



3.8万亿“欠税门”背后：房企或多获利 15%

土地增值税如严格征收，高价房开发商受影响最大

央视报道房企拖欠 3.8 万亿土地增值税，引发热议。昨日，以华远地产董事长任志强为首的不少开发商直指，不存在逃税、避税和拖欠的可能。记者昨日采访数家“榜上有名”的大型房企，均得到回复称，企业“按照国家要求履行纳税义务”，企业“欠缴”不正确，只是等达到缴清条件时再支付。万科有关负责人告诉记者，报表里列出这一项“应交土地增值税”，是告诉投资者有这笔资金要交给地税。

德勤华永会计师事务所有限公司广州分所副总监陈建峰告诉记者，各地地税有不同规定，加上市场波动，导致每个项目清算的“时间差”不一。也就是说房企的现金流可从中微妙调整。房地产专家谢逸枫告诉记者，如土地增值税从严清算，会导致房企利润减少 15%~20%。陈琳琳 南都供稿

房企齐称未欠缴

央视报道综合房企年报及税务部门统计称，29 家房地产上市公司截至 2012 年 12 月 31 日，应交未交土地增值税总额已经高达 640 亿元。

这笔应交未交的土增税，究竟是“欠缴”，还是合法流程？

华远地产董事长任志强称，土地增值税是按项目所在地政府规定的比例在预售时先预缴，随后如项目清算或者销售率达 85% 等，按原房企预缴的比例多退少补。故不存在逃税、避税和拖欠的可能。

多家涉事房企，包括万科、金地、招商地产等昨日也回应称，不存在“欠缴”。根据规定，房地产项目要达到清算条件才需缴清土地增值税。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。万科和金地集团均表示，会计上的“预提”并不是企业的“现时纳税义务”。

广东省地方税务局有关负责人昨日也向记者表示，把应交未交的土地增值税说成“欠缴”是不合适的，“土地增值税这个税种计算本身确实复杂，要等项目开发完了后根据销售成本等按比例核算，才能算增值利益。”

中原地产研究部总监张大伟分析认为，土地增值税是按项目所在地政府规定的比例在预售时先预缴的税种，在项目清算中，多退少补。所以房企在目前的规则下，确实不存在偷税漏税，只是按照正常的合理延迟缴纳税费。

值得反思的是，所谓等满足清算条件后再交付，有没有开发商在借故拖延？

经济学家、北京市政协委员马光远就站出来炮轰任志强“装傻”，称土地增值税很少按规定汇算清缴，从而造成了实际的偷逃和拖欠税款。“我们给制造业减税和免税那么吝啬，但在土地增值税问题上，事实上等于给开发商大幅度免税和减税，这是非常令人匪夷所思的。”

“大量房企只是按照一个很小的 1% 的比例预缴，然后不管项目赚多少钱，都很少进行汇算清缴，从而造成了税收的大面积流失。”马光远介绍，目前土地增值税一方面各地预缴率特别低，而且，很少按照规定进行汇算清缴，事实上使得实缴远远低于应缴，这不是自己逃也是和地方一起违法逃税。

“闲钱”惠及资金链

记者采访发现，一方面土地增值税按项目进度分阶段收缴，存在“时间差”，另一方面，房企的现金流可从中微妙调整。

在行业普遍“现金为王”之际，尽可能留着这笔“闲钱”，可能有益于维护开发商宝贵的资金链。

“这笔钱迟早是要交出去的，只是暂时留存在公司，等项目清算条件达到了，就有地方公司上缴到地税部门。”万科有关负责人如是向记者介绍流程。而根据规定，财务报表里必须列出这一项“应交土地增值税”，目的是告诉投资者有这笔资金要交出去给地税。

不可否认的是，这笔钱留在房企的金库里，背后有着巨大的利益。开发商可利用缴税时间差赚到大量闲钱。举例而言，SOHO 截至去年底应交而未交土增税 64 亿元，把这笔钱存入银行，一年有达 1.8 亿元的利息。

国泰君安证券房地产分析师李品科也表示，这对现金流量表有影响，但程度有限。他举例说，从行业平均水平来看，目前新项目的预缴平均比率为 2%~5%，与实际清算的比例相差不大。另外不是全部计提会同时需清算，达到清算条件才需要清算，且所得税还有 25% 的抵扣。

一位行业人士也告诉记者，目前，房地产行业的毛利率总体呈下降趋势，因此预计预缴和最后清算差距会越来越小。

从严征收将减房企利润

引人关注的是，如后续政策收紧土地增值税，是否



有望抑制炒地，进而抑制房价？

中山大学岭南学院财税系主任林江在接受记者采访时表示，从长远来看，房地产税收将逐步挑起地方财政的“大梁”，为地方发展经济补充有效的“血源”。而税收制度的完善，对财富分配调节功能的强化，都将有利于房价回归理性和平稳。

“如果严格土地增值税征收，会对公司产生影响，尤其以毛利率高的公司影响会大些。”李品科分析，土地增值税实行四级超额累进税率，也就是说利润率越高，要缴纳的增值税也越多，所以说，毛利率高的公司受影响会相对大一些。

也就是说，普通住宅项目开发利润较小，在经过税务安排后，普通预缴的 1%~2% 的土地增值税基本可以覆盖实际税务成本，而影响最大的是高价房的开发商和豪宅开发商。

房地产专家谢逸枫告诉记者，如土地增值税从严清算，按四级累进制，会导致房企利润减少 15%~20%。但通知从未严格执行，因恐伤及房企拿地的积极性，加之地方政府执行不到位及税的复杂性，最后结果都是不了了之。目前，毛利率在 28% 以下不用交土增税，因此低毛利公司基本不受影响。

【链接】

房价暴涨下的土地增值税

记者查阅关于土地增值税的官方资料发现，该税种涉及三个基本概念，一是预缴，按项目所在地政府规定的比例在预售时先预缴，属于实际的提前现金流出。国泰君安证券指出，从行业看，过去预缴比例一般为销售额的 1%~3%，目前基本在 2%~5%。

二是预提，体现在利润表，上市公司普遍充分计提土增税，2008~2012 年地产板块上市公司计提的土增税率平均为 5.7% 左右。

三是清算，各地清算条件有所不同，如项目清算或者销售率达 85% 等，政府原则上需要根据原房企预缴的比例进行多退少补。

根据税法规定，在土地增值税的收缴中，按房地产项目的进度与完成的条件才具备清缴条件。一是项目全部竣工、完成销售至少 85%。二是整体转让未竣工决算项目。三是直接转让土地使用权。四是地方税务局在完成当年指标后，基本是不会对所有项目汇算清缴。五是按税法规定，未达到清算条件时，可以不交，并不违背税法，也非拖欠。

从财务报表上来看，随着土地增值税的一系列进程推进，房企的资金状况都在随之发生变化。国泰君安分析，首先，在项目销售预缴土地增值税时，房企的现金减少，同时资产负债表其他流动资产项增加。其次，项目结算时，根据实际增值额计算应交土地增值税，同时在抵减预缴金额后计入其他流动负债或其他应付款等。最后，土地增值税清算时，如需补交，则再支付一笔土地增值税，现金流出，同时其他流动负债相应减少。

在房价持续暴涨的背景下，导致土地增值税的预征与清算结算差距比较大，因此出现了大量的代征税费延迟。业内预测，后续可能会分阶段、节点调整这个征收办法。

上市房企 2005~2012 年土地增值税税率

