



热门文章

用多元线性

国外汇储备

何加强会计

国衍生金融

间借贷利率

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

[2008年1月]关于土地使用权是否作为房产原值计征房产税的探讨

【字体 大 中 小】

作者: [曹进忠] 来源: [本站] 浏览:

自《企业会计制度》和新《会计准则》颁布以来,在实务操作中关于房产税是否应该作为房产原值计征房产税的问题,在很多企业和税务局中存在疑问,理论界对此也有很多讨论,现结合我对中土地使用权概念的理解以及近期与税务局就此问题的沟通情况,谈谈我对土地使用权是否房产原值计征房产税的认识。

一、房产税计税的依据

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及《财政部、税务总局关于房产税若干具体问题的暂行规定》(〔86〕财税地字第008号)的规定,房产税计税中房产原值是指纳税人按照财务规定,在账簿“固定资产”科目中记载的“房屋”原价。而何谓“房屋”,按照财税地字[198]条对房产所做出的解释,“房屋是指有屋面和围护结构(有墙或两边有柱),能够遮风避雨们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。独立于房屋之外的建筑物,如烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦及各种油气罐等,不属于房产。”根据上述规定,房产税计算的依据强调的是“固定资产”的房产价值。

二、对于土地使用权列入“无形资产”科目核算的理由

根据财政部颁发的《企业会计准则第6号——无形资产》及其指南规定,从2007年1月1日起除地外,土地使用权应归集“无形资产”科目核算。而所谓“投资性房地产”是指“为赚取本增值,或两者兼有而持有的房地产”,即《企业会计准则第3号——投资性房地产》第三条“(一)已出租的土地使用权;(二)持有并准备增值后转让的土地使用权;(三)已出租物”。投资性房地产应将土地使用权价值并入房产原值计价,征收房产税;除此之外则根据会计准则规定单独计价,并不入房产原值征收房产税。事实上国内很多上市公司已按此操

《企业会计准则第6号——无形资产》指南还规定:“外购土地及建筑物支付的价款应当在土地使用权之间进行分配,难以合理分配的,应当全部作为固定资产”。而事实上,企业新要包括三种情况:一是企业购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权后再开发房产,用权原值直接可以明确;二是企业从房地产企业购置房产,房地产开发企业根据采取按照面方法将土地使用权直接在房屋购置发票中明确,购置方单独列入“无形资产”科目;三是企地产开发企业(如从二级市场)购置房产时,一般房屋购置原价中至少包含土地使用权和房值等,此时一般会计人员自身很难将土地使用权从房屋购置总价中分离,需要通过专业的资。按照准则指南规定,土地使用权可以采取合理的方法从房产原值中分离,我认为通过资参照评估时点、考虑被评估房地产地的土地市场价格而分离的土地使用权价值应该可以单独“无形资产”科目,且不需再并入“房产原值”而计征房产税,否则从二级市场购置的房产收房产税。

三、与新会计准则配套的相关税务新规则需尽快出台

目前与上述配套的相关税务新规则还没有出台或充分明确,企业在与当地税务局就上述问题过程中,税务局基本上还处于“积极向上级请示”中,各地税务局对“土地使用权是否应并值”概念的理解也不尽一致,如“皖地税政三(1997)268号批复”(安徽省地方税务局1997日)在1997年时就明确规定,不将土地使用权价值计入房产原值一并征收房产税;广州市地以穗地税发[2002]235号第三条明确规定“计征城市房地产税的房产原值不包含地价”,但截截至目前依然认为土地使用权即便核算在“无形资产”科目中也应该并入固定资产计征房产为此,我们积极呼吁在新会计准则下,与土地使用权规定相配套的税务新规则加快出台,导税务局和企业充分理解和准确纳税。

(作者单位:中国联通有限公司南通分公司)

【评论

评一评

正在读取...

【注】发表评论必需遵守以下条例:



笔名:



评论:

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核,请耐心等待]

- 尊重网上道德,遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事法律责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW
Uniting the Global Investment Community

insights... investment boutique discover

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW
Uniting the Global Investment Community

insights... investment boutique discover

