

# 土地税收新政或终结“囤地谋利”时代

国家税务总局日前发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(下称《通知》),宣布全国各地将从今年2月1日起开展房地产开发企业土地增值税清算。

业内人士认为,《通知》的发布,表明房地产业迎来了宏观调控以来的又一次重大调整关口。一旦清算土地增值税开始执行,一些以长期囤积土地为获利方式的地产企业可能遭遇较大的税负压力,且囤地或捂盘时间越长,税负压力越大,而这可能导致开发商“囤地谋利”的做法难以以为继。

□本报记者 于兵兵

## 楼市调控又一重大关口

自昨天上午起,包括陆家嘴、中华企业等多家地产上市公司高管的电话就进入占线或无人接听状态。一家大型房地产公司内部人士称:“一大早,公司的领导们就处于紧急会议中。”一些接通电话的上市公司高层则以“不方便评论”为由婉拒了采访。而中信证券北京总部地产分析组则连夜工作,直到昨天凌晨4点,完成了一份名为《房地产步入调控周期前夜》的分析报告。众多地产分析机构纷纷表示,房地产业迎来了宏观调控以来的又一次重大调整关口。这一切都源于国家税务总局日前发布的《通知》。“土地增值税早就

开征,但是如果以累进税率方式进行清算,对房地产企业的影响是巨大的。”中信证券分析师段瑞告诉记者。其主要影响包括:房地产公司主营利润率或大幅下降、房地产项目并购需要重估成本,以及房地产企业现金流发生变化等。

“更重要的是,该政策表明了政府进一步从严调控房地产的态度。从《90平方米以下住宅设计要点》在24小时内猝死,到不动声色地出台清算土地增值税政策,2007年的宏观调控态势依旧如急风骤雨,打得开发商措手不及。”上海一位资深地产分析人士称。

## 严格清算打压囤地暴利

所谓土地增值税,即开发商要为持有土地阶段的地价增值部分交税。按照现有的《土地增值税暂行条例》,税率为累进制,增值部分占成本支出在50%以下、50%至100%、100%至200%、200%以上四种情况下,税率分别为30%、40%、50%和60%。而此前,各地因成本确定困难等原因,多采用预征土地增值税的做法,例如上海等地的预征率为销售总额的1%。

根据国税总局《通知》,从2月1日起,各地须制定土地增值税清算的具体管理办法,并严格执行。一位接近国税总局的专家向记者介绍,土地增值的累进制征收办法“早已行之有年”,此次要求按原本的累进制进行清算,就像去年的二手房交易个人所得税征收一样,都是增加了原有税法可操作性的,使房地产市场税收更加严格规范。

清算土地增值税给开发商带来的最大变数是因为拿地时间不同,成本不同,导致的税款额度不同。“拿地时间较早的项目因差额巨大将支付巨额增值成本,且拿地越早、捂地时间越长税费越高。”上海某房地产公司内部人士称,“一旦严格征收,房

地产公司的净利润多数会降低。”

一旦清算土地增值税开始执行,一些以长期囤积土地为获利方式的地产企业因为持有土地时间较长,差价较大,可能遭遇较大的税负压力,且囤地或捂盘时间越长,税负压力越大。正因为市场此前已经意识到土地增值税清算对开发商影响重大,该税种遇到了较多阻力,比如开发商故意余留尾盘,以规避清算等,并最终导致绝大部分地区以预征代替清算。

根据国税总局《通知》精神,多种情况被列入强行清算之列,包括:已转让物业占比在85%以上;销售占比不足85%,但剩余物业已经出租或自用;取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕;纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续等。

专家认为,土地增值税类似于“物业税”,最大的益处之一是触动开发商将囤积在手中的土地变成市场供给。而根据国土资源部去年4月发布的国土资源公告,截至2005年初,全国城镇规划范围内共有闲置土地107.93万亩,空闲土地82.24万亩,批而未供土地203.44万亩,三类土地总量接近400万亩。

## 对开发商影响不一

土地增值税清算对开发商的影响有轻有重。根据中信证券段海瑞的介绍,企业此前如果为土地增值的清算做了充分的计提,对企业账面利润的影响也很有限。“一方面,计提资金可以确保开发商在缴纳土地增值税时有充分的资金准备;另一方面,当计提金额计入成本扣除后,土地增值税征收基数,即增值额就相应减少。”段海瑞称。

此外,《通知》规定,房地产企业将物业转为自用或用于出租等商业用途时,如果产权未发生转移,不征收土地增值税。这标志着长期持有型物业开发商可免交土地增值税。而这

一因素或可导致未来大量开发商将物业出售为自持。

资本市场的反应比较强烈,面对昨天地产股的普遍下跌,行业分析师于丹丹称,这仅仅是投资者面对新政时的习惯性恐慌导致。以昨日股市行情来看,已经做足计提工作的万科A、金融街、名流置业等企业都遭遇大幅下跌。“当投资者对土地增值税的影响有了客观的认识后,就会逐步从盲目看跌中走出。”分析师称。

“根据持有性物业不征土地增值税的规定,以长期经营持有性物业为盈利模式的上市公司可能受到投资者青睐。”中信报告称。

## 不会助长房价上涨

消费者还担心,大量的土地增值税成本可能转嫁到房价上,并造成房价进一步上涨,对此,华东指数研究院副院长陈晟表示,房价走势更多由供求决定,没有需求方认可的“房价上涨”不可能在市场上成为主流。

“可以明确的是,宏观调控将在很长一段时间内成为房地产业的常态。2007年,房地产宏观调控政策将主要集中在土地、税收、信贷三方面。”中信证券分析师表示,具体政

策可能包括试点征收物业税、严格执行土地两年不开发即收回的规定、严格以累进制清算土地增值税、严格执行90平方米以下小户型占比70%、增加政策性住宅供给,严格预售管理及房地产信贷政策等。

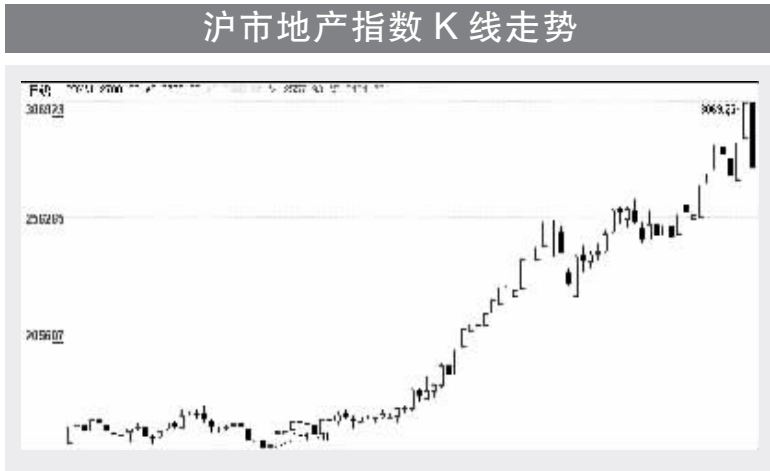
“在中央坚定的调控决心下,虽然有强大需求和宏观经济走势的支持,未来几年楼市及房地产上市公司的投资风险仍不容忽。某分析师指出。



房地产业迎来了宏观调控以来的又一次重大调整关口 资料图

### ■股市反应

## 房地产股遭重创 地产指数跌幅逾9%



□本报记者 许少业

昨天,受“开征土地增值税”的消息突袭,沪深两市的房地产股出现全面重挫,对市场造成较大的调整压力。截至收盘,两市一些主要的房地产股,多数封死跌停,两市的地产指数单日跌幅均超过9%。

国家税务总局日前发出通知,从今年2月1日起,将正式向房地产开发企业征收土地增值税,该消息对整个地产板块影响较大,昨天两市的房

地产股成为做空的主要对象,包括万科A、招商地产、华侨城、陆家嘴、金地集团、中华企业等地产板块中的人气品种纷纷跌停,表明筹码已有松动迹象。

两市的房地产股之所以高位翻空,与该政策的威慑力有直接的关系。记者在采访中了解到,对于房地产开发公司来说,一旦进行增值清算,房

地产开发企业的利润将会面临相当大的下调压力。如果完全按照规定的累进税率计算,原先拥有大量土地储备

公司的利润水平有较大的负面影响。由于这些公司此前拿地普遍价格低廉,这使得公司未来将为此付出非常高昂的增值税。不过,也有分析师表示,从去年年初开始,关于土地增值税的清算传闻已经开始预演。从去年开始,几家大的房地产上市公司按照国家规定将这部分款项作为成本计提,因此从账面上看,这些大型地产商的利润额不会有非常大的差异。

作为本轮行情的一条重要主线,地产板块由于人民币升值以及价值重估等原因,一直是主流资金重兵驻扎之地,两市的地产指数本轮行情的涨幅接近500%,远远超过两市大盘的涨幅。而在此高位出现如此重量级的“利空”,获利盘的兑现冲动将更为强烈。

从昨天的成交“龙虎榜”上来看,机构对地产股的分歧依然存在。以万科A为例,买入前五名营业部中,有4个机构专用席位,而卖出营业部中,同样也有4个机构专用席位;再如华侨城,卖出前五名营业部全是机构专用席位,而买入营业部中,也有2个机构专用席位。

香港方面,昨天中资房产股同样也是全线急挫,香港蓝筹地产股则全线上升,虽然升温温和,但恒生地产分类指数还是跑赢大盘。

### ■专家观点

## 税收已成楼市调控撒手锏

□本报记者 李和裕

国税总局发布的《通知》昨天在市场上掀起轩然大波,对于该文件的规定以及即将进行的土地增值税清算工作,业内专家普遍认为“短期看空、长期利好”,并认为税收已成为本轮房地产调控中重要且有效的手段。

“我有点担心开发商在各项税负累加下的承受力。”上海易居房地产研究所所长李战军坦言,自去年“国六条”掀起新一轮房地产调控以来,税收政策的变化给楼市带来的影响十分明显。对房地产开发企业来说,从今年1月1日起实施新的城镇土地使用税标准,到即将开始的全国土地增值税清算,开发商持有土地的成本不断增加。“如今,交易、流通、保有,各个环节都施以重视,房地产开发企业压力很大。”

李战军还提出,房地产开发企业土地增值税的征收早已执行,但这次国税总局的通知严格了土地增值税的清算条件,从以前的以项目公司注销税务登记为清算节点改为单期项目就可以成为清算单位,那些不注销、不结算的项目公司就逃不掉了。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授也强调,税收是本轮房地产调控的重要一招。“过去,开发商获取土地的成本不高,但房价却一路飙升,于是房地产开发、投资热情不减,加上协议出让、长期囤积,及一些腐败事件,都给房地产市场带来不和谐的声音,对国家的宏观经济发展也不利,而随着对源头土地的严格征税,开发商的利润空间势必被压缩。”

同时,尹伯成认为,经历了近几年的调控,已有大量小开发商或非专业发展商开始退出房地产行业,而随着调控的继续,这一趋势会变得更加明显。

不过,在专家看来,这次土地增值税清算对各家开发商的影响也不尽相同。“致力于产品开发、项目正滚动操作的开发商的压力相对小些,而拥有大量土地储备又靠囤地卖地为生的开发商则可能要付出高昂的代价了。”李战军表示。

至于市场普遍关心的房价问题,专家认为受土地增值税的影响不会太大。“房价与地价之间是有挂钩,开发商持有土地的成本增加了,不排除会将一部分成本转嫁到房价里。但是,更关键的还是看市场面,由于调控已对需求产生影响,购房者的承受力有一定限度,房价因土地增值税而上涨的空间并不大。”两位专家一致认为。

### 小贴士

## 土地增值税如何计算

以2000年时开发商拿到一块成本5000万元的地块为例,如果项目建成后其他费用为1亿元,项目销售总收入2亿元,减去成本后的余额(即项目增值部分)为5000万元。按照四级累进税率,余额(5000万元)占成本(1.5亿元)的比例为33%,在50%以下,税率为30%。由此可得,开发商需要缴纳的土地增值税为5000万×30%=1500万元,而此前的预征(以上海为例)是2亿元×1%=200万元,差距颇大。(于兵兵)



### 万科总经理郁亮:

万科主流产品为大众化的普通居民住宅,受土地增值税影响较小。万科已按土地增值税相关政策与各地地方政府规定,在房产实现销售的同时预交土地增值税,并按土地增值税清算口径,在以往年度业绩中作了较高标准的拨备和预提,并在新项目发展、项目运营中作了考虑和预计。公司已公告的2006年度净利润增长50%至65%不受影响。国税总局《通知》进一步明确了土地增值税清算规则和方法,有利于土地增值税政策的进一步落实和执行,而在土地增值税缴纳标准和应税口径方面与以往规定其实没有变化。



### 南京栖霞建设董事长陈兴汉:

有预征就有清算,有补足就有退税。如果清算后的应付税款小于已经预征的税款,开发商可以获得退税。比如2003年以后在土地招拍挂市场高价拿地的开发商,成本较高导致扣除后余额占比很低。而根据《土地增值税暂行条例》第八条,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%,可免征土地增值税。

### 中粮地产董秘易中胜:

公司土地年限较早,涉及土地增值税项目比重不大,土地结构以物业和工业用地为主,所以土地增值税政策的实施对公司影响不大。

### 深振业董秘方东红:

公司已按相关政策和规定,按期作了拨备和预提。

### 金地集团董秘郭国强:

按照技术理论测算,项目毛利率达到37%以上才需交土地增值税,金地的项目毛利率基本不高于35%,所以新政策对公司影响不大。

### 华侨城董秘李珂辉:

由于公司的地产项目属于参股性质,地产公司方面尚无表态,故暂时不便回应。(本报记者 姜瑞于兵兵)