

中国税务稽查
ZHONGGUOSHUIWUJICHA

厉风 *lifeng*

2006年第二辑

文东平 主编

拍卖行佣金之谜……
房地产稽查——庭院深深深几许
“聪明”姐夫和糊涂妻妹
女骗子冒充稽查员

国家税务总局稽查局 局长马毅民通报9起税案

中国税务出版社
China Taxation Press

图书在版编目 (CIP) 数据

厉风. 2006 年. 第 2 辑: 中国税务稽查/文东平主编.

北京: 中国税务出版社, 2006.6

ISBN 7-80117-908-0

I. 厉... II. 文... III. 税收管理-中国

IV. K812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 067501 号

版权所有·侵权必究

书 名: 厉风·2006 年第 2 辑—中国税务稽查

主 编: 文东平

执行编辑: 贺焕龙

版式设计: 马军强

出版发行: 中国税务出版社 (北京市宣武区槐柏树后街 21 号 邮编: 100053)

电话: (010) 63182980/1/2 (发行处)

印 刷: 北京外文印刷厂

规 格: 850 × 1168 毫米 1/16

印 张: 6.25

字 数: 171139 字

版 次: 2006 年 6 月第 1 版 2006 年 6 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80117-908-0/F·829

定 价: 25.00 元

如发现有印装错误 可随时退本社更换

编辑服务热线/传真: 010-83544702 63183031

投稿邮箱: swjicha@163.com



广东国税稽查形象代表

广东省国家税务局稽查局成立于1998年2月,现有干部职工33人,内设9个科室,其中检查科有5个。近年来先后多次被省委、省政府命名为“文明窗口单位”,1999年被广东省总工会授予“五一劳动奖状”,连续七年被省直机关工委命名为“文明单位”,连续多年被广东省国家税务局评为“先进单位”,稽查局党支部也多次被评为“先进党支部”。2005年被广东省国家税务局授予“集体三等功”,受到总局稽查局的通报表彰;现任局长陈宁江同志被广东省总工会授予“五一劳动奖章”;检查三科科长卢伟雄同志荣获“中国杰出青年卫士”称号;另有1人获得总局记个人二等功、2人获得总局记个人三等功,6人获得省局记个人三等功、9人受到省局嘉奖。

广东省国家税务局稽查局

Guangdongshengguojiashuiwujichaju

抓住重点,加大打击涉税违法犯罪行为力度。“十五”期间,全省国税稽查部门共检查企业19.72万户,查补收入总额为132.95亿元,其中查处1000万元以上重大涉税案92宗,查补收入总额达26.7亿元,有力地打击了涉税违法犯罪分子的嚣张气焰,进一步改善了税收秩序。由省局稽查局直接经办或督办的东莞玖成公司偷税案、佛山新领域公司偷税案、南海某皮具公司偷税案、珠海某制药公司偷税案等一批大案要案的相继成功查处,得到了总局的充分肯定,为国家挽回了巨大的损失,其中仅佛山新领域公司偷税案一案查补入库税额就达1.6亿余元,珠海某制药公司偷税案一案总查补额近4亿元(其中广东国税查补2.3亿元)。

开拓创新,不断提高稽查办案水平。广东省国税稽查局于2002年8月成立了全国首个技术查案科,专门负责从事研究和实施计算机查案如破译密码、恢复被删除数据等工作,配置了专门的技术人员,在全省范围内初步培训形成一支

懂技术、会查账的技查骨干力量,在查案过程中发挥了极大的威力。

与时俱进,增强稽查队伍战斗力。一是通过加强对稽查人员的业务知识和查账技能的培训,开展各种形式的稽查业务练兵和稽查能手评比活动,使稽查队伍的整体素质和战斗力得到进一步提高。二是不断完善稽查“人才库”建设,进一步优化“人才库”专业结构,扩充人员数量,目前已建立了总人数达300多人的稽查“人才库”,并制定了比较完善的管理制度,真正形成一支召之即来、来则能战的稽查机动部队,为集中力量组织查处重大涉税违法案件提供了保障。三是加大投入,增强稽查技术装备。近年来,省局共投入资金近5000万元用于购置手提电脑、服务器型电脑、彩色激光打印机、数码相机、数码摄像机、微型录音机、扫描录入器、移动硬盘等一批先进的办案设备和解密、数据恢复等高级软件工



团结奋进的领导班子



稽查局领导与工作人员开展调研

具配置给各地,提高了办案的工作效率。四是注重加强系统管理,强化内部监管,内外并举,提高依法治税水平,促进稽查管理水平不断提高。2002年以来,制定了操作性强、客观公正的稽查工作考评办法,形成比较完善的考评制度,每年开展一次全面的考评检查工作,推动各级稽查部门加强内部管理,纠正存在问题,进一步提高内部管理水平。

蓝色情怀

1=E 或 F $\frac{4}{4}$

(合唱)

自豪地进行 速度 $\text{♩} = 108$

陈晓杰 词

孟 勇 曲

(6 6 7 $\sharp 1$ 7 6 3 3 | 6 6 7 5 6 5 3 3 | 6 3 $\sharp 4$ 3 2 6 2 2 | 6 6 2 6 5 5 6 6 | 0 3 2 3 1 6 |

6 - - -) | 6 3 3 2 3 | 2 2 2 2 1 6 6 | 6 2 2 2 3 | 6. 7 6 7 7 5 2 |

莽 莽 草 原 留 下 我 们 的 脚 印 黄 河 两 岸 洒 下 收 获 的 笑
南 海 晨 曦 亮 起 蓝 色 的 身 影 高 原 小 径 回 荡 启 程 的 歌

3 - - 0 6 | 3 3 6. 3 | 2 2 2 2 2 1 6 | 2 2 0 3 6 7 | 7 - - - |

声 用 双 肩 挑 起 纳 税 人 给 祖 国 的 奉 献 用 勤 劳
声 用 智 慧 品 味 劳 动 者 对 母 亲 的 感 情 用 真 诚

6 6 6 7 5 3 5 | 6 6 6 - - | 1 - 7 1 7 3 | 6 - - - | 1 - 7 1 7 3 |

支 撑 我 们 不 变 的 精 神 啊 啊 啊
打 造 我 们 坚 贞 的 心 灵 啊 啊 啊

3 - - - | 6. 6 6 6 7 | 1. 3 3 0 | 4. 4 4 6 7 | 5. 2 3 0 |

啊 严 明 中 热 血 作 证 公 平 里 何 惧 风 尘
啊 泥 泞 中 赤 子 丹 心 风 雨 后 不 再 冷 清

2 2 3 2 6 2 2 2 | 6 6 7 6 3 6 6 6 | 6 6 7 6 3 | 1 - - 7 6 |

我 们 是 祖 国 聚 财 人 我 们 是 祖 国 聚 财 人 我 们 是 祖 国 聚 财
我 们 是 祖 国 聚 财 人 我 们 是 祖 国 聚 财 人 我 们 是 祖 国 聚 财

结束句

7 - 3 0 | 2 2 2 1 2 1 6 | 2 - - - | 3 2 3 1 6 | 6 - - - :||

人 蓝 色 情 怀 装 点 我 们 的 人 生
人 世 纪 新 歌 唱 出 我 们 的 忠 诚

6 6 7 2 - | 7 - - - | 6 - - - | 6 - - - | 6 0 0 0 0 ||

我 们 的 忠 诚



前进中的黑龙江省佳木斯市国税稽查局

QianjinzhongdeHeilongjiangshengjiamusishiguoshuijichaju

在美丽富饶的三江平原上活跃着一支由28人组成的国税稽查队伍,这就是黑龙江省佳木斯市国税稽查局。这个局成立于1994年10月,干部职工平均年龄36岁,大专以上学历27人,党员24人,内设6个职能科室,负责佳木斯市4区、6县(市)的国税稽查、管理和考核工作。多年来,佳木斯市国税稽查局,在黑龙江省国税稽查局和佳木斯市国税局党组的正确领导下,以清正廉洁、无私奉献

的精神面貌,向纳税人和社会展示了新时期国税稽查人的良好形象。先后被省委、省政府命名为“省级文明单位标兵”;被省人事厅和省国税局联合命名为“先进集体”;被省国税局命名为“党风廉政建设先进集体”和“文明税务分局”;被国家人事部和国家税务总局联合命名为国家级“先进集体”。

创建学习型国税稽查队伍。重视稽查干部综合能力和业务素质的培训工作,

先后有9名同志代表黑龙江省国税局,参加全国税务系统稽查技能考试,进入全国前100名。延伸稽查触角,在稽查广度和深度上下功夫。近年来办理各类涉税案件200余起,查补税款8000余万元。廉洁从政,领导率先垂范。全体干部自觉做到管住腿、管住嘴、管住手,近三年来,稽查干部拒吃请380多次;拒接受礼金、物品总价值达到5万多元。情系稽查,扎实服务显风采。对内,各项制度建设日臻完善,先后制定了《稽查选案、审理工作程序》、《稽查工作考核办法》等一系列规章制度,对规范稽查执法起到了积极的作用;对外,坚持税收检查与纳税辅导相结合,确保企业在同样的问题上不犯第二次错误。积极开展文明建设活动,组织歌咏、征文、象棋、围棋、乒乓球、台球等比赛,陶冶干部职工的情操,活跃文化生活,鼓舞工作士气,工作效率明显提高,稽查形象进一步树立。目前,佳木斯市国税稽查局成为佳木斯市国税系统学习教育工作的一面旗帜,国税干部成长的摇篮。



中国税务稽查

ZHONGGUOSHUIWUJICHA

编委会名单

主 任：马毅民 程永昌
副主任：绍华 李亚民 冯光泽 刘建国 杨绍艾 文东平 张铁砣
顾 问：太明
主 编：东平
副主编：静波 李国成
编 委：向荣 陈 杰 宋 杰 沈甫明 李亚兵 孙海淳 邹秀芹
尹 雁 王静波 黄 琳 马连庆 张 毅 庄 滨



中国税务出版社
CHINA TAXATION PRESS

中国税务出版社新书推荐 >>>

《企业所得税汇算清缴法规指南》(2006 修订版)

《企业所得税汇算清缴法规指南》是中国税务出版社与洪海明珠税务师事务所联合策划的,适用于各类企业进行所得税汇算清缴的专业用书,依据1994年税制改革以来国家对企业所得税汇算清缴的相关政策法律编写而成。

《企业所得税汇算清缴法规指南》(2006 修订版)是在《企业所得税汇算清缴法规指南》(2005)的基础上,根据2005年至2006年3月底,国务院、财政部、国家税务总局最新发布的汇算清缴相关文件对原书进行了修订,补充了最新的法规政策,细化了原有的章节,强化了各政策点间的系统联系,并对废止、失效的政策加以注释、说明。

本书按税法要素进行分类,紧贴汇算清缴实务操作规程,对各类企业掌握企业所得税汇算清缴政策,进行所得税汇算清缴业务,具有较强的指导作用。



定价: 40 元

《全国统一税收执法文书填制指南》

税收执法文书的制作和使用,是做好税务行政工作的基础。为了统一和规范税收征纳行为,促进税收执法文书合法、准确、规范地使用,总局下发了《国家税务总局关于印发全国统一税收执法文书式样的通知》(国税发[2005]179号),并于2006年5月1日起执行。

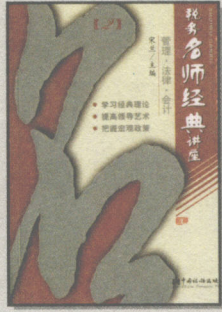
为配合各地税务部门贯彻执行文件,促进全国税务系统税务执法文书规范使用和管理,国家税务总局征收管理司组织制定税收执法文书式样的有关专家、工作人员及基层操作人员编写了本书。本书在文件的基础上,以案例的形式详细解说每一种税务执法文书的制作格式和填制方法,逐一论述文书的概念、功能、用法、法律依据、适用事项,逐一介绍文书运用中须掌握的相关政策,明示文书运用中应注意的关键问题。

本书可作为我国国税、地税两套税务机构的税务工作人员之常备工具书,也可以供广大纳税人办理涉税事项和维护相关合法权益时参考。



定价: 33 元

税务名师经典讲座



为贯彻落实总局党组关于推进税务文化建设、努力构建学习型税务机关的指示,充分利用税务系统内优秀教育培训资源为全面提高税务干部综合素质和岗位技能服务,中国税务出版社在总局教育中心、扬州税务进修学院、长沙税务培训中心、辽宁国税大连培训中心的支持下,遴选了三所培训中心部分知名度较高的培训教师所作的精彩讲座,结集成册,作为《税务名师经典讲座》系列陆续出版,为广大税务干部共享优秀教育培训资源、促进在岗学习提供一个新的平台,以满足广大税务干部在岗学习的需要,弥补由于受场地、成本、工学矛盾等方面的限制而无法实施更大规模的集中培训的不足。

《税务名师经典讲座》由宋兰总会会计师担任主编,教育中心、税务出版社和三所培训中心的领导担任编委。《讲座》按内容分为两册,第1册理论、学习、政策篇,收集了有关政治理论、领导科学、宏观政策等方面的精彩讲座9篇;第2册管理、法律、会计篇,收集了有关税务管理、税收服务与执法、税收与会计等方面的精彩讲座11篇。

《理论、学习、政策篇》定价: 14 元

《管理、法律、会计篇》定价: 16 元

税务检查实务与案例分析丛书(第2版)

随着税制改革的逐步完善和税收征管体制的深刻变化,特别是《税收征管法》与实施细则的相继出台,为了能够更好地满足全国税务系统税务稽查培训的需要,我们组织税务专家编写了这套丛书。丛书摒弃一般培训用书惯用的平铺直叙论述法,根据公务员培训的特点,在阐述税务检查基本方法的基础上,着力运用大量案例分析,使学习者能够领会和掌握税务检查的理念和方法,从而在“学有所获”的基础上,能够“学有所思、学以致用”。本丛书注重通过案例分析讲述税务检查的规范和实际操作,内容全面具体,深入浅出,案例典型,易于理解。具有实用性、实例性、实践性等特点。

本丛书是在《税务检查实务与案例分析丛书》基础上修订而成,丛书共有六册:

《税务检查管理与案例分析》、《税务检查实务与案例分析(国税分册)》、《税务检查与案例分析(地税分册)》、《税务检查综合案例与模拟查账(国税分册)》、《税务检查综合案例与模拟查账(地税分册)》、《税务会计与税务检查要点》。

联系人:黄琳 张长青 杨柏松 李震雨
服务热线: 010-63182980/81/82 63014314(传真)



《中华人民共和国税法》(活页)

本书是由国家税务总局编辑,中国税务出版社出版发行的大型活页图书,是一部当前国内最具完整性、权威性、准确性的税法工具书。本书的完整性体现在它完整收录了全国人民代表大会、国务院、财政部、国家税务总局及有关部委发布的税收法律、行政法规、规章及规范性文件,且每隔3个月即将最新文件追加到本书中,使本书动态地保持了内容的完整性;本书的权威性体现在本书收录的文件是由国家税务总局负责收集、各业务司分别进行审核的,而不是一般意义的文件汇编,使本书具有任何汇编类图书无可比拟的权威性。《中华人民共和国税法》自1996年出版,至今已连续更新10年,2006年国家税务总局将对本书进行全面清理鉴定,修订后的《税法》将对废止的文件及条款进行详细的标注说明。

本书长期使用客户有:国家税务总局各业务单位,全国税务系统的国税局、地税局,审计署、财政部、国务院发展研究中心、民航总局等有关部门,以及中石化、大唐、西门子、雀巢、毕马威、香港华人会计师工会等机构。

联系人:周金良 林维强 马振涛 电话:010-63184520 63021123 传真:010-63043509
定价:2600元

为了认真贯彻落实国家税务总局领导的指示精神,及时总结税务稽查实践中好的稽查技术、手段和方法,指导稽查办案,提高稽查人员的办案技能,达到税务稽查精细化和科学化管理的目的。国家税务总局决定编辑出版《较量——全国税务稽查案例精选》,崔俊慧副局长亲任编委会主任。经国家税务总局稽查局综合处牵头,编委及有关专家对各地上报的近年来查办的税务违法案件进行了认真分析和精心整理,筛选出案例110篇,其中国税76篇,地税34篇。编审组首先按照“严肃认真、精细整合、突出亮点”的编审原则,对每篇案例按照基本情况、基本案情、办案经过、处理处罚结果和分析及提示五个部分进行审核、修改和编写;其次编审人员又分为三组,对各自编审后的案例在组内进行交叉互审;最后,编委会主任、主编等又进一步对全书进行了审读,充分保证了本书的典型性、代表性、权威性和准确性。

为了突出本书110篇精选案例的亮点和特点,编审组按照案件本身的特点和查处过程将案例分为综合篇、作案手段篇、查办案、处理篇和分析篇五个部分。这些案例主要来源于专案检查、专项检查、专项整治等方面,涉及虚开发票、偷税、逃税、骗税和假发票等案件类型。这些案例是税务稽查经验的积累和办案人员智慧的结晶,从不同侧面映示着稽查办案的历程,展示着我国税务稽查工作者的工作业绩和精神面貌,也是稽查办案的鲜活教材。全书分上下两册。

较 量

——全国税务稽查案例精选



定价:全套65元



定价:20元



定价:20元



定价:12元



定价:20元



定价:20元



定价:20元

厉风 **Vifeng**

2006 年 第二辑

文东平 主编



●“黑津冀”系列虚开发票案●“晋鲁”虚开发票偷税案●广东省十八宝医药保健品有限公司偷税案●湖南省“1·13”制贩假发票、假完税证案●江西金盛皮衣有限公司虚开增值税专用发票案●河南省“7·02”虚开发票案●浙江省临海市翔诚饰品有限公司偷税案●浙江省温州市陈伟良等人虚开倒卖运输发票案●湖南长沙三兆实业有限公司涉税案

国家税务总局稽查局 局长马毅民通报 9 起税案

/// 稽 综 整理

2006年4月20日，国家税务总局稽查局局长马毅民在国家税务总局新闻发布会上，通报了9起涉税违法案件情况：

一、“黑津冀”系列虚开发票案

2004年7月，在国家税务总局直接组织、指挥下，黑龙江、天津、河北三省市税务机关对涉案企业进行了检查。

经查，黑龙江省共有39户企业通过注册虚假废旧物资经营企业，虚开废旧物资销售发票（含假发票）11248份，虚开税额8.1亿元；天津市共有91户企业接受黑龙江省涉案企业虚开发票5616份，抵扣增值税税额4.63亿元，其中20户企业又对外虚开增值税专用发票11100份，虚开税额1.69亿元；河北省共有91户企业接受黑龙江省涉案企业虚开发票4667份，抵扣增值税税额2.84亿元，其中54户企业又对外虚开增值税专用发票12739份，虚开税额1.93亿元。另外，通过扩线检查又查出90户企业虚开废旧物资销售发票4578份，虚开税额4.47亿元。

目前，税务机关通过此案共查补税款12.39亿元，罚款4.89亿元，合计17.28亿元，将236户涉案企业移送公安机关。公安机关抓捕犯罪嫌疑人67人，已有22人被判刑，其中1人被判处死刑，3人被判处死刑缓期2年执行，1人被判处无期徒刑。

二、“晋鲁”虚开发票偷税案

2005年4月，山西省税务、公安机关联合查处了山西宇进铸造冶炼公司和山西宇晋钢铁公司接受虚开废旧物资销售发票偷逃增值税的涉税违法犯罪案件。

经查，两企业隶属于河南仁和集团公司。2002年1月至2005年3月，两企业以低价购买当地小铁厂的生铁、铁水等产品，改变原料名称以废旧物资的名义入账，同时取得山东、陕西、河南等7省20户废旧物资回收企业的虚开发票12741份，抵扣进项增值税税额2.25亿元；设置账外账，隐瞒销售收入，少缴增值税2.45亿元；少缴地方各税4701万元。另外，河南省税务机关还查实，河南仁和集团公司的5家关联企业隐瞒销售收入，少缴增值税9208万元，少缴企业

所得税927万元,少缴地方各税1332万元。

目前,山西、河南税务机关通过对上述企业检查,共查补税款6.31亿元,罚款1.4亿元,加收滞纳金3.82亿元,合计11.53亿元。公安机关已抓获犯罪嫌疑人25人,移送检察机关提起公诉。

三、广东省十八宝医药保健品有限公司偷税案

2004年10月,广东省国税局立案查处了广东省十八宝医药保健品有限公司虚开农副产品收购发票和偷税案。

经查,该公司系中外合资企业(港资),主要生产生命一号口服液等产品。2002年1月至2004年10月,该公司为自己虚开农副产品收购发票15279份,申报抵扣增值税进项税额2536.5万元;不按规定开具农副产品收购发票5422份,申报抵扣增值税进项税额746.4万元;以不符合规定的和为自己虚开的农副产品收购发票入账,虚列、多报成本和费用,共计偷外商投资企业和外国企业所得税5135万元。

目前,税务机关已对该公司补税8417.9万元,加收滞纳金1715万元,罚款1268万元,并以涉嫌偷税罪将其移送公安机关。

四、湖南省“1·13”制贩假发票、假完税证案

2005年1月13日,湖南省长沙市地方税务局立案调查“1·13”制造、开具、贩卖假发票、假完税证案件。

2004年12月,湖南省长沙市地方税务局相继发现三起开具伪造的电脑版建安发票和完税证案件。经查,这三起案件中涉及的假发票、假完税证均来自长沙市朱希德

(湖南省娄底市双峰县人)贩假团伙。2005年6月,税务机关配合公安机关将朱希德等10名犯罪嫌疑人先后抓获。经查证,该团伙所贩卖假发票来自以胡守罗(湖北省枝江市人)为首的制假窝点。2005年8月,税务机关和公安机关在广州市彻底捣毁以胡守罗为首的制假窝点。本案共抓获犯罪嫌疑人31人,缴获大量假票和作案工具。此外,税务机关从受票单位、纳税人手中收缴犯罪嫌疑人已开具并已使用的假电脑版建安发票、假电脑版通用发票54份,票面开具税款416万元。

目前,税务机关共追缴税款、处以罚款和没收违法所得合计506.7万元。31名犯罪嫌疑人法院已判决12人。税务机关正对涉案地区开具的假发票和假完税证进行排查。

五、江西金盛皮衣有限公司虚开增值税专用发票案

2004年12月,海南省国家税务局稽查局在查处海南一丁实业发展有限公司涉嫌骗取出口退税一案时,发现江西金盛皮衣有限公司存在向海南一丁公司虚开增值税专用发票的重大嫌疑。2004年12月,江西省国家税务局稽查局与公安机关对江西金盛皮衣有限公司等三户企业实施检查。

经查,王伯军等人注册成立了江西金盛皮衣有限公司等三户关联企业。2002年至2004年,三户企业共虚开增值税专用发票1197份,虚开税额7993万元,其中为深圳深远贸易公司等6户企业虚开增值税专用发票338份,导致6户企业骗取出口退税1700万元;为自己虚开农副产品收购发票7285份,为自己违规开具农副产品收购发票60份,共计偷税7549.9万元。

目前,税务机关共查补江西金盛皮衣有限公司等三户企业偷税款7549.9万元,并以涉嫌虚开增值税专用发票罪将其移送公安机关。

六、河南省“7·02”虚开发票案

2004年3月,河南濮阳市国税局根据举报线索,与公安、检察部门联合成立“7·02”专案指挥部,对濮阳市台前县金利纸业有限公司等31户企业实施检查。

经查,涉案31户企业共接受虚开增值税专用发票、废旧物资销售发票和其他发票11055份,抵扣增值税税额4356万元;虚开增值税专用发票10710份,虚开税额1.26亿元。

目前,税务机关对这31户企业查补税款8021万元,罚款2760万元,加收滞纳金406万元,合计1.12亿元。公安机关抓获犯罪嫌疑人31人,移送检察机关起诉17人,法院已判决9人,最高刑期达13年。

七、浙江省临海市翔诚饰品有限公司偷税案

2004年12月,浙江省临海市国家税务局稽查局在案件协查中,发现临海市翔诚饰品有限公司存在虚开发票、骗取退税的嫌疑。

经查,2001年至2004年期间,临海市翔诚饰品有限公司等5户涉案企业取得虚开增值税专用发票408份,采取非法购汇、虚抬出口产品价格等手段,实施骗取出口退税款1208.93万元,实际骗取出口退税款801.93万元;采取销售不入账等手段偷逃增值税122.22万元;取得虚开增值税专用发票517份,税额544.44万元,抵扣增值税进项税额528.29万元。

(下转19页)



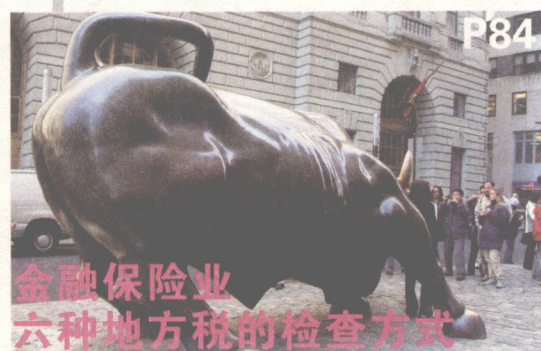
房地产稽查——
庭院深深深几许



出口日本的筷子



藏在宾馆的通讯公司



金融保险业
六种地方税的检查方式

稽查风动

- 2 国家税务总局稽查局局长马毅民通报 9 起税案

专题策划

- 6 房地产稽查——庭院深深深几许

风中人语

- 20 为“反常”喝彩

追风奇案

- 22 出口日本的筷子
26 名设计师设计的虚开发票案
28 “聪明”姐夫和糊涂妻妹
48 八发煤矿“鸳鸯票”
54 藏在宾馆的通讯公司
56 茶叶风波
57 十六麻袋调账资料
60 拍卖行佣金之谜……

教你一招

- 30 税务稽查应充分发挥现场笔录的作用
52 《出示证件笔录》不可缺少
52 用车改革应提倡 所得收入需纳税
53 发票角上藏着账外收入
84 金融保险业六种地方税的检查方式

法理探析

- 40 郝某诉某地税局案的法理分析

稽查花絮

- 90 女骗子冒充稽查员

秋风识得

- 32 再就业优惠政策中存在的问题
36 外出证成了建筑企业偷逃所得税“护照”
71 识破“改头换面”
72 煤炭购销流程中的花花肠子
80 税务稽查获取电子证据面临的困难

谈笑风生

- 78 慎用公信力
78 对等接待

79 说“印象”

名人与税

92 桑兰：税收关爱残疾人

八面来风

37 安康地税加大案件复查力度

37 滁州地税稽查系统强化《厉风》通讯员管理

37 揭阳地税稽查局启动“规范执法年”活动

37 张家口市彻查“8·24”系列税案本地涉案企业

37 成安国税建立稽查征管互动机制

51 贺州地税稽查工作迈上新台阶

51 阿拉尔国税局发挥税收申报评估作用

51 郎西国税开展网上“模拟查账擂台赛”

51 绛县地税狠抓房地产业税收管理

77 通化国税稽查局举办预防职务犯罪法制讲座

77 公安国税稽查局大力开展协查工作

77 嘉兴国税稽查局狠抓大要案查破工作

77 象山税、警联手抓获假发票贩子

77 珠海某公司3000多万元陈欠被成功清缴

95 北京国税召开全市国税稽查工作会议

95 马山国税局摩托车专项检查出成效

95 白银区国税局曝光23起涉税违法案件

95 十堰国税稽查注重案件回访

95 衢州国税四项措施强化协查工作

众说纷纭

75 浅谈税务行政处罚中自由裁量权的约束机制

82 关于企业技术开发费税务处理的探讨

工作调研

34 浅谈税务稽查信息化工作中存在的问题

58 稽查与征管：错位中的思考

64 躲进小楼成一统 个人租房漏洞多

66 民政福利企业税收问题调查报告

你问我答

94 合同代理人是否有纳税义务？

稽查巡礼

封二 广东省国家税务局稽查局

扉页 前进中的黑龙江省佳木斯市国税稽查局

31 天津市国家税务局稽查局

33 延庆县国家税务局稽查局

38 发展中的北京市地方税务局第一稽查局

47 湖南省株洲市国家税务局稽查局

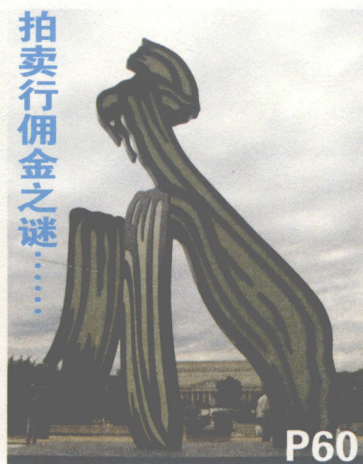
63 四川省地方税务局稽查局

74 江西省宜春市国家税务局稽查局

76 岳阳市地方税务局稽查局

91 重庆市沙坪坝区国家税务局稽查局

封三 蓝色情怀



房地产稽查—— 庭院深深深几许 *Fangdichan jicha*

/// 策划：李国成 执笔：庞永晟 贺焕龙

目前，房地产业无疑是当前最受关注、最不可缺少的行业之一。为了抑制房价增长过快和房地产业运作中的不规范行为，国家税务总局联合出台了包括税收调控手段在内的“国六条”。几乎与此同时，在全国范围内，一场针对房地产业的税收专项检查也在轰轰烈烈地展开。房地产业之所以接二连三地成为我国税收专项检查重点，与其普遍存在的大量而繁复的税收违法现象密不可分。

在针对房地产业的税收专项检查中，准确、全面地了解其涉税运作模式和流程，掌握其偷税常见手段和规律，熟悉其成本与费用核算方式，可以起到事半功倍的作用。为此，国家税务总局稽查局于2006年5月在厦门举办了一次房地产业税收专项检查培训、研讨会议，对房地产业的运作模式与偷税方式进行了总结与交流。在此，我们以国家税务总局稽查局《房地产行业检查培训预案》为基础，结合全国各地税务稽查部门在房地产业税务检查实践中得出的经验和技巧编撰此文，供大家参考。

不对称的“财富榜”与“纳税榜”

——房地产业涉税运作模式及纳税现状

房地产是房产和地产的总称，房地产开发可将土地和房屋合在一起开发，也可将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业，它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。房地产业运作一般经过土地或房产的获取、筹资、规划设计、开发、销售策划、预售销售、房屋完工验收交付使用、商品房的出租出借、商品房的自用、商品房的售后回租、项目成本清算及所得税计算等环节。总体而言，房地产业具有投资金额大、投资回收期长、资产负债率高、运作程序复杂等经营特点。正是这些特点，给房地产业税收征管造成很大困难，致使房地产业偷逃税现象较为严重，房地产业的“财富榜”与“纳税榜”很不相称。

房地产业涉税 运作模式

土地及房产的取得。土地的获取过程一般称为前期手续办理，包括从政府一级市场出让取得及二级市场转让、合作、合资、股权变更（买卖股权）方式取得。在一级市场中，主要有政府协议转让、政府公开拍卖、招标挂牌转让。它需要办理政府批文、计划立项、规划，最终缴足地价取得国有土地使用权证书；在二级市场中包括竞拍中标、

股东名称变更、出资合作、参股合资经营及在建工程的购入等方式取得。无论是在一级市场还是在二级市场取得，土地项目的开发都必须办理四证：土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售或销售许可证。一些不规范的商品房可能不需上述手续，但也应有土地租赁合同、与部队或村委会及乡镇的协议或合同。上述土地成本有的可以税前扣除，有的则不可税前扣除，它涉及以地换房、以房换地等诸多的税收政策问题。

筹资形式。筹资过程包括银行贷款、非金融性贷款、关联企业间的融资借贷、股东注册资本抽回后的变相借贷等。各种贷款、融资财务费用进入房地产开发成本后，都涉及能否税前扣除问题。

规划设计环节。此环节与税收相关的内容，包括建筑面积、可售面积、成本概算、建筑工作量计算、工程预（决）算、测绘面积与规划设计面积的差异等。它关系着所得税清算中成本的计算和分摊问题。

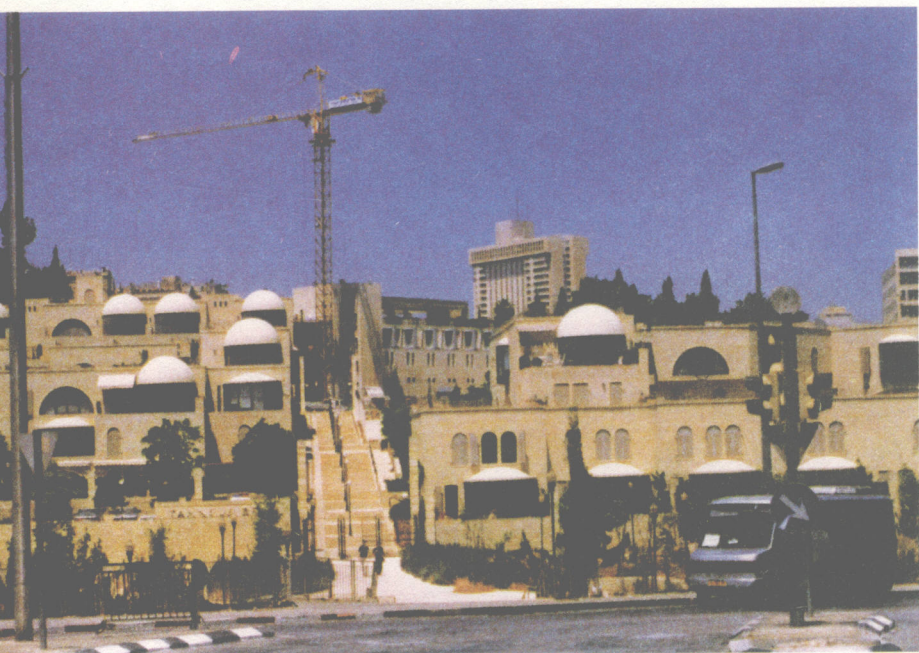
项目施工建造方式。房地产项目在在完成前期开发后，依据设计图纸，委托建筑企业进行施工。委托方式可为：分项目、分标段、分工种发包给施工企业或总包给施工企业。对施工单位可采取招标、议标或直接委托施工的方式选定。工程价款结算方式分为两种：一种是—

次性包死不得追加的总量承包，一次性结算；一种依工程图纸预算的工作量，结合当地建筑工程定额单价，按工程进度，实行按月或按季中间结算，工程完工后进行总结算。对工程结算的审核，关系到房地产项目所得税清算是否真实、准确。

销售策划环节。一般分为自行销售和委托他人销售两种方式。在自行销售中，一般都约定预收款金额、付款方式、是否办理按揭贷款等；委托他人销售的，一般约定委托销售的抽成比例、销售底价、房款及手续费结算方式等。此环节关系到商品房销售收入是否及时足额入账。

取得收入方式。房地产业收入分为预售及现房销售，涉税的主要内容有预售合同签订、售房款收取方式、房屋交付期限、产权办理期限；其采取的结算方式可分为：一次性全额收款方式、分期付款方式、银行按揭方式、委托销售收款方式、非货币性资产结算方式。其结算方式的多样性，合同书面上的形式收入与实际收入的差异，容易造成收入的失真。

成本分类。房地产开发企业成本按经营用途进行分类，包括以下八项：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间



接费用、不可预见费、开发期间税费。开发费用包括以下三大项：管理费用、销售费用和财务费用。销售费用可分为广告宣传费、销售代理费和其他销售费用。它涉及所得税项目成本的计算和分摊。

商品房完工界定及收入确认时限。商品房建筑完工，一般以政府的建筑质量监督站综合验收为准，有些地区可由建筑质量监督站先进行主体验收，在消防验收前，商品房也可投入使用。销售商品房的发票一般是延至产权证办理时才由房地产企业开具；由于延时交房，开发商要赔款，故商品房一般在主体验收后就交付业主使用。现行所得税规定以开发项目完工作为所得税结算时间。如何理解和把握完工概念，对税务稽查人员至关重要，它涉及所得税纳税义务时间的确认。

代建工程的开发。代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托，代为开发的工程。代建项目包括：统建房、周转房、安置房和代建城市基础设施和公共配套设施的

开发。

投资估算。房地产业在投资前都有投资估算。投资估算既是筹集建设资金和金融部门批准贷款的依据，也是确定投资决策、投资额和控制投资总额的依据。房地产开发项目的概算、预算指标，也是衡量成本列支是否真实的重要参考。

目前房地产业 偷逃税的一般手法

目前，房地产业偷税严重，已是不争的事实。从统计分析，2005年房地产业专项检查共查补税款461144.22亿元，问题率为46.87%。目前房地产企业偷逃税的一般手法有：

一是预收房款、银行按揭房款、房地置换、土地出让、以房抵债、安置回迁超面积售房、商品房自用等销售或视同销售行为，不按收入确定原则确定收入。有的企业将销售收入挂在往来账上，或隐匿收入，或不做账务处理，或直接冲减开发成本。如湖南岳阳现代房地

产开发有限公司将收取的4056万元预售房款全部记入“预收账款”，工程完工后一直未结转收入，偷逃企业所得税数百万元。

二是虚列开发成本。有的开发企业将拥有土地使用权的土地进行评估，按增值巨大的评估价作为土地成本入账。有的巧立名目虚列成本，如厦门市某开发企业利用非拆迁人员的身份证，列支拆迁补偿费1515万元；有的虚构施工合同骗开建安发票，如湖南长沙某开发公司利用虚假的施工合同，从地税窗口开出建安发票，虚增开发成本1000余万元；开发企业白条列支现象比较严重，如青岛市国税局发现，个别外资房地产企业列支白条高达上亿元。

三是人为多转销售成本。从全国情况看，房地产开发企业不遵循收入与成本费用配比原则，随意多转销售成本现象比较普遍，其表现形式不尽相同。如大连市的开发企业往往以预算成本或预计成本结转，其成本远高于实际发生的成本；青岛市的一些企业开发多个项目或分期开发项目时，常常故意混淆前后项目之间的成本，多转完工项目的销售成本。

四是故意拖延项目竣工决算和完工时间，少缴土地增值税。福建地税局发现，由于房地产企业利润率高，而土地增值税预征率相应较低，一些开发企业故意拖延项目竣工决算时间躲避土地增值税结算。

房地产开发企业税收 违法新动向

一是利用关联交易转移利润。如：厦门蓝筹置业有限公司开发的龙头商院以明显偏低价格销售给其

关联企业——厦门思瑞商贸有限公司，经查验发现后，补征营业税及附加73万元。

二是联建、集资建房、委托建房业务，不按相应政策规定缴纳营业税。如大连市某房屋开发公司的开发成本中无土地成本，其土地证是另一企业的。在联建过程中，两个企业都没有就“以房换地”、“以地换房”行为缴纳销售不动产营业税和转让无形资产营业税。福建津南地区有两个村以村委会集资建房

名义开发住宅，然后将一部分房屋对外销售，却未进行纳税申报，偷逃营业税87万元。

三是境外销售房产，隐匿销售收入。如厦门华汇房地产公司大楼建成近七年，总建房面积7.5万平方米，账上记载的销售收入仅为8000万元。经地税机关与公安部门及房产部门配合，查清该单位已在境外实现销售、隐瞒收入的事实，共计补税、罚款、加收滞纳金2370万元。

四是采取包销方式，少记销售收入。宁波市地税局在检查中发现，一些开发企业与包销商签订包销合同，约定一定的包销金额，包销商负责销售，开发商负责开票。有的包销商在销售过程中，采取部分房款由开发商开具发票、其余房款直接以现金收取或开具收款凭据，隐瞒销售收入。这一行为，不仅造成开发企业和包销商双方偷逃了税款，也减少了购房者在办理房产权属证件时缴纳的有关税费。

解析房价成本

——房地产业财务核算概要

厘清房地产价格中的成本组成，是对房地产业进行税务检查的重要一环。前已述及，房地产开发成本按经营用途进行分类，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用、不可预见费、开发期间税费。开发费用包括管理费用、销售费用和财务费用。销售费用可分为广告宣传费、销售代理费和其他销售费用等。在房地产业财务核算中，主要有开发产品的核算、出租开发产品核算、周转房的核算、土地开发成本的核算等。掌握这些核算方式及相关成本计算，是对房地产业进行检查的基础。

就现行会计制度来说，房地产开发企业并没有专门的行业会计制度。1993年7月1日财政部曾颁发

《房地产开发企业会计制度》，但现已不再适用。2001年1月1日，财政部颁发了《企业会计制度》，股份制房地产开发企业开始执行《企业会计制度》。2005年1月1日，财政部颁发了《小企业会计制度》，小规模房地产开发企业也可执行《小企业会计制度》。从会计制度的变迁看，1993年的《房地产开发企业会计制度》虽已不再适用，但其中的主要科目设置沿用至今。下面讲述的房地产业财务核算，以1993年的《房地产开发企业会计制度》中会计科目为准，结合《企业会计制度》、《小企业会计制度》中的规定，进行概要论述。

开发产品的核算

开发产品是指企业已经完成全部开发建设过程，并已验收合格，

符合国家建设标准和设计要求，可以按照合同规定的条件移交订购单位，或者作为对外销售、出租的产品，包括土地（建设场地）、房屋、配套设施和代建工程。已完工开发产品实际上是开发建设过程的结束和销售过程的开始。

为了正确核算开发产品的增加、减少、结存情况，开发企业应设置资产类“1285开发产品”账户。该账户借方登记已竣工验收开发产品的实际成本，贷方登记月末结转的已销售、转让、结算或出租的各种开发产品的实际成本。此外，本账户还应按开发产品的种类，如土地、房屋、配套设施和代建工程等设置明细账户，并在明细账户下，按成本核算对象设置账页。

企业将开发的土地和房屋用于出租经营，或将开发的房屋安置拆