

房地产热更需加强契税征管

■ 周加杭 刘长建

近年来房地产市场升温,房产交易价格持续上涨。由于契税在房地产交易税费中占较大比例,造成部分交易对象想方设法偷逃契税。有的在二手房交易中,通过瞒报成交价格少开发票或一桩交易开两份发票,同时签一份相应低价合同申报纳税,达到少交契税的目的;有的在存量房交易中签订虚假合同,隐瞒成交价格,借以偷税漏税;有的在房产交易后不办税,不办证;还有的一幢房子经多次买卖后仍使用原房主的产权证书来办理房产过户手续,造成不交契税或少交契税。因此,必须采取措施加以规范。加强契税征管,对增加财政收入,防止炒房行为的产生,抑制房价过快上涨也能起到积极的作用。

一是多部门联合,形成征管网络,实现信息共享。契税征管部门与地税部门实行计算机联网,并定期与房管、土地部门核对有关房产交易合同、发票,及时、准确掌握税源动态,确保契税税款据实征收,一户不漏。二是核定房价,及时对照。契税征收机关根据市场房产交易的情况,联合房管、物价等部门分类别、分地段制定房地产市场指导价,对不同房龄的房产价格合理浮动,作为征收契税时的参考价格。若纳税人提供的成交价与市场指导价出入较大,则应及时审核。纳税人对按市场指导价纳税有异议的,可通过专业评估机构估价,按评估价征收。三是健全协护网络,建立税源台账,定期检查。以居委会、社区为单位组成协税护税网络,加强契税征管力量,建立税源台账,及时掌握税源,做到适时征收。四是加大稽查执法力度,对没有及时申报纳税或有偷漏税行为的除征收滞纳金外,还要处以罚款等。

(作者单位:江苏省建湖县财政局 钟庄镇财政所)

责任编辑 周多多



《土地管理法》第十条规定,已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的林地,由村内各农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;《土地承包法》第十二条中也明确规定,土地(林地)承包可以由村民小组发包。“村内集体经济组织”指的是过去的生产队,现在则由村民小组来代行集体经济组织的职能,其中包括经营、管理林地的职能。另一种看法是林地归村委会所有,应由村委会经营、管理。《土地管理法》虽然提出了土地由村民小组经营、管理,但一些村民组不是一级经济核算单位,不具有法人地位和一定自治权。所以,林地归村委会所有,应由村委会经营、管理。村民组与村委会为争夺山林权发生纠纷影响了林权改革的推进。

另外,山界模糊也给林权改革增加了难度。分村、分组、分山都在上世纪七八十年代,由于当时山林效益低,分山时随手指认,没有记录档案,许多山长期无人管理,村委会、村民组、农户之间山界划分模糊不清,很难确定。

针对上述问题,笔者认为,对林地使用权和林木所有权已经明晰的,应稳定不变,并以法律形式保障林农合法权益;对各种历史遗留问题、权属不清的,应依照法律法规进行确认,妥善处理、及时化解可能出现的各种矛盾纠纷。

(作者单位:安徽省宣城市宣州区财政局)

责任编辑 陈素娥

林改当防山林权属纠纷激化

■ 汪恭礼

在全面推进集体林权制度改革过程中,林地所有权归属问题成了矛盾的焦点,应引起重视。

林地到底归谁所有?目前形成了两种不同的看法。一种看法是林地归村民小组所有,应由村民小组经营、管理。

县级政府采购存在问题不容忽视

■ 赵伟书 刘山臣 贾建方

河北省沙河市自1999年推行政府采购以来,取得了较大的成绩,但存在的一些问题也须引起重视。

一是政府采购预算编制流于形式,约束力不强。按照《政府采购法》的要求,必须先预算后采购,但有些单位年

初没有制定完整的采购计划,导致中途追加项目,影响了全盘计划;也有些单位制定计划时对商品、货物的购置要求不明确,盲目追求高标准,结果造成浪费;还有些单位一味追求省钱,采购时才发现预算不能满足实际需要。二是采购方式综合运用能力较差。《政府采购法》规定了公开招标、邀请招标、竞争性招标、单一来源采购、询价等多种采购方式,有些单位却无视具体情况,固定地用一种方式进行采购,结果事倍功半。三是县级行政区域市场信息不充分。由于专业技术人才和专门的技术咨询机构相对缺乏,市场信息不充分,信息发布不规范,信息网络化建设滞后,采购单位很难全面了解工程、货物的价格和性能等信息,致使标书制作,特别是“上限”、“底价”的确定很难做到科学合理。

因此,为了确保政府采购的执行力度,县级财政部门应根据《政府采购法》的规定,结合本地实际,制定出涵盖政府采购的预算和计划编制、信息发布、程序和方式、机构设置和权责划分、资金拨付、监督检查、质疑和投诉等各个方面的实施细节和规章制度,以规范地方政府采购行为,提高政府采购效率。要建立财政年度综合预算与政府采购预算相结合的制度,在财政综合预算中单独列出政府采购部分,从资金控制上为政府采购把关;要大力发展政府采购信息化建设,充分利用网络平台,及时发布政府采购法律、法规、规章制度、采购信息等动态信息,实行网上信息采集、招标操作、数据管理、实时监控和后续管理等多种操作,增强政府采购透明度,提高采购效率;要结合本地实际情况,灵活运用各种政府采购方式。

(作者单位:河北省沙河市财政局)

责任编辑 常嘉

应改进对会计信息质量 的监督检查方式

■ 柳光强

目前,财政部门对会计信息质量的监督存在弱化现象,尤其是监督检查方式较为落后,普遍存在重视事后监督检查,忽视事前、事中监督;重视一般性监督,忽视重点监督;重视对单位财务状况的微观检查,忽视对宏观调控政策落实情况的监督;重报表查验轻实地核实等问题。为提高财政部门监督检查的效果,必须及时调整监督检查方式。

一是前移监督关口,由事后监督转为到事前、事中、事后

监督相结合。建立对单位会计信息质量的财政监督预警管理机制,及时发现问题、及时分析研究、及时提出整改措施,并要安排好工作程序,确保对单位会计信息进行财政监管目标的实现。二是将专项监督和日常监督有机地结合起来,实现监督工作的经常化和制度化,并建立起畅通的信息渠道,及时有效地反馈各种信息。三是提高监督的针对性,加强重点监督,在监督过程中注意区分不同单位的情况,做到对症下药。比如对于上市公司,应重点关注是否有通过造假粉饰业绩,侵占投资者利益的行为;对于金融企业,应重点关注是否有风险转移等。四是突破对单位微观财务活动的检查,加强对财政宏观调控政策落实情况的监督。五是突破以注重查看账表为主的财务监督方式,转换到通过就地核查账实,强化对企业损益、净资产真实性的审计,真实完整地反映企业的效益与所有者权益,揭示经济管理更深层次的问题。

(作者单位:湖北省中央企业会计学会)

责任编辑 陈素娥

行政事业单位房租收入管理问题

亟待解决

■ 金桂根

行政事业单位的房租收入是各级纪检监察部门和财政部门关注的焦点,但在实际财政资金管理工作中却是一个盲点。据调查,目前部分行政事业单位的房租收入存在运作不规范、资金使用管理薄弱等现象,导致这部分资金长期游离于财政资金的监管之外。

切实管好用好行政事业单位的房租收入,需做到以下几点:一是对行政事业单位房屋出租情况进行清理,摸清“家底”;二是公有房屋出租必须按照公开、公正、公平的原则,对外公开竞租,严禁暗箱操作;三是行政事业单位公有房屋出租,必须由单位和承租人签订书面租赁合同,并将公有房屋出租情况报纪检监察和财政部门备案;四是强化票据管理,促使单位将房租收入及时足额上缴财政专户,实行严格意义上的“收支两条线”管理;五是加强对公有房屋出租收入和使用情况的检查,凡有违规行为或违反“收支两条线”管理规定的,除没收一切所得外,按照《财政违法行为处罚处分条例》,追究单位主要负责人和直接责任人的责任。

(作者单位:江苏泰兴市财政局)

责任编辑 李艳芝