

物业费预演土地使用税施压楼市投资 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/491/2021_2022__E7_89_A9_E4_B8_9A_E7_A8_8E_E9_c67_491611.htm 几乎同一时间，国内两大经济前沿城市上海和深圳宣布全面开征土地使用税。两大城市按土地所在的不同区域，将纳税分为6个等级，上海的税额标准为每平方米1.5至30元，深圳为每平方米3元至30元，征收对象为城镇土地使用税征收范围内使用土地的单位和个人。城镇土地使用税于1998年开征，不过部分地区一直未征收。今年2月，国税总局公布了国务院《关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》的通知。按照修改后的规定，自今年1月1日起，城镇土地使用税每平方米年税额在原条例规定的基础上提高2倍。由此，各地政府陆续开始提高土地使用税的标准，并制定地方规则加紧征收。

嘉宾：陈炜 世邦魏理仕上海公司住宅部高级董事 主持人：您最关注此次出台的城镇土地使用税征收办法的哪些内容？陈炜：从明年1月1日起上海就将开始按照新的标准对使用土地的单位和个人征收城镇土地使用税。上海将土地使用税划分为6个纳税区域，每平方米每年需纳税从1.5元至30元不等，对于商业用房、办公用房、工业厂房等非居住用房都需征税，而区域内直接用于农、林、牧、渔业的生产用地、个人居住用房屋及院落用地等依然免征城镇土地使用税。上海税务部门已表示，首次城镇土地使用税申报要求在明年1月20号之前完成，市民已居住或将购建的房子及空置的房屋都不需要缴纳土地使用税，但用于出租的房子要缴纳土地使用税。城镇土地使用税作为我国目前在土地保有环节征收的唯一税种，很早

就开征了，只不过以前部分地区一直未实行，同时偏低的纳税标准也使其失去了调节经济的作用。因此今年国税总局提出将城镇土地使用税每平方米年税额在原基础上提高2倍，同时将外商投资企业和外国企业也纳入征税范围等要求。此次上海和深圳只是落实国家政策，但也需要看到其中的信号意义。今年以来，房地产调控进入了一个税费调控的新阶段，如二手房交易土地增值税、个人所得税等，下半年来则对保有环节税的呼声很高，如要求尽快开征物业税、大户型保有税等，以期通过持续性的成本提高来抑制投资。我还认为，明年的房地产调控仍会是指向调控投资，而开征土地使用税也是为了给物业税做准备。

“获益者”将受考验 主持人：您认为开征城镇土地使用税会对楼市买卖双方产生什么影响？

陈炜：对开发商来说，成本压力还是有所增加的。如上海新的土地使用税标准为每平方米年1.530元，以每平方米15元来计算，10万平方米的土地1年需要缴纳的土地使用税就是150万元，对于一些拥有上千万平方米土地储备的“地主”来说，土地使用税将更惊人。因此业内人士普遍判断持有成本提高将迫使开发商加紧项目建设、减少土地空置的时间，捂盘的情况也有望得到缓解，但考虑到税收对投资者也会造成心理影响，开发商手中一些投资性物业的销售或受挫。同时对手中握有较多资源的房地产上市公司来说，财报多少会因这笔税务支出而受到影响。不过，现在开发商的拿地冲动还在，征税应该不会影响它们的土地储备计划。对普通居民来说，开征土地使用税的影响则不大，因为该政策针对的是能获得投资性收益的单位及个人，所以有房屋在出租的投资者才会比较紧张。而按地段的好坏，所要付出的税费成本会有高低，

究竟合不合算、肉不肉疼，还要和租金相比较。加快土地开发主持人：对于开发商来说，一旦新税开征，其土地运作成本将增加，您认为这样会对闲置土地消化起到促进作用吗？开发商会不会把新成本转加到房价上？陈炜：今年以来，国家对于土地的调控态度坚决。而土地使用税政策的出发点，也正是为了抑制开发企业囤地。对于一些开发商批建用地越大越好的现象，征收土地使用税将提高其使用成本，督促其尽快开发。当然，对于开发商囤地的行为，还需要相关部门的严格执法，税收还只是起到一种调节、辅助的作用。此外，市场人士判断，土地使用税提高是房地产市场调控的延续，除了有利于抑制土地空置现象，因提高的税额在房价构成中所占比例很小，所以不会对房价产生明显影响。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com