

新理财杂志征订开始了
最新会计课程开班了!
2012年财会信报征订
《税务规划》期刊优惠
轻松搞定会计职称考试



懂ERP的ERP 筹划企业未来

企业利润筹划、经营活动筹划、成长路径筹划

Aisino 航天信息软件 | 网址: http://soft.aisino.com 电话: 010-88897666 传真: 010-88897558

2011年注会考试网络速
中国CFO的梦想课堂
陪小艾来一次会计长途
会计继续教育辅导年检
会计考试保通过只考一



中华财会网 > 新闻中心 > 行业 > 正文

黑石买卖上海商铺3年赚60% 税费或仅为普通炒房者1/6

2011-09-28 09:37 来源: 每日经济新闻

阅读: 打印

对于普通投资者来说,如果买卖一套商铺可以赢得60%的投资收益,那么,其中有50%~60%要拿来缴纳各种税费。

而上周宣布以14.6亿元出售上海Chanel1购物中心95%股权的全球最大私募股权公司——黑石集团,所需支付的税费可能不超过总收益的10%。

之所以出现两种迥异的局面,原因在于黑石出售的是拥有Chanel1购物中心100%权益的国外母公司股权,而个人买卖的则是商铺的产权。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成认为,上述避税的方法很有可能会影响到楼市调控的效果。

而对于可能需要支付的税费,黑石方面三缄其口。《每日经济新闻》记者向该公司先后发出多个采访传真,但该公司在北京的办公室未就出售长寿路155号可能需要支付的税费,向本报记者作出回应。

税费或为股权买卖差价的10%

9月21日,香港新世界[8.86 0.23% 股吧 研报]百货(00825, HK)公告称,以14.6亿元收购了黑石集团在上海投资的普陀区长寿路155号名为Chanel1调频壹商场。

而根据长寿路155号最早主人——卓越金融[0.13 0.00%] (00727, HK)2008年10月份的公告,黑石买入该项物业时的代价仅为9.5亿元。黑石购入该项物业,最终的卖出价是收购价的1.6倍以上。

然而,上述黑石买卖物业的投资收益,需要支付的税费可能比普通个人投资者少得多。

根据新世界百货的公告,黑石是通过转让持有长寿路155号100%股权的德高有限公司的95%股权来实现上述转让的。上述德高公司是一家在太平洋[8.25 0.61% 股吧 研报]群岛的小国萨摩亚登记的境外公司。

按照上海市税务局咨询热线“12366”工作人员的说法,发生在境外的股权交易,买卖双方并不需要向上海的税务部门缴纳相关税费。

DTZ戴德梁行投资部董事卢强则认为,按照国税总局895号文件,境外股权交易的税费应是股权买卖差价的10%,但国家并没对卖方强制收税。上述税收的实现,更多取决于卖方的自觉自愿。

频道推荐

- 银监会拟新规加强流动性风险管理
- 中小光伏将迎倒闭潮? 40家浙企抱团应对
- 希腊有望获80亿欧元输血 购买担保债券或
- 长江电力涉嫌利益输送 120亿高溢价收购被
- 证监会: 正研究制定律师事务所期货法律业
- 9月再现高管减持潮 102家上市公司被套现
- 银行卡遭遇高科技诈骗 警方微博提示六招
- 星展私人银行开户门槛降至800万 瞄准内地

点击排行榜

图片新闻

其他

而中原地产商铺经理黄超亮介绍，卖出商铺的普通投资者，如果卖出价格达到买入价格的1.6倍，则需要缴纳的各项税费是商铺买卖价差的50%~60%。

避税或让楼市调控效果打折

此前，《每日经济新闻》记者就曾报道过方兴地产[1.14 0.89%]通过股权转让方式售出上海港客运中心1号楼，规避了土地增值的支出。使得公司在毛利激增64%的情况下，包括土地增值税在内的所得税支出却下滑了4%。

多家国际地产机构的报告显示，上海每年发生的大宗物业买卖，交易双方主要是以股权的方式完成交易。被限购的外资，一定程度上更倾向以股权方式完成交易。比如，摩根士丹利自2006年开始收购在上海的多个物业，大部分都是采用股权收购方式。而其退出方式则以股权转让为主。

显然，上述转让方式让炒房的机构投资者获取了比普通个人投资者、开发商更多的利润。以方兴地产为例，如果以产权转让的方式售出上海港客运中心1号楼，所需承担的税费接近人民币4亿元，而以股权转让方式，上述税费要少得多。

仲量联行投资部总监李凌表示，如果开发商有办法以股权方式整体转让房地产项目，他们一定会选择股权转让，而不是散卖房屋。

然而，这样可能使国家通过一系列税收来抑制“炒房”的愿望落空。

尹伯成表示，股权转让避税的方式，如果由个案转变为普遍，可能会引发炒楼者大规模避税，成为楼市调控的一大漏洞。因此，有必要针对上述现象，在税收制度上作出相关安排，使某些规避楼市调控的行为落空。

相关新闻

我要评论

文明上网 理性发言

发表评论

[关于我们](#)

[广告服务](#)

[联系我们](#)

[招聘信息](#)


[网站律师](#)

[网站地图](#)

[合作伙伴](#)

电话：010-88155800 010-88155700 地址：北京市海淀区西四环北路146号三层(100142)

Copyright www.e521.com All Rights Reserved

北京未名集团 中华财会网 版权所有  京ICP证010498号