

# 我国房地产企业税负水平剖析

向阳,符蓉(教授)

**【摘要】**近年来,随着我国经济的快速发展和城镇化的不断推进,作为我国三大支柱产业之一的房地产业的可持续发展问题备受关注。如何通过税收杠杆来引导我国房地产行业合理、健康地发展成为当前研究的热点。通过对我国房地产业的税负水平宏观层面的行业比较以及对作为我国优秀房企代表的上市房企的税负情况的总体和分产权性质的描述性分析发现,我国房地产企业税负水平近几年来持续走高,且转移成了高房价;同时,对上市的国有房企和非国有房企的税负水平是否存在显著性差异进行的检验发现,不同产权性质的房地产上市公司的营业税及土地增值税的税负存在显著性差异,而其所得税税负的差异较小。

**【关键词】**房地产业; 税负水平; 产权性质

**【中图分类号】** F812.42

**【文献标识码】** A

**【文章编号】** 1004-0994(2016)23-0060-5

## 一、引言

我国房地产业自2003年被国务院确认为国民经济的支柱产业以来,不断发展壮大,加快了城镇化进程,增加了财政收入;但同时,房价的一路飙升影响了社会经济的平稳发展和群众的切身利益。于是,政府采取了一系列措施给房地产业降温,其中包括利用土地增值税、所得税等税收工具进行调控。但是,提高房地产企业税负水平,也抬高了供给成本,房企的税负很可能最终通过高房价转嫁给消费者。因此,一味地提高房地产税负并不能从根本上解决高房价的问题。尤其自2014年以来,我国房地产业出现了深度调整的拐点症状:成交量萎缩、显性或隐性价格下调和去库存承压等。值此拐点之际,理性分析我国房地产企业的税负水平是否合理等是我国税收政策的制定者和学者应该重点关注的问题,这对防止我国房地产业骤然间从“炙热”直落“冰窟”、实现稳增长调结构的长期目标也有着重要的现实意义。

## 二、文献回顾

在近年来的相关研究中,多数学者认为我国房地产企业的税负水平较高。例如,薛付华(2007)通过对2000~2006年江苏省房地产税收负担的测算分析,发现我国现行的房地产行业税收制度不健全,房企税收负担相对较重,同时还承担了较高的费用,致使企业实际承担了较大的税费支付压力;刘德英(2008)运用2002~2006年房地产开发销售类上市公司财务报表数据,分析了我国房地产开发企业的税收负担现状,发现全国房地产业的税负水平逐年上升,并且通过“支付

的各项税费/主营业务收入”计算得出房地产企业税负在12%以上,远高于其他行业;程瑶(2010)对比了2005~2007年房地产业增加值占GDP比例和房地产业税收占总税收收入比例,得出我国房地产业整体宏观税负偏高、房地产税收增长速度很快的结论;王肃容(2012)利用我国房地产开发与经营上市公司2008~2010年年报数据研究发现,我国房地产企业税负较高,且房地产业税负水平高于社会服务业、交通运输业和建筑业,从而认为高税负是导致高房价的原因之一;李晓红、魏微(2015)以2009~2013年沪深两市房地产上市公司为样本,对房地产行业涉及的流转税、企业所得税采用有效税率的公式进行计算,发现房地产业平均税收负担水平较高,其平均税负水平远高于建筑业、社会服务业等其他缴纳营业税的行业(金融业除外)。但是,也有学者的研究表明我国房地产企业的税负并不高。如李志学、李红敏(2009)运用实际税率法分别对我国房地产企业的企业所得税和营业税进行衡量,其研究结论为房地产行业的税负并不高,但是存在着税费关系不清和费用名目繁杂等问题。

此外,也有学者将产权性质与税负水平相结合进行研究。刘福莲(2000)对太原市的纺织、化工、机械、煤炭、煤炭运销、冶金、物资、商业等八个行业国有、非国有企业的税收负担情况进行了抽样调查分析,结果表明“国有企业税负水平高于非国有企业”是错觉;陈海声、冯素晶(2015)以我国A股市场2009年发生并购的309家上市公司为样本,观察其并购前一年至并购后两年的财务数据,研究了并购企业的产权性

**【基金项目】** 国家社科基金资助项目“上市公司员工收入与资本回报财务公平测度研究”(项目编号:13BJY015)

质、实际税负与并购绩效之间的关系,发现国有企业的实际税负率显著低于非国有企业。然而,张乐(2012)以2006~2010年的上市公司为样本,研究产权性质和地区环境差异对企业税收筹划行为的影响,认为国有企业的实际税率更高;常远(2014)选用上交所的上市公司1979~2006年的数据研究了国企和民企的税负问题,结果表明国企和民企的税负存在差异,且国企的税负远高于民企。

由此可见,已有学者对我国房地产企业的税负问题进行了一些研究,但是研究中所使用的方法、数据,所观察的角度有所不同,因此得出的结论也大相径庭,同时,个别研究结论的证据也略显不足。因此,本文拟从宏观和微观两个层面对我国房地产业的税负进行系统、全面的分析,并在此基础上讨论不同产权性质的房地产企业的税负是否存在显著差异。

### 三、我国房地产业税负基本情况分析

1. 我国房地产业征收环节和税种较多。我国房地产企业在各个环节涉及的税种有近二十种,表1列示了我国房地产企业2007~2014年的纳税情况。

**表1 我国房地产企业各项税收情况** 单位:亿元

年份 税种	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
营业税	1791.12	1719.33	2368.8	3093.94	3590.41	3901.16	5173.65	5392.32
企业所得税	1057.77	1253.33	1211.02	1815.58	2209.07	2281.58	2851.06	2962.97
土地增值税	335.36	447.37	606.67	1106.55	1791.57	2286.44	2270.07	3202.7
个人所得税	106.62	137.94	192.72	255.16	319.45	301.9	421.51	435.83
城市维护建设税	86.77	92.89	127.8	172.4	233.12	258.25	340.1	341.69
房产税和城市房产税	71.95	99.9	121.54	144.05	186.45	240.92	283.1	345.42
印花税	23.97	34.14	37.5	60.96	71.03	72.67	94.43	107.31
城镇土地使用税	52.97	132.94	152.53	190.79	246.22	317.51	355.18	423.74
其他各税	1.08	1.09	0.48	0.92	0.78	1.33	1.02	2.51
合计	3527.61	3918.93	4819.06	6840.35	8648.10	9661.76	11790.12	13214.49

数据来源:中国税务年鉴(2008~2015)。

从表1可以看出,2007~2014年我国房地产企业纳税总额逐年上涨,且增长速度惊人,八年增长了近3倍且其主要税种的增长趋势基本相同。

2. 我国房地产企业主要纳税税种占比较大。在表1的基础上,本文计算了我国房地产企业各税种的占比,具体数据如表2所示。

从表2可以得出,2007~2014年我国房地产企业的主要税种有营业税、企业所得税和土地增值税,这三个税种占到了房地产企业应纳税额的80%以上。除此之外的其他税种每年的税收收入所占比例都在5%以下,并且相对稳定。

**表2 我国房地产企业各税种结构分析**

年份 税种	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
营业税(%)	50.77	43.87	49.15	45.23	41.51	40.38	43.88	40.80
企业所得税(%)	29.99	31.98	25.13	26.54	25.54	23.62	24.18	22.42
土地增值税(%)	9.51	11.42	12.59	16.18	20.72	23.67	19.26	24.24
个人所得税(%)	3.02	3.52	4.00	3.73	3.69	3.12	3.58	3.30
城市维护建设税(%)	2.46	2.37	2.65	2.52	2.70	2.67	2.88	2.59
房产税和城市房产税(%)	2.04	2.55	2.52	2.11	2.16	2.49	2.40	2.61
印花税(%)	0.68	0.87	0.78	0.89	0.82	0.75	0.80	0.81
城镇土地使用税(%)	1.50	3.39	3.17	2.79	2.85	3.29	3.01	3.21
其他各税(%)	0.03	0.03	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02
税收收入合计(%)	100	100	100	100	100	100	100	100

### 四、我国房地产行业宏观税负分析

1. 我国房地产业的宏观税负。宏观税负是指一个国家的税负总水平,通常以一定时期(一般为一年)的税收总量占国民生产总值(GNP)、国内生产总值(GDP)或国民收入(NI)的比例来表示。本文借鉴宏观税负这一概念,并参照程瑶(2010)、伍丹(2013)、高敏(2014)等学者的方法,计算了体现房地产业整体税负的相关数据,具体如表3所示:

**表3 我国房地产宏观税负分析**

年份 项目	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	年平均
房地产业增加值环比增长率(%)	33.16	6.73	28.69	24.27	19.51	10.94	15.17	6.05	15.63
房地产业税收增长率(%)	47.97	11.25	23.00	42.03	26.41	42.54	25.96	6.81	24.78
所有行业税收增长率(%)	31.46	19.12	9.06	22.65	23.69	15.71	8.30	7.99	15.04
房地产行业税收占所有行业税收比重(%)	7.26	6.78	7.65	8.86	9.05	11.15	12.97	12.83	9.30
房地产行业增加值占GDP比重(%)	5.15	4.65	5.49	5.76	5.82	5.85	6.12	6.00	5.59
所有行业宏观税负(%)	18.12	18.27	18.26	18.93	19.77	20.74	20.40	20.36	19.33
房地产业宏观税负(%)	25.55	26.63	25.45	29.09	30.76	39.53	43.24	43.54	32.19

注:原始数据取自中国统计年鉴(2015)、中国税务年鉴(2008~2015),本表数值由计算得到;房地产业宏观税负=房地产业税收/房地产业增加值,其中,房地产业增加值是指房地产业每年新创造的总盈余;采用几何平均法计算年平均值。

从表3可以看出,2007~2014年,我国房地产业每年新创造的总盈余呈逐年增长态势,房地产业的税收亦是如此。但是,除个别年份外,房地产业的税收增长速度明显快于房地产业增加值的增长速度,且远高于所有行业的税收增长速度。虽然这八年间,我国房地产行业增加值占GDP比例一直稳定在5.46%左右,但房地产行业税收占有行业税收的比重却是呈上升趋势。从我国房地产业宏观税负这一指标来看也是不断增长,至2014年房地产业的宏观税负达到43.54%,即房地产业的税负几乎达到其净收益的一半,远高于同期国家的总体宏观税负,甚至是所有行业宏观税负的两倍有余。

2. 我国房地产业宏观税负的行业比较。进一步地,本文将各行业的税负进行横向比较。按照2003年《国民经济行业分类》(GB/T4754-2002),列出了三大产业以及第三产业中几个主要的子产业的税负,详见表4:

表4 分行(产)业税负水平比较

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
宏观税负(%)	18.12	18.27	18.26	18.93	19.77	20.74	20.40	20.36
第一产业(%)	0.05	0.39	0.16	0.20	0.18	0.24	0.29	0.35
第二产业(%)	20.81	20.69	21.17	21.51	22.29	22.83	22.09	22.08
第三产业(%)	19.57	19.93	19.29	20.31	21.37	22.96	22.86	22.65
交通运输、仓储和邮政业(%)	7.66	9.26	8.73	9.39	9.90	9.51	9.18	8.79
批发和零售业(%)	29.82	29.55	30.82	32.25	32.56	29.90	28.20	26.59
住宿和餐饮业(%)	7.86	7.84	7.89	8.49	9.35	9.18	8.23	7.31
金融业(%)	25.70	31.49	28.14	24.23	25.87	29.25	28.74	30.62
房地产业(%)	25.55	26.63	25.45	29.09	30.76	39.53	43.24	43.54

注:原始数据取自中国统计年鉴(2015)、中国税务年鉴(2008~2015),表内数据通过计算占比得到。

从全国总体状况看,三大产业中,除农、林、牧、渔业的税负很低外,第二产业和第三产业税负相差不大。但第三产业中不同行业的税负水平差异较大,房地产业与批发和零售业、金融业同属税负较高的行业,这三个行业的行业税负均高于第三产业的平均税负和全国宏观税负。2007年的房地产业宏观税收为25.55%,2014年已经达到43.54%,而同期宏观税负只上升不到3个百分点。我国房地产业的税负2007年比宏观税负只高出7.43%,七年间迅速提升至2014年是宏观税负两倍有余,这充分表明房地产业的税负越来越高,与宏观税负差距也越来越大。

### 五、我国房地产业上市公司税负分析

由于上市公司制度更加健全,信息更易获得,因此,本文选择以房地产上市企业作为代表,精细化地分析我国房地产业的税负。从前文的研究可知房地产企业主要纳税税种占比较大,营业税、土地增值税和企业所得税占到行业税收的

80%以上,因此,本文选择这三大税种来分析我国房地产业的税负情况。

#### (一)我国房地产业营业税及土地增值税的税负分析

由于在企业会计核算中,企业应缴纳的营业税和土地增值税均记入“营业税金及附加”科目(主要包括营业税及附加和土地增值税),故本文对土地增值税与营业税的税负进行合并计算,即采用“本年度营业税金及附加/主营业务收入”来衡量。本文选取2007~2014年沪深两市A股上市公司中的房地产企业为研究样本(数据源自CSMAR数据库)。在进行统计分析过程中,对以下数据进行了剔除:①财务报表数据不完整的上市公司;②营业税金及附加或主营业务收入小于或等于0的上市公司;③考虑到极端值对统计结果的影响,剔除营业税及土地增值税的税负大于1或者小于0的上市公司;④以前年度有亏损,且在本年度仍未弥补完的上市公司;⑤任何一年曾被ST或者PT的公司。经过筛选,最终得到沪深两市A股上市公司中的房地产企业共1055个观察值的面板数据。

1. 我国房地产业上市公司营业税及土地增值税税负的统计描述。从表5可以看出,我国房地产业上市公司营业税和土地增值税这两种税的合计税负各年度均大于营业税法定税率5%,其中大于部分应该主要是由土地增值税引起的。从各年度极差和标准差来看,各上市公司的税负水平有较大差异。从代表集中趋势的中位数来看,我国房地产业上市公司营业税及土地增值税税负水平有较大提高,从2007年的5.65%到2014年的8.7%,增长了54%左右;均值所表现的营业税和土地增值税的增长也达到61%。虽然最近这两年,我国房地产业上市公司营业税及土地增值税税负水平稍有回落,但总体呈上升趋势,这跟前面分析的我国房地产业的税负逐年上升的结论是一致的。原因可能在于我国税收监管力度的加强,尤其是为抑制房价过快上涨而对土地增值税征管的重视。

表5 2007~2014年我国房地产业营业税及土地增值税税负的统计描述

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	总样本
N	130	131	129	132	134	134	132	133	1055
极小值	0.0001	0.0001	0.0002	0.0014	0.0025	0.0092	0.0035	0.0019	0.0001
极大值	0.2386	0.6503	0.2355	0.7018	0.4401	0.2527	0.8495	0.2475	0.8495
中位数	0.0565	0.0596	0.0713	0.0900	0.0970	0.0929	0.0969	0.0870	0.0822
均值	0.0583	0.0683	0.0818	0.1010	0.1110	0.1026	0.1056	0.0936	0.0904
标准差	0.0462	0.0694	0.0500	0.0855	0.0706	0.0488	0.0792	0.0445	0.0659
方差	0.0021	0.0048	0.0025	0.0073	0.0050	0.0024	0.0063	0.0020	0.0043

2. 不同性质的房地产业上市公司营业税及土地增值税的税负分析。进一步地,我们按照实际控制人性质把样本划分为国有企业和非国有企业两组,以便观察产权性质对税负的影响。

**表 6 2007~2014年不同性质房地产企业营业税及土地增值税税负描述性统计结果**

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	总样本	
国有企业	N	62	64	66	66	62	60	60	61	501
	极小值	0.0020	0.0021	0.0079	0.0045	0.0025	0.0315	0.0215	0.0161	0.0020
	极大值	0.1710	0.2150	0.2191	0.6514	0.2891	0.2143	0.3034	0.2475	0.6514
	中位数	0.0597	0.0595	0.0864	0.0922	0.1104	0.0991	0.1011	0.0896	0.0881
	均值	0.0629	0.0677	0.0862	0.1043	0.1184	0.1091	0.1069	0.1012	0.0944
	标准差	0.0442	0.0489	0.0457	0.0825	0.0599	0.0472	0.0481	0.0491	0.0576
方差	0.0020	0.0024	0.0021	0.0068	0.0036	0.0022	0.0023	0.0024	0.0033	
非国有企业	N	68	67	63	66	72	74	72	72	554
	极小值	0.0001	0.0001	0.0002	0.0014	0.0038	0.0092	0.0035	0.0019	0.0001
	极大值	0.2386	0.6503	0.2355	0.7018	0.4401	0.2527	0.8495	0.2184	0.8495
	中位数	0.0481	0.0596	0.0644	0.0828	0.0915	0.0883	0.0904	0.0836	0.0780
	均值	0.0540	0.0688	0.0772	0.0976	0.1047	0.0974	0.1046	0.0872	0.0869
	标准差	0.0483	0.0849	0.0541	0.0889	0.0785	0.0497	0.0982	0.0394	0.0724
方差	0.0023	0.0072	0.0029	0.0079	0.0062	0.0025	0.0096	0.0016	0.0052	

表6的描述性统计结果显示,国有性质的房地产上市公司相对于非国企而言,其营业税及土地增值税税负的极差和标准差都要小一些,国企之间税负差异更小;而从中位数和均值来看,国企的这两种税的税负均较高。我们认为,通常营业税的可调节空间较小,税负的高低主要取决于土地增值税的大小。也就是说,国有房地产企业的营业税及土地增值税税负更高主要应该缘于土地增值税税负更高一些。当然,这种差异是否具有显著性,有待进一步论证。

3. 不同性质的房地产业上市公司营业税及土地增值税税负显著性差异分析。对2007~2014年国有性质与非国有性质的房地产业上市公司的营业税及土地增值税的税负做显著性检验,结果如表7所示。

**表 7 2007~2014年不同性质房地产企业营业税及土地增值税税负的T检验分析**

项目	F	Sig.	t	df	Sig. (双侧)	平均差	标准误差值	差分的95%置信区间	
								下限	上限
已假设方差齐性	0.516	0.473	1.843	1053	0.066	0.75%	0.41%	-0.05%	1.54%
未假设方差齐性			1.864	1036.324	0.063	0.75%	0.40%	-0.04%	1.53%

不同性质的房地产上市公司的营业税及土地增值税税负在10%的水平上显著,即国有性质上市房企的营业税及土地增值税税负显著高于非国有性质的上市房企。对这种显著性差异可能的解释是:国企拥有更便宜地拿到土地的机会,从而获取了更大的土地增值空间;或者国企的高层领导和财会人员更不愿冒险进行税收筹划,甚至偷逃税款,从而使国

有企业税收筹划的力度和空间小于民营企业,这是由国企的薪酬、升迁制度所决定的。

**(二)我国房地产业企业所得税税负分析**

虽然Porcano(1986)、李志学和李红敏(2009)、罗党论和杨玉萍(2013)、刘莉(2015)等在计算企业所得税税负时,均采用所得税费用与税前会计利润的比值来衡量,但本文拟用营业收入取代税前会计利润来进行计算分析。原因有二:一是与前文计算营业税及土地增值税税负的方法保持一致,且本文重在研究企业纳税与其收入的关系是否合理;二是相对于税前会计利润,营业收入被人为操纵的可能性更小,从而剔除税收筹划、经营效率对税负的影响。样本的选取方法同房地产业营业税及土地增值税税负分析时的样本选取方法。

1. 房地产业上市公司企业所得税税负总体分析。经过筛选,得到沪深两市A股上市公司中的房地产企业共982个观察值的面板数据为有效样本,描述性统计结果如表8所示。

**表 8 2007~2014年我国房地产业企业企业所得税税负描述性统计结果**

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	总样本
N	122	118	118	122	127	126	125	124	982
极小值	0	0.0009	0.0005	0.0024	0	0.0013	0.0025	0	0
极大值	0.4937	0.7505	0.3546	0.3232	0.4262	0.2314	0.2383	0.5214	0.7505
中位数	0.0488	0.0423	0.0513	0.0516	0.0491	0.0465	0.0463	0.0431	0.0484
均值	0.0567	0.0522	0.0599	0.0581	0.0574	0.0512	0.0524	0.0539	0.0552
标准差	0.0589	0.0737	0.0432	0.0501	0.0518	0.0303	0.0345	0.0546	0.0510
方差	0.0035	0.0054	0.0019	0.0025	0.0027	0.0009	0.0012	0.0030	0.0026

从表8可以看出,各样本公司的所得税税负差异较大,各年的均值大于中位数,右偏分布下可能有一些企业的所得税税负较高,从而拉高了税负的均值。但是,无论是均值还是中位数,从其整体情况看,所得税税负在这八年中比较稳定,中位数在4.13%至5.16%之间。这说明尽管这几年房价大幅走高,但上市房地产企业的利润率变化较小,根源在于房企包括税负在内的成本费用的增加;同时,结合前文对营业税和土地增值税的分析,我们认为上市房企的税负上升的主要原因应该是土地增值税税负的提升,而增加的税负部分列作房地产开发成本并以高房价的形式转嫁给了消费者。当然房企能够成功转嫁高税负也借助于人们对房价上涨的预期和国内投资渠道有限等外力推动。

2. 我国不同性质的房地产业上市公司所得税税负分析。同样地,我们按照实际控制人性质将样本划分为国有和非国有企业两组,得到描述性统计结果如表9所示。

对比两组数据,我们发现非国有企业所得税税负数据的右偏分布更甚,从中位数来看,国企稍高于非国企,而均值显示的结果相反,因此上市国企与非国企的所得税税负水平难分伯仲,我们将进一步检验是否存在显著性差异。

3. 我国不同性质的房地产业上市公司所得税税负显著

**表 9 2007~2014年不同性质房地产企业  
企业所得税税负描述性统计结果**

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	总样本	
国有企业	N	58	59	64	64	62	57	59	60	483
	极小值	0.0002	0.0014	0.0009	0.0024	0	0.0086	0.0025	0.0086	0
	极大值	0.1886	0.7505	0.1326	0.3232	0.4262	0.2314	0.1301	0.1178	0.7505
	中位数	0.0488	0.0418	0.0516	0.0513	0.0566	0.0542	0.0450	0.0424	0.0492
	均值	0.0478	0.0528	0.0565	0.0544	0.0604	0.0551	0.0506	0.0487	0.0534
	标准差	0.0367	0.0971	0.0274	0.0421	0.0602	0.0328	0.0293	0.0260	0.0491
	方差	0.0013	0.0094	0.0008	0.0018	0.0036	0.0011	0.0009	0.0007	0.0024
非国有企业	N	64	59	54	58	65	69	66	64	499
	极小值	0	0.0009	0.0005	0.0029	0.0009	0.0013	0.0042	0	0
	极大值	0.4937	0.1663	0.3546	0.3129	0.2552	0.1256	0.2383	0.5214	0.5214
	中位数	0.0489	0.0424	0.0511	0.0533	0.0453	0.0449	0.0500	0.0465	0.0473
	均值	0.0649	0.0515	0.0640	0.0622	0.0546	0.0479	0.0540	0.0588	0.0570
	标准差	0.0729	0.0390	0.0565	0.0577	0.0425	0.0279	0.0388	0.0717	0.0528
	方差	0.0053	0.0015	0.0032	0.0033	0.0018	0.0008	0.0015	0.0051	0.0028

性检验。对2007~2014年国有性质与非国有性质的房地产上市公司的所得税税负做显著性检验分析,结果如表10所示。

**表 10 2007~2014年不同性质房地产企业  
所得税税负的 T 检验分析**

项目	F	Sig.	t	df	Sig. (双侧)	平均差	标准 误差 值	差分的95% 置信区间	
								下限	上限
已假设 方差 齐性	7.258	0.007	-1.112	980	0.266	-0.36%	0.33%	-1.00%	0.28%
未假设 方差 齐性			-1.114	978.392	0.266	-0.36%	0.33%	-1.00%	0.28%

从表10的检验结果可知,不同性质房地产企业所得税税负未能通过显著性差异检验,说明我国上市国有房企与非国有房企的所得税税负不存在统计意义上的显著性差异。

## 六、结论与建议

经过以上分析,我们认为无论从宏观层面还是房地产业上市公司来看,我国房地产业的税收负担增长较快,与其他行业和总体宏观税负相比,房地产业的税负较高,且逐年上涨。从产权性质来看,国有性质的房地产上市公司的营业税及土地增值的税负显著高于非国有房企,鉴于营业税的计税依据固定,所以这部分差异主要来源于土地增值税。无论是国有还是非国有上市房企的企业所得税与营业收入的比值在2007~2014年间都比较稳定,且不存在统计上的差异性。这也说明了我国房企并不是通过同等幅度地降低利润率来消化上涨的税负,而是以高房价的方式把高税负转移给了消费者。显然,这与我国房地产宏观调控政策的初衷背道而驰。

过去十几年我们一直侧重于通过刺激消费需求来推动

房地产业的繁荣,但随后又陷入了高房价、高库存的怪圈。因此,在如今供给侧改革的背景下,监管部门应切实关注并监测房地产企业“营改增”新政实施后的实际税负,帮助房企降房价、去库存。从前文的分析中可知,我国房企的税负较重。房企从报建项目到销售完成,除台面上要交的近二十种税费外,还有名目繁多的地方规费;更严重的是房企在与各管理部门的疏通中,大量“灰色”支出不仅增加了开发成本,而且败坏了社会风气,并通过高房价转嫁给了消费者。同时,高税负很可能增加企业偷漏税概率,尤其是非国有企业或者中小房企在违法成本低于获益的利诱下,铤而走险地把偷税漏税作为“省钱”的法子,从而形成劣币驱逐良币的现象。正因为如此,我国从今年5月1日开始全面执行房地产企业的“营改增”,就是为了规范税费、改善行业营运环境、调节房地产企业税负水平。监管部门还应继续加大税收征管力度,创新征管模式,创造公平税负环境,这一举措将与减税相辅相成。在阳光、公平的税负环境下,促使房地产企业把偷税、送礼、钻空子的心思用在提高内部经营效率和市场研究上去,真正对房企起到优胜劣汰的筛选作用。

房地产企业应延长产品链和价值链,多提供建安成本占比较高的产品,如精装修、家具家电一体化供应等。此外,房地产企业还应提高企业管控水平和谈判议价能力,降低开发成本,尤其加强采购环节内部控制,获得增值税进项抵扣凭证,达到“营改增”降税减费的目标。

## 主要参考文献:

- 国家税务总局. 中国税务年鉴[M]. 北京:中国税务出版社,2007~2015.
- 国家统计局. 中国统计年鉴[M]. 北京:中国统计出版社,2007~2015.
- 吴旭东,李晶. 房地产各环节税种设置与税负分担研究[J]. 财经问题研究,2006(9).
- 李志学,李红敏. 房地产企业税负水平的衡量与评价[J]. 中国管理信息化,2009(4).
- 程瑶. 房地产税负水平实证研究[J]. 税收研究,2010(4).
- Monica Pheny, Pauline W. Y. Wong. Recent Development of Real Estate Tax on Residential Properties in China[J]. International Tax Journal,2011(1).
- 罗党论,杨玉萍. 产权、政治关系与企业税负——来自中国上市公司的经验证据[J]. 世界经济文汇,2013(4).
- 李晓红,魏微. 房地产行业税收负担研究:基于沪、深房地产上市公司的经验数据[J]. 税务与经济,2015(3).
- 张翠翠,孙昌军. 房地产开发企业税负分析与税收筹划[J]. 东方企业文化,2015(14).
- 作者单位:四川师范大学商学院,成都610101