

事件起因：央视报道房企拖欠 3.8 万亿土地增值税

据央视《每周质量报告》报道称,调查发现多家知名房地产公司欠缴土地增值税,且数目惊人。报道称,2005 年至 2012 年 8 年间,房地产开发企业应交而未交的土地增值税总额超过 38 万亿元。

央视报道称,45 家上市房企存在巨额应交而未交的土地增值税,SOHO 中国、富力、万科、招商地产、合生创展、金地集团等知名房企均榜上有名。其中欠缴最多的雅居乐地产控股有限公司欠缴达 83 亿元。

企业受益,国家和民众受损,土地增值税缘何征缴不力?

地产开发商拖欠土地增值税超 3.8 万亿元

据央视《每周质量报告》报道,长期关注我国房地产业发展的北京职业律师、注册会计师、注册税务师李劲松,此前根据国家统计局、财政部,以及国家税务总局公布的房地产相关数据,对没有征收到位的土地增值税做了精心的分析测算,结果发现,2005 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日,这 8 年间全国房地产企业应该缴纳的土地增值税超过 46 万亿元,而实际上 8 年间国家征收到的土地增值税为 0.8 万亿元。

中国科学院社会发展与公务创新研究部部长康小明对此重新做了核算,结果没有出入。这就意味着 2005 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日全国房地产开发企业应交而未交的土地增值税总额超过 3.8 万亿元。

康小明表示,“这件事,数额确实是太吓人了,如果能把房地产企业欠缴的应交未交的土地增值税,及时足额地征缴回来,那么,很多开发商的资金链,应该就扛



不下去了。这将使得他们利用闲钱炒高地价,抬高房价的可能性大大降低。”

专家介绍,土地增值税直接让房地产暴利税,征求土地增值税的目的,就是要加强国家对房地产市场的调控,压缩房地产企业利润空间,抑制房价过快增长,抑制开发商炒买炒卖土地、投机获取暴利的行为,避免国有土地收益流失,以增加国家财政收入。

目前我国土地增值税实行四级超额累进税率,对房地产企业售房收入扣除开发成本等支出后增值部分,土地增值率高的多征,低的少征,无增值的不征。房地产毛利率只要达到 3463%以上都需要缴纳土地增值税。而目前房地产通产的操作模式,土地增值税已被列入了土地开发成

本,即房地产商应向国家缴纳的增值税,早就包含在消费者的购房款中了。按照现行规定,房地产开发项目销售超过 85%,或获得商品房预售许可证满 3 年等条件下,政府部分就应该按规定对该项目进行土地增值税的清算征缴。

45 家上市房企巨额土地增值税应交而未交

然而对国内知名的 45 家上市房地产公司的企业年报进行分析后发现,这些公司无一例外都有巨额应交而未交的土地增值税。同期,也几乎都有足够的用于缴税的货币资金。而且,不少房地产公司将应交的土地增值税长期未交,只是挂在账

上,导致应交土地增值税税额滚雪球般的一年比一年多。其中 29 家房地产公司,截至 2012 年 12 月 31 日应交未交土地增值税总额已经高达 640 亿元。

其中,应交未交土地增值税金额排名前十大上市房企分别是(截至 2012 年 12 月 31 日数据):雅居乐地产控股有限公司 83 亿元;SOHO 中国有限公司 64 亿元;广州富力地产股份有限公司 58 亿元;万科股份有限公司 58 亿元;深圳华侨城股份有限公司 49 亿元;招商地产 44 亿元;合生创展 42 亿元;融创中国控股有限公司 27 亿元;金地集团 26 亿元;新世界中国地产 24 亿港元。

(中国新闻网)

房企回应：“欠缴土地增值税”系误解

11 月 25 日,金地集团等数家上市房企今晚集体发布公告,否认欠缴土地增值税。华远地产、金隅股份更进一步指出,央视欠缴土地增值税的说法应源于对税法的误解。

包括金地集团、华远地产、金隅股份、北京首开、万通地产等在内的数家知名地产商集团发布公告否认央视报道。其中,北京首开、万通地产表示,公司已按土地增值税相关政策和各地方政府规定,在房产实现销售的同时预交了土地增值税,并按当期确认的收入及配比的成本对本期结利项目计提了土地增值税,符合会计准则及税法的相关规定。公司在项目开发经营时均考虑了土地增值税的相关因素。

而金地集团则明确表示,公司财务报告公允地反映了财务状况和经营成果,并无欠缴土地增值税的情况。“经核实,公司严格按照会计准则的规定,对土地增值税进行了合理估计和预提,同时,公司严格按照税务机关对土地增值税实行先预征后清算的管理办法履行纳税义务。截至 2012 年 12 月 31 日,公司计提的土地增值税余额为 2548 亿元,并按照会计准则的规定已反映在利润表中。该计提部分未达到税法规定的土地增值税清算条件,尚未实际产生纳税义务。”

华远地产、金隅股份则解释得更直白,视欠缴土地增值税的说法应源于对税法的误解。

其公告解释称,“土地增值税”是国家为了规范土地、房产市场交易秩序,合理调节土地增值收益,维护国家权益而开征的税种。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包括货币收入、实物收入和其他收入为计税依据向国家缴纳。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《房地产开发企业土地增值税清算管理办法》等法规规定,“土地增值税”的征管方式为:纳税人在取得房地产预售收入时按照规定(具体详见各省、市、区规定)预缴土地增值税,待项目达到清算条件后进行清算,对预缴的土地增值税款“多退少补”。

公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定,取得房地产预售款的同时预缴了土地增值税,并按当期确认的收入及配比的成本对本期结利项目计提了土地增值税。根据会计准则计提的应缴税金与根据税法缴纳税款存在时间上的差异是合理的,符合

税法的规定。

万科:央视报道源于误解

万科回应媒体称央视报道源于误解。万科表示,2012 年,万科总纳税额 211 亿,其中土地增值税 528 亿。

事实上,该报道瞬间在网上引发,但却也遭到了地产及金融人士的集体炮轰,直言央视报道不专业,缺乏常识。任志强更是连发数条微博评论直呼央视报道“愚蠢与无知”!

而万科在回应时则明确表示,万科一贯坚持守法经营、照章纳税。近年来万科每年纳税额都约为净利润的两倍。2012 年,万科总纳税额 211 亿,其中土地增值税 528 亿。

央视此番报道应该是源于误解,是把会计上的“预提”理解为了企业的“现时纳税义务”。

万科称,“预提”与“现时纳税义务”是完全不同的概念,房地产项目要达到清算条件才需要清算并交纳土地增值税,在此之前,按照会计上配比和谨慎性原则,企业对尚未到达清算条件的项目进行土地增值税预提拨备。

万科最后表示,相信通过充分了解和专业讨论,这一误解完全可以消除。

华侨城:已全额缴纳

央视《每周质量报告》报道,称 2005 年至 2012 年 8 年间,房地产开发企业应交而未交的土地增值税总额超过 38 万亿元。其中华侨城截止 2012 年底应交未交高达 49 亿元。

对此,华侨城地产总裁陈剑表示,目前华侨城地产应交土地增值税已全额缴纳。

此外,陈剑还回应,目前公司已达清缴条件的税款正在缴纳办理过程中,同时,公司未达清缴条件的税款,一旦达到清缴条件将立即清算。而对于所涉及的具体数额,陈剑则未予以回应。

金地:不知央视数据从何来

央视《每周质量报告》报道,称 2005 年至 2012 年 8 年间,房地产开发企业应交而未交的土地增值税总额超过 38 万亿元,其中,金地集团截止 2012 年底应交未交土地增值税为 26 亿元。

金地集团财务总监韦传军对记者说,“欠缴”土地增值税的说法并不合

适,应将其称为“预提费用”,即“预先提取但尚未实际支付的各项费用”。

针对央视报道中金地集团 26 亿元的“应交未交”税额,韦传军称“不知道央视从哪里来的数据,应该没那么高,2012 年未交的土地增值税是十几亿”,且“2013 年清算力度较大,现在(税额)小得多”。

华远:“欠缴土地增值税”源于误解

11 月 25 日,华远地产发布公告称,针对央视《每周质量报告》关于“多家知名房地产公司欠缴土地增值税”的报道,公司指出,报道中关于公司欠缴土地增值税的说法应源于误解。

公告指出,根据有关法规规定,“土地增值税”的征管方式为:纳税人在取得房地产预售收入时按照规定预缴土地增值税,待项目达到清算条件后进行清算,对预缴的土地增值税款“多退少补”。

公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定,取得房地产预售款的同时预缴了土地增值税,并按当期确认的收入及配比的成本对本期结利项目计提了土地增值税。根据会计准则计提的应缴税金与根据税法缴纳税款存在时间上的差异是合理的,符合税法的规定。

公司指出,鉴于该报道对公司及公司投资人产生了一定的不利影响,特此进行澄清。公司暂不采取进一步措施。

金隅:相关报道无根据

金隅股份就有指多家内地知名房地产公司欠缴土地增值税,其中包括北京金隅股份之报道声明,澄清有关公司的报道是无根据及源於误解。公司指出,根据内地法规规定,土地增值税是纳税人在取得房地产预售收入时按照规定(具体详见各省、市、区规定)预缴土地增值税,待项目达到清算条件后进行清算,对预缴的土地增值税款“多退少补”。

而公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定,取得房地产预售款的同时预缴了土地增值税,并按当期确认的收入及配比的成本对本期结利专案计提了土地增值税。根据会计准则计提的应缴税金与根据税法缴纳税款存在时间上的差异是合理的,符合税法的规定。

(本报综合报道)

官方回应:将加强土地增值税征管

■ 严丽梅 张佳 报道

针对央视“国内房地产开发商欠缴土地增值税达 38 万亿”的相关报道,国家税务总局表示,土地增值税征管力度是逐步加大的,近日引起社会关注的有关人员对欠税的巨额推算,方法是不正确的,对税收政策和征管方式存在误解误读。

税务总局:房企欠土增税是误读

由央视《每周质量报告》关于土地增值税报道引发的一场“央视报道失实 or 任志强强词夺理”网上大论战,加上众多网民的吐槽,终于让国家税务总局坐不住了,11 月 27 日晚 7 时左右,国家税务总局在其官网上挂出了“税务总局财产行为税司负责人就土地增值税政策和征管情况答记者问”,就相关争议进行解释。

该负责人首先介绍了我国土地增值税政策和相关税收征管方式:根据土地增值税条例,细则规定,目前对房地产开发企业土地增值税实行销售时预征,项目终了进行清算,多退少补的制度。在项目竣工结算前由于涉及的成本确定等原因,而无法据以计算土地增值税的,可以实行预征。预征一般按照销售收入的一定比例征收,预征率由各省级税务机关按照规定区分不同类型房地产确定。

土地增值税清算条件分两类:一是必须清算的情形,包括房地产开发项目全部竣工、完成销售的;整体转让未竣工决算房地产开发项目的;直接转让土地使用权的。二是税务机关可要求清算的情形,包括已竣工项目转让面积超过 85%或虽未超过 85%但剩余面积已出租或自用的;取得预售许可证满三年仍未销售完毕的;纳税人注销登记的。在项目达到清算条件后进行土地增值税清算,得出房地产项目实际应缴的税款,与预征的税款比较后,多退少补。

从其介绍的情况看,基本上就是近两日任志强及众多房企一方所述观点。

接着,该负责人还结合近年来土地增值税征管情况称:“土地增值税征管力度是逐步加大的,近日引起社会关注的有关人员对欠税的巨额推算,方法是不正确的,对税收政策和征管方式存在误解误读。”

同时该负责人承认目前在土地增值税征管中面临着一些困难和压力,主要反映在:由于房地产行业经营情况复杂,土地增值税税制设计也比较复杂。土地增值税清算需要审核大量跨若干年度收入、成本和费用情况,税收征管难度大并容易产生执法风险。

最后,该负责人表态:税务总局将进一步完善制度措施,加强土地增值税征管。

深圳地税局:未发现拖欠土增税

11 月 25 日,作为地方税收的监管部门,深圳市地税局副局长、新闻发言人杨龙接受媒体采访时表示,“注意到了深圳几家大型房企被央视点名”,“央视报道概念搞错了。”他说,土地增值税属于先预缴后清算的特殊税收方式,报道中提到的“应交未交的土地增值税”并不能定义为“拖欠”,而是亟待项目达到一定进度后进行清算。

中国的土地增值税按地价增值以累进税率 30%至 60%计算,为销售物业所得款项减可扣减支出,包括土地使用权成本、借贷成本、营业税和所有物业发展开支。该项税收在物业产权转移时产生,而税收的监管主体为企业项目所在地的税务机关。

“暂未发现被点名的企业在深圳存在拖欠土地增值税的情况,”11 月 25 日,杨龙对记者表示,“深圳建立了税收信息化的平台,对符合清算条件的项目按照规定进行,有些房企相当大部分项目在内地,不好做整体的评价。”

杨龙进一步解释称,土地增值税的缴纳分为两期。首先是预缴,当房企开发的项目增值达到 20%以上时,就必须预缴土地增值税,目前深圳的普通住宅按销售收入 2%征收,别墅按 4%征收。其次是在项目销售进度达到 70%以上时进行清算,符合清算条件的,由房企自行申报,在中介机构的鉴证下,提交给项目所在地的税务机关,待税务机关审核过后,再进行补缴。

“土地增值税不像企业所得税或营业税,必须在当月或每年度中的期限内申报。”杨龙表示,“对于土地增值税的清算,征管方面没有严格的期限,现在项目开发的形式内容不一样,有的项目有一期、二期、三期,还有一些配套的公共设施。”

在清算环节,监管机构须对包括土地出让金,建筑成本和容积率等在内的准确数据进行核查。“要费一定的时间和人力,对项目较多的区税务机关的压力会大很多。”

土地增值税和房产税一向被誉为调控楼市的两项利刃,其中土地增值税被国税总局屡次发文要求加强征管。杨龙表示,土地增值税对房企资金链影响重大,宽松的监管在调控上是不允许的,“央视报道的现象不能否定,但不能完全同意其中的观点,我们会加强深圳对本地项目的监督。”

首先,深圳市将严格按照国家层面制定的预征率与税率征收,其次,在清算的方式和手段方面,会根据国税总局的要求来做,同时也考虑到企业和城市的实际情况。“今年 1-10 月份深圳征收土地增值税总额 97 亿元,比去年增长 148%。由于深圳的发展空间有限,政府土地出让招拍挂越来越少,预计税收总额会降,但从管理力度来看是在增加。”