

为公房出租“公开竞价”叫好

■ 尹冠雄

“‘公开竞价’这种形式好，要不是这样，我们都不知道哪里有房要出租，就算打听到，也被转好几手了。”这是山西省沁水县农机局出租门面房时，某竞得人在报名时和竞得后两次说过的同一句话。在承租人为“公开竞价”叫好的同时，出租房单位也称赞说：“太好了，比我们预料的租价高出两万元，还不得罪人。”

针对单位公有房出租过程中出现的腐败行为而导致国有资产流失的现象，沁水县财政局会同资产占有使用单位采取“公开竞价”的方法出租公有房。即通过公开发布竞价公告、制作公开竞价文件、竞价人报名和对实地的踏勘、出租方澄清答疑等程序后，由县政府采购中心举行公开竞价大会，按照公开竞价规则，以最高报价人为竞得人。公开竞价体现了“公开、公平、公正”原则，既成功保证了国有资产有效使用和保值增值，又有效防止了暗箱操作，有利于从源头上遏止腐败现象的滋生。

(作者单位：山西省沁水县财政局)

责任编辑 周多多

契税征管亟待完善

■ 邢海丽

契税作为地方税种，正逐步成为地方财政收入增长的可依赖税种，从排名上看仅次于营业税、城市维护建设税等几个税种；从发展潜力看，是一个新兴的、有增长潜质的税种。但是目前契税征管工作却远落后于房地产行业的急剧升温，存在诸多问题。

一是政策宣传力度不够，群众纳税意识淡薄。由于契税恢复开征时间短，政策宣传不到位，一些纳税人对契税不了解，有些偏远地区的乡镇老百姓甚至不知道在房产交易时需缴纳契税，误认为是当地财政乱收费，给契税征管带来了较大阻力。



二是不按期办理纳税申报现象比较突出。买卖双方一旦签订合同，纳税义务人就应当办理纳税申报，并在规定期限纳税。但是，从实际情况看，土地、房屋买卖未在规定期限申报纳税的现象还十分普遍，以致契税征管工作很被动，正常组织征收和追缴税款都非常困难。

三是各相关部门之间工作协调不够。规划局负责颁发准建证，土地部门负责办理土地使用证，房产部门负责办理产权证。由于各部门缺乏互通，房地产信息不能充分共享，有的纳税人未缴契税就已经拿到了房产证，没有真正按规定做到“先税后证”，不可避免的出现少征、漏征现象，导致部分税收收入流失。

四是偷税形式多样化。按规定，契税征收的依据首先是房地产交易成交价格，如果成交价格不能确定，由征收机关参照市场价格核定。但市场经济中，各个时期的房地产价格变动很大。因此，一些纳税人千方百计钻政策的“空子”，采取各种各样的手段降低计税价格。有的通过关系开低评估价格；有的设法改小购房面积；还有的甚至采取签订两套合同的方法，以虚假合同的较低价格交纳契税，以达到偷税的目的。

五是契税法条款尚不完善，有待修订充实。契税涉及范围较广，纳税人来自社会各个行业，实际操作中，征收人员会遇到很多错综复杂的情况，而我国现行的《契税暂行条例》颁布于1997年，内容相对简单，涉及的只是比较普遍的现象，使征收人员遇到特殊情况时缺乏有力的法律依据。契税稽查同样缺乏法律规范，不能做到有据可查、有章可守，稽查的“度”很不好把握，工作中往往缩手缩脚，执行力度不够。

(作者单位：河南省内乡县财政局)

责任编辑 常嘉