 (183)

国家税务总局 财政部 建设部关于加强
房地產稅收管理的通知

2005年5月27日 国税发〔2005〕89号 (188)

国家税务总局关于加强房地產稅收分析工作的通知

2005年9月22日 国税发〔2005〕151号 (192)

国家税务总局关于房地產稅收政策执行中几个
具体问题的通知

2005年10月20日 国税发〔2005〕172号 (196)

财政部 国家税务总局关于延长企业改制重组若干
契稅政策执行期限的通知

2006年3月29日 财税〔2006〕41号 (198)

国家税务总局关于调整契税纳税申报表式样的通知

2006 年 4 月 5 日 国税函[2006]329 号 (199)

国家税务总局关于企业改制重组契税政策

有关问题解释的通知

2006 年 8 月 28 日 国税函[2006]844 号 (202)

国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房

供应结构稳定住房价格意见的通知

2006 年 5 月 24 日 国办发[2006]37 号 (204)

3. 耕地占用税

中华人民共和国耕地占用税暂行条例

1987 年 4 月 1 日 国发[1987]27 号 (209)

关于耕地占用税具体政策的规定

1987 年 7 月 12 日 财农字[1987]206 号 (212)

国家税务总局关于印发《耕地占用税 契税减免

管理办法》的通知

2004 年 8 月 3 日 国税发[2004]99 号 (216)

国家税务总局 财政部 国土资源部关于

加强土地税收管理的通知

2005 年 7 月 1 日 国税发[2005]111 号 (219)

国务院关于加强土地调控有关问题的通知

2006 年 8 月 31 日 国发[2006]31 号 (222)

第一章 税收收入分析概述

第一节 税收收入分析的目的和作用

近年来,随着我国税收事业的蓬勃发展,税收收入大幅度增长,为中央和地方提供了充足的财力,为我国的经济建设提供了有力的支持,也给税收统计分析和管理工作提出了新任务。国家税务总局根据税收工作形势的发展,在组织收入的原则上确立了“依法治税,应收尽收,坚决不收过头税,坚决防止和制止越权减免税”的征收原则,2000年开始在国税系统试行《组织收入工作考核办法》,建立了包括税收收入考核指标、税收与经济相关度考核指标和征管稽查质量考核指标在内的组织收入考核体系,初步实现了由单纯考核收入任务完成度向考核组织收入工作质量的转变。与新时期组织收入工作指导思想相适应,对税收统计分析和管理工作也提出了总体要求:以加强税收分析为重点,建立健全规范的统计指标体系、严密的数据质量管理体系、科学的税收分析方法体系、坚强的统计组织保障体系。税收收入分析工作是税收统计和分析工作的“重中之重”。

税收收入分析是围绕税收收入的主要特征、执行情况以及税收与经济的关系所展开的一种专项分析活动。它是准确判断税收收入形势、正确指导组织收入工作、推进税收科学化、精细化管理的一项重要工作。税收收入分析涉及影响收入的各方面因素分析,既有组成税收收入的内部因素分析,也有影响税收收入的外部

因素分析。税收收入分析的种类按分析范围划分有宏观分析、微观分析;按分析时态划分有动态分析、静态分析;按分析侧重点划分有日常分析、专题分析和专项分析。因此税收收入分析是一个综合分析体系。

开展税收收入分析的目的是正确运用税收分析数据和经济信息资料,反映税收收入变化规律以及税收与经济的适应度,为提高税收征管的质量和效率,指导组织收入工作,完善税制改革,有效发挥税收宏观调控职能服务。

税收收入分析的作用是多方面的,如:利用会计核算和统计数据,可以全面、系统、真实地反映税收收入的征收情况和客观评价税收征管全过程;利用税负分析与弹性分析,可以反映税收与经济的关系对征管、稽查考核指标分析,可以考核征管质量,发现我们在组织收入过程中存在的不足和问题,指导组织收入和监督征管工作,最大限度地减少税收流失。

加强税收精细化管理工作,体现在税收收入分析方面,主要是建立健全规范的统计指标体系和经济税源监控体系,对税收统计基本数据、税收业务基本数据、重点企业生产经营状况、财务状况和税收数据实行直接采集分析,通过分析结果,起到监督、预警和强化征收管理的作用。加强分析还可以详细了解组织税收收入全过程的情况,减少征收漏洞、提高征管质量。通过对组织收入过程的详细分析,可以监测宏观经济政策及新出台的税收政策等如何影响税收,为领导决策提供科学依据。

本章主要介绍在税收收入分析工作中,利用税收计划、会计、统计数据和与税收相关的经济指标,进行契税、耕地占用税月度、年度日常综合分析时参考的税收收入分析基础知识。

第二节 税收收入分析的原则和报送制度

一、税收收入分析遵循的基本原则

实事求是原则。按照《会计法》、《统计法》中对有关会计、统计

资料的法律要求,准确反映税收收入的实际情况,客观、真实评价税收工作。

时效性原则。税收分析按照时间进度分,有月度分析、年度分析等,分析内容与当期的收入进度、当期税源数据密切相关,为了发挥指导组织收入、反映监督税源变化的作用,收入分析要及时、准确、高效,过期的收入分析将失去其价值和意义。

连续性原则。税收收入分析是一项连续性的工作,上下期之间、年度之间内容联系密切,根据前期情况可以分析当期,根据当期及前期情况可以预测下期趋势。因此收入分析要建立长效机制,加强连贯性。

系统性原则。税收分析系统化,是将税收分析按照规范的规程和完善的税收分析方法来全面系统地进行分析。税收分析要按照固定操作规程操作。包括分析要求、分析步骤、分析内容、分析方法、分析报告、分析通报等一系列规程。同时要加强税收分析人员的系统学习培训,用科学的方法对税收收入工作进行组织管理,才能充分发挥税收分析的作用。

精细化原则。税收分析精细化是指分析要深入、细致,分析透彻才能发现组织收入中的问题和原因,才能提出切实有效措施。精细化是在全面分析的基础上做的细化、量化分析,是由宏观到微观、由面到点的分析。细化分解收入、定期分析收入、及时掌握税源动态变化,可以及时发现问题、调整征管重点、提高征管质量。要通过现代信息化手段掌握每个影响税收收入的直接、间接因素,还要结合企业实际情况进行调查研究的,核实备案。理论与实际相结合,才能做到准确、精细。

二、税收收入分析报送制度

(一)按月报、年报报送税收收入分析报表

税收收入分析报表是由统计报表、会计报表相结合,形成的综合报表。报送分析报表的具体内容由国家税务总局制定,各省、市也可根据工作需要增加部分报表。报表的数字内容,一般是由原始会计报表汇总的情况表和由纳税申报表数据统计的基础数据。

各基层税务机关要根据上级税务机关对报表时期的规定,按照制度逐级汇总,按月、年报送税收收入分析报表。综合报表的形式有数字报表和图形报表。反映的主要内容有:

1. 税收收入当期征收情况的入库数。各税收收入的入库数可通过税务机关掌握的入库数与国库中的收入类科目设置的对应税种入库数核对。入库数(契税、耕地占用税)只能反映当期该税种总入库数和退库数,无法反映具体应征、减免、实际征收、退税情况。

2. 反映当期征收情况的征收数。根据完税证、纳税申报表、减免申请表、会计报表统计出反映纳税人详细纳税情况的应征、减免、实际缴纳税款和退税情况。

3. 反映当期本地区税源情况和经济情况的相关数据。

报送报表要求是资料完整、数据准确、口径统一、报送及时。

(二)年报会审、报送制度

国家税务总局对年度税收统计报表制定了会审制度,工商税收在每年4、5月份将上一年度的年度统计报表集中起来,统一认定、评审,发现错误,及时更正。契税、耕地占用税年度决算报表,每年第四季度布置报表口径,于次年三月底将上年度决算报表报送总局。由分管契税、耕地占用税单位负责审核、汇总。

(三)按月、按年随收入报表报送税收收入分析报告制度

对统计、会计报表进行加工整理后,做出正确评价结果形成的分析报告,要报送领导提供参考。基层征收机关还要将分析报告报送上一级主管部门参考分析使用。目前,国家税务总局每年初给各地下达分析题目,作为年度分析的重点,各税种主管部门及地方还根据本地工作的实际需要增设一些分析课题,并组织专题调研,形成专题分析报告。

(四)定期汇编税收统计资料制度

按照国家有关档案管理办法,应定期对税收统计资料进行整理、归档工作。将逐年积累起来的统计资料按归属时期,编写历史资料,为税收收入分析提供依据。

第三节 税收收入分析的步骤

一、收集税收收入及与收入相关的经济信息资料

(一) 税收收入信息

包括收集当期税收会统报表、入库报表中反映的各税种计税收入额、税率、减免税额、欠税额、退税额、征收、入库进度,征管基础资料提供的各税种申报纳税信息,企业资料反映的生产经营状况等财务指标。

(二) 经济信息

主要包括从统计等部门收集的 GDP、工商业增加值、物价指数、进出口总额等信息。与税收相关的经济信息可通过统计、发改委、财政、工商、银行、国土等相关部门提供的经济指标获取。从多方面掌握与税收相关的经济信息情况,可以实现各外部独立数据与纳税人申报数据的比对分析。

二、分析、加工税收收入及与收入相关的经济信息资料

(一) 认真梳理内外部、上下级各项数据,研究数据间关系,加强对各类数据的综合运用

根据掌握的税收收入信息及与税收相关的经济信息情况,可以实现内部数据分析、内部数据与外部数据结合分析、对比分析。例如:内部数据分析,可以根据当期税收收入库数,分析税收收入增长情况。内部数据与外部数据结合分析,可以根据统计部门提供的 GDP 指标结合当期税收收入作出宏观分析;根据工商、银行部门提供的企业利润与应征税额、纳税申报多方位比较,可以准确判断企业税源状况,从征收率看征收机关征管工作是否到位。

(二) 加强重点税源资料分析

要突出重点地区、重点行业、税源大户的监控。重点掌握各税种重点税源的收入变动情况。各级税务机关要按规定的范围、内容和时间及时准确掌握重点税源资料,并利用重点税源资料做税收分析和纳税评估分析。只有做好重点地区、重点行业及税源大

戶的重点稅源分析,才能為做好整體稅源分析打好基礎。

三、整理分析報告

根據掌握的稅收經濟數據,加工、分析結果,結合当期稅收政策和經濟政策,運用統計分析方法,將稅收收入分析整理,按類別分為收入完成情況、分地區稅收收入規模情況、分稅種、分行業收入情況等;將宏觀經濟政策、稅收政策分析整理為影響收入的政策原因、征管原因、納稅人偷逃稅原因等;按時間序列作出各稅收入圖示,根據圖示提示,提出稅收形勢的分析和稅收收入發展趨勢預測。

四、將稅收經濟分析報告、納稅評估報告相結合,為稅源監控和稅務稽查橫向聯合提供依據

計稅部門通過稅收收入經濟分析,及時發現稅收征管中的問題和企業納稅異常現象;管理部門通過納稅評估查找原因,有針對性地採取加強管理的措施;管理部門將偷逃稅嫌疑線索及時提供給稽查部門,稽查部門開展稽查並將稽查結果反饋給管理部門。評估結果和稽查結果,可以反過來印證稅收經濟分析工作。因此,稅收經濟分析在各環節互動機制中,起到了基礎作用。

五、建立稅收收入分析檔案

稅收收入分析檔案是各級稅務機關記錄稅收收入變化主要原因、反映政策執行和征管效能情況、保持稅收收入分析工作連續性的重要備查資料。做好稅收分析工作的一個重要前提就是對影響收入的各种因素建立檔案,進行科學、系統、連貫的記錄和整理。

建立稅收收入分析檔案的主要內容:一是要建立分主要稅種的稅收分析檔案。在分析稅收收入總量增減收因素的基礎上,各地要建立包括國內增值稅、國內消費稅、營業稅、內、外資企業所得稅、個人所得稅和其他稅收等主要稅種的稅收分析檔案。二是主要增減收因素如清欠(新欠)、緩繳入庫(新批緩繳)、查補入庫、庫存變化(包括原材料和產成品)、匯算清繳、政策變化(包括新的減免稅政策,優惠政策到期、變更納稅地點、時間等)等進行量化分析。三是研究政策影響部分,主要記錄反映新發布的政策以及延續政策中比上期變量較大的因素。

第四节 税收收入月度、年度日常综合分析

常用指标解释

一、经济指标

主要包括国内生产总值(GDP)、社会消费品零售总额、零售物价指数、固定资产投资等。主要统计指标口径有:

1. 国内生产总值(GDP):指一个国家(或地区)所有常住单位在一定时期内生产活动的最终成果。国内生产总值有三种表现形态,即价值形态、收入形态和产品形态。从价值形态看,它是所有常住单位在一定时期内生产的全部货物和服务价值超过同期中间投入的全部非固定资产货物和服务价值的差额,即所有常住单位的增加值之和;从收入形态看,它是所有常住单位在一定时期内创造并分配给常住单位和非常住单位的初次收入分配之和;从产品形态看,它是所有常住单位在一定时期内最终使用的货物和服务价值与货物和服务净出口价值之和。在实际核算中,国内生产总值有三种计算方法,即生产法、收入法和支出法。三种方法分别从不同的方面反映国内生产总值及其构成。

2. 国民生产总值(GNP):指一个国家(或地区)所有常住单位在一定时期内收入初次分配的最终结果。一国常住单位从事生产活动所创造的增加值在初次分配中主要分配给该国的常住单位,但也有一部分以生产税及进口税(扣除生产和进口补贴)、劳动者报酬和财产收入等形式分配给非常住单位;同时,国外生产所创造的增加值也有一部分以生产税及进口税(扣除生产和进口补贴)、劳动者报酬和财产收入等形式分配给该国的常住单位,从而产生了国民生产总值的概念。它等于国内生产总值加上来自国外的净要素收入。与国内生产总值不同,国民生产总值是个收入概念,而国内生产总值是个生产概念。

3. 最终消费:指常住单位在一定时期内对于货物和服务的全部最终消费支出,也就是常住单位为满足物质、文化和精神生活的