

# 国税总局舒缓土地增值税“恐慌症”

## 强调土地增值税非新税且“有免有减”，清算不会加重购房者经济负担

“增值额占比20%以下可免于征税，成本测算可多扣土地款和开发成本的20%……”

昨天，面对清算征收土地增值税的巨大影响，国税总局在官方网站发布名为《土地增值税并非新税种》的主题文章，强调：征税办法在各地早已执行，且按照相关条例，土地增值税并非对所有转让项目征收而有相应的免征和减征条款。

“这一声明旨在强调土地增值税的清算征收是符合房地产调控的，对开发商成本不一定全都构成重大压力，并进而平抑股市投资者对房地产股的盲目低估，以及购房者对成本转嫁进房价的恐慌。”一位房地产分析师称。

### 并非新政

据国税总局昨天的解释，土地增值税早在1994年就已经开征。征收办法是按纳税人转让房地产取得的收入，减除取得土地使用权所支付的金额、开发土地的成本和费用、新建房及配套设施的成本和费用，与转让房地产有关税金等扣除项目后的余额计征。并实行四级超率累进税率。这一征收方式的依据即1993年12月底发布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称条例)。

“从实际情况看，各地税务机关在房地产开发企业土地增值税的征管中，也一直执行条例和细则的有关规定，对房地产开发企业在项目竣工结算前转让房地产取得的收入预征土地增值税，并在结算后进行税款清算，多退少补。”国税总局表示，因此，近日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，并不是土地增值税新的政策规定，而是在征管上对以往工作遇到的问题进行的梳理和



清算征收土地增值税的政策具体效力多大，还得看地方细则的出台和落实 资料图片

规范，是一个征管文件。”

### 清算制曾“名存实虚”

但根据开发商的说法，因为存在“由于涉及成本确定或其他原因而无法据以计算增值额的，可以预征土地增值税”的以往规定，大多数城市的房地产项目都以预征方式缴纳土地增值税。“只有当整个房地产项目销售结束，进行项目公司工商登记注销时才会遇到土地增值税的清算问题。”深圳一家房地产公司发言人告诉记者。

于是，一些房地产企业选择留余尾盘，不做结算，甚至搁置项目公司，不做工商注销等方法，最终目的都是避免土地增值税的清算。“以累进税率缴纳了土地增值税的房地产公司很少见到。”开发商这样表示。

根据新通知精神，多种

情况被纳入强行清算之列，包括：已转让物业占比在85%以上；销售占比不足85%，但剩余物业已经出租或自用；取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕；纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续等，和二手房个人所得税征收过程类似，此次将土地增值税清算环节进一步明确，即被市场认作土地增值税强行清算的开始。

### 不会加重购房者负担

“由于对房地产开发项目已经预征了土地增值税，而清算是在房地产开发项目已经全部或大部分销售完毕后才进行的，因此，通知的出台在政策上不会额外增加房地产开发企业的税收负担，也不会加重购房者的经济负担。”国税总局昨天表示。

快报记者 于兵兵

### 记者观察

## 落实细则是生效关键

从1月16日发布清算通知以来，17日、18日两天，房地产股在资本市场全线下跌。昨天，沪、深、港三地股市仍有48只地产股下跌，跌势虽较前天有所缓解，但并未完全走出土地增值税阴影。“这一方面反映了投资者的一些非理性情绪，但一方面也表明这一政策一旦贯彻到位，确实会对开发商成本利润率产生较大的影响。”上海地产股分析师林荣时称。

房地产企业受政策影响的程度其实各有不同。中银国际报告则表示，土地增值税对于毛利率30%左右的房地产项目没有实质影响，但会使毛利率50%的项目，下

降近8个百分点。因此，该税收政策将对依赖高利润率而非大交易量的开发商产生较大负面影响。同时，房地产企业是否在此前为土地增值税清算充分计提了资金，也是企业利润率能否受到影响的关键。

另外，和此前的二手房个人所得税征收一样，市场对累进税率制征收土地增值税的可行性仍存疑问：开发商想方设法虚报成本，做低收益怎么办？”

“这些不确定因素都可能成为清算的阻力和部分开发商突破政策的空间，政策具体效力多大，还得看地方细则的出台和落实。”市场人士表示。快报记者 于兵兵

### 热点评论

## 房价或在2007年出现转折

虽经两次宏观调控，房价上涨的步伐仍然未被有效阻止。然而，这种状况可能在2007年发生改变。

### 调控措施更严厉具体

首先，国家调控楼市的决心更坚定，且开始动用更为严厉和具体的措施。1月9日，建设部公布的《90平方米以下住宅设计要点》(征求意见稿)将小户型面积标准放宽，但不到24小时即紧急宣布废止。随后，有媒体披露，此征求意见稿是因国务院的反对而匆匆宣布废止的。许多人从中清晰地感受到了国务院对事关调控大局的刚性规定的坚守，立场是何等的坚定。

导致房价上涨的一个重要因素在于开发商的囤积居奇，如今，国家也开始出台重拳。从1月1日起，大城市土地使用税每平方米年税额，已由0.5元至10元调整为1.5元至30元；从2月1日起，国家税务总局要求正式向房地产开发企业清算30%~60%不等的土地增值税。一旦这些政策得到认真执行，且确保相关税收不被开发商转嫁出去，对开发商的囤积居奇做法无疑将是釜底抽薪之举。因而，从政策面来看，房价在2007年出现拐点的的可能性很大。

### 股市繁荣影响楼市资金链

其次，股市的繁荣或影响开发商的资金链，进而影响房价的变动。如今，当楼市经历连续五年的快速上涨，收益空间已经大为缩小，且面临宏观调控的巨大风险，而股市的繁荣能够带来更多、更快的收益时，两者之间此消彼长的状况，就可能以一种明显而直观的形式表现出来。

央行最近发布的金融运行数据显示，2006年全年，居民存款增加2.09万亿元，同比少增1125亿元。原因是，股市上涨较快、成交量较大，分流了一部分居民储蓄存款。应该认识到，用于储蓄的资金，并非投机意愿非常强烈的那部分资金，而最近几年活跃于房地产市场、每每兴风作浪的众多游资，则是投机性强、嗅觉最为灵敏的资金。当部分储蓄也开始转向股市时，这部分投机特征更为明显的资金去向不难想象。

### 房价随时可能会出现转折

事实上，面对股市的火爆所带来的可观回报，一些人甚至将房子典当去炒股。对房地产商而言，“押房”炒股绝对是一个不容忽视的信号。众所周知，我国房地产开发商的自有资金严重不足。以上海为例，房地产开发企业自有资金2001年为18.84%，2002年为17.53%，2003年为16.94%。直到2004年下半年，中央出台相关政策，房地产开发企业的自有资金比例才有所上升，但高度依赖银行贷款、预售款等维持发展的状况，并未有根本改善。

由于自有资金少，房地产开发商的资金链非常脆弱，尽管两次房市调控尚未产生明显效果，但几乎每次调控之初，只要银行略微紧缩一下贷款，马上就有开发商靠高利贷艰难度日。当股市繁荣，大量以投资、投机为目的的资金分流出去，对于房地产开发商而言，将是一场真正严峻的考验，而房价也随时可能会出现转折。

贾必

# 地产商自辩：清算征税不碍2006业绩

## 绝大部分上市地产公司公告表示，在房产实现销售时已预交土地增值税

继昨日万科等公告其2006年业绩不会受土地增值税征收政策影响之后，今日又有数十家房地产企业齐齐发布内容大致相同的公告。这些公司表示，清算征税不影响公司2006年的业绩，或影响有限，主要有以下两大理由：其一，在房产实现销售时已经预交土地增值税，并在2006年度预提土地增值税；其二，公司所开发之项目主要为普通住宅和经济适用房，毛利率不高，项目清算受土地增值税清算管理影响较小。

### 强调不影响2006年业绩

在公告中直接表示2006年业绩不受影响的公司包括：保利地产、金融街、上实发展、中华企业、华业地产、

栖霞建设、天房发展、ST江纸、珠江实业、九龙山、金山开发等。

保利地产认为，土地增值税是国家已经长期执行的一项政策。《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》进一步明确了房地产企业土地增值税清算的相关规定，加强了土地增值税政策的执行力度，但在征收范围和缴纳标准方面与以往规定并没有变化；公司此前已预交了土地增值税，同时坚持普通住宅开发为主，初步预计土地增值税不会影响公司2006年度利润计划的实现。

金融街称，房产销售时已按规定预交了土地增值税，同时充分计提了土地增值税税金，新开发项目中也充分考虑了相关因素。《通知》对公司2006年度净利润不会产生影响。

上实发展除表示已预交土地增值税，2006年既定利润目标不受影响外，还表示《通知》对2007年公司盈利的具体影响需待各地税务机关的清

算细则出台后方可确定。深振业同样表示，公司已预缴土地增值税，对公司的具体影响也需待深圳地方税务局的具体清算办法出台后方可确定。

冠城大通、栖霞建设、天房发展、珠江实业等公司则分别阐释了自己“不受影响或影响较小”的理由，主要包括：房地产业务主要以开发普通居民住宅为主；所开发项目的增值率大部分未达到土地增值税的征收标准，按规定可以免征土地增值税；开发项目主要为经济适用房，项目清算受土地增值税清算管理影响较小；所开发的房产毛利率不高，受土地增值税清算管理的影响有限；已办妥土地证及已参加土地竞拍并中标的土地储备至目前并未销售，因此并未预提土地增值税……

### 多家公司称影响有限

除表示不影响2006年业绩的公司，另有多家上市公司表示，受土地增值税征收政策影响有限，包括：外高桥、北京城建、万通先锋、天地源、东华实业、上海新梅、空港股份、华发股份、东华实

业、美都控股等。

外高桥称，公司目前在外高桥保税区内拥有的工业房地产主要用于出租，未发生产权转移，不涉及土地增值税。公司最大的资产项目处于开发启动阶段，尚未涉及产权转让，因此影响较小。

万通先锋称，目前公司及控股子公司按预收房款的千分之五至百分之十的比例预缴土地增值税，该政策的实施对本公司2006年度经营业绩无重大影响。天地源和SST厦均表示，公司房地产主营业务以普通住宅开发为主要构成，因而受土地增值税影响相对较小。

此外，直接披露了受此政策影响将导致净利润减少的公司只有SST庆丰一家。在公告中，SST庆丰称，目前正在开发的和已竣工的几个项目在销售时已预交了土地增值税，公司将按《通知》精神认真进行土地增值税清算，预计受土地增值税影响将减少净利润约200万元。

研究员：净利润将降5%~13%

虽然上述房地产公司几

**股指期货仿真交易普及知识讲座**  
时间：1月20日13:30分  
地点：王府大街63号416室  
咨询电话：025-84209287  
江苏东华期货公司