

以物抵债房产转移登记过渡期 房地产税征纳建议

高宝科 ■

(一) 从一个案例说起

A 金融资产管理公司(以下简称 A 公司)为维护其对某债务企业的金融债权,向法院提起诉讼。经法院审理,裁定该债务企业以其提供抵押担保的房产抵偿债务。法院以物抵债裁定下达后,A 公司即刻启动办理抵债房产转移登记手续。在办理登记手续的过程中,因债务企业涉及多宗民事诉讼案件,上述抵债房产被查封,在法院裁定抵债两年后才最终完成产权转移登记。该抵债房产自权利转移次月至不动产登记机构核发不动产权属证书当月期间(即抵债房产转移登记过渡期),A 公司未申报缴纳房产税、城镇土地增值税(以下简称房地产税)。待抵债房产完成转移登记后,A 公司进行了房产税源登记,并补充申报缴纳了该抵债房产转移登记过渡期间的房地产税,因前后涉及两年多时间的逾期,导致在补充申报缴纳抵债房产转移登记过渡期房地产税款时,缴纳了一笔较大金额的税收滞纳金。

对于延迟期间的房地产税如何缴纳的问题,因目前没有明确的税收规定,实务中有不同做法,以下对此进行分析并提出建议。

(二) 两种主要征纳模式

1. 法院裁定以物抵债后,金融企业待抵债房产办理完转移登记后,自不动产权属证书次月起申报缴纳房地产税。这种做法资料齐全、简便易行、

权责清晰,在一定程度上已成为处理抵债房产转移登记过渡期房地产税的一种惯行做法,形成了“以证办税”的路径依赖。当然从法理上分析,也存在抵债房产自权利转移次月至不动产权属证书当月期间的房地产税未进行申报和缴纳的风险,以及因此而承担税收滞纳金和税务主管部门罚款的风险。

2. 法院裁定以物抵债,金融企业完成抵债房产转移登记后,自不动产登记机构核发不动产权属证书之次月起正式申报缴纳房地产税,主动补充申报和缴纳该抵债房产转移登记过渡期所涉及房地产税,并因此而承担了该抵债房产转移登记过渡期滞纳税款的税收滞纳金。如前所述与第一种征纳模式相比,该征纳模式引发了守法者“吃亏”、违法者“受益”的尴尬局面。

3. 金融企业在抵债裁定生效后,及时持生效抵债裁定在不动产所在地税务机关完成临时税务登记和房产税源信息维护,按期进行纳税申报;待不动产权属证书核发后,再行调整前期申报的差异。这种模式虽然从源头上规范了纳税,但执行中一旦发生执行回转等情形,抵债房产被收回,将直接导致前期纳税基础丧失,税务部门还需退回前期征收的税款。

综合三种征纳模式,第二种模式更简便易行、便于监管,可以考虑对抵债房产转移登记过渡期房地产税申

报缴纳制度进行适当的变通安排,切实减轻纳税人的税收负担。

(三) 建议

1. 建立抵债房产转移登记过渡期房地产税延期缴纳制度。为便于抵债房产在转移登记过渡期房地产税的申报缴纳,减轻企业负担,方便税收征管,平衡征纳关系,建议建立抵债房产转移登记过渡期房地产税延期缴纳制度。金融企业完成抵债房产转移登记后,在取得不动产权属证书的次月自然月份申报纳税期限内,一次性完成申报和缴纳自抵债房产权利转移次月至不动产权属证书当月期间的全部房地产税,税务部门不再适用《税收征收管理法》第三十二条关于纳税人未按期缴纳税款而加收滞纳金的规定,也不再采取罚款等税收监管措施。

2. 建立人民法院和税务部门之间抵债房产裁定信息共享机制。对于法院裁定抵债的房产,建议人民法院和税务部门定期(最好控制在1个月至3个月以内)进行信息交换,使税务部门及时准确掌握辖区内抵债房产信息和抵债房产权属变化,主动提示抵债房产承继企业依法履行纳税申报和缴纳税款义务,责令逾期申报纳税的企业限期纳税申报,寓执法于服务之中,不断提升税务执法精确度。■

(作者单位:中国信达资产管理股份有限公司宁夏回族自治区分公司)

责任编辑 陈利花