

土地估价师指导:应据实征收土地增值税 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84549.htm 从理论上讲，征收土地增值税在抑制房地产投机、保障国家参与土地增值收益合理分配、促进土地集约节约利用等方面将发挥重要的调节作用，但征税究竟能否真正发挥上述作用，还取决于税制设计以及各地房地产市场的实际供需情况和发育程度等。土地增值税最初出现在上世纪90年代初期的广东、广西和海南。当时这些地方出现了大量的房地产炒作现象，尤其是对于地皮的炒作在带来暴利的同时也造成了大量地产泡沫的堆积。为了抑制过热的房地产，这些地区出台了土地值税。此后，国务院于1993年12月13日发布了《土地增值税暂行条例》，决定自1994年1月1日起在全国征收土地增值税，财政部于1995年1月27日颁布了《土地增值税暂行条例实施细则》。该税种调节的主要对象是土地增值收益，国家设立该税种的目的重在抑制专门靠炒地皮牟取暴利的投机行为。然而就在土地增值税开征不久后，房地产业陷入低潮，各地政府又开始了漫长的对房地产业的扶植，在各种减税措施不断的时期，税率相当高的土地增值税自然缓征。2004年8月，国家税务总局下发《关于进一步加强城镇土地使用税和土地增值税征收管理工作的通知》，要求加强土地增值税管理工作。一些大城市先后采取了行动。上海市从2005年6月1日起，恢复对别墅征收累进制的土地增值税。天津市明确从2005年10月1日起，对普通住宅销售预征0.5%的土地增值税，非普通住宅等的预征率为1%。深圳市也称从10月1日起征收土地

增值税。有的地方税务部门还提出将土地增值税的征收作为当前地税工作的亮点。土地增值税的征收直接影响房地产开发企业的成本和利润，对开发商收益的影响可能影响房价（开发商为转嫁税负提高房价或者为避税、减税而降低房价），从而影响住房消费者。因此，土地增值税的征收影响面是比较大的，必须持谨慎的态度。前不久，深圳地产股集体下跌与深圳重征土地增值税的传言有很大关系。对土地增值课税是一项政策性很强的政府宏观调控手段。从理论上来说，征收土地增值税在抑制房地产投机行为、保障国家参与土地增值收益合理分配、促进土地集约节约利用等方面将发挥重要的调节作用。但是，土地增值税究竟能否真正发挥上述作用，达到宏观调控的预期目的，还取决于土地增值税本身的税制设计，包括税基、税率、计税依据、减免税优惠等设计是否科学、合理、公正；同时取决于该税的实际征管情况，即地税部门的重视程度、征税所需的基础条件是否具备、公民的纳税意识等等。从该税的征收实践来看，一些地方对土地增值税的征管不够重视，认为征收成本高、部门配合难度大、收效不明显，因而管理上比较粗放，致使收入规模长期偏低。从统计数据看，虽然土地增值税征收的增长速度较快，但收入额一直不大：1996年为1.1亿元，当年全国税收总收入7051亿元；2004年为75亿元，当年全国税收总收入25718亿元。笔者认为，对土地转让、房地产交易环节的土地增值部分进行课税是必要的，但也需要认真考虑一些相关问题，一是如何合理区分土地因政府投资周边基础设施而引起的增值、房地产转让交易过程中的人为增值和房地产开发企业通过自身投资经营带来的增值。如果税制设计不合理、

税负过高，则很可能使开发商因自身投资经营带来的增值收益受到损失，影响开发商对土地投资经营的积极性，最终导致房地产市场趋于萎缩，产生市场闭锁效应。法国和德国很早就对土地增值课税，但后来由于税负过重，引发市场闭锁效应，房地产业受到打击。为此，两国政府曾多次对该税种进行改进，最终法国改为综合所得税，德国则不对非投机行为的房地产转让课税。这对我国具有一定的借鉴意义。二是要考虑对土地增值课税与一般企业所得税之间的关系，以防重复课税，造成税负过重，最终影响整个房地产业的正常发展。在国外一些土地资源相对丰富的地区，房地产多作为一般财产对待，对房地产有偿转让中显化的土地增值收益不单独课税，而是把土地增值收益视为一般所得，连同其他所得一起征收所得税。此外需要注意，各地是否征收土地增值税要充分考虑当地的经济状况、房地产市场的实际供需情况和发育程度、房地产市场的监管条件等重要因素。笔者认为，当前不适宜在全国范围普遍征收土地增值税。所谓房地产市场“过热”，需要加强宏观调控，“过热”的只是部分地区，各地在采取综合措施包括利用土地税收手段进行调控时一定要全面结合当地实际情况。从近期出台的《国家税务总局、财政部、国土资源部关于加强土地税收管理的通知》、《国家税务总局关于进一步加强房地产税收管理的通知》来看，国家开始重视把土地税收作为加强房地产市场调控的重要手段，但是利用土地税收手段进行调控需要有一个不断完善和调整的过程。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