# 营改增后交易二手房 百万房产少交税2400元

距离全面推进营改增仅剩下不到1个月的时间，仍有很多问题需要解答。

4月12日，国新办举行全面推开营改增试点有关情况发布会，针对个人在二手房交易过程中是否能做到税负只减不增的焦点问题，国家税务总局副局长汪康表示，过去二手房营业税的征税政策和免税政策这次都平移过来了，过去征营业税5%时，如果房价是100万元的话，100万乘5%，交5万元的营业税；现在如果房价还是100万元的话，是100万 （1+5%） 5%=47600元，即营改增以后的税收负担是4.76%，少交税2400元。这是因为过去的100万是含税价，现在增值税按照不含税价来征税，税基不一样。

此外，曾长期作为地方第一大税种的营业税被增值税取代之后，央地财政关系如何理顺，目前看来会采取一种过渡方案。财税专家李文海告诉《每日经济新闻》记者，营改增从财税改革领域看是一门重炮，对经济生产来说，打通了服务业和工业的抵扣链条。考虑到整个央地财政关系的调整，营改增的全面实施也是一根引线，最终的施行方案一定需要兼顾好各方利益的平衡。

企业不会因抵税而大量购房

从2016年5月1日起，我们国家将要全面推开营改增试点，主要内容是“双扩”：一是将试点范围扩到建筑业、房地产业、金融业和生活服务业，实现增值税对货物和服务的全覆盖；二是将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，比较完整地实现规范的消费型增值税制度。

由于新增不动产抵扣不仅仅涉及将被纳入试点的上述四大行业近1000万户纳税人，也涉及近600万户已经纳入营改增试点范围的纳税人，以及更多的原有增值税纳税人，3月底的营改增细则公布后，关于此内容的议论颇多。

根据细则，适用一般计税方法的试点纳税人，2016年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产或者2016年5月1日后取得的不动产在建工程，其进项税额应自取得之日起分2年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为60%，第二年抵扣比例为40%。

商业地产服务和投资公司世邦魏理仕的观点代表了一派声音：企业购买不动产并按固定资产进行会计核算，可分两年进行增值税抵扣将利好自用型买家对于商业和工业房地产的购买需求，促进商业房地产的去库存。

但这会不会推高房价呢？财政部副部长史耀斌给出了回答。“企业作为纳税人，不管他从事的是什么样的经营行为，他首先要看对他的经济效益是什么样的影响，以及他的投资目的或者能够达到什么样的投资目标。”

史耀斌指出，对于不动产来讲，新增的不动产是可以作为进项税抵扣，但如果他的投资行为对他目前的生产经营没有益处的话，也不会为了抵扣的目的去购买或者大量购买房地产。如果他认为对他的经济行为有好处，他会投资于不动产。企业投资于不动产，说明他希望以后扩展经营业务，占有更大的市场，这是企业自己的投资决策问题。

央地分税比例将提上议程

综合财政部数据，2015年，全国营业税加增值税收入总和超过5万亿，税收占比40%。

按照现在中央和地方的收入分配关系，营业税绝大部分属于地方政府的收入，增值税是中央和地方的共享收入，75%归中央政府，25%归地方政府。

南开大学教授马蔡琛告诉《每日经济新闻》记者，营改增之后，恐将呈现“一税独大”的局面。地方税已无主体税种，现行中央与地方的分税格局或难以为继，整体税制结构对单一税种严重依赖，其中的风险不容忽视。

“营改增以后很自然的带来一个问题，如何处理中央和地方政府营改增之后增值税的收入分配关系，目前财政部正在研究。”史耀斌说。

根据史耀斌的表述，营改增全面推开后，暂时将施行一个过渡办法，其总体的原则是，中央和地方收入处于稳定的分配结构上，使得中央和地方政府，按照事权和支出责任相结合的框架，继续有足够稳定的财政收入，来保证政府各项事业运行下去，包括民生、经济发展。

早在2014年6月的中央政治局会议上就明确，新一轮财税体制改革是一场关系国家治理体系和治理能力现代化的深刻变革。调整中央和地方政府间财政关系，在保持中央和地方收入格局大体稳定的前提下，进一步理顺中央和地方收入划分，合理划分政府间事权和支出责任，促进权力和责任、办事和花钱相统一，建立事权和支出责任相适应的制度。

而在刚刚过去不久的2016年全国“两会”上，财政部部长楼继伟提出，要研究中央和地方事权和支出责任的改革，并强调说，“这是个大事”。

李文海分析说，营改增直接牵出了央地财政关系问题，但解决问题不能本末倒置，所以过渡方案很有必要，源头还是以事权和支出责任来划分财政收入，而这需要谨慎的论证和充分的调研。

中国社科院财经院院长高培勇也表示，中央和地方财政之间关系格局的调整。这种调整，当然属于重大利益分配，也当然要建立在体制性安排而非权宜之计的基础之上。

过渡之后将如何？《每日经济新闻》记者曾询问多位财税专家，答案也莫衷一是，有人建议重新划分增值税的分配比例，还有专家认为地方政府应该更强化服务职能，过多的收入激励反而并不利于民生，应更强化一般转移支付的效果，不需在分配比例上做更多文章。

来源：网易财经

网址：<http://money.163.com/16/0413/01/BKGD0CFR00253B0H.html>