

土地增值税是尴尬的公平税收样本

■ 叶檀/文

屡起波澜的土地增值税,是税收与土地的双重错位。

11月24日,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执业律师李劲松,根据国家统计局、财政部及国税总局公布的房地产相关数据得出结论:自2005年1月1日至2012年12月31日,全国房地产开发企业应缴未缴的土地增值税总额超过3.8万亿元。

上述报道房企拖欠巨额的土地增值税迅速引爆舆论,但看似离奇的背后只是寻常。

土地增值税一直是预征为主,年年说清缴,年年难以清缴,关键在于漏洞太大,无法清缴。截至2010年,5年8次发文,土地增值税仍然无法真正清算。据世联地产估算,2009年有1878亿元没有清算,税务部门清楚这一点。2010年5月26日,国税总局发布《关于土地增值税清算有关问题的通知》,当年6月3日再次发布《加强土地增值税征管工作通知》,划定了土地增值税预征最低限:东部地区省份预征率不得低于2%,中部和东北地区省份不得低于1.5%,西部地区省份不得低于1%,并规定总体核定征收率原则上不得低于5%。一刀切的预征就是土地增值税的现实。

开发商没有违规,算是合理避税。根据《土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定:纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入,由于涉及成本确定或其他原因,而无法据以计算土地增值税的,可以预征土地增值税,待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算,多退少补。三种条件应进行清算:一是房地产开



发项目全部竣工、完成销售的;二是整体转让未竣工决算房地产开发项目的;三是直接转让土地使用权的。换句话说,项目不竣工、土地或者不转让的,可以不清算。

当然,对于符合另外四个条件的,如“已竣工验收的房地产开发项目,已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上,或该比例虽未超过85%,但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的”,主管税务机关可以要求转让,但这样的案例几乎不存在。

土地增值税的监管主体是企业项目所在地的税务机关,地方政府没有动力清算。地方官员招商引资,辛苦引入大型开

发商,一清算,开发商可能跑路。另一方面,地方财政半壁江山靠土地升值,大型开发商进入立马提升周边地价,不要说清算,就是低价出让也要吸引大型项目入驻。

问题变成了,地方政府在土地利益链条中的重要身份,与土地增值税清算者的身份是矛盾的,考虑到目前激励机制没有改变,地方政府更注重土地收益、当地经济发展,对于土地增值税眼开眼闭、对于项目公司久拖不结大度容忍也就可以理解了。可以想象,税务部门完不成任务时,开发商帮助完成的事也会存在,互利互惠。

正因为土地增值税弹性极大、漏洞极大、激励机制不明确,才成为税收领域的尴尬样本。

此次央视报道后,11月25日,深圳市地税局副局长、新闻发言人杨龙在接受21世纪网采访时表示,“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。”杨龙进一步解释,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“应缴未缴的土地增值税”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。当然,杨龙没有说预缴的部分几乎等于实缴,因为清算之日遥遥无期,甚至清算之日就是空壳之时。

与房产税一样,土地增值税是累进税制,征收成本极高,销售物业所得款项可扣减支出,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。清算提交的内容,包括房地产开发项目清算说明,涵盖房地产开发项目立项、用地、开发、销售、关联方交易、融资、税款缴纳等基本情况及主管税务机关需要了解的其他情况;项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单等等,全部成本算下来真要“累死税官”,因此统一预征也成为约定俗成的成本最低的办法。

土地增值税体现了税收漏洞、激励机制扭曲、操作困难等弊端。如果要真实清算,房地产行业也得开张很长一段时间。

为今之计,只有把房地产税收与土改结合在一起,以公平、高效、便捷的方式,按照不同区块、不同类型的房产分成简单的几类预先征收,为以后的市场立规矩,为现在的市场找合法依据。

土地增值税 公众在等待真相

■ 余丰慧/文

央视《每周质量报告》报道说,自2005年1月1日至2012年12月31日,全国各类房地产企业应该缴纳的土地增值税超过4.6万亿元,而实际上,这8年间国家征收到的土地增值税仅为0.8万亿元。这意味着,全国房地产开发企业应缴未缴的土地增值税总额超过3.8万亿。

围绕土地增值税,政府、房企和税务部门已经博弈多年。从2005年开始就有质疑声,此后几年质疑声音愈加强烈。今年5月13日,《中国青年报》报道说,全国或流失土地增值税数万亿元。质疑的专家中包括长期关注我国房地产业发展的北京执业律师李劲松先生。

但央视上周的报道,遭到华远地产董事长任志强的强烈吐槽。他沿袭一贯犀利言辞指责央视“无知”。他列举了八条反取意见,企业在项目预缴土增税时就必须预提应交未交的土增税成本并列入公布的科目中说明这些应交而未交的税项,但在未达到税法规定的结算条件时,可以不交,并不违背税法,也非拖欠。

笔者认为,应该承认任志强确实抓到了央视报道中的漏洞:土地增值税先预征后据实结算的这个征税程序。但是,任志强的反驳也有不小的破绽。比如:“达到结算条件时,项目会重新结算,并根据实际结算调整预算情况。有的项目在结算时会提高实际上交的数额,有的则会因预算成本的增加而减少土增税的交纳数额。”按现行土地增值税四级累计制征收制,土地增值税超过扣除项目金额50%的税率达40%,超过200%的税率达60%。而目前许多地产商从拿地到商品房售出85%的过程长达几年,土地增值额有不少超过了200%。

身为房地产行业一员,任志强掌舵的企业就是土地增长税额征收对象。他对其中征税流程、细节较为熟悉,反驳可能有理有据、合情合理合法;另一方面,任志强掌舵的企业又是十几年来受房地产暴利雨露滋润者,站在同行以及自身利益角度,竭力维护甚至狡辩装傻等也都在情理之中。只是,任志强痛斥央视“无知”能否站住脚?

最新情况是,国税总局官员出来回应了:房企欠3.8万亿元土地增值税的数据,部分材料来自国家税务总局。但对曝光的个案内容国家税务总局并不了解。也就是说,房企拖欠巨额土地增值税,绝非空穴来风。

对于“还没达到清算征缴条件”的说法,财政部财政科学研究所副所长刘尚希说:“应付税金就是你应该缴的税,比如说你算出来应缴1000万元税金,如果你没缴,那就欠税了。”

知名学者马光远发布微博称,目前土地增值税一方面各地预缴率特别低,而且,很少按照规定汇算清缴,从而造成了实际的偷逃和拖欠税款,任志强不承认这一点,是赤裸裸的无耻和装傻。

这场争执恰好像暴露出土地增值税征管征缴中的漏洞和不力。房地产项目毛利率只要达到34.63%以上,都需缴纳土地增值税,实行四级超率累进税率,且属于地方税种,征管较为复杂。虽然过去几年经过多次审计、多次清缴,最终效果却非常有限。结果,房地产开发企业应缴未缴的土地增值税总额像滚雪球一样越滚越大。更重要的是,这实际上已失去了开征土地增值税税种的目的。

开征土地增值税极其重要的作用有三:有利于增强国家对房地产开发商和房地产交易市场的调控;有利于国家抑制炒买炒卖土地获取暴利的行为;有利于增加国家财政收入为经济建设积累资金。土地增值税实际上就是反房地产暴利税,是房地产市场调控的重要手段,但由于征收不力、房企拖欠严重,三大作用大打折扣。

土地增值税征管绊链子,是目前地价暴利、房价疯涨的原因之一。8年拖欠土地增值税总额相当于2012年全年中央和地方两级税收总额的35%。试想房地产调控怎能有效?房价焉能不高?房企又怎能不暴利?

在土地增值税是否存在巨额拖欠问题上,央视以及部分专家们与任志强展开了一番唇枪舌剑,甚至要闹上法庭。那么,真相何在?希望国家税务总局尽快调集精兵强将,立即进驻央视曝光的44家房企,对其应缴未缴的土地增值税情况逐一稽查,并在全国范围全面稽查摸底,给社会一个真相,给争论双方一个结论,给国人一个说法。



房企欠税 3.8 万亿元属实吗

■ 舒圣祥/文

据央视《每周质量报告》报道,北京律师李劲松根据房地产相关数据,对没有征收到位的土地增值税做出分析测算,发现自2005年1月1日至2012年12月31日,全国各类房地产企业应该缴纳的土地增值税超过4.6万亿元,而实际上,这8年间国家征收到的土地增值税仅为0.8万亿元。这意味着,全国房地产开发企业应缴未缴的土地增值税总额超过3.8万亿元。

这一报道一石激起千层浪。被看作经济支柱的房企,竟然如此偷税漏税,那还得了!网络上各种声讨房企的声音不绝于耳,可是如果房企果真巨额欠税,究竟是房企的问题,还是税务机关的问题?除非房企抗税不缴,否则,税务部门就有失职的嫌疑。

不过,根据房地产行业平均毛利率来测算全国房企应缴土地增值税,就像拿全国平均工资来测算全国纳税人应缴个税一样,其本身并不可靠。所以,8年间全国各类房企应缴土地增值税超过4.6万亿元的说法,本身没有科学依据,欠缴增值税3.8万亿元也因此更近于“造谣”。税务部门有必要尽快出面解释,全国土地增值税到底征收了多少,其中房企缴纳与个人缴纳的比例如何?

房企报表中为何无一例外都有那么多应缴未缴土地增值税?根据土地增值税暂行条例,土地增值税对个人是在转让时征收,对房企则是在项目结束后征收。可现实中,为确保税款平稳、均匀流入国库,采取的是预先征收——税务机关会按销售收入一定比例预征,然后再在项目结束后结算。这反映到企业账面上,当然就会有应缴未缴的税金,而且为减少后期风险,企业一般都会提高预提,在未达结算条件时,这些看起来就像是企业“欠税”。

某种意义上,除非这家房企不干房地产了,又或者其内部财务风险控制极差,否则,就会无一例外地出现应缴未缴土地增值税的情形。所以在税法层面上,将房企账面上应缴未缴的土地增值税直接等同于“巨额欠税”,肯定不妥;事实上,税务机关也绝不会“应征而不征”。就税论税,任志强将上述报道批为“愚蠢无知”,这并不过分。“房企欠税3.8万亿元”的说法或许不靠谱,但房企有没有可能在土地增值税上做手脚,以达到少缴税甚至不缴税的效果,这个恐怕也是有的。原因就在于,土地增值税的计税非常复杂,可以做文章的地方很多,如果税务机关不够专业,房企肯定会想尽办法“合理避税”。要提高税收的征收效率,真正做到“应征尽征”,首先就应提高税务机关的专业化水平。

就像当法官必须通过司法考试,当税务官也应通过注册会计师或注册税务师考试。如果税务人员专业素养不高,又怎能怪企业想尽办法避税?从这个意义上说,房企究竟欠缴了多少土地增值税,追问本身是有意义的;只不过,不要指望房企“自觉”多缴,而必须依靠税务机关专业化程度的提升。

请房地产商走下神坛是绕不过的坎

■ 郭士英/文

11月24日晚间,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3.8万亿元。对此,一德期货首席经济学家郭士英表示,刚在外面办事听到央视爆料房地产增值税问题,当时就被那巨大数额给雷蒙了。紧急回家听详细报道,仍然无法从震惊中平静。

郭士英表示,以前说过“掠民模式”、“掏空百姓”,知其必有“狼狽为奸”的勾结和心照不宣的纵容,但确实没从土地增值税角度验证,想当然地以为多年来高增的政府税收是不揉沙子的。

■ 黄树辉/文

央视关于“全国房企应交而未交的土地增值税总额超过3.8万亿元”的报道,因国家税务总局的一番表态有望画上句号。

国家税务总局负责人表示,有关人员对土地增值税欠税的巨额推算是对税收政策和征管方式存在误解误读。

国家税务总局对此回应称,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。

从任志强连夜带头声讨到房企集体反击,以及中国房地产行业协会召开紧急座谈会,都显示出中国开发商力量之强大。

央视为其报道的专业漏洞付出了代价,房地产企业压抑已久的情绪得以释放,而关于中国土地增值税的制度建设并没能推进。

尽管税务部门和房企都认为欠缴巨额土地增值税的推断有失科学,可并没有人愿意去进一步揭开中国土地增值税的种种乱象。

纠缠于概念其实并无意义,而最需厘清的一个基本事实是:欠缴土地增值税是否属实,房地产企业真的很冤枉吗?



郭士英说,中国经济的核心问题就在于:大家都以为房地产是永不落的太阳。去年底说过,2013年经济调整

土地增值税的一盘乱棋

根据国泰君安研究,2008至2012年房地产上市公司年均土增税税率为5.7%。该水平基本能代表全国房地产企业的土增税税率。

2008至2012年5年间,全国商品房累计销售额为25万亿,以年平均5.7%的税率可以得到累计应缴额为1.425万亿。

来自官方统计数据显示,2008至2012年全国土地增值税收入分别为537亿、719亿、1278亿、2062亿和2718亿,五年合计7314亿元。

五年间,全国土地增值税应缴额与实际征收额之间产生了6934亿元的缺口,但至今并未有哪个部门对此进行详细解释。

有房地产开发人士直言,由于土地增值税实行四级超额累计税率,利润率越高,要缴纳的增值税越多,导致房企避税颇为普遍。

这些手法无外乎是通过提高项目工程建安成本、虚列公共配套设施支出、扩大开发项目成本费用等方式增加成本,做低利润。

自2007年以来,国税总局先后八次发文,要求严格征管土地增值税,各地税务部门一到年末更是对土地增值税频频出手。

不言而喻,国税总局和地方税务部门屡次发文催缴,也从侧面印证了土地增值税漏缴、欠缴现象客观存在和程度之重。

的根本任务应是“请房地产商走下神坛”,现在仍然认为这是一道绕不过去的坎。不是跟谁有仇,对事不对人,理性发展的需要。螺旋式上升未尝不可,若只涨不跌,对房地产行业及全盘都是非常不利的。

关于房企拖欠土地增值税问题,此前有报道称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。

原本应在项目结算时缴纳的土地增值税,被前置到项目开售时提前预缴,这种特殊税收方式客观上隐藏着政府和企业之间的资金占用游戏。

深圳某上市房企财务总监指出,对于高毛利项目而言,预缴金额可能要远低于实际应缴金额,余额部分相当于是企业占用政府应得的资金。

有开发商称,虽然原则上“先预征、后清算、多退少补”,但通常情况下是,税务部门退还土地增值税流程颇长,甚至干脆不退。

这种博弈局面下,也就不难理解这种现象:房企通过拖延清算时间递延纳税,或者干脆未按预征率足额缴纳土地增值税。

作为行业特色现象,房企在购买土地办理土地手续的时候就已经交了很多税,项目清算时还得缴纳土地增值税。因此,几年来业界对取消重复征税的呼声不断走高,而随着营改增的税制改革,土地增值税制度也有望改变。

国家税务总局介绍,下一步将进一步完善制度措施,加强土地增值税征管。一是加强税收政策宣传,做好政策解读;二是加强调查研究,及时处理清算中发现的新问题,进一步完善土地增值税政策;三是继续加强督导检查,推动土地增值税清算工作全面深入开展;四是强化科学管理,坚持信息管税,加强土地增值税管理信息系统建设,严控核定征收,防止税款流失。