

土地使用税增倍效力甚微 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/492/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BD\\_BF\\_E7\\_c67\\_492294.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BD_BF_E7_c67_492294.htm) 8月12日，郑州市人民政府发出通知：调整城镇土地使用税征收范围、土地等级和适用税额，郑州市市区（不含上街区）土地等级由原来的6级调整为4级，税额由原来的每平方米1~8元调整为每平方米3~18元。至此，政府土地成本环节的调控线路逐渐清晰，土地成本的三个主要因素：土地出让金、土地使用费、土地使用税综合调控政策在郑州全面落地。但市场对近20年未动的土地使用税突然增加两倍有余却反响平平，远没有此前清算土地增值税政策给业界带来的哗然议论，更不像去年

“90/70”政策那样令开发商坐立不安，记者采访中发现，甚至还有开发商没有关注到此项新政，是政策失灵了吗？土地使用税作为目前土地保有环节征收的唯一税种，政府旨在通过提高土地使用税，抑制建设用地的过度扩张，打击开发商的肆意囤地。对于一些大型开发企业而言，其手中的土地储备量较大，所需缴纳的土地使用税总量也相对增多。按理说，此次土地使用税增倍，影响最大的是有资金实力囤地的大开发商，但现实情况是大开发商拿地激情不减，频频刷新“地王”记录，丝毫不把此次土地财税新政放在眼里。算一笔账，就渐渐清晰。一个百亩地块，6.66万平方米，按二级地段每平方米12元计算，开发商合法最高囤地年限2年，土地使用税共159.84万元，较原来标准多缴纳79.92万元。按郑州现在的地价增长速度，保守估计2年每亩升值50万元，共增值5000万元。这样看来，多缴纳的土地使用税实在是九牛之一毛，根

本无关开发商的痛痒，又怎样限制囤地呢？权且不论近20年中，综合物价指数提高了多少，单看郑州5年间的房价、地价上涨速度，就完全可以理解土地使用税近20年提高两倍实在不算多。有业内人士认为，提高幅度较地价不对称，是此次土地新政未触开放商痛痒的一个关键原因。假设土地使用税增加倍数同比地价上涨倍数，那么，开发商在拿地前，囤地中一定会深思熟虑一番。但即使此次土地使用税大幅提高，开发商也会将大部分费用转嫁到购房者身上，由此看来，此次土地使用税提高两倍对开发商的影响可谓微乎其微。打击囤地是此次政府提高土地使用税的主要目的，单从这一目的来讲，直接根据实际情况来缩短开发商从拿到地到开发建设的时间，要比土地使用税提高两倍更能切中要害，触及痛处。但是，严格限制开发商拿到地到开发建设的时间，使用一刀切的方式也是不合理的，因为工业、住宅、商业等用地项目的启动资金差别很大，各类公司的融资渠道和速度也有不同。总之，不管什么样的调控政策，切合客观实际是关键，打准靶子，解决问题是最重要的。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](http://www.100test.com)