

今日 24 版

第 317 期 总第 7783 期

统一刊号:CN51——0098

邮发代号:61——85

全年定价:450 元

零售价:2.50 元

2013.12.02

星期一

癸巳年 十月三十

热线电话:400 990 3393

官方微博:weibo.com/jrwbd

weibo.com/jlrbs

企业家日报

ENTREPRENEURS' DAILY

周运杰:构筑百年圣光梦

P21

本期导读 Highlights

P2

备战 30%红利上缴
国企经营将更加透明

时至年底,国有企业又迎来新一轮审计高潮

P3

大秦线退煤治雾霾
中国能源结构变革开端

面对日益严重的雾霾,煤炭究竟何去何从?以煤炭为主的能源体系又该如何改变?

P5

十大房企截至目前拿地金额破 2500 亿

持续高热的土地市场再度升温,尤其配建自住型商品房的土地入市以来,各大房企之间的竞争就显得更为激烈

P6

肯德基投大批量广告公关
化解危机恐尚需时日

伴随着这一系列主题广告登陆各大电视台,肯德基“我承诺”活动正式拉开大幕

P7

首批新能源汽车推广城市
出炉

多数车企看好未来发展

新一轮新能源汽车推广应用补贴政策正式出台,能否带来产业的春天,让新能源汽车真正走入百姓家?

P8

公务车禁令激起千层浪
中国汽车业将成何种表情

2011 年,车辆购置及运行费 59.15 亿元,占“三公”经费总数的六成以上

P13

油气管网改造“四难”

中石化黄岛爆燃事故已经过去一段时间,但关于油气管网运营和维护的争议仍在继续

P14

空巢涌现 10 年难消化
海南圈地后遗症爆发

大规模“圈地”的后遗症已经显现。开发商们除了卖房,似乎并没有给海南的旅游服务业带来任何新模式

Iphone,android 手机扫描二维码下载安装



企业家日报微信公共平台二维码

企业家日报社手机客户端 APP——太阳岛二维码

土地增值税解密

P9-12

土地出让金,建筑成本等扣除费用

房地产销售价格

应征收部分

1 土地增值税是什么?

一片土地被房地产开发之后,其价值会上升。土地增值税,就是对这个增值部分征收的一个税种。土地附着物,地上建筑物,附属设施等,也计算在土地增值部分之内。

由于土地增值是由市场决定的,所以应该纳税的部分就是房地产增值部分,是按照出售房地产取得的收入减去土地出让金,建筑成本等扣除项目金额以后的余额计算出来的。

营业收入



企业正常现金流

预提

土地增值税清算准备金

清算

土地增值税税金

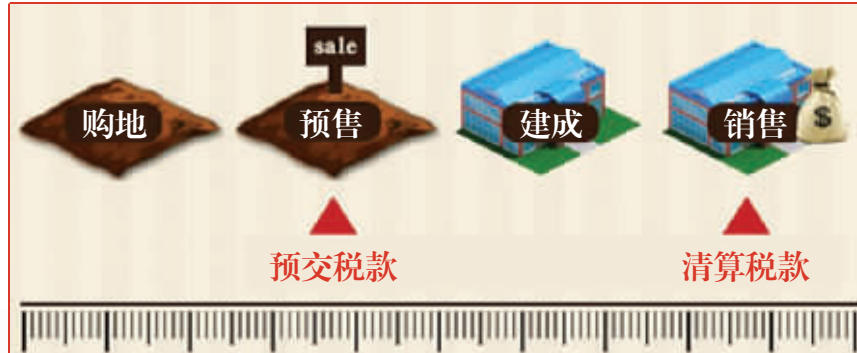
3 央视到底搞错了什么?

由于土地增值税的特殊性,它必须在房地产项目销售到一定程度之后才能大致确定土地增值部分有多少。所以土地增值税不是按年或者按月清算的,而是根据项目周期进行清算的。

应交未交的土地增值税是一个会计名词,不是企业欠税。

以万科为例,其财报有一项 44 亿的土地增值税清算准备金。这一部分就是预提的缴纳。预提是指将要交给税务部门的土地增值税先从现金流中提出,等到需要缴纳的时候再交给税务部门。

房地产企业开始销售的时候,会有营业收入,其中的土地增值税部分在企业做账时会预先将这一部分款项单独列出来,在税务部门清算时将这一部分税款交给税务部门。

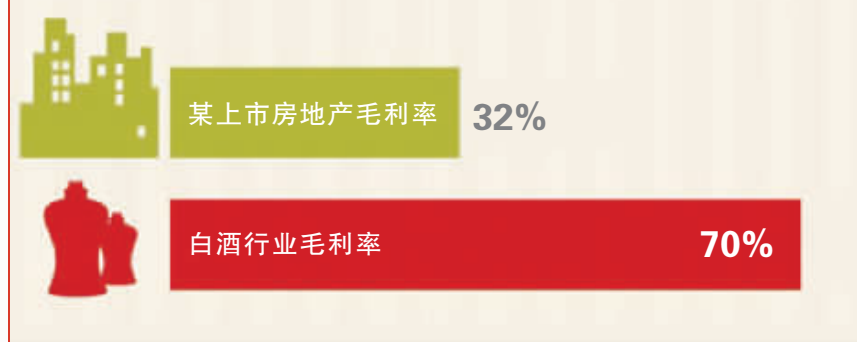


2 土地增值税怎么收?

土地增值税的税率实际上非常高:

土地增值税税率分四档:按照增值额扣除项目金额之比不同,分别为 30%~60%。增值部分越多税率就越高。

因为土地开发周期很长,只有在楼盘售出之后才能计算有增值部分有多少。所以房地产公司会预先交一部分土地增值税。房地产开发周期很长,在楼盘售出 70%~85%时税务部门会清算房地产公司剩下的土地增值税。



4 向房地产商征税真的能降低房价?

有报道说,房地产增值税是反房地产暴利税。实际上房地产真的暴利么?实际上白酒行业、采矿业、酒店业、软件行业毛利率更高。目前一些大型房企的毛利率为 32%。

从经济学的角度上来看,所有针对企业的税收最后都会转嫁到消费者身上,所以房地产增值税也一样是推高了价格。房价高不是房地产商家心黑,只是政府控制的地价更高而已。

社评 Editorial

“老无所依”成悲怆事实

11 月 28 日,华夏时报道称:官方数据显示,今年累积中断缴纳养老保险的人有 3800 万,占城镇职工参保的一成还多。中断缴纳社保集中在三类人群:下岗失业人员、小微企业员工、流动性大的务工人员。

认真梳理“弃保”现象,一些人之所以要冒着自己养老的风险而主动出局,主要原因无非两个:一个是缴不起,一个是拿不着。生老病死,人生四件大事。现在的情况是,一边在担心未来养老,一边又抛弃社保,这或许才是最无奈的“怪现状”。

今年 9 月份,在 2013 年中国养老国际研讨会上,中国人民大学公共管理学院教授李珍也曾指出,在人社部做的一项调查中,有 23% 的工作人口中断了缴费。

梳理连带因素,就不能忽视较高的税费率让小微企业利润降低,从而部分企业采取各种办法减少、瞒报参保人数,甚至诱导职工以个体劳动者身份自己缴纳养老保险,单位再给予补贴等办法钻政策空子。这里就出现了两个问题,一个是很大部分低收入者无力承担养老保险缴费额,另一个是企业也无力承担较高额的缴费额。

“抛弃社保”的对象,多是流动性强的灵活就业人员,基本不排除以下四种情况——要么是因为下岗失业而被迫中断,要么是企为了控制成本而从来不缴,要么是各自为政的社保政策难以接续后逼人中断,要么是对社保政策缺乏信任、听信传闻而自己中断。

但不管怎么说,中断缴纳保险的,大多不是有钱的“土豪”,而是底层弱势民众,其抗风险能力较弱,断缴后潜藏的风险更大。如果家庭养老等救济环节跟不上,“老无所依”或将成为悲怆的事实。

更深层次的问题是,在勉强坚持着缴纳了社保后,未来某个时间节点或者最终却有可能“拿不着”。尤其是对流动性大的务工人员来讲,目前养老保险的省级统筹尚不普遍,只要务工人员转移工作地点或者回到老家乡下,就需要重新在当地购买社保。应该说,这种尴尬的现实,才是流动人员“弃保”的真正诱因。

我国现行的养老保险,采取的是“社会统筹+个人账户”的统账结合模式,其中社会统筹部分是现收现支,个人账户部分则是储备积累。这种模式得以持续的前提是较为稳定的人口结构。换言之,年轻人与老人比例相

当、代际替换的速度也相当,一旦老龄化加剧而劳动者抽身,支付压力就会成倍上涨。

社科院世界社保研究中心此前发布的《中国养老金发展报告 2012》显示,截至 2011 年 12 月底,个人账户“空账”已超两万亿元。当此背景下,断缴者越多,对社会养老机制正常运转起到的釜底抽薪危害就越大。这些中断缴纳社保的劳动者,面对未来可预见的养老症结,政府不可能当真撒手不管——且不说其示范效应对既有养老制度的冲击,即便是数千万人的养老“后顾之忧”,也足以令制度设计者保有起码的警觉:该如何尽早让他们回归到社保制度中来呢?

有一点是肯定的,与其说是他们抛弃了社保,不如说是社保制度有意无意抛弃了这些“应保尽保”对象。渐进式延迟退休也好、立马放开单独二胎也罢,政策都有个缓释的时间,尽快打通社保接续的梗阻环节、释放社保制度的现实利好、规范企业对员工的社保责任,都是可以做起,且亟待抓起的事情。

根据《劳动法》和《社会保险法》,雇主有责任给劳动者签订劳动合同并依法购买社会保险。中断为劳动者购买社保是违法行为,如果

政策没严格执行理应问责执法机构。然而,也有一种例外的情况,便是当劳动者到达退休年龄却仍继续在原岗位上工作时,雇主可以只发工资不买养老保险。这种情况对女性工人(法定退休年龄为 50 岁)尤其常见。例如很多农村妇女都是在三十几甚至四十岁时才出城打工,相当多人在 50 岁前不可能缴够 15 年。当然,这个群体也可以自己掏钱来买够 15 年,但这意味着不但要交个人账户的 8%,还要为社会统筹的 20%埋单。如果月薪不过 2000 元,这样就等划掉五百多,委实让人两难;若眼下的基本生活都难以保证,如何筹划未来?怎样为这类被动中断缴费的群体设计一个合适的缴费机制,不啻是社保改革的当务之急。

2010 年通过的《社会保险法》提出,在五大险种中,养老保险长远要做到全国统筹,其余四险则起码要省级统筹。然而,这个长远目标并没有一个明确的时间表,过去三年莫说全国统筹,养老保险的省级统筹也进展缓慢。以千万计的劳动者弃缴社保,显然是在用脚投票,这无疑是一个警告。有关各方必须以强有力的方式落实福利可得。