

中房协回应：开座谈会称央视报道耸人听闻



针对央视近日报道的房企土地增值税“欠税门”，在任志强的号召下，中国房地产业协会 11 月 26 日下午两点召开紧急座谈会。中国房协副会长朱中一，中国房协副会长兼秘书长苗乐如，华远集团董事长任志强，融创集团财务副总监梁海波等出席会议。

以下是会议实录：

主持人：各位领导、各位业界的朋友、媒体界的朋友，最近央视发出了房企欠缴税款的报道，引发了社会高度的关注。关联的行业房地产企业也好，税务部门研究机构，普遍分析认为，欠税说法判断有误基本是这个判断，媒体也做了相关的报道。为了更好的把握和了解企业依法纳税合理经营规范运作的一些实践，更多的了解和把握这些情况，我们今天下午想开一个中国房地产协会牵头的一个情况通报会，了解一些情况。出席今天会议的有中国房地产业协会副会长朱中一先生，有我们中国房地产业协会的秘书长、中国房地产研究会协会副会长兼秘书长苗乐如先生，有中国房地产研究会副会长著名企业家、理论家，大家很熟悉和喜欢的任志强先生。我们同时还请了一家融创地产集团的财务副总监梁海波先生，还有几家企业因为已经做了一些交流，所以今天的会就不再来了，同时出席会议的还有一些媒体的，新华网的、中华网及人民网几位朋友，在此一并表示感谢，今天下午的会由中国房地产业秘书长苗乐如老师来主持。

苗乐如：请朱会长做个开场白。

朱中一：第一点，作为我们协会来说，我们是欢迎央视跟主流媒体对我们行业的监督，我们非常欢迎。而且我们要求我们的企业，对央视反应的问题进行质查，看有没有这个问题，因为现在我们还在进行党和群众教育，要求各行各业认真听取社会的意见，某种程度上讲央视反映的意见也是我们现在正在考虑的一个问题，我们协会在群众问题教育当中，怎么样广泛听取意见，怎么样提高我们行业协会的公信力，加强行业的自律和企业的诚信建设，我们最近一直在考虑这个问题。要求企业一方纳税一方接应作为基本的内容，看将来怎么样更好的贯彻。

对于央视报导，根据有两个，一个是行业律师，一个是会计业测算的数字，难免有不完全准确的东西，我想这个企业有待澄清，作为我们来说，我自己觉得可能有些数字上的问题也需要商量。报导当中提出来，房地产行业的毛利率是超过 3463%需要缴纳土地税，是不是有这个规定我还不知道，他引用这个数据 55.72%，我有请有些人查了一下，在 2005 年到 2012 年，国内 A 股的上市企业当中，房地产开发与经营各年度平均毛利率依次为 26.01%、28.71%、33.78%、36.46%、35.47%、37.79%、39.92%和 33.37%。如果用这个数字的话，当然这个数字你们用的时候再核对一遍，报导里讲的房地产行业的毛利率是 55.7%显然有差距。而且我们这些公司都是上市公司，上市公司一般来说他的经营质量和企业的盈利水平相对比较高，上市公司都没达到这个水平，对不对？你想整个行业可能这个数字就有点偏离了。就是举这个例子，并不是说这个问题不存在。

第二个观点，根据 2010 年国家税务局两个文件。土地普遍采取预征的办法，它有一个规律就是什么呢？预征了以后到最后项目可能销售额结算，从预征到结算有一个时间，因为项目开发时间还比较长。有一些企业它客观上在预征的时候，作为企业来说它就预提了。会计上的预提，跟报导里说的及时的缴纳它可能是两个不同的概念，房地产企业有点预期，按照会计上的配比与谨慎性的原则，与尚未达到清算条件的项目进行预提，预提可能分年度的，这个里头操作可能依然有一些差距。

还有一个我又看了一下这个文件，还是国税法 201035 号，还有一个核定征收，一征收预期的，核定征收的。对于核定征收的，严格按照税收法律法规的要求，从严从高核定收购。核定征收原则上不低于 5%，区别不同类型制定征收率。我想可能实际上有两种，一种是预征的，一种是核定征收的，当然核定征收多少心里有数，它在征收过程当中，加上最后的清算，有三个方面的办法。报导里的数字，预征的数字，核定的数字最后清算的数字，它难免有一个出入，这是第二个我的观点。

第三个我的一个观点，就是根据国家的要求，我们还要求我们的企业能够及时的依法进行清算，如果你项目完了，那么就依法进行清算。当然在清算过程当中，由于各类的扣除成本可能比较复杂，那个可能跟税务部门开会交涉，按照国家的规定，应该是多退少补的，实际过程当中，税务部门是不是多退少补也有一些操作上的问题，这些问题应该咱们企业和税务部门协商解决好这个问题。

我当时说了这么一个观点，我自己看了一下，因为昨天我认真的学了一下这个规定，就是国家土地征收税清算有关问题的通

知，根据现行的方法来说，有些条款可能需要调整，它譬如讲房地产开发费用的扣除问题，财务费用中的支出，转让房地产项目计算分差，并提供金融机构证明的，容许据实扣除，最高不得超过商业银行同类同期贷款利率。这款在 2010 年时是可以的，这几年实际上房地产融资渠道，多渠道一个，有些通过基金，有些通过什么东西，它的利率肯定是比商业银行的贷款利率肯定要高，这种情况下怎么样来客观的来扣除财务当中的一些错误问题，还要研究。与税务部门交涉的时候，这个也是需要处理的问题。这是我的第三个观点。

第四个观点我也谈了一下，目前我还是讲的第三个观点。从方向上来讲，我自己感觉到，房地产的税费种类很多，从今后的改革方向上来讲，我就说了一下，十八届三中全会对房地产的有关规定，在 18 条里头专门讲到了，要健全房地产的立法，房地产税的立法，然后在 27 条里头讲到了税收的法定原则，我自己以前也建议，就是在房地产的整个的立法当中，怎么样咱们，因为有些税费该清理的清理，有些税费该合并的合并，按照过去十六大精神一个原则，减税制，宽税基，低税率，严征管的原则来清，该合并的合并。当然将来在房产税问题上也有这个问题，怎么样开征房产税的问题。土地征收税、企业所得税之间有没有重叠，因为这些问题没有正式考虑。这类问题要考虑，房地产今后的发展方向，十八届三中全会定的一个原则，要健全房地产税的立法，而且税收是法定原则，这种改革方向是进一步需要解决的。

苗乐如：感谢朱会长。下面请志强就有关题目讲讲你的看法。

任志强：朱会长就是客气，本来就是他错了。商会发一个申明，申明最后写了一个，依法维护企业合法权益，第一条是依法纳税，第二是新闻国家机器涉及民生不能瞎披露，耸人听闻的嫌疑。我们做了一个房产税有关条例。新浪的乐居他们刚发了一个文件不知道你们看了没有，新浪乐居把央视每周质量报告里计算错误的说了一下，中国公司和香港公司执行的不同会计制度，上市公司欠缴税款的项目他们引用的不对，国内外欠缴税款包括其它税和土地增值税，他们在引用时，有的用的是全部的应付所得税的税额，作为土地增值税的数额，这两个之间，有的用的前面数，有的用的后面数，有的后面数没披露。中国会计准则也是，应用税金和企业所得税混在一起，都当成企业所得税。连最基本的会计错误他们都能犯，这种会计错误从国内到国外，国内的指在 A 股市场上市的这些，国外的就是在香港的和 H 股上市的，有不同的标准，可以看出他在计算当中错误差别非常大，错的非常多。

到现在为止，刚才已经有 12、3 家企业发了正式通告，估计今天明天所有企业都会发公告，他点名的。万科和招商没有发公告，但通过媒体做了回应，他们做了回应叫违规。证监会交易所还不要求他们，用公告的形式对股民重说一遍，我们公告也是，以行业名义发的，交易所认为这里有你的名字，所以我们发公告，现在是 12 家发公告，30 家媒体一共 15 家做了公开反映。从网上也可

以查到这 12 家的公告。我个人觉得央视干这个事干的非常愚蠢，我不知道是不是有人故意，据说 5 月份就有一家报纸做了相关的报导和这个类似，没有引起大家重视，大家觉得这个错误太大，但央视几乎原封照搬，找了几个专家就报导了，我觉得央视是故意的。就像报导星巴克一样，比如说他们到各地税务局采访，从来不会问这家企业是不是欠税，他们问的都是他们应该交多少土地增值税，这个问题问的很蠢，搞过地产的媒体都知道，这几家大的企业在全国各地不同区域开发，土地增值税交到各地不是交到母公司，汇总报表在母公司，央视采访母公司税务局这种做法是很愚蠢，我说愚蠢和无知根本不懂。以万科在北京项目算，每个区项目在每个区，然后这个区收它的土地增值税，大兴项目在大兴交，海淀项目在海淀交，通州项目在通州交，门头沟在门头沟交，在不同区域交。特别是土地增值税一定落在本区，北京市税务局也不会知道万科应该交多少土地增值税，除非把每一个都问清楚，在你这个项目的土地增值税怎么样，把所有加起来，把万科几百个项目跑齐了，才能说明哪个土地增值税交了，哪个项目没交。这是第一个。

第二个他们没搞清楚预提，在乐居文章里写的很清楚，预提他写的是“应交未交”，应交未交和预提是两个概念。大部分地区按预交算，预交 1%-5%，有的地方高一点有的地方低一点，2%、3%都有，预交 2%、3%是很大一个数，按照土地出让金加上房子总额的 2%、3%，房子卖一万块钱，按一万块钱交这预交土地增值税，地价可能七千多，计算土地预交七千块钱扣，算出利润再扣百分之多少的费用，20%计算的，再算你的利润率是多少。如果你的利润率不到 20%，毛利率应该四十，有 20%的费用，毛利率没扣费用，允许扣费用，各种费用按 20%扣除，然后再有 20%毛利率，这个是不交的土地增值税。预交时先把 3%交了，这 3%一万块钱，3%应该三百，送了三千块钱，就变成三千块钱 10%，是非常大的一个数，如果我只有一千块钱利润，这 10%应该退给我，因为我的净利润没有 40%，即使有也不是很多。可能今年卖一万，明年卖一万五，一万五和一万块钱房子平摊，按项目算，前头卖一万后头卖一万五的房子统一算成本，摊薄，超过 60%按 60%。分成好几级，最后我们卖的房子高了，可是提时有的单位按 20%提，有的按 30%提，有的按 40%提，最后结算不是交给你，预提我可能都提了。有的地方税务局要求你多提，有的地方要求你少提。利润这块交所得税，有的地方希望你不提，多按利润填点所得税行了。在各个地方税务局执行的不一样，可以肯定先预交 7%，有的地方 1%、2%、3%都有是很大的数，如果倒过来有的地方需要退税，有的在最后结算时知道应该交多少土地增值税，或者不应该交，或原来预交的超过我的土地增值税，有的企业多一点，今天可能卖一万五，明天可能卖一万三，一摊平多交了，但当时一万五好房子提了很多，一万二的房子应该卖一万八但变一万二了。85%不卖了，可能暂时不交，但不能都不卖。

销售完了后头这块金融用了也得清算，好几个结点，有的人在这个结点上，算了万

科大概 44 亿，44 亿里头如果它有 44 个项目，相当于一个项目一个亿，如果是 60 个项目，我估计万科是 112 个项目，那就是每个项目有的结算完了，有的很灵活。

朱中一：它是这样说近年来万科每年缴纳的税都要为净利润的 2 倍，2012 年万科总缴纳税额是 271 亿，其中土地增值税 52.8 亿。

任志强：答复媒体。按照全部上市公司所有税费计算，税都比例很高，比如我有五个亿的利润，可能交六个亿的税，税里可能包括土地增值税包括其它税。百分之五点几的营业税，算完以后一百块钱，九十二没了，剩八块多，没摊其它成本，否则这么干没意义。钱都扣到税里。纳税的办法中，文件里也写了，预提和及时应交是两个不同的概念，及时应交是买东西得兑付得交。但是它个人所得税原始住户，后头总结算发展要澄清，那个是不是帐上就不提了，提，帐上存在按照比例提是合理的，比如我卖 70%的房子，这 70%房子把土地增值税提了，把利润率提了才能结算，剩下 30%没完。预交土地增值税扣除，只要你卖了房子，预交 2%、3%。如果项目周转多，可能帐上留很大一块。政策这么定，我们符合法律，十几家公报里有好几家，公报里特别写，应交未交不属于欠缴，好几家公报里有这句话，不是及时应该交的我没有交，是两个不同概念。没有说提前把税给交了，没事撑的。招商赚了多少钱，预缴土地增值税 2%、3%很多，国税总局说了算，这个不是央视的主要目的，央视最主要，报导就先学税法，找两个明白人，说清楚再去报，不能让大家看你计算错误一大堆，这个在乐居文章里，你们要没有可以下载一下，都写的非常清楚。其它税费你给加进去这都是错误，我觉得这就是故意的，央视如果你对行业故意用这种方式去做更恶劣。

袁毅宏有篇文章，六千多亿的税六千多的利润，税比利润大，他举了好多例子，38 亿根本不存在。所以在土地增值税欠缴问题说，这个说法存在巨大错误，不知道它那个数字从哪儿来的，就是因为他的上市条件里两类根据一类算，等于把两个数加起来，所得税应付税金里包括所得税和其它的。所有买房人的钱都叫应付款，你拿钱买东西，我没买我房之前叫应付款。把钱付给你买什么房，只有结算时把应付款转成营业收入。不是你给我钱就变成营业收入，央视这么多博士生、研究生，连这基本道理都不懂，央视不就故意的吗，我觉得他们是故意对行业采取措施，也许背后有什么猫腻，给他钱了，跟某个记者似的。

行业协会不代表企业，商会本身是不挣钱不开发的。我希望房协也需要一个证明，不需要说企业有没有，税收制度上规定的这个搞清楚再发布，不搞清楚发布，对整个行业社会老百姓产生误导。我没把它当回事，一看后面贴帖子那么多都被央视骗了，所以我写了两句，意思说央视骗人骗的太狠了，对国家主要支柱产业采取这样不负责任的态度，我希望媒体声讨央视，你们不敢声讨也没关系，起码你们说央视哪些地方错，不敢说央视哪错等着央视说你们，文字错误纯属在科目，连科目错误央视没搞清楚，怎么敢大张旗鼓发。据说新闻频道发完以后，财

经频道央二又重播一次，如果出错在两个栏目都出错，经济频道出错更没有道理了，经济频道都号称经济专家，博士，硕士专家，袁毅宏说我们经济上最专业，广告词一大堆，不能干这个蠢事，央视干这个蠢事太过分了。到目前为止我没看见哪个媒体文字的纸媒把央视的转载，我看到好几个网站把央视的转载了，有的网站是两面都转载，这不能有个对立，有的只转载央视，央视是错误的，这早够五百条吧，应该把他们抓起来，这不是一般的错误问题，央视发布这些东西是国家形象，我个人觉得，我们都是国家机器指定官媒，得罪谁了，税务局坏了，欠 38 亿税都收不上来，可能陆陆续续有其他税务局也会说，税务局整个系统都坏了。是不是把所有会计师都给弄死了，所有会计师这些上市公司所有公告会计师盖了章的，会计师应该知道哪个应该交钱哪个不应该交钱，哪个是及时应该交的。是不是证监会都得换人，因为证监会两个交易所，证监会对这么多上市公司，包括香港包括新加坡，公司里有新加坡上市的有香港上市的还有其他的，外国这些证监会也都是坏人，发现你有这么多税务问题就没查你？不清理？有毛病吧。这些数字大部分是上市公司，上市公司敢说出来敢写上，我不会那么傻，跟税务局说我告诉你这么多税没交，该交税务局拿着报表就找你，税务局没拿着报表找你，税务局认为没到结算不该交，否则好几百亿税务局不急，这么简单道理搞不懂。我觉得央视是故意的，万科说的比较委婉，跟朱会长似的，误读。税务局也叫概念搞错了，反正他是错的，这个说的很清楚，用的词比我用的词善良一点，我直接说他们愚蠢和无知，他们说误读搞错了，搞错是替央视掩盖错误，什么叫搞错了故意的。这么多博士不懂，税务局干嘛的，证监会干嘛的，他们在里头借用几个，一个什么研究员，我看那研究员反正傻的够呛。然后贾康那个副所长他说几句话，和土征税没关系，也许问了其它采访把这个话搁进去，说不清楚问的什么，搞不清楚问问题用什办法问，掐了搁到上头，搞的好像真是这样，这种事我上当上的多了他写的时间段是很长的时间段，我在书里专门写了一段，意见都贴在书上做了附录。在这个期间国税总局专门抽查了全国 36 家企业的税，其中额外抽查除了大型国有企业这 18 家，又抽查了 18 家，这 18 家里包括万科、华远、SOHO。

登了大报纸的，国税总局下了狠心查的，央视说八年期间，正好在查税期间，是查连续三年，最后你们看到国税总局对这几家公司做出什么处罚，点名批评谁了，至少没批评万科没批评 SOHO 没批评华远，还有首开还有几家地产公司。别以为国税总局看着你的税不查，眼馋着呢，说要交五个亿就不查了，最后罚我两千多万的税，罚我历年赞助的钱，都得交所得税还得交滞纳金罚我两千多亿，但他不好意思登都是公益的，都是公益基金的捐款，捐的钱应该企业交所得税，我们捐的钱没交，你还得多交 25 万所得税，还有滞纳金什么罚了我。除此以外，还有两张什么假发票之类的，也不知道谁开的，这事都难免，餐馆什么弄的假发票有可能。国税总局到地税，查了够够，我们为什么敢说，我们不干这欠税，我这是国家企业，反正钱是国家的我能不交吗，个人的我不说，潘石屹，我交税不交税和我没关系，我一分钱拿不着，他们搞错了，我觉得央视酝酿了一个巨大的阴谋想把地产商弄一弄，我觉得是小青年想买好房子开发商不给，结果没想到弄外行了，没弄对。是不是我们发了公告完了不做交代，税务局说完了不欠税，没交代交代，起码得跟税务局解释我们错了，没有。我的意思得承认错误，美国一个娃娃弄错了还得承认错误，把栏目都取消了，央视弄这么大一个活，整个行业，不承认错误？至少得跟税务局说搞错了，或者跟万科说我误读了，你得承认错误。我们作为协会要保护整个行业，跟媒体通报就是想说明，央视这个事摆乌龙摆的太大，不是一般的小鸟龙。

我们送递给央视去，有人说我要跟央视打官司，不是要打，因为我说过这句话，公报时证监会特别要求，你得注上一句，我这时说的很清楚，我们以行业协会名义跟他掰扯，不是我个人跟他掰扯，要求他挽回名誉。我们公开。应交是到结算时点叫应交，没到结算时点不叫应交。这个都有，每个企业的公告我们都带着，各个企业的公告，惠誉评级公司的，关于土地增值税不是问题，它是物业交付和结算时间差导致的，由他们解释，杨荣旭有杨荣旭解释，还有税务局的，各个局的，各个公司的公告，一共有十几个公司的公告我都带着，这个网上可以查到，看这个也可以。还有没有做公告的，这十几份公告都在这。中粮的公告都在这。深圳地税局采访，还有各种评论，名词解释什么都有，不懂的都可以看。还有“任八条”，惠誉的公告文章都有，大把的证据证明央视够五百条了。我们这个都是公开信息。