

清算土地增值税将如何影响房价？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__E6_B8_85_E7_AE_97_E5_9C_9F_E5_c51_84691.htm 从2月1日起，全国各地区将对房地产企业土地增值税项目进行全面清算，正式向房地产开发企业征收30%~60%不等的土地增值税。业内人士表示，这一政策将进一步缩小房地产企业盈利空间，但对于房价不会有直接影响。闻此消息，仍有不少人认为会“羊毛出在羊身上”，房产商们会将税负转嫁到买房者头上，致使本来已经压得老百姓透不过气来的房价继续攀升。这只是人们对清算土地增值税产生的一种“直觉”，只有深入了解土地增值税的政策法规和征管情况，才能正确认识和理解清算土地增值税对房价究竟会产生什么样的影响。早在1993年底，国务院就颁布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》。该《条例》明确规定土地增值税的纳税人为：转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物（即转让房地产）并取得收入的单位和个人。土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额，实行四级超率累进税率征收。但由于种种原因在执行上被一度搁置，后来制定的《实施细则》规定：由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税。因此，目前各地土地增值税征收大都采用了“预征收制”，即按销售金额确定一定的比例征收。从土地增值税的计税依据和税率设计来看，开发商转让房地产所取得的增值额越大，税率就越高，应缴纳的税额就越多。如果地价在开发期限内飙涨，也就会导致开发商囤地和开发成本大增。可见，当高价土地收税后所获利润比低价土地收

税后所获利润要少或相差不大时，房产商就会不再哄抬房价，致使房价回归供需平衡的市场规律。由于此前税务部门已经对土地增值税的纳税人预征了税款，有些纳税人已经为土地增值税的清算提取了“准备金”，精明的房产商们不会不将其计入土地开发成本之中。现在对土地增值税实行清算清缴，原来预征的税款与结算结果相抵，如果是少征，则应补税，如果是多征，则应该退税。对于因少征而要补税者来说，如果没有提取足够的纳税“准备金”，其成本就有可能上升，如果提取了足够的“准备金”，就不会引起成本的上升；对于因多征而要退税者来说，其纳税“准备金”一般也会多于原来预征的税款，其土地开发成本不仅不会上升，反而会因此而下降。现在的问题是，在实际操作过程中，房地产开发商预备的“准备金”明显过少。在此前的征收过程中，地方政府出于自身利益考虑，对这一部分税额也只是象征性预征，比例仅有1%~2%。如果比例提升到30%~60%，“准备金”额度大增。比如，以万科为例，其提留准备金，将从此前的4000万元，直升至3亿元。如此突增的成本如何消化？这将是决定房价升降的关键。另外，对于房地产商借机炒作，哄抬房价也不得不防。对房价上涨的心理性恐慌，会激起房产涨价的涟漪，也正中房产商们的下怀，为其“炒作”推波助澜。最终，上当吃亏的还是急着购房的普通百姓。

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