土地增值税清算 房企“紧箍咒”收紧

■ 特约记者 林华 报道

7 月 2 日，国家税务总局在官网上挂出《关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》(税总发〔2013〕67 号)，要求各地于 8 月底前将 2013 年土地增值税征管工作情况、清算进度和下阶段清算上报。这是税务总局继 2007 年、2010 年之后，第三次就房地产开发企业土地增值税清算问题下发通知。

有关专家指出，土地增值税是房地产调控的重要手段，但是由于各方面的原因，各地实施土地增值税清算一直不太严格，势必会对中央楼市调控构成消极影响。

分析人士表示，如果保留土地增值税，短期内避免地方政府借土地增值税松动楼市调控根基，应在深入调研的基础上，从税制设计上细化章程、明确细则，并下决心加大对地方土地增值税征管工作的核查力度，督促税务部门加强管理。

土地增值税再次清算

税务稽查又给房企念起“紧箍咒”。7 月 2 日，国家税务总局在其官网上挂出《关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》(税总发〔2013〕67 号)称，2013 年要抓好土地增值税清算工作，并要求各地于 8 月底前将 2013 年土地增值税征管工作情况、清算进度和下阶段清算上报。

67 号文要求主管税务机关加强对房地产开发项目的全流程监管，并提出 2013 年土地增值税清算工作的重点，要求清算申报做到全覆盖、无死角。67 号文要求，要对近几年积压未清算的项目进行全面清理，督促企业限期自行清算，对拒不清算的要严肃处理。

67 号文还要求，要严格执行核定征收规定，不得擅自扩大核定征收的范围，对不符合核定征收条件的，坚决不得核定征收，对符合条件、确需核定的，要根据实际情况从严确定核定征收率，不搞一刀切；清算审核时要严格依照政策和规定执行，不得擅自扩大扣除项目范围。

据称，税务总局已经对 15 个省市的这项工作进行督导检查，今年 7 月起还将对辽宁、黑龙江、河北、天津、四川、重庆等省市进行督导。

据了解，这是国家税务总局继 2007 年、2010 年之后，第三次就房地产开发企业土地增值税清算问题下发通知。此前两次通知出台，都曾引发市场震动。

土地增值税从 1994 年开始征收，征税对象是土地取得、转让、建设所取得的增值额。按照增值额与扣除金额的对比，税率分为 30%、40%、50%、60%四个级别，是中国税率较高的税种。

2006 年底，国家税务总局曾发文要求各地从 2007 年 2 月 1 日起，对房企进行全面土地增值税的清算工作。但随着 2007 年底金融危机的爆发和中国楼市的波动调整，土地增值税清算并未严格执行。

分析人士表示，设立土地增值税这个税种的导向就是要房企不能定价过高，同时要求项目快速周转，加大供应，防止房企囤地、捂盘。

据了解，土地增值税的清算工作要在房地产项目竣工、完成销售，或者整体转让时展开。具体税率方面，房地产项目利润率未超过 20%的，免征土地增值税；利润率超过 20%，根据利润率高低，按四级超额累进税率征收土地增值税，利润率在 20%-50%的，土地增值税税率为 30%；利润率在 50%-100%的，税率为 40%；利润率在 100%-200%的，税率为 50%；利润率在 200%以上的，税率为 60%。

虽然只有在利润率达到一定水平后，才会对房企征收土地增值税，但该税种对房企影响很大，像一些大型房企的大型项目，如果拿地早、价格高、开发周期长，往往是几十个亿。

土地增值税是房地产领域的主要税种之一。按财政部披露的数据，今年 5 月，全国的土地增值税收入为 276 亿元，比上年同期增长 27.4%。

分析人士表示，从严征收土地增值税可以在一定程度上抑制房地产企业的暴利，起到调节收入分配的作用；可以有效控制房地产市场的投资过热，减少房企拿地的冲动；可以有效调节房地产市场的结构，引导房企增加普通住房供给。

有关专家表示，土地增值税清算会带来两方面的影响，其一，土地增值税是在开发企业完成开发项目出售之后，对企业所得利益的调整，不对市场直接发生关系，因此影响有限，但对开发项目较多的企业，需要大量资金，对其未来的投资会有影响，但这种影响不是短期内就显现的。其二，土地增值税的清算将打击开发商囤地行为，降低房企土地涨价预期，会加快房企的土地开发速度。

近期国家税务总局正在进行土地增值税专项执法检查。据估算，对土地增值税进行清算，在北京、上海、深圳等一线城市，可能有数百亿元人民币资金被抽走。

业内人士表示，作为调控房地产市场的重要税收工具，土地增值税在中国却严重走样。如果在此轮调控中，土地增值税清算政策能真正执行，将对房地产企业带来巨大影响。

土地增值税沉疴已久

今年 5 月，具有注册会计师资格、注册税务师资格的李劲松律师就质疑，包括万科、华远、SOHO 中国在内的 29 家上市房企 2012 年报反映，这些企业应缴未缴土地增值税总计高达 640 亿元。

为何会有这么一大笔应缴未缴税款挂在账中？原因就在于这些房企的项目还没有进行结算或者达不到土地增值税清算的条件。

据了解，由于对房地产企业土地增值税的征收管理规定比较繁杂，政府、企业执行难度大，造成房企“应交未交”的土增税金额高达数百亿元。

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入为计税依据向国家缴纳的一种税赋。1994 年以来，中国对房地产土地增值税实行“预征制”，即事前预征、事后清算、多退少补，预征税率一般在 1%至 3%之间。

2007 年 2 月 1 日起，各地税务部门开始对房地产企业土地增值税进行全面清算，征收 30%到 60%不等的土地增值税。税务部门明确了其中必须以及可以要求进行土地增值税清算的情况，包括开发商整体转让项目、直接转让土地使用权、项目销售率已达 85%、项目三年未销售完毕等。

然而，房企土地增值税清算征缴工作进展缓慢，房地产企业应交未交的土地增值税、土地清算准备金数额庞大，总额达数百亿。

调查发现，很多地产公司在会计处理时，将应交土地增值税列为流动负债。如果按照会计理解，应在一年内支付。但实际上，这部分税收并未在下一年支付，而是继续作为流动负债处理。由于一直没清算，土地增值税像滚雪球一样越滚越大。

以 SOHO 中国为例，公司在 2005 年底应交的土地增值税总额仅为 5.94 亿元，而到了 2012 年底，这一数字已经增长至 64 亿元，应交土地增值税总额翻了 10 倍多。

更有部分房企已经学会通过税收筹划，从一开始就设计如何多增费用和成本，以达到最后尽量多避税的目的，其中有一项为应交未交土地增值税。

虽然土地增值税出台数年，但土地增值税清算并没有很好执行。分析人士表示，近几年房地产市场波动较大，税收部门的征收时机不好确定，开发项目什么时候卖完不好确定。

同时，房地产开发成本中的一些灰色成本，很难甄别，土地增值税的征收需要进一步的手段，非常精确的征收管理方式。

值得一提的是，当前一些地方土地增值税征管工作存有弹性，地方政府担心土地增值税严格执行会影响房企的积极性，执行该政策积极性相对不高。

分析人士表示，土地增值税直接进入地方政府口袋，在“土地财政”驱动下，地方政府和房地产企业利益相关、关系密切，且随着房地产市场和调控形势的“阴晴不定”，两者关系时显“暧昧”。

相比于巨额的土地出让金，地方政府往往对土地增值税“睁一只眼闭一只眼”。房价看涨、楼市形势好的时候，房企为拿地或有求于地方政府；一旦中央楼市调控方向趋于严厉、形势不好，地方政府往往会主动找房企“捧场”，土地增值税的征缴工作也据此显现弹性。

在此次下发的 67 号文中国家税务总局也承认，土地增值税征收管理工作仍需进一步规范，特别是在土地增值税清算工作、严格审核扣除项目、减少核定征收项目等方面还需要进一步加强管理。

北京市忆通律师事务所主任李劲松统计分析包括万科、华远、SOHO 中国等在内的 29 家大型房地产企业年报得知，这 29 家企业财务报表上标明的应交未交土地增值税金额达 640 亿元。拖欠的税收不仅让房企获得了占有资金的受益，还加大了国家税收流失的风险。

分析人士指出，当前楼市调控的一个方向，就是通过增加房企资金压力，促使其加快推盘力度，防止捂盘惜售。但“应交未交”土地增值税数额庞大，意味着房企可以通过延缓纳税的方式将这部分现金流占为己有，为其在与购房者博弈中占据主动、保持房价坚挺提供了强力支撑。

土地增值税难题待解

有关专家认为，土地增值税是针对财产转让所得征税，当初设计这一税种的目的是为了调节房地产企业过高的利润，从税种设计上说，土地增值税有其存在的意义，但在制度落实、土增税征收环节，在地方政府要不要征收、征收多少的问题上缺乏配套措施。

按照土地增值税条例，这个税种最低税率 30%，最高 60%，是四级累进税率。如果严格执行四级累进税率，土地增值税是一个非常厉害的税种，会对房地产企业的现金流造成巨大影响。但大部分房地产企业都跟政府关系很好，很多房地产企业在项目结束后还有一部分土地增值税没有交。

据介绍，各地一般是按普通住宅、非普通住宅、别墅、度假村等级，按销售收入的 1%-5%预征率进行预计征收。等到项目结束后，再由房企自查自补。上市房地产企业基本上是按照 1%的预征率来计提土地增值税的。

有关专家指出，土地增值税的征收制度不健全，房地产开发周期一般都比较长，增值也是一直在变化的。地方税务部门很难征收，最后就采取预征的方式，在房企立项的时候就预先算一个数，先征收一部分，然后等项目结束了才清算。

然而，房企不断跟政府讨价还价。政府部门也是如此，在财政收入丰盈的时候就会让步，手头缺钱的时候就会让企业多交一些。

正是这种讨价还价，让土地增值税的征收变成了一本糊涂账。这中间有太多的漏洞可以钻，房地产企业到底漏了多少土地增值税，可能税务部门自己都不清楚。

分析人士指出，造成土地增值税征收困难的主要原因在于这个税种本身。这个税太过复杂，不仅对房地产企业来说复杂，对税务部门来说同样复杂。

房地产开发周期长，一般情况下 3 年都算快的，长的能有十几年。而土地增值税恰恰是要在整体项目结束之后才能征收，在这期间房价是在不断变化的，企业的成本也在不断变化，要征收土地增值税就要算清楚增值了多少，还要算清楚哪些成本是应该扣除的。这样的工作需要专业的团队才有可能完成，一般的税务部门工作人员可能都弄不清楚。

另外，房地产企业没有愿意足额缴纳土地增值税的，也没有哪家企业愿意早交税，都是拖到最后一刻才交。

看起来，这似乎是一个执行成本很高的税收政策。那么，是继续这个税种的征收，还是换个思路、换个方法？长远看，恐怕土地增值税只是一个过渡期的税种，肯定会被别的税种所代替。

有关专家指出，如果保留土地增值税，短期内避免地方政府借土地增值税松动楼市调控根基，应在深入调研的基础上，从税制设计上细化章程、明确细则，并下决心加大对地方土地增值税征管工作的核查力度，督促税务部门加强管理。

从长期看，专家呼吁加快推进房地产税费综合改革。建议将土地增值税改革放到房地产税费综合改革的框架内，与土地出让金、房地产税等改革结合起来进行。

分析人士认为，从长远角度看，土地增值税并非可持续税种。从严征收土地增值税有利于减少房地产企业的投资冲动和利润预期，但在供求失衡的情况下，却有可能成为新增房价的一部分。原本是为调控企业投资投机，最后却增加了购房者的负担，对此政府部门应有所警惕。

从实际工作经验来看，二线三线城市很多房产开发企业建账的水平很差，根据其账本去征土地增值税不但征收难度大、成本高，也难以发挥出土地增值税原本应有的效用。专家建议从企业所得税入手对房地产企业的不合理利润进行限制，如提高税率。

财政部财科所所长贾康表示，眼下房地产税收“多如牛毛”，契税、营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加税、印花税、房屋销售所得税、二手房转让税等，为地方政府变通楼市调控提供了多个出口，可能成为谋取局部利益的砝码，亟待引起重视。

土地增值税实行四级超税率，具体税率如下

级数	土地增值额	税率(%)	速算扣除系数
1	增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30	0%
2	增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的	40	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的	50	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%的	60	35%

新闻链接

土地增值税：以土地和地上建筑物为征税对象，以增值额为税基，并按照 30%至 60%的四级超额累进税率进行征收，方式为预征和清算相结合。

简单讲，土地增值税就是针对房地产项目的超额利润而设计的，当房企转让房地产所取得的增值额越大，税率就越高，应缴纳的税额就越多。

成都楼市谨慎向好 房企阵营分野

■ 赖黎明 成都报道

以《成都透明房产网》出据的本年度 1-6 月的完全数据显示，成都楼市半年来呈现出来的基调可用 12 个字概括：市场谨慎向好，房企阵营分野。

供求态势上：从 2013 年 1 月起的整个上半年，供销状况基本维持在供销平衡，甚至是供小于求，较为明显的是 4 月房交会前夕，市场呈现出较为悬殊的供不应求的局面，也有人将此定义为“供销两旺、量价其升”的好兆头。然而，5、6 月份的数据一出来，供求双双下挫，市场重归冷静，不再轻言反弹。

在区域方面，高新区和成华区分别占到成交套数的 28%和 25%，不难看出，城南和城东依然是成都主城区的成交主力，东二环和天府新城作为成都楼市的两部主要引擎，至少连续三年担当了这一角色。

面积段上，70-90 平米户型段成交量占到 44%，与价格段 7000-9000 元 / 平米的占比 46%遥相呼应，特别值得一提的是，后者较之去年同期增加了 12%。这印证了上半年如火如荼“小三房”大战，使得刚需、首改合拢起来的模糊地带，真正成为整个住宅市场的一条大龙，并且势头不减。

高端市场，单价 12000 元 / 平米以上的成交量占比 7%，面积 180 平米以上的成交量占比 3%，虽较之去年同期出现了不同程度的增加，稍有复苏走强迹象，但仍是曲高和寡，离全面躁动为时尚早。

综观整个市场基本面，可归结为“谨慎乐观”的有力依据是下面一组数据：1-6 月主城区共成交住宅 551.06 万平米，同比增加 54.7%，对比同期 497.47 万平米的供应量，而半年共消化存量达 53.59 万□。

国药准字H46020636
快克®
复方氨酚烷胺胶囊
适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状，也可用于流行感冒的预防和治疗。
请在医生的指导下购买和使用
海南亚洲制药生产
海南快克药业总经销