

N

全面解读税制政策 深度剖析涉税疑难

EW TAXATION

新税制下 房地产业纳税会计与 纳税筹划

■ 主编 / 李 明



中国市场出版社
China Market Press

新税制下房地产业 纳税会计与纳税筹划

主 编 李 明

副主编 胡 杰 吴晓霞



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

新税制下房地产业纳税会计与纳税筹划/李明主编. —北京: 中国市场出版社, 2010. 1

ISBN 978-7-5092-0613-3

I. ①新… II. ①李… III. ①房地产业—税收会计—中国 ②房地产业—税收筹划—中国 IV. ①F299.233.3 ②F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 221168 号

书 名: 新税制下房地产业纳税会计与纳税筹划
主 编: 李 明
出版发行: 中国市场出版社
地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)
电 话: 编辑部 (010) 68034190 读者服务部 (010) 68022950
 发行部 (010) 68021338 68020340 68053489
 68024335 68033577 68033539
经 销: 新华书店
印 刷: 三河市汇鑫印务有限公司
规 格: 710 毫米×1000 毫米 1/16 14 印张 274 千字
版 本: 2010 年 1 月第 1 版
印 次: 2010 年 1 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-5092-0613-3
定 价: 35.00 元

概 要

房地产业作为我国国民经济的支柱产业，与每个人的生活息息相关。纳税会计是融税收法律、法规、规章和会计于一体的一门特种专业会计，与财务会计、管理会计一起构成企业的整个会计体系。房地产业的行业特殊性、开发模式的多样性和开发产品种类的复杂性决定了其纳税问题的复杂性和节税技巧的灵活多样性，这些年来房地产企业常常被贴上偷漏税大户的标签，成为专项税务稽查的重点。房地产企业到底需要缴纳哪些税？如何做出相应的纳税会计处理？如何科学合理地进行纳税筹划、降低纳税成本、合理避税？对以上问题，本书《新税制下房地产业纳税会计与纳税筹划》根据 2008 年以来的新税制规定，一一作出了回答。

本书共分 3 个部分，12 章，第一部分为房地产业的相关介绍，即为本书的第一章。第二部分包含本书的第二章到第十一章，主要介绍相关涉税税种与会计处理。第三部分即第十二章，主要介绍与房地产业纳税筹划相关内容。具体如下：

第一部分介绍房地产企业的概念和经营模式，回顾了我国房地产企业发展历程及现状。按运作模式，房地产企业划分为销售物业模式和自营物业模式，按运作流程将房地产企业的涉税过程分为 5 个阶段，探讨了处于不同运作模式、不同运作阶段和房地产的涉税税种，并对房地产企业的未来涉税重点——物业税做了简要介绍，分析了我国房地产企业的税务特点。

第二部分分别介绍了营业税、城建税和教育费附加、土地增值税、房产税、城镇土地使用税、契税、印花税、企业所得税、车辆购置税与车船税、个人所得税的法律、法规、规章中与房地产企业相关的部分，演示了相关业务的税额计算与纳税会计处理。

第三部分介绍了纳税筹划的主要方法，结合相关案例对房地产企业的纳税筹划作出了详细的讲解。

目 录

第一章 房地产业相关介绍	1
第一节 房地产业概述	1
第二节 房地产企业的运作阶段和涉税简介	4
第三节 房地产企业的税务特点	11
第二章 营业税纳税会计	13
第一节 营业税概述	13
第二节 建筑业的相关规定	16
第三节 服务业的相关规定	19
第四节 转让无形资产的相关规定	21
第五节 销售不动产的相关规定	23
第六节 营业税的减税、免税	28
第七节 应纳营业税额计算与纳税会计	29
第三章 城市维护建设税与教育费附加纳税会计	39
第一节 城市维护建设税纳税会计	39
第二节 教育费附加纳税会计	42
第四章 土地增值税纳税会计	44
第一节 概述	44
第二节 征税范围、纳税人和税率	45
第三节 转让房地产增值额的确定	48
第四节 应纳税额的计算与纳税会计	52
第五节 减免税优惠	57
第六节 申报和缴纳	59
第五章 房产税纳税会计	65
第一节 概述	65

第二节	征税范围、纳税人和税率	66
第三节	计税依据、应纳税额的计算和纳税会计	67
第四节	减免税优惠	73
第五节	申报和缴纳	74
第六章	城镇土地使用税纳税会计	76
第一节	概述	76
第二节	征税范围、纳税人和适用税额	77
第三节	计税依据、应纳税额的计算和纳税会计	78
第四节	减免税优惠	82
第五节	申报和缴纳	84
第七章	契税纳税会计	86
第一节	概述	86
第二节	征税范围、纳税人和税率	86
第三节	计税依据及应纳税额的计算	90
第四节	减免税优惠	93
第五节	申报和缴纳	93
第八章	印花税纳税会计	95
第一节	概述	95
第二节	征税范围和纳税人	96
第三节	计税依据、税率和减免税优惠	100
第四节	应纳税额的计算与纳税会计	104
第五节	申报和缴纳	106
第九章	企业所得税纳税会计	109
第一节	概述	109
第二节	纳税义务人和征税对象	110
第三节	税率	111
第四节	应纳税所得额的计算	111
第五节	应纳税额的计算	127
第六节	纳税会计处理	129
第七节	税收优惠	135
第八节	申报与缴纳	138

第十章 车辆购置税与车船税纳税会计	139
第一节 车辆购置税纳税会计	139
第二节 车船税纳税会计	145
第十一章 个人所得税纳税会计	152
第一节 概述	152
第二节 征税对象	152
第三节 纳税人与扣缴义务人	154
第四节 税率	154
第五节 计税依据的确定	155
第六节 应纳税额的计算	156
第七节 纳税会计处理	161
第八节 减免税优惠	164
第九节 申报和缴纳	166
第十二章 房地产企业纳税筹划	168
第一节 纳税筹划概述	168
第二节 房地产企业纳税筹划的主要方法	172
第三节 营业税纳税筹划	177
第四节 土地增值税纳税筹划	187
第五节 企业所得税纳税筹划	194
第六节 其他税种纳税筹划	209
参考文献	214

第一章 房地产业相关介绍

第一节 房地产业概述

一、房地产业概念及其经营模式

房地产企业是专门从事房地产开发和经营的企业，房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，同时与广大人民群众的利益息息相关。实现房地产市场健康规范发展，对于促进经济发展，保障人民群众的合理需求，构建社会主义和谐社会，具有重要意义。

因国情的特殊性，我国房地产业被割裂为房地产业和地产业两部分，但是至今，地产业没有真正形成。不同的房地产企业具有不同的经营模式，但总体上可以划分为以下两类：销售物业模式和自营物业模式。前者是将开发完的房地产通过销售的方式移交给购买者，一次性取得销售收入；后者是将开发完的房地产留作自用，通过出租、联营、自营等方式分期取得经营收入。在我国的不同历史时期，两种经营模式依次占据了主导位置。1992 年以来，房地产企业主要以买进卖出的差价获利，没有企业自己的资产，以销售物业模式为主；进入 21 世纪后，越来越多的房地产企业选择了自营模式，并完成了从开发商向不动产商的转变。

二、我国房地产企业的发展历程和现状

（一）起步阶段的房地产行业——迅速蓬勃发展

在 20 世纪 80 年代之前，在计划经济条件下，我国的房地产开发全部由国家投资。城市居民居住用房一般是国家分配的公共用房，一般是根据居民个人的职务级别、对社会的贡献来分配，完全是免费的，是一种国家福利。在这一时期，这些房子的建设和分配一般是由单位或政府组织实施的，并没有房地产企业及其概念。当时的房子大多为筒子楼、板式楼、有室无厅或厅特别小的房子，人们的居住条件很差，并且房子供不应求。

1981—1999 年，是我国房地产业从恢复到迅速发展时期。改革开放的春风吹遍了中国大地，我国经济逐步由计划经济向商品经济发展，1992 年又提出社会主义市场经济，并向社会主义市场经济过渡。我国进行了住房用地和土地使用

制度的改革,土地从无偿无期使用到有偿有期使用。1998年中国停止实物分房,全面实行货币化分房,住宅开始走向商品化。由于多年的住房紧张,房地产市场处于供给严重缺乏的状态。在市场经济条件下,有需求就会有供给。货币化分房全面实行后,看到商机的商家纷纷涌入这个新兴行业,房地产行业开始复苏并蓬勃发展起来。此时房地产行业进入了真正意义上的起步阶段。在这一时期,开发商认识到面积出效益,只要能征来地,就毫不犹豫地建造三室一厅、三室两厅、两室一厅、两室两厅的住宅。由于是卖方市场,他们不用考虑出售问题,缺乏开发理念,也不考虑小区环境和小区绿化。这一时期房地产市场处于严重的供不应求状态,房地产开发企业获取了大量的超额利润,初步完成了资本的原始积累,为房地产业的进一步发展奠定了经济基础。

(二) 进一步发展阶段的房地产行业——机遇与挑战并存

进入21世纪,中国房地产市场开始出现供求基本均衡的状态,并出现了房地产市场局部过热的现象。这时一些无环境无次序的小区住宅出现有价无市现象,空置率提高,资金无法周转,很多房地产企业倒闭,出现大量的烂尾楼现象。2003—2006年,是中国房地产市场不平静的时期。国家出台房地产宏观调控政策频率之高、力度之大前所未有的。如2003年2月18日,国土资源部发布紧急通知,停止别墅用地供应,提高自有资金率35%,出台土地的招、拍、挂制度。2005年中共中央郑重宣布,中国已经基本实现小康社会,并要求全国人民为全面建设小康社会而努力奋斗。中国经济持续健康发展,中国城市化进程仍然高速推进。房地产企业为了打造自己的品牌,为了追逐高额的利润,争先恐后地开发一些高档次、大面积户型,导致占人口多数的中低收入阶层买不起房子,中国房地产业出现了结构失衡。2006年,九部委(建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会)发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》。人民银行两次上调存款利率,引导房地产行业走上健康稳步发展的轨道。在卖方市场逐渐向买方市场过渡中,房地产开发企业意识到:房地产业不只是建房子,房地产业也在生产商品,要得到市场消费者的认可,也存在风险,即房地产商品也离不开产品策划、产品设计、产品销售及售后服务;房地产企业要为每一个开发项目准确定位,居住小区不但有建筑还要有环境,也要打造自己的品牌。房地产企业开始在商品房的外观、房间布局、建筑风格、绿化建设、人性化物业管理、销售手段等方面做出诸多努力。

这一时期,中国经济已进入健康快速的发展阶段,城镇化进程加快,大量人口涌入城市,房地产市场有效需求量还在增加,为中国房地产业的进一步发展提供了空间。同时城市居民已经基本摆脱只求面积不求质量的困难时期。竞争的加强要求房地产业不能建好房子等着别人来买,“酒香不怕巷子深”的神话已经过去,现实要求他们去宣传、推销自己的房屋。总之,中国房地产业的发展面临着挑战。中国

的房地产业正是在机遇与挑战并存的条件下不断地向前发展。

（三）成熟阶段的房地产行业——产品差异化日趋明显

房地产行业日趋成熟后，中国的房地产企业重新反思：中国人富裕了，一些居民已开始购买自己的第二、第三居所，看重的是所购买房屋的核心品质和升值空间，无核心品质、无建筑理念的商业炒作究竟能把房地产行业带多远？华丽的辞藻和漂亮的图片组成的售楼书能不能把居民带到小区中来？小区中央的广场绿地加上异国风格的建筑造型能不能让居民留下？房地产企业开始有新的理解：房地产企业生产的不只是简单的商品，它是一个涉及地域文化、人文环境、时代特征、建筑理念的多方面的综合产品。首先，住宅作为商品要有自己的核心品质，要体现建筑的核心理念和项目所在地的地域文化、人文环境、时代特征，这样的建筑才有生命力，才具有更高的升值潜力，才是人们所追求的理想居所。为了体现开发建筑理念，房地产企业必须把前期策划、规划设计、工程施工、市场营销及售后服务作为一个系统，统筹各个阶段的工作，前期策划、建筑设计、景观设计等行为活动要相互合作、充分沟通，不能把各个阶段的工作分割开来，各自为政。

这一时期，中国已经基本实现小康社会，城市居民在改善住房环境的同时，更注重所购买房屋的核心品质和升值空间，这就要求房地产开发企业在开发时尊重项目所在地的地理文化、历史文化、时代特征，正确确定开发项目的开发理念，同时满足国家提出的节电、节水、节能的要求，打造自己产品的核心品质，增强开发项目的升值潜力。房地产开发产品作为商品，特别是在市场竞争日益激烈的今天，产品的营销推广也是必不可少的。这就要求房地产开发企业既要精心组织项目开发的每一过程，又要专业于房地产营销的每一过程。时代的发展，人民生活水平和文化品位的提高对房地产企业提出了新的挑战，锐意进取、努力学习的房地产企业，将在这一过程中日益成熟起来，否则将会被新一轮市场竞争所淘汰。中国的房地产行业日趋成熟。

（四）完善阶段的房地产企业——经营模式的变化

随着《物权法》的颁布实施，城市拆迁改造的成本越来越大，难度越来越高。与之相伴的是，原来开发——销售——再开发——再销售的滚动开发物业经营模式也逐步式微，尤其是对商业物业而言。取而代之的是开发完成以后出租物业的经营模式。经营性物业，就是指经营性、收益性的房屋，主要包括办公物业、商贸物业、酒店物业、娱乐休闲物业等类型。例如写字楼、商场、购物中心、购物广场、宾馆及工业厂房和仓库。相对于销售物业而言，经营性物业具有长期收益的特点。中国商业地产联盟发布的《2007 年中国商业地产发展报告》披露，2007 年年初对 699 家地产开发商的网上问卷调查显示，选择“只租不售”开发模式达到了 39%，而在 2006 年的调查中选择持有型物业比例仅为 21.4%。

第二节 房地产企业的运作阶段和涉税简介

房地产企业的运作，通俗地说就是买地、建房、卖房/出租，涉及大量的资金运转。企业是以经济利益最大化为目标的，在房地产企业的各项运作流程中，要发生不同的涉税支出，会影响企业的经济利益。本书主要是研究房地产企业的涉税情况，因此，我们把房地产企业按照运作流程细分为几个阶段，并简要介绍其涉税情况。

一、前期准备阶段

此阶段的主要工作是立项规划、办理各项审批手续和获取土地、设计施工。房地产企业首先要取得项目开工建设的一系列许可证，才能进行后续的设计施工、市场规划等工作。此外，取得项目建设用地的国有土地使用权是房地产开发的整个流程中最重要阶段。现阶段，国家通过出让或行政划拨的方式赋予企业或个人土地使用权。在出让方式下，房地产企业要与国家签订土地出让合同，缴纳土地出让金获得土地使用权。同样，如果要在划拨土地上进行开发，也要交纳土地出让金，将划拨土地转为出让土地，从而获得土地使用权，另外房地产开发企业也可以通过土地使用权转让的途径从二级市场中获得土地。此阶段的另一重要工程是开发商根据具体情况规划、确定建筑施工承包对象、销售渠道以及投资筹资方式。前期准备阶段是项目运作的首要阶段，同时也是具有战略性、全局性的阶段，在房地产开发阶段中是举足轻重的一环。该阶段涉及的税种有：

（一）契税

《中华人民共和国契税暂行条例》规定，契税的纳税义务人是境内转移土地、房屋权属的承受单位和个人。因此，在房地产开发企业签订土地出让/转让合同的当天，就发生了契税的纳税义务。

（二）印花税

房地产企业在前期准备阶段获得土地时，签订的土地使用权出让合同、土地使用权转让合同，要按照“产权转移书据”这个税目交纳印花税。获得土地使用证等其他权利、许可证照时需要按照“权利、许可证照”税目贴花交纳印花税。此外，房地产企业需要进行大量的融资。这些融资可以通过股权融资或债权融资的渠道获得，其中进行债权融资时要按照“借款合同”的税目交纳印花税。房地产企业在进行建筑设计时签订的设计合同需要按照“勘察设计合同”税目交纳印花税。另外一般的生产经营用营业账簿也要按照“营业账簿”的税目贴花。可以说，印花税的许多税目在前期准备阶段都有涉及。

二、建设施工阶段

在此阶段，主要是工程项目的建设阶段。在实际中，房地产企业一般是将建设工程发包给具有建筑资质的建筑队伍。当然也有少数的房地产企业有自己的建筑施工队，不需要将工程发包出去，可以自建。不管是发包还是自建或是委托代建，最终都要通过建设施工阶段使其开发产品达到验收标准。因此，建设施工阶段是房地产开发阶段的中心一环。该阶段涉及的税种有：

（一）营业税

房地产企业用自己的施工队建筑工程项目时，应按照“建筑业”税目缴纳营业税。

房地产开发企业在建筑现场建造的预制构件，凡用于本单位或本企业建筑工程的，征收营业税，不征收增值税。

（二）增值税

房地产开发企业附设的工厂、车间生产的水泥预制构件、其他构件或建筑材料，用于本单位或本企业的建筑工程的，应在移送使用时征收增值税。

（三）城市维护建设税

城市维护建设税是对从事工商经营并缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种税。因此，房地产开发企业交纳营业税与增值税的同时，需要交纳城市维护建设税和教育费附加。

（四）城镇土地使用税

房地产开发企业通过受让或转让获得国有土地的使用权后，根据占用土地面积，在建筑年限内每年应缴纳城镇土地使用税。

（五）印花税

房地产开发企业将建筑工程发包时，要与承包企业签订建筑安装工程承包合同。此时，需要按照“建筑安装工程承包合同”的税目交纳印花税。房地产开发企业如果自行建筑，购买建筑材料时会签订购销合同，此时要按照“购销合同”的税目交纳印花税。

（六）车辆购置税

车辆购置税的纳税义务人是指在我国境内购置《车辆购置税暂行条例》规定应当征税的车辆单位和个人。凡是购置应税车辆的房地产开发企业都是车辆购置税的纳税义务人。因此，在建筑施工阶段中，房地产开发企业购置应税车辆时应该交纳车辆购置税。

（七）车船税

按照《中华人民共和国车船税暂行条例》，车船税是以车船为征税对象，向拥有车船的单位和个人征收的一种税。房地产开发企业为满足生产经营需要，通

常拥有一定量的车船，因而会成为车船使用税的纳税义务人。

三、销售阶段

房地产开发产品的销售方式可以分为预售和现售两种类型。预售就是俗称的期房销售，是指房地产开发商在建筑工程竣工之前进行的销售；现售就是指房地产开发商在建筑工程达到预定可使用状态之后进行的销售。由于房地产开发商在前期要投入大量的运作资金，而预售的销售方式显然比现售的销售方式加快资金回笼速度，目前大多数房地产开发商都采用预售的方式进行销售。销售环节对房地产开发企业是至关重要的，销售的数量、速度、售价的高低，都会对房地产企业资金的回笼、利润的实现产生重大影响。因此，对销售物业模式的房地产开发企业而言，销售阶段是房地产开发阶段的致命一环。该阶段涉及的税种有：

（一）预售方式下的涉税情况

1. 营业税

根据《中华人民共和国营业税暂行条例》的规定，转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款方式的，其纳税义务发生的时间为收到预收款的当天。因此，在预售销售方式下，企业会发生营业税的纳税义务。

2. 城市维护建设税

城市维护建设税是对从事工商经营并缴纳增值税、消费税、营业税的单位和個人征收的一种税。因此，房地产开发企业预售阶段交纳营业税的同时，需要交纳城市维护建设税和教育费附加。

3. 预缴土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》关于“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入……可以预征土地增值税……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”的规定，对于纳税人预售房地产取得的收入，凡当地税务机关规定预征土地增值税的，纳税人应当到主管税务机关办理纳税申报，并按规定比例预缴，待办理决算后，多退少补；凡当地税务机关规定不预征土地增值税的，也应在取得收入时先到税务机关登记或备案。因此，房地产企业在预售房地产取得预售收入时，应该按照当地税务局的规定，及时进行所得税的预缴或备案工作。

4. 预缴企业所得税

按照《中华人民共和国所得税实施条例》规定，房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发建造的住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品，在完工前采取预售方式销售取得预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整。因此，在建

筑施工阶段，房地产开发企业取得预售收入时，应按规定的利润率预缴企业所得税。

（二）现售方式下的涉税情况

1. 营业税

房地产企业将开发完成的产品出售给购买者的时候，会发生不动产所有权和土地使用权的转让，此时应按照“转让无形资产”和“销售不动产”两个税目交纳营业税。在实际操作中，房价与地价款均混合包含在售价中，转让无形资产和销售不动产的税率均为5%。因此，可以用房子的售价作为应纳税所得额计算应缴纳的营业税。

2. 城市维护建设税

城市维护建设税是对从事工商经营并缴纳增值税、消费税、营业税的单位和個人征收的一种税。因此，房地产开发企业销售阶段交纳营业税同时，需要交纳城市维护建设税和教育费附加。

3. 印花税

商品房销售时所签订的商品房销售合同标志着发生了权利的转移，需要按照印花税的“产权转移书据”税目交纳印花税。

4. 土地增值税

土地增值税的纳税义务人为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的单位和个人。因此，当房地产企业销售其开发产品时，应该交纳土地增值税。

四、自营阶段

对于采用经营性物业模式的房地产开发企业，它们并不是通过一次性的产权转移回笼现金获得利润，而是通过招商、招租、开办企业等方式，取得租金或经营收入。21世纪以来，经营型物业作为一种新兴的房地产企业经营模式，具有长期收益性，已为越来越多的房地产开发企业所采用。该阶段涉及的税种有：

（一）营业税

房地产企业将其开发产品用于出租而非出售时，仍然要交纳营业税。但是此时不再按照“转让无形资产”和“销售不动产”这两个税目来征收，而是按照“服务业——租赁业”税目征收营业税。

（二）城市维护建设税

城市维护建设税是对从事工商经营并缴纳增值税、消费税、营业税的单位和個人征收的一种税。因此，房地产开发企业销售阶段交纳营业税的同时，需要交纳城市维护建设税和教育费附加。

（三）印花税

房地产开发企业将其开发产品用于出租时，要签订房屋租赁合同，此时属于印花税的征税范围，应按照“财产租赁合同”税目征收印花税。

（四）城镇土地使用税

如果房地产开发企业开发完产品后未销售，则原来占有的城镇土地现仍为房地产开发企业占有。在其持有期间，仍然要按年计算，分期缴纳。

（五）房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房地产开发企业建造的商品房，在出售前，不征收房产税。但是，房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税。因此，在经营性物业模式下，房地产开发企业自用本企业建造的商品房，应该从价计征房产税；出租、出借本企业建造的商品房，应该从租计征房产税。

五、非特定模式非特定流程涉税

不管是预售还是现售的销售模式，不管是销售性物业还是经营性物业的经营模式，房地产开发企业与其他所有企业一样，都要按照《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定按年计征，分月或者分季预缴企业所得税，并在年终进行汇算清缴，多退少补。同样也要替企业职工代扣代缴个人所得税。

六、房地产企业未来涉税重点——物业税

（一）物业税简介

物业税又称财产税或地产税，主要是针对土地、房屋等不动产，要求其承租人或所有者每年都要缴纳一定税款，而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。从理论上说，物业税是一种财产税，是针对国民财产所征收的一项税种。

2009年5月25日，国务院通过并对外公布了《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》，其中财政部、税务总局、发展改革委、住房和城乡建设部研究开征物业税的消息受到普遍关注。

在国外，物业税作为地方税的主要来源，已有多年的征收历史。在我国，由于各种历史原因，物业税在21世纪初才出现在大众视野里。在2003年党的十六届三中全会上，物业税首次出现在《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决议》中。随后在2005年中国财税论坛上，财政部部长金人庆进一步明确“十一五”期间将逐步出台消费税和物业税。2007年国家税务总局下发《2007年全国税收工作要点》指出，深化税收制度改革包括“研究物业税方案，继续进行房地产模拟评税试点”，在北京等十省市实施物业税“空转”运行。终于，第一次提出物业税的概念7年后，国务院公布《关于2009年深化经济体制

改革工作的意见》，提出今年要深化房地产税制改革，研究开征物业税。可见物业税的征收是势不可挡的一种趋势，物业税也将成为我国的一大税种。

由于目前为止国家没有发布相关条例对具体征收情况做出具体说明，笔者参考了《中国不动产税制设计》这本书。该书中对物业税所作的框架性设计有如下几个要点：

(1) 物业税是财产税性质的赋税，其课税对象是企业和个人所拥有的不动产。

(2) 物业税不是“将一次性收取的土地出让金分年收取”。土地出让金属于地租的范畴，租与税有本质的不同。

(3) 在不动产的保有环节，将目前存在的房产税、城市房地产税和城镇土地使用税 3 个税种合并为统一的物业税，实现税种的简化和内外税制的统一，彻底改变目前房地产税制流通环节畸重、保有环节畸轻的现状。

(4) 以房地产的市场评估价值为计税依据，同时规定一定额度的免征额，以体现保障公民基本居住需求的政策取向。

(5) 对每个纳税主体以其拥有的全部房地产价值作为征税对象。

(6) 免征额和税率的设计要使结果大体符合“二八原则”，即 80% 的税收来自 20% 的纳税主体，各地方处于平均居住水平以下的居民无需纳税或只交纳很少的税。

(7) 对于税率和免征额的确定，给予地方政府一定的自由裁量权。

(8) 物业税作为地方税，并成为级次较低的地方政府的主要税收来源。

(9) 首先对工商企业所属不动产和城市高档居住用房开征，而后逐步将其他居民用房等纳入征收范围。

(10) 在开征物业税的同时对现行的房地产税费制度进行全面的清理，取消那些不合理的收费项目，使总体税费负担水平保持基本稳定。

(二) 开征物业税对房地产企业的影响

物业税与房地产开发企业的纳税是息息相关的一个税种。根据上述框架和其他专家学者的意见，笔者认为，物业税的开征将对房地产开发企业的生产经营和税赋有如下影响：

1. 加快房地产企业的土地和开发产品的流通速度

拥有土地是房地产开发企业进行产品开发的基础。过去，房地产企业往往吸纳低价土地，以期在价格高涨时抛售土地从中获利。以前在土地的持有期间，房地产企业只需按面积交纳城镇土地使用税，然而物业税开征后，可能是按照土地的估价从价计征物业税，大大增加了持有低价土地的成本。因此在物业税开征后，持有闲置土地所产生的大量物业税可能会影响房地产企业持有与否的决策。同理，有些房地产企业存在“惜售”的行为，开发商宁可囤积房源待价而沽，

在这种情况下，物业税的开征也会增加开发商的持有成本，迫使开发商加快开发产品流通速度。

2. 物业税的开征对销售型物业模式房地产企业具有节税作用，可能会降低开发产品售价

物业税的基本思路是“将现行房产税、城市房地产税（城市房地产税为外商投资企业缴纳的房产税，从2009年1月1日起，外商投资企业也缴纳房产税）、土地增值税以及土地出让金等收费合并，转化为房产保有阶段统一收取的物业税”。

开发商在房地产流通环节要缴纳的税费繁多，包括营业税、城建税（及教育费附加）、印花税、房产税、企业所得税、土地使用税、耕地占用税、土地增值税等8种税。收费就更多，据不完全统计，一般房地产开发项目的收费有几十种之多。税费繁多，必然会增加房地产开发销售的成本，使房价上涨。据首都经贸大学城市系主任丁芸测算，目前开发商应交税费加起来要占到房价的40%，其中约有25%是税，15%是费。

开征物业税，相当于征税环节后移，这将有助于降低房地产的价格。一方面，房地产开发销售环节的税负轻了，房地产的成本就会下降，这为房价的下降提供了广阔空间。打个比方，如果地价和相关税费分70年交，这就意味着占住宅成本约30%的地价和相关税费在销售时只需要先交纳1/70，其余在其后的69年中交纳，表现在总房价中，成本就下降了29.57%。理论上讲，目前售价为6000元/平方米的房子，新政策出台后按4200元/平方米即可购得。另一方面，由于税负转移到了保有环节，这会加大房地产开发商保有房产的成本，促进开发商在竣工以后快速出售房屋，而不是待价而沽，有助于遏制房地产炒作。

3. 物业税开征后经营性物业模式的房地产企业将成为主要纳税人

由于物业税主要是针对房产保有阶段征税，因此相对于开发产品处于流通状态的销售物业模式而言，将房产转为经营用以获得长期受益的经营性物业模式下的房地产企业，将是物业税的主要纳税义务人。

当然，就目前情况而言，物业税开征仅仅是一个趋势。物业税开征的时间、纳税义务人、应纳税额的计算、税收的减免规定等问题都值得商榷。但是就房地产开发企业而言，及时了解物业税的开征时间和相关征收条例，对企业的积极健康发展和税收筹划都具有重大意义。