

从二手房转让业务入手谈完善我国营业税政策

周震宇

(首都经济贸易大学 北京 100026)

【摘要】 本文以二手房的营业税征税为背景,分析了我国现行营业税政策存在的问题,并对如何进一步完善营业税政策提出了建议。

【关键词】 营业税 收入效应 替代效应 税收中性原则

营业税是以经营单位所取得的营业额为课税对象而征收的一种税。我国现行营业税是以在境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产所取得的营业额为征税对象而征收的一种税。营业税的特点之一是低税率、广税基,全环节全额征税,这种全环节全额重复征税的特点大大加重了纳税人的负担,在一定程度上也阻碍了社会经济的发展。虽然为了解决营业税重复征税的问题国家也出台了一些差额征税的办法,但是由于营业税在设计时是按照全环节全额征税的原则设计的,已经出台的差额征税政策还不能完全解决部分行业税负过重的问题。

一、我国大陆和台湾地区二手房转让营业税相关政策

1. 大陆地区关于个人二手房转让原营业税政策。自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,个人将购买不足 2 年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过 2 年(含 2 年)的非普通住房或者不足 2 年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过 2 年(含 2 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

2. 大陆地区关于个人二手房转让现行营业税政策。个人转让住房的营业税新政策从 2010 年 1 月 1 日起开始实施,将免征期限由 2 年恢复到 5 年,其他住房消费政策继续实施。具体政策为:自 2010 年 1 月 1 日起,个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

3. 台湾地区关于个人二手房转让的现行营业税政策。台湾地区从 1986 年 4 月 1 日起采用加值型营业税政策,即对大部分行业(加值型营业人)来说,只对其每一交易阶段的加值额课征营业税。同时,考虑到部分行业的特殊性,仍保留对部分特殊行业(即总额型营业人,如金融保险业、特殊饮食服务业等)按照营业总额课税。台湾地区的加值型营业税类似于大陆地区的增值税。目前台湾地区对于“转让无形资产、销售不动产”按其增值额课征加值型营业税。

可以看出,大陆与台湾地区关于个人买卖二手房的营业税计税原理完全不同,同时大陆地区关于二手房买卖的营业税优惠政策发生了改变,即从时间上加大了对于二手房买卖的营业税优惠,目的在于刺激经济危机中萎靡的楼市交易,但是其关于二手房转让的营业税征税原理并没有变化,也就是说营业税重复征税、税负不公的问题并没有得到解决。

二、普通二手房转让中所需缴纳的营业税

假定开发商将一套市值 100 万元的商品房卖给了甲,甲自住了一段时间之后又以 120 万元转手给乙,之后乙又以 150 万元转让给丙,丙又以 130 万元转让给丁,最后丁以 150 万元转让给戊。假定所有转让环节均不符合个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的,免征营业税的政策(因为该政策只是一种税收优惠政策,本例的目的是考察一套商品房究竟负担了多少营业税)。

开发商负担的营业税为: $100 \times 5\% = 5$ (万元)。

甲负担的营业税为: $120 \times 5\% = 6$ (万元)。

乙负担的营业税为: $(150 - 120) \times 5\% = 1.5$ (万元)。

丙负担的营业税为:0 万元。

丁负担的营业税为: $150 \times 5\% = 7.5$ (万元)。

可见一套最高市值 150 万元的商品房,从出厂环节到最终消费者戊总共经历了 5 次转让,营业税共计 20 万元。其中,开发商负担 5 万元(有些开发商还能通过一些不合理的合同条款将这 5 万元的营业税转嫁给消费者),消费者负担 15 万元。这只是不动产转让过程中涉及的一个税种,还未考虑土地增值税、契税、房产税、印花税、城市维护建设税、教育费附加等相关税费。同时本例列举的只是普通住宅的流转过程,如果是非普通住宅(如用于营业性的房产)将是道道全额征收营业税,税负总额将远远大于本例,甚至有可能超过不动产的价值。因此,现行二手房转让的营业税征税办法明显不合理,税负过重(且消费者税负远远超过开发商税负),重复征税严重。

对于同样的例子,让我们看看如果运用增值税的征税原理与方法会出现一种怎样的结果。因为增值税也是道道征收,但其只是对各个环节的增值额征税,能够有效地避免重复征税的问题。

开发商应负担的营业税为： $(100 - \text{准予扣除金额}) \times \text{适用税率}$ 。

甲应负担的营业税为： $(120 - 100) \times \text{适用税率}$ 。

乙应负担的营业税为： $(150 - 120) \times \text{适用税率}$ 。

丙应负担的营业税为：0（因为其并未增值）。

丁应负担的营业税为： $(150 - 130) \times \text{适用税率}$ 。

对比两种计税方法，我们可以看出对于开发商、消费者甲、消费者丁的计税依据完全不同（一种是全额征税，一种是增值额征税）。因此，对于不动产采用增值额计税的原理征税更能体现税负公平、合理的征税原则和理念。

三、二手房营业税的效应分析

税收应保持中性，不对纳税人的经济选择或经济行为产生任何影响，不改变纳税人消费、生产、储蓄和投资等方面的抉择，这种说法在理论上被称作税收中性原则。但事实上税收中性只是一种理想的状况，在现实经济生活中根本不可能存在。由于税收具有强制性和无偿性，总会给纳税人的经济选择或经济行为产生这样或那样的影响，这就是税收的“非中性”。营业税同其他税种一样，同样具有税收的“非中性”。事实上，一个国家正是根据税收的“非中性”设定相应的税种从而影响生产者和消费者的行为进而调节宏观经济的。营业税对二手房房地产市场的供给者、需求者和价格均产生怎样的影响呢？

1. 营业税对二手房价格的影响。营业税对二手房市场价格的影响表现在政府课税之后会使二手房出现两种价格——消费者支付的价格和供给者实际得到的价格。两者之间的差额即为税收的数额。如果消费者支付的二手房价格用 P_d 表示，供给者实际得到的价格为 P_s ， T 代表比例税率，为 5%，则营业税对二手房价格的影响可以用公式表示为：

$$P_d = (1 + T) \times P_s \text{ 或 } P_s = P_d / (1 + T)$$

营业税就相当于在二手房价格中打进一个楔子，其结果是同一课税商品出现两种价格——消费者支付的含税价格和供给者实际得到的不含税价格。消费者支付的含税价格大于没有营业税时支付的价格，供给者实际得到的价格小于没有营业税时得到的价格。二者价格之差就是营业税税额，营业税根据供求弹性进行税收转嫁。

2. 营业税对二手房供给者选择的替代效应和收入效应。营业税对二手房供给者选择造成的替代效应是，由于供给者所面临的课税商品的价格相对下降，造成供给者减少课税二手房的供应，而增加无营业税房地产的供应，即以无税二手房替代课税二手房。所减少的涉税二手房房源会暂时转向租赁市场。从短期看，一定程度上会增加租赁房源，如果其他条件不变，根据市场供求关系，会造成租金一定程度的下降，因为房价是房租收益的资本化，所以租金的下降会引致房价下降；从长期看，租金下降会导致租赁市场需求旺盛，根据市场供求关系，租金将上涨，因为房价是房租收益的资本化，房价将上涨。营业税对二手房供给者选择的收入效应，表现为政府课税之后，由于涉税二手房供给者实际得到的价格下降，可支配收入减少。

3. 营业税对二手房消费者选择的替代效应和收入效应。

营业税对消费者选择的替代效应，表现在政府对二手房征收营业税之后，会使消费者实际支付的价格上涨，造成消费者减少对有营业税的二手房的购买量，从而增加对无营业税二手房和增量房地产商品的购买量，即以无税商品或轻税商品替代课税商品或重税商品。但是目前我国有税二手房所占房源比例巨大，如果这一部分房源处于销售停滞状态，将会对二手房市场造成很大冲击，严重影响二手房市场的良性发展，其结果则是房源更加紧缺，供需关系更加恶化，造成房价新一轮的上涨。营业税对消费者选择的收入效应，表现在政府课征营业税后，会使消费者可支配收入下降，从而降低商品的购买量，而居于较低的消费水平。另外，由于营业税的影响，涉税房产业主大多拥有两三套住房，卖方属于投资赢利，房价仍将看涨的心态比较普遍，而且目前我国还没有开征房地产物业税，所以涉税上市房产业主心态较为强硬，以提价来补偿营业税带来的损失，也直接导致了房价进一步上涨。

4. 我国二手房转让采用现行计税方法的原因和存在的问题。笔者认为，我国之所以采用总额型营业税而非增值型营业税的征收办法，政府主要是出于两个方面的考虑：一方面是政府希望利用总额型这种重税负的征税方式来调节房地产市场尤其是二手房市场的供求关系，进而调节宏观经济。另一方面则是中央政府主要出于保障地方政府财政收入的考虑。在我国现行分税制的体制下，营业税是中央与地方共享税。其中铁道部、各银行总行、各保险总公司集中缴纳的部分归中央政府，其余部分归地方政府。从中可以看出，不动产买卖所缴纳的营业税全部归属于地方政府的财政收入。而地方政府的财政收入中，卖地收入和不动产买卖的营业税收入占据着重要地位。因此，对不动产买卖的营业税全额计征能有效地保障地方政府的财政收入。

税收的转嫁与归宿研究的是税收负担转移的过程和结果问题。根据相对转嫁论，决定商品课税转嫁与归宿的关键因素是课税商品的供求弹性，弹性小者将更多地负担税收，与供给者为法定纳税人还是消费者为法定纳税人没有关系。

我国自古以来非常重视住房消费，住房成为生活必需品、不易替代品和耐用品，需求价格弹性较小。二手房商品属于现房，没有生产周期，只要符合政策均可上市，价格不合适可以持而不售，所以供给价格弹性较大。根据税负相对转嫁论，二手房的营业税更多地由消费者负担，涉税二手房消费者在税负的转嫁中处于不利地位，政府所课征的营业税将更多地落到消费者身上，从而形成房价事实上的上涨。

随着公民纳税意识的增强，自我保护意识也将不断提高，重复征税的问题将不利于税收工作的开展，更不利于经济稳定、可持续、和谐发展。

四、营业税政策完善措施

营业税作为地方税的主体税种，在地方财政收入中具有举足轻重的地位。完善现行营业税政策，不但是优化地方税制结构的内在要求，也是正确处理中央与地方关系、构建和谐社会的迫切需要。笔者认为，有必要采取如下措施来改革现行的营业税政策。

股票投资年复利报酬率估算法的应用

唐建荣 陈波

(海南大学经济与管理学院 海口 570228 中国人民银行海口中心支行 海口 570105)

【摘要】 本文介绍了巴菲特股票投资“年复利报酬率”估算法的基本思想和步骤,并以“贵州茅台”股票为例,估算了其十年后的收益水平、股价波动区间和预期的年复利报酬率区间。

【关键词】 年复利报酬率 价值投资 市盈率 贵州茅台

美国“股神”巴菲特如何给股票估值?如何做投资决策?这是投资人极为关注的问题。玛丽·巴菲特的著作《巴菲特法则实战分析》中指出:巴菲特采用年复利报酬率来度量股票的投资价值。本文在简要介绍该方法的基础上,分析其应用要点,并结合实例来加以运用。

一、年复利报酬率的估算方法

基本思想:投资者以每股 X 元的价格买进某家公司股票,假定该公司保持历史盈利能力和发展水平,估算在持股若干年(以十年为例)后该投资者能获得多高的年复利报酬率。在计算出各只股票的预估年复利报酬率后,投资者可以通过相互比较来做投资选择。具体估算方法和步骤如下:

第一,根据历史资料(至少七年以上)得到该公司净资产收益率历史平均水平、历史分红比例,算出每年保留盈余的积

1. 明确营业税政策改革的目标取向。效率和公平是理想税制所追求的目标,营业税税制也不例外。为此,建议将现行营业税多环节全额征税逐步向增值税的差额征税靠拢,消除重复征税、税负不公的弊端。同时,随着增值税和消费税征税范围的扩大,作为地方税主体税种的营业税的征税范围势必被压缩,从而影响地方财政收入。因此,营业税的改革必须和其他相关税种的改革配套进行,以保证整个税收体系的完善协调。

2. 进一步完善地方财政收入分配制度。由于营业税是地方财政收入的重要组成部分,营业税政策改革势必会影响地方的财政收入,遭遇到一定的阻力。这就要求我们要逐步完善地方财政收入分配制度,在保障地方应有的财政收入的前提下,使其收入来源合理化、科学化。

3. 不断提高营业税征管水平。营业税征税范围广,涉及的行业和项目较多,征管的难度较大,特别是随着电子商务的发展,贸易的时空距离大大缩短,国际贸易日趋全球化、智能化、简化。为了堵塞税收征管漏洞,我们应尽快完善相应的管理措施,加强源头控管,提高税收管理水平。在具体管理上,推行切实可行的资产评估体系和认证制度,减少国家税款和地方财政收入的流失。

累规模,预估十年后的每股净资产;

第二,用预估每股净资产乘以预期净资产收益率,预估十年后的每股收益;

第三,根据历史(七年以上)市盈率波动区间,将其做倍数与每股收益相乘,预估十年后的股价涨跌区间;

第四,假定投资者在当年按一定价格买入,以此作为现值,将十年后的股价涨跌区间作为卖出价格,视为终值,由此算出持股十年的年复利报酬率区间。

二、年复利报酬率估算法的应用要点

年复利报酬率估算法适用于那些经营稳定、业绩持续增长的绩效股票的投资决策。因为该方法的本质是基于公司历史业绩和股价水平来推断未来,为了提高估计的准确性,考察的历史时段应足够长,一般要求至少七年以上。同时,在计算

4. 扭转我国“重流转,轻保有”的房地产税收局面。征收二手房营业税应视为短期政策,目的是打击投机性和投资性购房,而不能作为长期政策,更不能把对房地产的流转环节征税作为国家和地方财政收入的主要来源以及稳定房地产市场的主要税收策略,否则势必会影响资源的有效流转和优化配置,影响房地产市场的良性健康发展。目前当务之急是设计合理的房地产税收体系,开征物业税,扭转我国“重流转,轻保有”的房地产税收局面,从而有效抑制房地产投机和过于旺盛的投资需求,切实发挥房地产税收对房地产市场的调节作用。可以仿照发达国家的物业税制度,即第一套住房免税,第二套住房适度缴税,第三套、第四套住房的物业税税率要有一个较大幅度的提高,这样既能促进普通老百姓购房,又能对房地产市场的投机和过度投资需求起到有效的抑制作用。

主要参考文献

1. 中国注册会计师协会编.2009年度注册会计师全国统一考试辅导教材——税法.北京:经济科学出版社,2009

2. 杨森平,於鼎丞.海峡两岸营业税制比较.涉外税务,2009;3

3. 安体富,王海勇.我国房地产市场发展和房地产税收制度改革研究.经济研究参考,2005;43