

万科被指拖欠巨额土地增值税 推高房价之说引热议

作者：唐玉 2013 年 5 月 8 日

一、舆情概述

5 月 5 日,《北京青年报》报道称,律师李劲松日前对 29 家上市房企提出质疑,称包括万科、SOHO 在内的知名公司大量拖欠应该上缴的土地增值税金,总金额至少高达 640 亿元,其中万科为 58 亿元。李劲松还表示,房企拖欠土地增值客观上对房价有影响。该说法被媒体解读为房企拖欠增值税推高房价。但因恰逢周末,该报道并未引发大的反响。

6 日,中国广播网据《经济之声》栏目内容刊发报道,再提万科欠税一事。报道刊发后,迅速在网络上传播。房企拖欠土地增值税推高房价之说引热议。同日晚间,央视二套《央视财经评论》栏目就此说法邀请多位专家展开讨论。专家表示,无论该说法成立不成立,房企都该认真对待此事。更有专家表示,土地增值税对于房地产市场确有影响。

7 日,万科对于李劲松的质疑做出回应,称该说法实际上混淆了“该交不交”和“计提”两个概念,公司并未拖欠土地增值税金。

二、舆情传播分析

(一) 舆情传播范围分析

截至 5 月 8 日 13 点,万科被指拖欠巨额土地增值税一事相关新闻传播量统计如下:传统媒体 6 篇(《北京青年报》、《南京日报》、《民营经济报》以及《北方新报》等),网络媒体 1746 篇,股吧和论坛 331 篇,微博 3194 篇。新浪、搜狐、网易、腾讯以及凤凰网等多家网络媒体转载了相关报道。

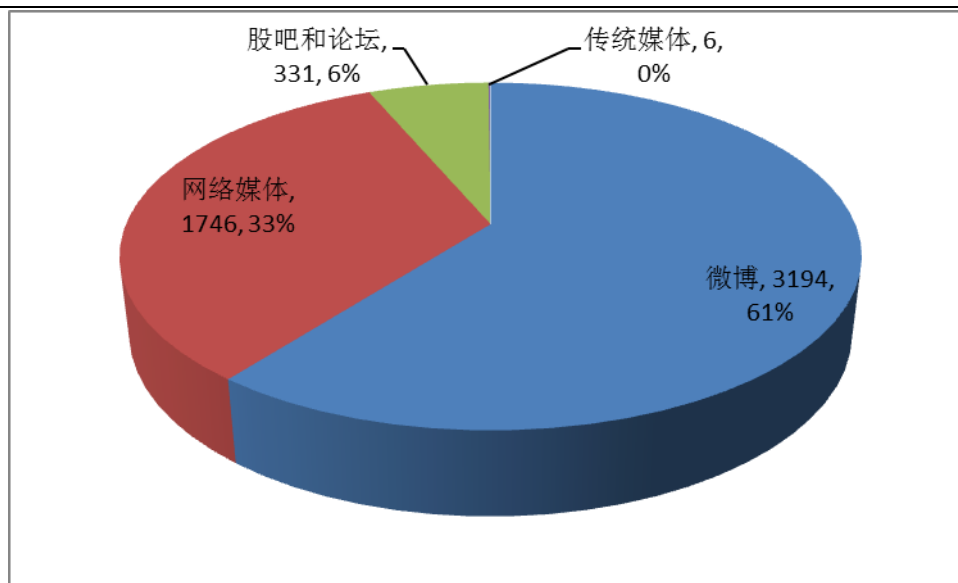


图1 舆情传播类型分析

(统计时间：5月5日0:00点至5月8日13点)

(二) 舆情传播热点分析

1. 网络媒体报道热点

6日《中国广播网》刊发的题为《29家房企被疑拖欠土地增值税640亿 业内：原因很复杂》的报道传播较为广泛。据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，截至8日13点，该报道被转载38次，新闻热度高达88.86。报道中李律师的房企拖欠税款影响房价之说被解读为房企欠税推高房价。该说法的热传，使得舆情迅速推高。

7日，《中国新闻网》刊发题为《万科否认拖欠数十亿土地增值税金 称系概念混淆》的报道。据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，截至8日13点，该报道被转载55次，新闻热度高达94.09。该报道在网络上的大范围传播，配合此前多位专家的财报披露之时存有未交情况属正常的说法，部分消解了针对万科的负面舆论。

2. 微博热点

7日，中国新闻周刊腾讯官方微博转载了涉及万科欠税的相关报道，截至8日13点，共有2.1万人阅读此微博，全部转播和评论37次。评论中，多数网友表示，官商勾结，此类事件见怪不怪。



中国新闻周刊 【房企欠税推高房价？专家称房企应回应质疑】律师李劲松日前质疑万科、soho等29家上市房企拖欠土地增值税金，并质疑该做法影响了房价。有评论认为，房企应回应质疑。此外，财经评论人马光远还表示，征收土地增值税，首先影响的是地方政府的利益。 <http://url.cn/EI04YC>

昨天 12:45 阅读(2.1万) 全部转评和评论(37)

转评 | 评论 | 更多

热门广播

8日，万科通过中新社回应欠税一事。同日经济观察报腾讯官方微博转载了相关报道，截至当日13点，共有1.6万人阅读此微博，全部转发和评论73次。对于万科的回应，网友表示这事儿得搞搞清楚。



经济观察报 【万科否认拖欠数十亿土地增值税金 称乃概念混淆】日前名为李劲松的律师表示，包括万科、soho中国在内的29家内地房地产企业大量拖欠应该上缴的土地增值税金，总金额逾600亿人民币。万科集团7日回应称，该指责实际上混淆了“该交不交”和“计提”两个概念，公司并未拖欠土地增值税金。(中国新闻网)



今天 08:56 阅读(1.6万) 全部转评和评论(73)

转评 | 评论 | 更多

热门广播

(三) 万科近期关注度变化

5日，《北京日报》报道了万科被指欠税一事，但因恰逢周末，该报道并未引起大的反响，因此万科媒体关注度、网民关注度以及舆情关注度较前日变化不大。

6日，中国广播网刊发解读报道，《央视财经评论》就此事播出专辑，房企欠税推高房价一说盛传，受此影响，当日万科三项舆情指标走高，舆情预警度飙升至99.06。

7日，万科就拖欠税款一事做出回应，称系误读。万科开口回应，引发关注，其三项舆情指标走高。在万科回应之前，不少业内专家也指出爆料人确实存在误读的问题，不少网友也表示爆料人确实财会知识缺乏，是个外行。专家说法与万科自身的回应部分消解了针对万科的负面舆论，因此7日万科舆情预警度大幅降低。

8日，舆情回落，万科三项舆情指标以及舆情预警度继续呈下降态势。

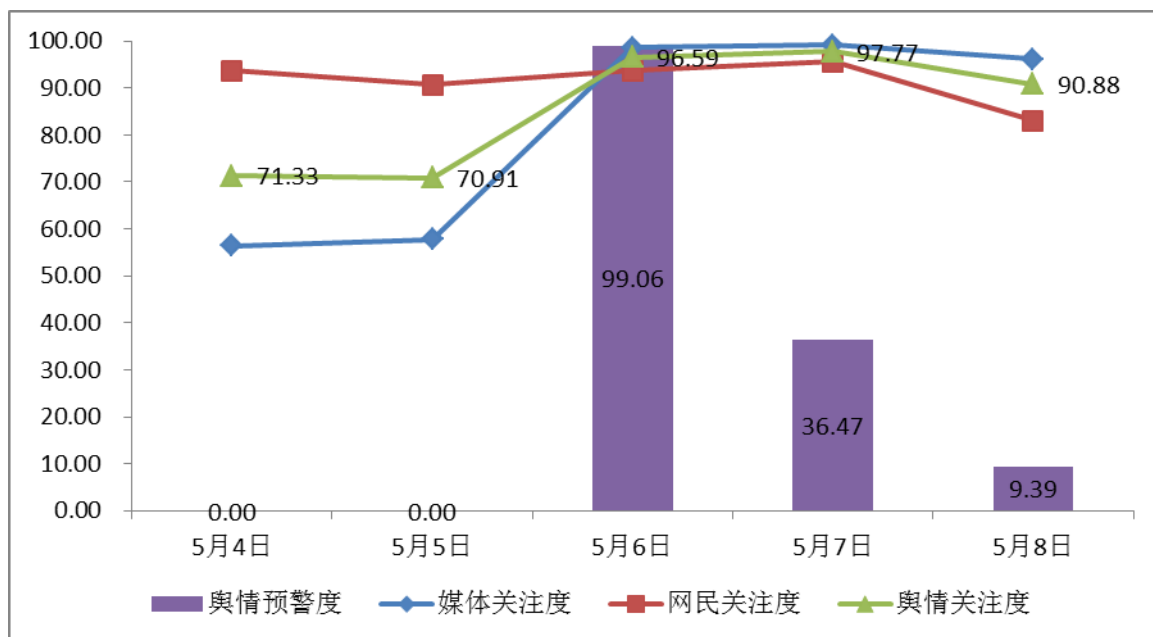


图 2 万科近期关注度变化

(统计时间：5月4日 0:00 点至 5月8日 13:00 点)

注释：

舆情预警度：反映上市公司在网络中的舆情警戒级别。通过计算网络中负面报道、负面讨论等综合得出。舆情预警度同时研究“量”与情感倾向。得分越高，说明该主体在网络中形象越偏向负面。

舆情关注度：综合反应上市公司受媒体和网民的关注程度。通过对主体的报道、媒体重要性、网民对主体的讨论热烈程度等综合得出。舆情关注度得分越高，说明该主体受关注程度越高。

媒体关注度：指事件或公司、人物受媒体的关注程度，通过计算网络中媒体对主体的报道、媒体重要性等综合得出。关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。关注度得分越高，说明网络中该主体受关注程度越高。

网民关注度：指事件或公司、人物受网民的关注程度，通过计算网民对主体的讨论热烈程度等综合得出。关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。关注度得分越高，说明网络中该主体受关注程度越高。

三、各方观点

(一) 公司回应

律师指责属混淆概念 万科并未拖欠土地增值税金

针对“涉嫌拖欠数十亿土地增值税金”的质疑，中国龙头房企万科集团7日向中新社记者回应称，该指责实际上混淆了“该交不交”和“计提”两个概念，公司并未拖欠土地

增值税金。(5月7日 《中国新闻社》)

(二) 质疑者说法

1. 拖欠增值税客观上对房价有直接影响

李劲松：说实话，我是看不惯有些房地产开发商得到便宜还卖乖，明明是他们没有依法履行他们的法律义务，因为这些土地增值税不是从他们自己私人口袋里拿的钱来缴税，而是说房子卖出去的时候，他已经从购房的消费者手里把钱收上来了，他们客观的是把消费者已经给了他们的这笔税金囤下来，要么是清债，要么是占用，实际上就是说对房价是有直接的影响的。(5月6日 《中国广播网》)

2. 质疑房企并非个人炒作

李劲松：不是我个人的炒作。第一绝对有这回事还是没有这回事，那不是谁口头说的，我说的这个数据就是他们公司已经公开年度报表里明确写的2012年12月31号止应交未交的土地增值税的税金余额，客观上是绝对有这回事的。第二点是关于误读，报表上这个概念是非常清楚，应交未交土地增值税，我不仅仅是律师，注册会计师资格、注册税务师资格早就有的。所以从专业角度来说，他作为一个品牌营销部的经理跟我谈专业，我可以明确的说相差太远了。(5月6日 《中国广播网》)

(三) 业内人士

1. 财报披露之时，出现土地增值税未交情况也属正常

有业内人士表示，在房地产财务规则中，企业一般在“应交税金”科目下设“应交土地增值税”明细科目，专门用来核算土地增值税的发生和缴纳情况。应交税金范畴比较广，包括企业应交未交的各项税金，如增值税、消费税、营业税、所得税、资源税、土地增值税、城市维护建设税、个人所得税等。企业在一定时期内取得营业收入并实现利润，要按照权责发生制的原则将按规定应向国家缴纳各种税金进行预提处理，这些应交的税金在尚未缴纳之前会暂时停留在企业。土地增值税清算是有一定条件的，中间遇到披露财报时间节点，出现应交未交情况也属正常。(5月5日 《北京青年报》)

2. 出现未交情况原因复杂 企业政府各有考虑

业内人士：并不是说没有这个钱没去交，因为交税的环节在什么时间点，有一些具体规则，具体的我不知道了，肯定要留出来这笔钱。因为你不留出来，就变成的企业的利润了，有了利润就可以给股东分红什么之类的，所以他要提前给股东预留，因为土地增值税算的那个时间应该是整个项目都完成了以后，有一个条件。还有的时候，是因为政府收税的时候，他认为今年的税收够了，想把一些税等到明年再去收，怕明年完不成任务，明年

的时候也留一部分税源，到后年的时候。各种各样的原因，很复杂。（5月6日 《中国广播网》）

（四）专家观点

1. 财报披露之时出现未交情况正常

首都经贸大学财税学院教授丁芸：在房地产财务规则中，企业一般在“应交税金”科目下设“应交土地增值税”明细科目，专门用来核算土地增值税的发生和缴纳情况。土地增值税它有两种方式，一个是预交，你的项目开始预售的时候预交，原来是按照百分之一，现在是按照百分之三，然后等到项目完成以后才清交。等于说就是项目结束以后汇算清交，要把土地增值税清算，我只能说土地增值税先预交，然后项目具备一定条件了，比如说销售达到多少以后，进行清算。（5月6日 《中国广播网》）

中国房地产业协会副会长顾云昌：土地增值税问题，你房价卖的越高，可能土地增值税交的越多，也就是税率越高，但是清算有一个这么过程，因为不可能项目马上能清算，所以进行土地增值税清算以后，好多的项目都没有清算，只是预增预交了。那么我相信上市公司呢都可能预增了，但是最后由于税务部门或者是跟企业配合问题，可能还没来得及清算，但是一般的上市公司，都有备案，就是说，有一定备份的，就是说实际上他把这些土地增值税可能要交的钱会扣足的。（5月6日 《中国广播网》）

2. “预提”不可翻译为拖欠或者“该交不交”

中国房地产学会副会长陈国强：房地产行业的土地增值税金是一个复杂且专业的税种。由于房企从拿地到销售、结算时间跨度很长，确实可能由于时间差而无法及时将清算内容反映到年报中。其中预提的税金的确不能直接“翻译”为拖欠或者该交不交。（5月7日 《中国新闻社》）

中国社科院税收研究室主任张斌：从税收的专业角度看，“应交未交”并不等同于“拖欠”。（5月7日 《南京日报》）

3. 无论质疑成不成立 房企都该严肃对待

央视财经评论员刘戈：不管它成立不成立，首先我看到一些房地产公司的品牌经理，比如说华远的这位女士，她的这种态度我觉得就是不正确的，你不能质疑人家是不是有资格来质疑你，你应该说我到底有没有问题，那么把这件事到底是怎么回事告诉大家，这是大家所关心的，因为它是一个非常重要的问题。现在有人提出来了，可能他提的过程当中，有某些词汇用的不那么准确，但是它是一个重要的问题，房地产开发公司应该严肃认真地来回答这个问题。（5月6日 《央视财经评论》）

4. 土地增值税存在极大黑洞 有预征无清算 大量全民资产流失

《央视财经评论》评论员马光远：这么多年，我们发现在整个土地增值税里存在着极大的黑洞。为什么说是一个黑洞呢？因为我们在整个的土地增值税里，我们规定说只要开发商的利润突破 20%，我们就要对这个增值额进行征税。这个税率按照你的增值的大小，我们分成 30%到 60%的税率。但事实上，我们的预征额只有多少？只有 1%。1%的预征额，意味着你最后真的进行汇算清缴的话，这个差距会相当大。所以前面有预征，但是预征完了已经，要保证这个税收要真的进国库的话，还要进行什么呢？汇算清缴，最后要算一个总账，但是事实上我们的很多地方只有 1%，只有第一步，没有第二步。（5 月 6 日 《央视财经评论》）

中国房地产及住宅研究会副会长、《央视财经评论》特约评论员顾云昌：土地增值税问题，你房价卖的越高，那么可能土地增值税你交的越多，也就是税率越高。但是清算有这么个过程，就是说因为我们不可能项目马上就清算。所以进行土地增值税清算以后，好多的项目都没有清算，只是预征预交了。那么我相信上市公司都可能预征了，但是最后由于税务部门或者是跟企业配合问题，可能还没来得及清算。但是一般的上市公司都有备案，就是说有一定的备份的。就是说实际上他把这些土地增值税，可能要交的钱会扣足的。（5 月 6 日 《央视财经评论》）

《央视财经评论》评论员刘戈：其实这个税本来是应该让开发商，刨去他所有的成本以后，土地增值的那一部分他交税。但是现在，由于各地执行这样一种更简便的方式，就说预交，你预交 1%，或者预交个 2%。那么后边实际上没有进行清算。所以我建议李律师可以到各地的税务机关去查一查，到底这些房地产公司到底有没有过清算？到底是不是把这一部分应该该交的税交上来？因为在 2006 年的 187 号文件里面，明确的规定有两个条件达到了以后要进行清算，一个是销售达到 85%以上，另外一个预售证拿到三年，这两个条件只有符合一个条件，那么就on应该进行清算。尤其是在这些房地产涨价涨得非常厉害的城市，那么大量的本来应该属于全民的资产，实际上是流失了。（5 月 6 日 《央视财经评论》）

5. 土地增值税对土地和房地产市场有重要影响

《央视财经评论》评论员马光远：为什么说土地增值税本身对土地市场、房产市场有很重要的影响？因为开发商的利润越高，意味着你交的税越多。所以我们说税率是从 30%到 60%的，你赚得越多，你交的税越多。而且这个交的税是在你销售以前就应该交的，那么这意味着对消费者来讲，转嫁的可能性很小。那么开发商在定价的时候，他考虑如果赚

得多的话，交的税就多，那么这样对房子来讲，卖的时候，他就要确立一个合理的价格。

第二，对于土地来讲，你如果炒地皮，你如果得的钱越多，你交的税也是越多的，那么这样无形中对整个房价就抑制多多。但是如果我们仅仅按照 1% 来征收的话，那么意味着开发商无论取得什么样的利润，他交的税都是一样的，那就没有抑制作用。所以这么多年以来，比如说过去五年，中国的房地产行业的利润高达 30% 以上，那么按照 30% 去弄的话。比如说 2012 年，全国的房地产销售额是 6 万多亿，6 万多亿按照 30% 的利润去弄的话，这个土地增值税是相当高的。但如果你今天按照 1% 继续征收的话，就没有多少，所以土地增值税是房地产里边最重大的一块，但现在这个武功，我觉得基本上被废了。（5 月 6 日《央视财经评论》）

6. 征收土地增值税 首先影响的是地方政府的利益

《央视财经评论》评论员马光远：因为对地方政府来讲，他主要是把地卖出去，把地卖个高价。但是如果你征收土地增值税的话，对整个房地产市场有很大的抑制作用，那么首先影响是地方政府的一个利益。所以在这种情况下，那么地方政府的选择也是很聪明的，开发商的选择也是很聪明的。那么最后我们看到的，就是明明规定的很高的税制，对于抑制土地市场、房地产市场非常有利的税制最后化于无形。

7. 应当增加房产的增值税 而不应当用土地增值税去征收它

中央财经大学税务学院副院长 《央视财经评论》特约评论员刘桓：1994 年出台的土地增值税并不是对房地产开发商去设置的一个税种，它是土地增值税种，所以我们建议应当增加一个房产的增值税。而不应当用土地增值税去征收它。在这税没出台之前，我觉得对房地产开发企业，应当根据房地产不同开发时期，实事求是地去核定征收水平。税法暂时不能改的话，预征率是可以改的，目前咱们国家规定，凡是豪宅、高档房，就人为地认为房地产开发有 20% 的增值水平。按照这个水平每年预交，当开发商经济情况很好的时候，可能不止 20% 利润水平。如果开发商遇到经济情况不好的时候，它恐怕达不到 20%。我认为一方面企业应该尽可能完成政府预征的税收指标，有关部门也应该实事求是地去调整预征水平，以适应目前经济发展情况。

9. 要清查这些上市公司到底有多少进行了清算

《央视财经评论》评论员刘戈：因为这个李律师做了功课，把上市公司现在应交未交的总数额搞清楚了，但是我建议他其实还可以到地方税务局去查，就是这些上市公司他们有没有有过清算？到底有多少进行了清算？我觉得这个数字对于他现在提出的这个问题很有帮助。

（五）分析师说法

企业“拖欠”土地增值税源于政策制度缺陷

土地增值税存在征管不力的症结在于以下三个方面：一是，土地增值税的测算方法并不科学。二是，征收土地增值税的具体操作较困难。三是，地方政府严格执行难度很大。

（六）网友观点

对于万科被曝欠税数十亿一事，51%的网友表示，官商勾结，此事一点儿都不奇怪。18%的网友对于媒体所言的房企欠税推高房价这一观点表示支持。22%的网友认为所谓的质疑不过是外行不懂乱说话，质疑的李姓律师不过是借机自我炒作。5%的网友认为房企欠税是监管部门失职。4%的网友呼吁应彻查此事，是否真如李律师所言，多家房企欠巨额税款。

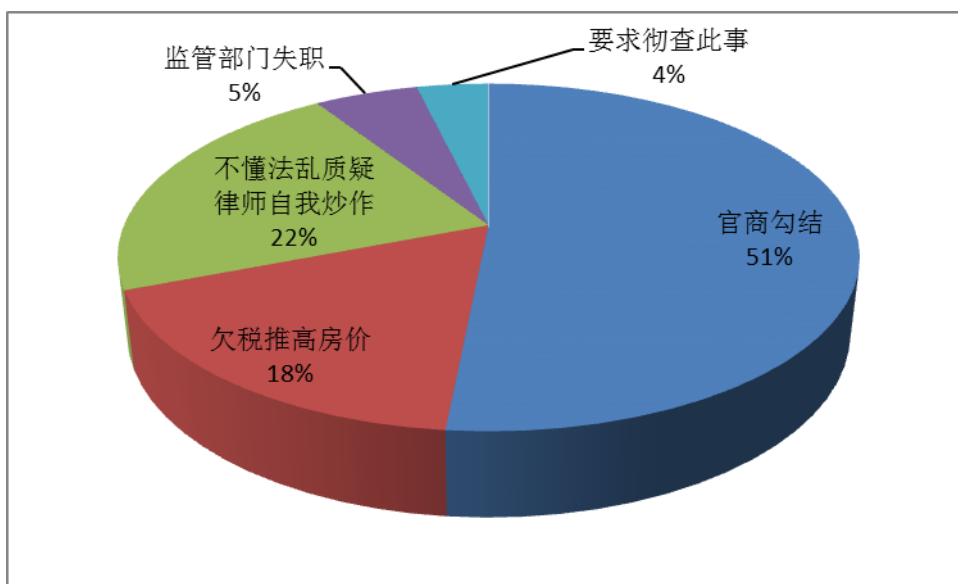


图3 万科被指拖欠巨额增值税一事网友观点分布图

（统计时间：5月5日0:00点至5月8日13点）

官商勾结（51%）

腾讯网友“森林一隅”：国家的好欠，拖多久算多久，宁愿拿出来给税务官和领导，也不还国家，这就是中国的市场经济学，官商勾结，利益驱动。

@伶兰落花风：地方税五花八门，土地增值和教育附加以及所得税同样的名称就有好几种！土地增值税拖欠只能说明他们和税务局很要好，普通企业能随便拖欠吗！

搜狐网友“海河新生”：房地产利益链条不单是开发商，房地产项目审批需要多少部门盖章，就牵扯多少部门，就有利益空隙。其保护、利益维护可想而知。房地产有没有泡沫？挤破了会怎样？

搜狐网友“众志成城 1863”：官即是商，商即是官，压榨目标、既得利益一致，自己人岂会为难自己人！

律师自我炒作（22%）

@htx861：这个律师在炒作而已！

@黑衣入夜：哗众取宠的戏子！

腾讯网友“晓乾”：学点儿税法就不会这么愤青了！

@周瑜 VK：但凡学过两天财税知识的，都不会这么丢人，哈哈！

新浪江苏用户：一个不知道出于什么动机的无知律师对非其本行专业进行瞎评而已。

欠税推高房价（18%）

腾讯网友“哆啦 A 梦”：房企欠那么多税，你想啊房子它能便宜吗！

@节儿根凉拌的：就冲这些欠款，房价怎么会跌，羊毛出在羊身上，这个羊都知道！

搜狐新闻客户端网友：这就是为什么房价降不下来！

监管部门失职（5%）

腾讯网友“シ随风飘シ”：这些公司为什么欠税，我们的执法部门干什么吃的！

腾讯网友“竹子”：税务渎职，放任大佬非法资金外逃！

搜狐新闻客户端网友：房地产商，建筑商等等，都是这样欠税的。不知道为什么这里的监管怎么就那么乱。

要求彻查此事（4%）

搜狐网友“19863”：都爆料了，总该给民众一个交代吧！

@论坛用户之一：税收机关应该严肃认真地来回答这个问题，是否贪污？

腾讯网友“云天”：这得查查！