

# 国税总局回应“房企欠缴土地增值税”：“3.8万亿元”是误读！

本报记者 杨亮 陈恒

近日，据媒体报道，2005年至2012年的8年间，房地产开发企业应交而未交的土地增值税总额超过3.8万亿元，此消息迅速成为舆论的焦点。而涉事房企25日则纷纷发布公告表示，已按规定预缴土地增值税，欠缴一说纯属“误解”。究竟是“误解”还是违法欠税？网友纷纷表示希望权威部门给个说法。

26日，国家税务总局财产行为税司负责人就此接受了记者采访。这位负责人指出，土地增值税征管力度是逐步加大的，近日引起社会关注的有关人员对欠税的政策推算，方法是不正确的，是对税收政策和征管方式的误解。

**记者：**针对此次土地增值税巨额欠缴问题，媒体和房企的“解释”各不相同。请问，增值税的政策和相关税收征管方式到底是如何规定的？

**有关负责人：**土地增值税是纳税人在转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得一定的增值收入时所缴纳的一种税。土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产所取得的收入减去税法规定的扣除项目金额后的余额。扣除项目金额主要涉及房地产开发项目的成本及费用、加计扣除项目、旧房的重置成本以及相关税金。

土地增值税实行四级超率累进税率：土地增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%；土地增值额超过扣除项目金额50%、未超过100%的部分，税率为40%；土地增值额超过扣除项目金额100%、未超过200%的部分，税率为50%；土地增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

**记者：**那么，房地产企业如何缴纳土地增值税？

**有关负责人：**根据土地增值税条例、细则规定，目前对房地产开发企业土地

增值税实行销售时预征、项目终了进行清算，多退少补的制度。在项目竣工清算前由于涉及的成本确定等原因，而无法据以计算土地增值税的，可以实行预征。预征一般按照销售收入的一定比例征收，预征率由各省税务机关按照规定区分不同类型房地产确定。

土地增值税清算条件分两类：一是必须清算的情形，包括房地产开发项目全部竣工、完成销售的；整体转让未竣工决算房地产开发项目的；直接转让土地使用权的。二是税务机关可要求清算的情形，包括已竣工项目但面积超过85%、或虽未超过85%但剩余面积已出租或自用的；取得预售许可证满三年仍未销售完毕的；纳税人注销登记的。在项目达到清算条件后进行土地增值税清算，得出房地产项目实际应缴的税款，与预征的税款比较后，多退少补。

**记者：**有人指出，近年土地增值税征管变成“弹性征收”，力度减弱，那么，真实情况到底如何？

**有关负责人：**1994年国家开征土地增值税后不久，受亚洲金融危机等影响，房地产市场疲软，税源严重萎缩。2007年以来税务部门认真落实土地增值税预征、清算征收机制，加大土地增值税征管和清算力度。特别是贯彻国务院房地产宏观调控政策，税务总局下发了《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》《土地增值税清算管理规程》《关于加强土地增值税征管工作的通知》等一系列完善制度、加强征管的文件，并连续几年对北京、上海等21个省市进行督导检查，推动土地增值税清算工作。各地税务机关结合实际，在人员培训、征管模式、信息化技术、问责机制等方面探索实践，不断提高土地增值税征管水平。经过这些年的努力，土地增



CFP

值税在配合国家房地产宏观调控，促进普通住宅开发，规范房地产市场交易秩序、合理调节土地增值收益等方面发挥了积极作用。2007年，全国土地增值税收入同比增长74.3%；2008年增长33%；2009年增长33.9%；2010年增长77.6%；2011年增长61.4%；2012年增长31.8%；2013年1~10月组织收入2710.78亿元，增长22.2%。由此可见，土地增值税征管力度是逐步加大的，近日引起社会关注的有关人员对欠税的巨额推算，方法是不正确的，对税收政策和征管方式存在误解。

**记者：**此次事件中，土地增值税在征管方面被有些媒体评论为“征缴乏力”。请问，目前征管主要面临哪些困难？下一步，税务部门有何对策？

**有关负责人：**在看到土地增值税征

管成效的同时，也要看到目前还面临着一些困难和压力，主要表现在：由于房地产行业经营情况复杂，土地增值税制设计也比较复杂。土地增值税清算需要审核大量跨若干年度收入、成本和费用情况，税收征管难度大并容易产生执法风险。

下一步，税务总局将进一步完善制度措施，加强土地增值税征管。一是加强税收政策宣传，做好政策解读；二是加强调查研究，及时处理清算中发现的新问题，进一步完善土地增值税政策；三是继续加强督导检查，推动土地增值税清算工作全面深入开展；四是强化科学管理，坚持信息管税，加强土地增值税管理信息系统建设，严控核定征收，防止税款流失。

(本报北京11月26日电)

## 最高法开审 奇虎诉腾讯垄断案

1.5亿元涉案金额为互联网领域之最

本报北京11月26日电(记者王逸吟)最高人民法院26日公开开庭审理北京奇虎科技公司与腾讯科技(深圳)有限公司、深圳市腾讯计算机系统有限公司滥用市场支配地位民事纠纷上诉案。这是“3Q大战”中最受关注的一起案件，其涉案金额高达1.5亿元，创下了互联网领域诉讼标的额新纪录。

2010年10月，腾讯发布公开信，明示禁止其用户使用奇虎的360软件，否则停止QQ软件服务；拒绝向安装有360软件的用户提供服务，强制用户删除360软件；采用技术手段，阻止安装了360浏览器的用户访问QQ空间。腾讯还将QQ软件管家与即时通讯软件相捆绑，以升级QQ软件管家的名义安装QQ医生。奇虎认为，腾讯的这些行为构成了滥用市场支配地位，违反了反垄断法的规定，请求

判令腾讯立即停止垄断行为、赔礼道歉，连带赔偿经济损失1.5亿元及合理开支100万元。2013年3月，广东高院作出一审判决，驳回奇虎的全部诉讼请求。奇虎不服，向最高人民法院提出上诉。今年6月，最高法院受理了该案。

26日的庭审从上午9点开始。法庭首先听取了上诉人的上诉理由和被上诉人的答辩，之后归纳出本案的五个争议焦点：一是如何界定本案相关市场；二是本案被上诉人是否具有市场支配地位；三是被上诉人是否构成滥用市场支配地位行为；四是本案中的民事责任如何承担；五是二审法院是否存在程序违法。然后，法庭就22个具体问题逐一进行法庭调查，双方的专家证人包括外籍专家证人出庭作证。

本案庭审预计持续两天。80多位社会公众和媒体记者旁听了第一天的庭审。

## 周小川：加快推进利率市场化改革

本报北京11月26日电(记者温源)中国人民银行行长周小川在26日召开的第三届中法金融论坛上表示，要加快推进利率市场化改革，近期中国正在健全市场利率定价方面的制度建设，酝酿更进一步的利率市场化，特别是存款利率市场化，要建立包括定价、报价、传导在内的多项机制，以便在中期全面实现利率市场化。

在谈到完善人民币汇率的市场化形成机制时，周小川表示，要让市场供求力量更多地决定外汇市场的平衡点，减少央行常态式的外汇市场干预。他

提到，为使市场更好地获取市场定价的基准利率，要进一步建设并完善反映市场供求关系的国债收益率曲线和其他基准利率体系，以便各类市场参与者有更明确的基准作为参考。他表示，未来将在这些改革的基础上，加快实现人民币资本项目可兑换，使企业更方便地参与投资贸易活动，减少外汇管理体制中的行政审批，从过去重视行政审批改为重视监测分析，从过去重视微观管理改为重视宏观审慎管理，从正面清单转变为负面清单。

## 丹江口水库及上游地区 加快污染治理

本报北京11月26日电(记者冯永锋)环保部26日在通报“南水北调”中线水源地丹江口水库及其上游地区环境污染整治进展情况时，介绍了整改工作取得的阶段性进展。

2013年6月下旬，有媒体对丹江口水库及上游地区污染问题进行了报道。为此，环保部派出专题调研组赴河南、湖北、陕西三省就相关问题进行了专题调研。随后向三省环保厅发放环境监察通知书，责成查处问题，并督促相关地方政府进行集中整治。

目前，河南淅川县政府已全部取缔丹江口库区宋岗码头19艘问题餐饮船只，其他船只正按照要求完善废水垃圾收集

设施；环库鱼庄、饭店已全部停业整顿，库区周边14个违法建筑已被拆除；淅川县政府已制定实施方案，预计2014年2月底将全部取缔库区内网箱养殖。

湖北省十堰市神定河污水处理厂已被十堰市环保局立案处罚，目前已完成处理能力提升改造、废弃沉淀池利用、厂区内溢流口封堵、总排口规范改造、规范管理制度等整改工作。湖北省、十堰市政府还在十堰市全市范围内组织开展“清水行动”。

陕西省紫阳县县政府贷款3000万元用于加快紫阳县污水处理厂和垃圾填埋场建设进度。现污水处理各项指标已实现达标。县政府还在沿江集镇建立了5支专业清理打捞队，遏止生活垃圾污染汉江。

## 青岛教育微博释放沟通正能量

本报青岛11月26日电(记者刘艳杰)近日，一位网名为“猫猫妈妈”的网友主动赞扬“青岛教育”新浪微博，称该微博“及时转达家长问题，第一时间查实、解决、回复家长投诉，不回避不包庇不留情，值得表扬”。而许多关注该问题的家长也在“猫猫妈妈”的微博下面跟贴留言：“非常赞！”

不久前，网友“猫猫妈妈”通过青岛教育微博投诉：给孩子购买的校服有异味，怀疑厂家生产的产品不合格。微博管理员立即将情况反馈到青岛市教育局后勤中心。后勤中心通过调查取证，得出的结

论是校服质量合格，异味可能是由于印花材料的气味没有挥发就迅速包装送货所致，通风晾晒后即可完全释放。在调查取证期间，管理员通过微博及时发布调查进展情况，答疑解惑，得到了理解和认可。事后，后勤中心还特聘“猫猫妈妈”为教育局后勤服务质量监督员。

自今年8月青岛教育微博开通以来，已经收到咨询、建议、投诉等5000余次，解决问题200余人次。青岛教育微博不回避、不失语，及时发布权威信息、理性处置、化解矛盾，释放出有效沟通的正能量。

## 上海杨浦：民生主导警务

本报记者 任生心 曹继军 颜维琦

“破得了大案，却找不回我被偷的自行车”“总接到诈骗电话，希望公安机关狠狠打击……”这是在党的群众路线教育实践活动中，上海杨浦公安分局广泛征集的群众对社会治安问题的反映。有的群众提出，入室盗窃、偷盗“三车”、扒窃拎包等与百姓息息相关的小案频发，直接影响着百姓们的安全感和满意度。

今年以来，在上海市公安局统一指挥下，杨浦公安分局推出了“打防严保”专项行动，陆续开展了“平安杨浦”、“打击”夜窃”、保卫餐桌安全、打击电信诈骗犯罪等一系列专项打击行动，用战果赢得了人民群众的交口称赞。专项行动开展以来，杨浦公安坚持以民生警务为导向，把群众看

得见、摸得着、感得到的事都当成公安机关的大事，全力整治治安乱点，全力调处各类矛盾纠纷，消除安全隐患。

针对连日来，杨浦区多个公园绿地发生数起游客的手机、相机等随身财物被盗案件，杨浦公安分局随即组织警力连续奋战半个多月，一举打掉这个作案20多起，涉案金额10多万元的盗窃团伙，抓获犯罪嫌疑人6名。近日，失主纷纷从杨浦民警手中拿回了自己被窃的手机、相机。

随着“打防严保”专项行动的深入，在社区、民警带领大联动巡逻队发挥治安防控作用，组织小区志愿者分时段开展治安巡逻，杨浦区的各支巡逻力量做到了条条街巷有人巡，重点部位有人守。

## 卫生计生行政复议和行政诉讼案件剧增

本报北京11月26日电(记者陈海波)国家卫计委日前制定了《国家卫生计生行政复议与行政诉讼管理办法》(简称《办法》)。卫计委指出，卫生计生行政复议案件数从2000年到2005年间的每年20件左右上升到2012年的82件，行政诉讼案件数从2000年到2005年六年间共2件上升到2012年的11件，主要涉及政府信息公开、行政不作为和行政许可等。《办法》规定，可采取实地调查、听证等方式审理行政复议；要求增加行政复议的指导和监督职能，加强对省级卫生计生部门履行行政复议职责的监督，特别监督其行政复议不予受理行为。



28个城市或区域确定为首批新能源汽车推广应用城市 日前，在第十五届中国国际工业博览会上，观众在观看一款采用纯电动技术的新能源汽车。财政部、科技部、工业和信息化部、发展改革委等四部委近日组织专家对各地申报的新能源汽车推广应用方案进行了审核评估，确定了第一批新能源汽车推广应用城市或区域名单。北京、天津、上海、杭州等28个城市或区域被确认为首批新能源汽车推广应用城市。

## 佛山规范国土巡查执法程序

本报淄博11月26日电(记者王昊魁 通讯员徐光圣)日前，山东省淄博市国土资源分局为巡查执法人员配备了“现场执法记录仪”，要求执法人员在和群众约谈、调查、送达停工整改通知等行为前开启仪器，形成执法过程完整的现场音像资料。这既能规范巡查执法程序，做到依法查处，维护人民群众的利益，又能形成威慑力，有效地预防和减少巡查人员的执法风险。

## “当代晋商与企业社会责任”论坛在太原举行

本报太原11月26日电(记者邢兆远、李建斌)何谓企业社会责任？担当社会责任是否有利于提升企业形象？日前，山西省工商联主办的“当代晋商与企业社会责任”论坛上，山西的数十位知名民营企业掌舵人与来自各大高校、社科界、新闻媒体的专家学者进行了深入交流与探讨。

会上，山西省还首次对外发布了19家大型民营企业的社会责任报告。与会专家认为，总体来看，山西大多数民营企业已开始重视和关注社会责任对企业未来发展影响，他们履行社会责任的意识也有了不同程度的提高。

## 理想信念教育激发 苏州非公经济发展“内动力”

本报苏州11月26日电 记者苏雁、通讯员陈秀雅从江苏省苏州市工商联获悉：今年前三季度，苏州私营企业注册总数达25万户，进出口总额509.5亿美元，同比增长36.2%，预计到年底，苏州私营企业注册资本将突破万亿元。

“改革进入深水区，非公企业整体面临巨大的转型压力，给非公经济领域统战工作带来一些新挑战，需要引起重视。”苏州非公经济人士理想信念教育领导小组组长、市委常委、统战部部长周向群表示，作为苏南唯一的试点城市，苏州及时、有效地开展非公经济人士理想信念教育实践活动，进一步密切党和非公经济人士关系，引导他们坚定理想信念，将自己的发展梦融入中华民族伟大复兴的中国梦。

今年5月起，苏州市委统战部、苏州市工商联围绕“民营企业发展与中国梦”的主题，建立组织、宣传、培训、服务、保障5大长效机制，激发全市非公

经济健康发展的“内动力”。

9月底，苏州市工商业联合会(总商会)中小企业法律服务中心和苏州首批18家市属商会人民调解委员会成立。这是苏州市整合政府资源，形成服务合力、激发民营经济活力的一大机制创新。法律服务中心建成后，将从法律顾问、法律巡诊、法律培训、整合社会法律服务中介机构力量等方面为中小企业提供法律服务。

组织机制的创新，不仅为开展非公经济人士理想信念教育提供了新阵地，更为非公经济人士解决“三信”问题发挥了重要的正面引导作用。在活动中，苏州注重从企业家的“信念洼地”入手，对症下药，让企业家听得进、看得惯、生共鸣、成共振。

今年8月，苏州填补非公党建空白，成立了苏州市总商会党委。几个月来，已建支部11个，转入党员70余名，让更多企业中的“隐形党员”“口袋党

员”“游离党员”“流动党员”恢复了正常的组织生活。此外，还成立了全国首个民营企业志愿者联盟，分设50个爱心义工团，让企业家通过身体力行的志愿行动，树立“企业公民”形象，凝聚社会正能量。

一方面抓理想信念教育，一方面促非公经济发展。针对中小企业发展存在的资金、技术等难题，苏州创建“商会银行”，解决企业融资难题，并创新校商合作，推动企业转型升级。目前，通过与中国科学技术大学、西安交通大学等8所国内知名院校合作，对接完成项目116个。

为保障活动长效开展，苏州还将非公经济人士理想信念教育实践活动经费列入市财政年度预算中。全市命名设立了科创、道德、管理等8个理想信念教育实践活动基地，不定期组织商会、企业开展培训。此外，还定期组织实施苏州市民营企业关爱工程，为民营企业配备健康顾问，组织民营企业疗养等等。