

土地增值税法意见稿点评：

条例上升为立法，税收法定稳步推进

■ 核心摘要

1) 本次土地增值税条例上升为法律主要是为完成在 2020 年落实税收法定原则的改革任务，内容上，征求意见稿相对于以前的暂行条例并没有太多实质性的变化，只是进行些许微调以更好地与当前的改革方向和房地产调控导向相匹配，由此本次立法的推进暂时不会对楼市带来明显影响。

2) 调整内容主要包括：第一，将集体房地产纳入征税范围，这主要是为了与目前“允许集体经营性建设用地（集建地）入市和转让，实行与国有建设用地同等入市、同权同价”的改革方向相衔接；第二，增加税收优惠的灵活性，以提升相机抉择、因地制宜的空间。

3) 对于备受关注的个人销售住房的土地增值税征收方面，本次征求意见稿并未额外提及（和暂定条例一样，只是在定义上表示土地增值税的征收对象是“单位和个人”），现行财政部财税 137 号文“对个人销售住房暂免征收土地增值税”的规定大概率将继续沿用。

7 月 16 日，财政部会同国家税务总局起草了《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》。

■ 土地增值税暂行条例将正式上升为法律

土地增值税是指转移房地产并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税赋，2018 年土地增值税在整体税收收入中占比 3.6%。

历史上，1993 年 12 月 13 日，国务院即发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，自 1994 年开始征收土地增值税；1995 年 1 月财政部又发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》。《条例》目前已经施行了 20 多年，近日《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》发布，意味着《条例》将正式上升为法律。

征求意见稿表示，从实际执行情况来看，现行土地增值税税制要素基本合理，征管制度比较健全，将保持现行税制框架和税负水平总体不变（四级超率累进税率和计税依据均延续条例规定），仅对个别内容进行适当调整。

■ 将集体房地产纳入征税范围

《条例》规定，转让国有土地使用权及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人应缴纳土地增值税。在此基础上，《征求意见稿》将出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称集体房地产）纳入征税范围。

此次调整土地增值税的征税范围主要是为了与目前“允许集体经营性建设用地（集建地）入市和转让，实行与国有建设用地同等入市、同权同价”的改革方向相衔接。2015 年以来，全国已有 33 个试点地区开展了农村土地征收、集建地入市、宅基地制度改革三项改革试点，试点地区通过征收土地增值收益调节金的过渡办法对土地增值收益进行调节，本次税法将集体房地产正式纳入征税范围后，土地增值收益调节金也将随之取消。

■ 增加税收优惠的灵活性，以提升相机抉择、因地制宜的空间

税收优惠方面，征求意见稿进行了适当调整：①吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于 20% 的保障性住房免税的规定；②增加授权国务院可规定减征或免征土地增值税的其他情形，如企业改制重组土地增值税政策、房地产市场调控相关的土地增值税政策等，以使国务院根据经济形势更好地进行相机抉择；③对于纳税人建造增值率低于 20% 的普通住宅免税的规定，调整为授权省级政府结合本地实际决定减征或是免征；④增加授权省级人民政府对房地产市场较不发达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。最后两条均体现了因地制宜、因城施策的房地产调控政策导向。

■ 个人销售住房或仍将暂免征收

总体上看，本次土地增值税条例上升为法律主要是为完成在 2020 年落实税收法定原则的改革任务，内容上，征求意见稿相对于以前的暂行条例并没有太多实质性的变化，只是进行些许微调以更好地与当前的改革方向和房地产调控导向相匹配，由此本次立法的推进暂时不会对楼市带来明显影响。对于备受关注的个人销售住房的土地增值税征收方面，本次征求意见稿并未额外提及（和暂定条例一样，只是在定义上表示土地增值税的征收对象是“单位和个人”），那么《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号）“对个人销售住房暂免征收土地增值税”的规定大概率将继续沿用。

图表1 土地增值税实行四级超率累进税率

b	
1	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。
2	增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。
3	增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。
4	增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。
备注	纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，省级政府结合本地实际决定减征或是免征

资料来源：《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》，平安证券研究所

报告作者：

证券分析师：陈骁 投资咨询资格编号：S1060516070001 电话（010-56800138）邮箱（CHENXIAO397@PINGAN.COM.CN）

证券分析师：魏伟 投资咨询资格编号：S1060513060001 电话（021-38634015）邮箱（WEIWEI170@PINGAN.COM.CN）

研究助理：杨璇 一般从业资格编号：S1060117080074 电话（010-56800141）邮箱（YANGXUAN659@PINGAN.COM.CN）

平安证券研究所投资评级：

股票投资评级：

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于沪深300指数20%以上）

推 荐（预计6个月内，股价表现强于沪深300指数10%至20%之间）

中 性（预计6个月内，股价表现相对沪深300指数在±10%之间）

回 避（预计6个月内，股价表现弱于沪深300指数10%以上）

行业投资评级：

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于沪深300指数5%以上）

中 性（预计6个月内，行业指数表现相对沪深300指数在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于沪深300指数5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其它人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的证券投资银行业务或投资其发行的证券。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_11288

