



房地产

2010.06.07

土地增值税政策力度加码，公司影响不一

——政策系列研究之三

**孙建平**

021-38676316

sunjianping@gtjas.com

S0880209040413

张伟明

02138674672

zhangweiming008304@gtjas.com

评级:**中性**

上次评级:

中性

细分行业评级

房地产经营

中性

房地产开发

中性

本报告导读:

继续深入认真研究行业政策和基本面，侧重定性定量分析，研判行业影响和趋势。

摘要:**事件内容:**

国税总局继 5 月 26 日发布《关于增值税清算有关问题的通知》后，于 6 月 3 日再次发布《关于加强土地增值税征管工作的通知》，明确要求各地税务部门开展土地增值税清算，要求“还没有全面组织清算、管理比较松懈的地区要坚决、全面、深入的推进本地区土地增值税清算工作”，“各地税务部门将土地增值税清算列入年度计划，严格考核”。

事件点评:

- 1、5 月 26 日政策出台后，我们在当日点评报告中旗帜鲜明地提出土地增值税清算力度可能超预期，研究了对开发商、商业模式和行业的影响。
- 2、6 月 3 日文件表明土增税严格清算将全面铺开，将消除实体和资本市场对这两次文件严肃性的疑虑，彻底打击了许多开发商和投资者的政策力度转宽松预期。
- 3、该文件有关规定再次提高了土增税严格清算的技术可行性。例如：规定符合清算条件的项目禁止核定征收方式清算，堵住漏洞。
- 4、该文件高度值得关注的是提高了土增税预征率，并要求部分地方研究土增税预征率与房价挂钩制度。这将对开发商推高房价获取高额利润、囤地囤房慢开发的动机构成釜底抽薪式的打击。
- 5、中长期看，土增税严格清算将改变行业商业模式，“高周转、快开发、低毛利”的万科类模式将获得长期竞争优势（我们在 08 年 3 月 18 日《在黑夜中寻找光明》报告首次提出并分析了万科类、非万科类两种商业模式），产业外资本进入速度将放缓，行业集中度将提高。
- 6、我们认为本次土增税政策的落实并不是现行政策的小修小补，而将是行业长期制度建设与规则完善的一部分。房地产调控政策重心正在从需求管理向供求管理过渡，接下来打击囤地、开工管理、预售款管理、囤地行为与融资挂钩等供应管理措施可能成为新的政策着力点。
- 7、因测算时严格计提土增税，所以严格清算对我们所做的公司业绩预测和 RNAV 估值有一定影响，但总体影响较小。
- 8、主流上市公司多数做到了土增税严格清算和充分预提。但在行业内非上市公司不如上市公司，中小开发商不如大中开发商。附表 2、3 统计对 A 股主要上市公司有关情况，滨江集团等清算程度不够，万科 A、保利地产等公司基本严格清算；部分公司 09 年末应付的土地增值税（预提）占现金比例较高，若年内清算可能面临较大的现金流压力。
- 9、维持 4 月 26 日行业周报中首次提出的“量价没有 20-30% 的调整之前（尤其是房价），政策面很难转向。维持行业中性评级。”

相关报告

《土地增值税清算力度可能超预期——政策系列研究之二》，2010.5.26
 《保障房开发对房地产投资和 GDP 的影响——政策系列研究之一》，2010.5.21
 房地产：《地产近期观点和一二三线城市调研概况》，2010.5.19
 新版房地产行业周报第 77 期（5.9-5.16）：去化时间快速上升，总可售量较 4 月中旬上升 9%，2010.5.18
 新版房地产行业周报第 76 期（5.2-5.9）：行业进入房价盘整、销量萎缩的下降第一阶段》，2010.5.10
 《房地产：试点征收住宅保有环节房产税传闻点评》，2010.4.9
 《中国商业地产系列研究报告之一：保险资金投资不动产对商业地产影响分析》，2010.3.30
 《新版房地产行业周报 75 期（4.25-5.3）：五一销量同比降 59%，二线城市紧随一线销量下跌》，2010.5.3
 《新版房地产行业周报第 74 期（4.18-4.24）：上周销量明显下滑，二手挂牌量突增，观望上升》，2010.4.26
 《新版房地产行业周报第 73 期（4.11-4.17）：房交会使得销量环比上扬，但政策必将导致下降》，2010.4.19
 《新版房地产行业周报第 72 期（4.4-4.10）：上周销量下滑，房价维持上涨，政策趋势趋严》，2010.4.12
 《新版房地产行业周报第 70 期（3.21-3.27）：销量环比上涨，房价普涨，关注政策反应》，2010.3.28
 《重庆区域楼市联合调研纪要》，2010.3.15
 《国泰君安 CRIC（克尔瑞）房地产电话交流会纪要》，2009.3.9
 《2009 年房地产行业专题策略研讨会纪要——拨云见日》，2009.8.27-28
 《房价定乾坤——2009 年房地产行业投资策略》，2008.12.05
 《在黑夜中寻找光明》，2008.3.18

附表 1: 土地增值税对不同毛利率的敏感性分析 (普通住宅项目)

毛利率	<41%	41%	45%	50%	60%	65%	70%
土地增值税占营业收入比例	0	5.2%	6.7%	8.5%	13.1%	15.8%	19.0%
销售净利率	<16.7%	13.6%	15.8%	18.6%	23.4%	25.5%	27.2%

数据来源: 国泰君安证券研究

附表 2: 07-09 年各公司土地增值税占营业收入比例 (亿元)

证券代码	证券简称	营业收入	营业成本	土地增值税	土地增值税占比	毛利率
000014.SZ	沙河股份	11.92	5.73	1.08	9.06%	51.98%
600162.SH	香江控股	49.01	23.6	4.87	9.93%	51.86%
000006.SZ	深振业 A	38.95	19.08	3.72	9.56%	51.01%
000718.SZ	苏宁环球	63.56	32.28	2.28	3.59%	49.21%
000031.SZ	中粮地产	39.24	20.78	2.68	6.83%	47.04%
000608.SZ	阳光股份	37.98	20.38	2.94	7.74%	46.35%
000046.SZ	泛海建设	79.61	44.78	6.09	7.65%	43.76%
002244.SZ	滨江集团	77.9	44.11	1.9	2.44%	43.37%
600675.SH	中华企业	101.35	57.97	5.2	5.14%	42.79%
000024.SZ	招商地产	178.23	102.39	13.76	7.72%	42.55%
601588.SH	北辰实业	134.36	77.83	5.47	4.07%	42.08%
000918.SZ	嘉凯城	96.58	56.6	2.74	2.86%	41.40%
600743.SH	华远地产	36.19	21.42	1.82	5.02%	40.81%
600383.SH	金地集团	293.48	174.12	15.03	5.12%	40.67%
000616.SZ	亿城股份	65.43	39.94	4.73	7.23%	38.95%
000965.SZ	天保基建	13.68	8.36	0.56	4.06%	38.86%
000042.SZ	深长城	42.63	26.17	2.3	5.41%	38.61%
600048.SH	保利地产	466.22	287.03	22.41	4.81%	38.43%
600173.SH	卧龙地产	26.41	16.37	0.39	1.48%	38.00%
600325.SH	华发股份	96.52	59.97	3.54	3.67%	37.86%
600748.SH	上实发展	59.04	36.89	2.32	3.93%	37.51%
600533.SH	栖霞建设	66.5	41.86	2.56	3.85%	37.06%
002146.SZ	荣盛发展	70.62	45.08	0.67	0.94%	36.16%
000002.SZ	万科 A	1253.99	801.27	50.42	4.02%	36.10%
600641.SH	万业企业	36.44	23.33	0.31	0.85%	35.98%
002133.SZ	广宇集团	35.64	23.26	0.8	2.24%	34.73%
000667.SZ	名流置业	13.9	9.17	0.25	1.80%	34.03%
600376.SH	首开股份	182.89	124.03	3.23	1.77%	32.18%
600657.SH	信达地产	81.13	55.06	1.02	1.26%	32.14%
600052.SH	浙江广厦	105.59	77.26	1.02	0.97%	26.83%
000797.SZ	中国武夷	63.89	47.18	0.69	1.08%	26.16%
600322.SH	天房发展	46.75	34.95	0.04	0.08%	25.25%

数据来源: 上市公司公告, 国泰君安证券研究

注 1: 土地增值税估算方法: 营业税金及附加—营业收入*5.75%

注 2: 剔除了园区类、城投类、商业地产类公司

注 3: 剔除了华侨城等非地产业务营收比例较高、难以拆分房地产开发营业收入的公司

附表 3: 09 年底各公司应付土地增值税（预提）占现金比例

证券代码	证券简称	09A 现金	10Q1 现金	09 年底预提的土增税	预提土增税占 10Q1 现金比例
600376.SH	首开股份	119.69	151.24	——	——
600048.SH	保利地产	152.28	138.72	——	——
600208.SH	新湖中宝	56.14	75.33	——	——
000667.SZ	名流置业	25.03	25.3	——	——
002244.SZ	滨江集团	16.58	21.15	——	——
600641.SH	万业企业	24.32	16.39	——	——
600736.SH	苏州高新	25.22	13.98	——	——
002146.SZ	荣盛发展	19.22	12.58	——	——
000069.SZ	华侨城 A	29.99	40.6	17.25	42.49%
000616.SZ	亿城股份	19.95	11.17	4.26	38.14%
000006.SZ	深振业 A	7.61	10.46	3.8	36.33%
600162.SH	香江控股	24.44	22.74	6.09	26.78%
000024.SZ	招商地产	94.89	80.75	18.19	22.53%
000002.SZ	万科 A	230.02	179.18	31.92	17.81%
600675.SH	中华企业	34	36.09	5.95	16.48%
600383.SH	金地集团	96.39	86.26	13.94	16.16%
002133.SZ	广宇集团	7.09	7.74	0.96	12.41%
000042.SZ	深长城	14.65	14.2	1.42	10.00%
600533.SH	栖霞建设	15.42	17.46	1.41	8.08%
000046.SZ	泛海建设	45.89	51.19	3.98	7.77%
000797.SZ	中国武夷	13.16	14.65	1.06	7.23%
000718.SZ	苏宁环球	8.29	21.09	1.44	6.83%
000031.SZ	中粮地产	13.34	19.53	1.33	6.81%
601588.SH	北辰实业	46.4	50.97	3.25	6.38%
000918.SZ	嘉凯城	25.14	23.45	1.46	6.23%
600325.SH	华发股份	29.08	42.07	2.01	4.78%
600657.SH	信达地产	18.35	16.76	0.55	3.28%
600052.SH	浙江广厦	10.17	7.64	0.13	1.70%
600322.SH	天房发展	10.66	12.88	0.17	1.32%
600173.SH	卧龙地产	9.77	11.96	0.12	1.00%
600748.SH	上实发展	19.03	19.33	0.15	0.78%

数据来源：上市公司公告，国泰君安证券研究

注：各公司对应付土地增值税的财务处理方式不同，部分公司列入其它应付款科目，部分公司列入应付税金科目，部分公司没有明确披露。

附表 1: 行业重点公司和关注公司业绩预测及财务估值（单位：百万元，亿元）

证券简称	0604 股价	2009A EPS	2010E EPS	2009 PE	2010 PE	PB	RNAV	溢价比例	总市值	总股本	投资评级	年初以来涨幅
万科 A	7.3	0.48	0.64	15.0	11.4	2.1	8.76	-16.9	800.45	10995.21	增持	-31.97
深振业 A	5.5	0.43	0.50	12.7	10.9	2.0	5.67	-3.6	41.54	760.77	增持	-26.77
中国宝安	9.7	0.23	0.64	41.7	15.2	4.6	8.55	13.3	105.58	1090.75	增持	-11.84
招商地产	15.4	0.96	1.25	16.1	12.3	1.6	19.97	-22.8	264.64	1717.30	谨慎增持	-42.13

中粮地产	7.0	0.21	0.31	33.9	22.3	2.2	7.43	-5.9	126.78	1813.73	谨慎增持	-37.58
深长城	13.8	1.11	1.16	12.4	11.9	1.6	21.04	-34.4	33.05	239.46	谨慎增持	-37.53
中航地产	11.8	0.28	0.29	41.8	40.4	1.5	7.99	47.9	26.26	222.32	中性	-21.94
泛海建设	9.0	0.18	0.29	50.7	30.5	2.6	13.66	-34.3	204.40	2278.66	中性	-36.72
华侨城 A	12.7	0.55	0.78	23.2	16.4	3.8	14.80	-13.9	395.89	3107.48	增持	-25.22
亿城股份	4.4	0.42	0.49	10.5	9.1	1.6	4.97	-11.0	43.90	993.22	谨慎增持	-27.92
名流置业	3.6	0.11	0.26	32.6	13.6	1.9	4.33	-17.6	91.38	2559.59	增持	-16.53
苏宁环球	9.1	0.42	0.75	21.8	12.2	5.2	8.84	3.3	155.45	1702.66	谨慎增持	-33.02
中国武夷	6.3	0.17	0.27	36.8	23.3	2.2	5.78	8.3	24.38	389.45	中性	-20.66
荣盛发展	8.9	0.43	0.63	20.9	14.2	3.3	12.17	-26.8	127.59	1433.60	增持	-30.82
保利地产	10.9	0.77	1.07	14.2	10.2	2.0	14.22	-23.3	499.20	4575.64	增持	-36.31
浙江广厦	5.4	0.50	0.55	10.8	9.8	2.5	8.20	-34.2	47.08	871.79	谨慎增持	-34.94
冠城大通	8.1	0.39	0.89	21.0	9.1	3.2	7.62	6.3	59.58	735.50	增持	-30.29
建发股份	11.9	0.86	1.09	13.8	10.8	2.9	10.93	8.4	147.32	1243.19	增持	-8.56
香江控股	5.3	0.33	0.49	16.0	10.8	3.1	9.25	-42.4	40.92	767.81	谨慎增持	-39.04
新湖中宝	4.8	0.23	0.41	21.0	11.5	4.0	8.39	-43.2	241.65	5076.60	增持	-27.69
北京城建	11.9	1.15	1.21	10.3	9.8	1.8	19.57	-39.4	87.88	741.00	增持	-33.71
天房发展	4.4	0.14	0.25	30.9	17.2	1.3	4.67	-6.5	48.32	1105.70	中性	-30.37
华发股份	10.9	0.83	1.07	13.0	10.1	1.7	15.56	-30.2	88.65	817.05	增持	-42.10
首开股份	14.0	0.81	1.12	17.3	12.5	1.7	16.91	-17.2	160.97	1149.75	增持	-28.39
金地集团	6.6	0.40	0.53	16.6	12.3	1.8	8.03	-17.9	294.67	4471.51	增持	-13.77
万业企业	7.0	0.37	0.45	19.0	15.6	2.1	7.77	-10.2	56.27	806.16	谨慎增持	-26.68
城投控股	8.9	0.33	0.40	26.9	22.3	1.8	9.25	-3.7	204.76	2298.10	增持	-29.45
中华企业	7.2	0.45	0.57	16.0	12.5	2.6	7.58	-5.3	101.56	1414.44	增持	-36.66
苏州高新	5.8	0.24	0.41	24.4	14.2	2.0	8.72	-33.4	51.22	881.57	增持	-29.80
上实发展	8.3	0.23	0.46	36.6	17.9	3.5	10.73	-23.0	89.49	1083.37	谨慎增持	-40.60
信达地产	6.9	0.42	0.67	16.3	10.3	2.0	10.63	-34.8	105.63	1524.26	增持	-38.24
京投银泰	6.5	0.15	0.39	44.2	16.5	3.2	5.42	19.4	47.93	740.78	增持	-20.69
滨江集团	9.3	0.48	0.70	19.5	13.2	3.6	12.04	-22.8	125.60	1352.00	增持	-35.53
嘉凯城	8.0	0.66	0.99	12.1	8.1	4.8	9.38	-14.3	145.06	1804.19	增持	-37.20
中铁二局	8.6	0.47	0.72	18.3	11.9	3.0	13.66	-37.2	125.20	1459.20	增持	-34.30
中南建设	8.6	0.48	0.75	17.9	11.4	2.5	11.67	-26.6	100.08	1167.84	增持	-42.61
卧龙地产	7.7	0.19	0.48	40.8	16.0	4.5	5.52	39.0	55.69	725.15	增持	3.55
鲁商置业	7.1	0.44	0.76	16.2	9.4	10.9	11.05	-35.7	71.07	1000.97	增持	-42.88
开发类均值	8.41	0.46	0.65	18.5	13.0	2.64	10.26	-18.0	145.03	1786.94	---	-29.80
金融街	8.3	0.55	0.69	15.0	12.0	1.3	13.54	-39.0	204.95	2481.21	增持	-31.90
阳光股份	7.0	0.36	0.61	19.7	11.6	2.4	5.03	39.7	52.72	749.91	增持	-11.37
中国国贸	10.1	0.29	0.41	35.2	24.8	2.4	9.58	5.5	101.84	1007.28	谨慎增持	-16.50
外高桥	12.5	0.35	0.46	35.7	27.1	2.9	9.88	26.1	125.94	1010.78	中性	-23.09
浦东金桥	9.1	0.43	0.50	21.4	18.3	2.3	14.91	-38.9	76.92	844.39	谨慎增持	-33.41
陆家嘴	18.3	0.61	0.62	30.1	29.7	3.3	14.46	26.3	341.04	1867.68	谨慎增持	-27.77
世茂股份	10.2	0.18	0.75	57.7	13.5	1.9	9.49	6.9	118.82	1170.60	谨慎增持	-39.08
张江高科	9.3	0.46	0.65	20.4	14.3	2.6	14.41	-35.3	144.49	1548.69	增持	-25.19
北辰实业	4.0	0.17	0.22	23.6	18.8	1.5	5.72	-29.4	136.03	3367.02	中性	-31.87

出租类均值	9.86	0.38	0.54	26.3	18.1	2.28	10.78	-8.5	144.75	1560.84	---	-26.69
整体均值	8.74	0.44	0.62	19.9	14.2	2.46	10.39	-15.9	148.64	1785.90	---	-29.13

注：部分公司如新湖中宝、北京城建、建发股份、中国宝安等，拥有金融股权、贸易、新能源、创投项目等其他非地产业务，因此其中的部分公司 RANV 表现出的相对股价折价过高并非完全是地产业务目前相对股价有过于大幅的折价

附件 1：《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》

国税发[2010]53 号

成文日期：2010-5-25

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局：

为深入贯彻《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）精神，促进房地产行业健康发展，合理调节房地产开发收益，充分发挥土地增值税调控作用，现就加强土地增值税征收管理工作通知如下：

一、统一思想认识，全面加强土地增值税征管工作

土地增值税是保障收入公平分配、促进房地产市场健康发展的有力工具。各级税务机关要认真贯彻落实国务院通知精神，高度重视土地增值税征管工作，进一步加强土地增值税清算，强化税收调节作用。

各级税务机关要在当地政府支持下，与国土资源、住房建设等有关部门协调配合，进一步加强对土地增值税征收管理工作的组织领导，强化征管手段，配备业务骨干，集中精力加强管理。要组织开展督导检查，推进本地区土地增值税清算工作开展；摸清本地区土地增值税税源状况，健全和完善房地产项目管理制度；完善土地增值税预征和清算制度，科学实施预征，全面组织清算，充分发挥土地增值税的调节作用。

还没有全面组织清算、管理比较松懈的地区，要转变观念、提高认识，将思想统一到国发[2010]10 号文件精神上来，坚决、全面、深入的推进本地区土地增值税清算工作，不折不扣地将国发[2010]10 号文件精神落到实处。

二、科学合理制定预征率，加强土地增值税预征工作

预征是土地增值税征收管理工作的基础，是实现土地增值税调节功能、保障税收收入均衡入库的重要手段。各级税务机关要全面加强土地增值税的预征工作，把土地增值税预征和房地产项目管理工作结合起来，把土地增值税预征和销售不动产营业税结合起来；把预征率的调整和土地增值税清算的实际税负结合起来；把预征率的调整与房价上涨的情况结合起来，使预征率更加接近实际税负水平，改变目前部分地区存在的预征率偏低，与房价快速上涨不匹配的情况。通过科学、精细的测算，研究预征率调整与房价上涨的挂钩机制。

为了发挥土地增值税在预征阶段的调节作用，各地须对目前的预征率进行调整。除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 2%，中部和东北地区省份不得低于 1.5%，西部地区省份不得低于 1%，各地要根据不同类型房地产确定适当的预征率（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。对尚未预征或暂缓预征的地区，应切实按照税收法律法规开展预征，确保土地增值税在预征阶段及时、充分发挥调节作用。

三、深入贯彻《土地增值税清算管理规程》，提高清算工作水平

土地增值税清算是纳税人应尽的法定义务。组织土地增值税清算工作是实现土地增值税调控功能的关键环节。各级税务机关要克服畏难情绪，切实加强土地增值税清算工作。要按照《土地增值税清算管理规程》的要求，结合本地实际，进一步细化操作办法，完善清算流程，严格审核房地产开发项目的收入和扣除项目，提升清算水平。有条件的地区，要充分发挥中介机构作用，提高清算效率。各地税务师管理中心要配合当地税务机关加强对中介机构的管理，对清算中弄虚作假的中介机构进行严肃惩治。

各级税务机关要全面开展土地增值税清算审核工作。要对已经达到清算条件的项目，全面进行梳理、统计，制定切实可行的工作计划，提出清算进度的具体指标；要加强土地增值税税收法规 and 政策的宣传辅导，加强纳税服务，要求企业及时依法进行清算，按照《土地增值税清算管理规程》的规定和时限进行申报；对未按照税收法律法规要求及时进行清算的纳税人，要依法进行处罚；对审核中发现重大疑点的，要及时移交税务稽查部门进行稽查；对涉及偷逃土地增值税税款的重大稽查案件要及时向社会公布案件处理情况。

各级税务机关要将全面推进工作和重点清算审核结合起来，按照国发[2010]10 号文件精神，有针对性地选择 3-5 个定价过高、涨幅过快的项目，作为重点清算审核对象，以点带面推动本地区清算工作。

各地要在 6 月底前将本地区的清算工作计划（包括本地区组织企业进行清算的具体措施和年内完成的目标等内容，具体数据见附表）和重点清算项目名单上报税务总局，税务总局将就各地对重点项目的清算情况进行抽查。

四、规范核定征收，堵塞税收征管漏洞

核定征收必须严格依照税收法律法规规定的条件进行，任何单位和个人不得擅自扩大核定征收范围，严禁在清算中出现“以核定为主、一核了之”、“求快图省”的做法。凡擅自将核定征收作为本地区土地增值税清算主要方式的，必须立即纠正。对确需核定征收的，要严格按照税收法律法规的要求，从严、从高确定核定征收率。为了规范核定工作，核定征收率原则上不得低于5%，各省级税务机关要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率。

五、加强督导检查，建立问责机制

各级税务机关要按照国发[2010]10号文件关于建立考核问责机制的要求，把土地增值税清算工作列入年度考核内容，对清算工作开展情况和清算质量提出具体要求。要根据《国家税务总局关于进一步开展土地增值税清算工作的通知》（国税函[2008]318号）的要求，对清算工作开展情况进行有力的督导检查，积极推动土地增值税清算工作，提高土地增值税征管水平。国家税务总局将继续组织督导组检查组，对各地土地增值税贯彻执行情况和清算工作开展情况进行系统深入的督导检查。国家税务总局已经督导检查过的地区，要针对检查中发现的问题，进行认真整改，督导组检查组将对整改情况择时择地进行复查。

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局要在6月底前将本通知的贯彻落实情况向税务总局上报。

附件：土地增值税清算计划统计表

国家税务总局
二〇一〇年五月二十五日

附文2：《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》

国税函[2010]220号
成文日期：2010-5-19

各省、自治区、直辖市地方税务局，宁夏、西藏、青海省（自治区）国家税务局：

为了进一步做好土地增值税清算工作，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则的规定，现将土地增值税清算工作中有关问题通知如下：

一、关于土地增值税清算时收入确认的问题

土地增值税清算时，已全额开具商品房销售发票的，按照发票所载金额确认收入；未开具发票或未全额开具发票的，以交易双方签订的销售合同所载的售房金额及其他收益确认收入。销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致，在清算前已发生补、退房款的，应在计算土地增值税时予以调整。

二、房地产开发企业未支付的质量保证金，其扣除项目金额的确定问题

房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金，在计算土地增值税时，建筑安装施工企业就质量保证金对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。

三、房地产开发费用的扣除问题

（一）财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，在按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%以内计算扣除。

（二）凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。

全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。

上述具体适用的比例按省级人民政府此前规定的比例执行。

（三）房地产开发企业既向金融机构借款，又有其他借款的，其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用本条（一）、（二）项所述两种办法。

（四）土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。

四、房地产企业逾期开发缴纳的土地闲置费的扣除问题

请务必阅读正文之后的免责条款部分

房地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除。

五、房地产开发企业取得土地使用权时支付的契税的扣除问题

房地产开发企业为取得土地使用权所支付的契税，应视同“按国家统一规定交纳的有关费用”，计入“取得土地使用权所支付的金额”中扣除。

六、关于拆迁安置土地增值税计算问题

（一）房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局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》（国税发[2006]187号）第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。

（二）开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按国税发[2006]187号第三条第（一）款的规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。

（三）货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

七、关于转让旧房准予扣除项目的加计问题

《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税[2006]21号）第二条第一款规定“纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《条例》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算”。计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满12个月计一年；超过一年，未满12个月但超过6个月的，可以视同为一年。

八、土地增值税清算后应补缴的土地增值税加收滞纳金问题

纳税人按规定预缴土地增值税后，清算补缴的土地增值税，在主管税务机关规定的期限内补缴的，不加收滞纳金。

国家税务总局

二〇一〇年五月十九日

附件 3：国家税务总局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

国税发〔2006〕187号

成文日期：2007-01-16

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏回族自治区国家税务局：

为进一步加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作，根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及有关规定，现就有关问题通知如下：

一、土地增值税的清算单位

土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。

二、土地增值税的清算条件

（一）符合下列情形之一的，纳税人应进行土地增值税的清算：

1. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；

2. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

3. 直接转让土地使用权的。

（二）符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

1. 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

2. 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

3. 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

4. 省税务机关规定的其他情况。

三、非直接销售和自用房地产的收入确定

（一）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个

人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：

1. 按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；
2. 由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

（二）房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业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，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。

四、土地增值税的扣除项目

（一）房地产开发企业办理土地增值税清算时计算与清算项目有关的扣除项目金额，应根据土地增值税暂行条例第六条及其实施细则第七条的规定执行。除另有规定外，扣除取得土地使用权所支付的金额、房地产开发成本、费用及与转让房地产有关税金，须提供合法有效凭证；不能提供合法有效凭证的，不予扣除。

（二）房地产开发企业办理土地增值税清算所附送的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用的凭证或资料不符合清算要求或不实的，地方税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合房屋结构、用途、区位等因素，核定上述四项开发成本的单位面积金额标准，并据以计算扣除。具体核定方法由省税务机关确定。

（三）房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场（库）、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通讯等公共设施，按以下原则处理：

1. 建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；
2. 建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；
3. 建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。

（四）房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。

房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。

（五）属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。

五、土地增值税清算应报送的资料

符合本通知第二条第（一）项规定的纳税人，须在满足清算条件之日起 90 日内到主管税务机关办理清算手续；符合本通知第二条第（二）项规定的纳税人，须在主管税务机关限定的期限内办理清算手续。

纳税人办理土地增值税清算应报送以下资料：

（一）房地产开发企业清算土地增值税书面申请、土地增值税纳税申报表；

（二）项目竣工决算报表、取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同统计表等与转让房地产的收入、成本和费用有关的证明资料；

（三）主管税务机关要求报送的其他与土地增值税清算有关的证明资料等。

纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送中介机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》。

六、土地增值税清算项目的审核鉴证

税务中介机构受托对清算项目审核鉴证时，应按税务机关规定的格式对审核鉴证情况出具鉴证报告。对符合要求的鉴证报告，税务机关可以采信。

税务机关要对从事土地增值税清算鉴证工作的税务中介机构在准入条件、工作程序、鉴证内容、法律责任等方面提出明确要求，并做好必要的指导和管理工作的。

七、土地增值税的核定征收

房地产开发企业有下列情形之一的，税务机关可以参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税：

- （一）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- （二）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- （三）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；
- （四）符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；
- （五）申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

八、清算后再转让房地产的处理

在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积

本通知自 2007 年 2 月 1 日起执行。各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。

国家税务总局

二〇〇六年十二月二十八日

附文 4：中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则

第一条 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称条例)第十四条规定,制定本细则。

第二条 条例第二条所称的转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入,是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为。不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。

第三条 条例第二条所称的国有土地,是指按国家法律规定属于国家所有的土地。

第四条 条例第二条所称的地上的建筑物,是指建于土地上的一切建筑物,包括地上地下的各种附属设施。

条例第二条所称的附着物,是指附着于土地上的不能移动,一经移动即遭损坏的物品。

第五条 条例第二条所称的收入,包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

第六条 条例第二条所称的单位,是指各类企业单位、事业单位、国家机关和社会团体及其他组织。

条例第二条所称个人,包括个体经营者。

第七条 条例第六条所列的计算增值额的扣除项目,具体为:

(一)取得土地使用权所支付的金额,是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

(二)开发土地和新建房及配套设施(以下简称房增开发)的成本,是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本(以下简称房增开发成本),包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

土地征用及拆迁补偿费,包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

前期工程费,包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

建筑安装工程费,是指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费,以自营方式发生的建筑安装工程费。

基础设施费,包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

公共配套设施费,包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

开发间接费用,是指直接组织、管理开发项目发生的费用,包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

(三)开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用),是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用,按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的 5%以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的,房地产开发费用按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和的 10%以内计算扣除。

上述计算扣除的具体比例,由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

(四)旧房及建筑物的评估价格,是指在转让已使用的房屋及建筑物时,由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

(五)与转让房地产有关的税金,是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加,也可视同税金予以扣除。

(六)根据条例第六条(五)项规定,对从事房地产开发的纳税人可按本条(一)、(二)项规定计算的金额之和,加计 20%的扣除。

第八条 土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。

第九条 纳税人成片受让土地使用权后,分期分批开发、转让房地产的,其扣除项目金额的确定,可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊,或按建筑面积计算分摊,也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。

第十条 条例第七条所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

(一) 增值额未超过扣除项目金额 50%

土地增值税税额=增值额×30%

(二) 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

(三) 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

(四) 增值额超过扣除项目金额 200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

公式中的 5%，15%，35% 为速算扣除系数。

第十一条 条例第八条(一) 项所称的普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过本细则第七条(一)、(二)、(三)、(五)、(六) 项扣除项目金额之和 20% 的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和 20% 的，应就其全部增值额按规定计税。

条例第八条(二) 项所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。

因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，比照本规定免征土地增值税。

符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。

第十二条 个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满五年或五年以上的，免予征收土地增值税；居住满三年未满足五年的，减半征收土地增值税。居住未满三年的，按规定计征土地增值税。

第十三条 条例第九条所称的房地产评估价格，是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

第十四条 条例第九条(一) 项所称的隐瞒、虚报房地产成交价格，是指纳税人不报或有意低报转让土地使用权、地上建筑物及其附着物价款的行为。

条例第九条(二) 项所称的提供扣除项目金额不实的，是指纳税人在纳税申报时不据实提供扣除项目金额的行为。

条例第九条(三) 项所称的转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由，是指纳税人申报的转让房地产的实际成交价低于房地产评估机构评定的交易价，纳税人又不能提供凭据或无正当理由的行为。

隐瞒、虚报房地产成交价格，应由评估机构参照同类房地产的市场交易价格进行评估。税务机关根据评估价格确定转让房地产的收入。

提供扣除项目金额不实的，应由评估机构按照房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估。税务机关根据评估价格确定扣除项目金额。

转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的，由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。

第十五条 根据条例第十条的规定，纳税人应按照下列程序办理纳税手续：

(一) 纳税人应在转让房地产合同签订后的七日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料。

纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的，经税务机关审核同意后，可以定期进行纳税申报，具体期限由税务机关根据情况确定。

(二) 纳税人按照税务机关核定的税额及规定的期限缴纳土地增值税。

第十六条 纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，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，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。

第十七条 条例第十条所称的房地产所在地，是指房地产的座落地。纳税人转让房地产座落在两个或两个以上地区的，应按房地产所在地分别申报纳税。

第十八条 条例第十一条所称的土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料，是指向房地产所在地主管税务机关提供有关房屋及建筑物产权、土地使用权、土地出让金数额、土地基准地价、房地产市场价格及权属变更等方面的资料。

第十九条 纳税人未按规定提供房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关资料的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称《征管法》）第三十九条的规定进行处理。

纳税人不如实申报房地产交易额及规定扣除项目金额造成少缴或未缴税款的，按照《征管法》第四十条的规定进行处理。

第二十条 土地增值税以人民币为计算单位。转让房地产所取得的收入为外国货币的，以取得收入当天或当月1日国家公布的市场汇价折合成人民币，据以计算应纳土地增值税税额。

第二十一条 条例第十五条所称的各地区的土地增值费征收办法是指与本条例规定的计征对象相同的土地增值费、土地收益金等征收办法。

第二十二条 本细则由财政部解释，或者由国家税务总局解释。

第二十三条 本细则自发布之日起施行。

第二十四条 1994年1月1日至本细则发布之日起期间的土地增值税参照本细则的规定计算征收。

作者简介:

孙建平:

孙建平：经济学硕士，毕业于南开大学金融学系，2004年1月进入国泰君安证券研究所，从事宏观经济、房地产行业研究。荣获2006年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第二名，2007年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名，2008年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名，2009年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名。

张伟明:

双学士，毕业于天津大学电子工程系、南开大学金融学系，2004年7月至2010年2月就职于万科企业股份有限公司，曾先后在天津分公司、上海分公司、总部董事会办公室、总部战略投资部工作，2010年2月进入国泰君安证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告仅供国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“国泰君安证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若本公司以外的其他机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的证券。本报告不构成本公司向该机构之客户提供的投资建议，本公司、本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

评级说明

1. 投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级。以报告发布后的 12 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。

2. 投资建议的评级标准

报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅。

	评级	说明
股票投资评级	增持	相对沪深 300 指数涨幅 15%以上
	谨慎增持	相对沪深 300 指数涨幅介于 5%~15%之间
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-5%~5%
	减持	相对沪深 300 指数下跌 5%以上
行业投资评级	增持	明显强于沪深 300 指数
	中性	基本与沪深 300 指数持平
	减持	明显弱于沪深 300 指数

国泰君安证券研究

	上海	深圳	北京
地址	上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层	深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 34 层	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层
邮编	200120	518026	100140
电话	(021) 38676666	(0755) 23976888	(010) 59312799
E-mail:	gtjaresearch@gtjas.com		