

探讨无偿公配如何缴纳土地增值税

俞振赢

宁波绿城房地产投资有限公司, 浙江 宁波 315000

[摘要]随着城市化的不断推进,土地资源的有限性日益凸显,无偿公配作为一种土地利用方式逐渐成为城市规划和土地管理的重要手段。无偿公配是政府将某块土地出让给开发商进行特定项目建设,而作为对社会的回馈,开发商需要向政府无偿提供一定比例的建设用地或楼面面积,这一过程中涉及到的土地增值税问题备受关注。在无偿公配中,政府作为土地出让方,其所得涉及土地增值税的缴纳问题成为一个复杂而重要的议题。如何在无偿公配中合理、有效地缴纳土地增值税,既能推动城市建设,又能保障税收公平和社会公正,成为亟待解决的问题。文中基于土地增值税对“无偿公配”处理的基本规定的详细分析,总结了“无偿公配”在土地增值税处理中存在的争议点,并提出针对性对策建议,以便为政府制定科学税收政策、为企业提供合规经营建议,推动城市土地的科学利用与可持续发展。

[关键词]无偿公配;土地增值税;优化对策

DOI: 10.33142/mem.v5i2.11781

中图分类号: F812.42

文献标识码: A

Exploration on How to Pay Land Value-added Tax for Unpaid Public Allocation

YU Zhenying

Ningbo Greentown Real Estate Investment Co., Ltd., Ningbo, Zhejiang, 315000, China

Abstract: With the continuous advancement of urbanization, the limited nature of land resources has become increasingly prominent. As a land use method, free allocation has gradually become an important means of urban planning and land management. Free allocation refers to the government selling a certain piece of land to developers for specific project construction. As a feedback to society, developers need to provide a certain proportion of construction land or floor area to the government free of charge. The issue of land value-added tax involved in this process has attracted much attention. In free allocation, the government, as the land transferor, has become a complex and important issue. How to reasonably and effectively pay land value-added tax in free allocation can promote urban construction. The issue of ensuring tax fairness and social justice has become an urgent one to be solved. Based on a detailed analysis of the basic provisions of land value-added tax on the handling of "free public distribution", this article summarizes the "free public distribution" controversial points in the handling of land value-added tax, and proposing targeted countermeasures and suggestions, in order to formulate scientific tax policies for the government, provide compliance management suggestions for enterprises, and promote the scientific utilization and sustainable development of urban land.

Keywords: free public distribution; land value-added tax; optimization measures

无偿公配作为土地利用的一种方式,其实施对城市建设和土地资源的可持续利用至关重要。在这一背景下,探讨无偿公配如何缴纳土地增值税,不仅涉及财政税收的合理获取,还关系到土地资源的高效配置,对于促进城市可持续发展至关重要。当前我国土地增值税法规体系较为复杂,税收政策也在不断调整,在这种情况下,如何在无偿公配中科学、合规地进行土地增值税的缴纳,对于政府和企业都具有挑战性。因此,有必要深入研究在无偿公配项目中税收政策的实施细则,以提升土地利用效率。通过深入研究无偿公配中土地增值税的缴纳问题,可以为政府提供科学的政策建议,为企业提供合规的经营指导,促进土地资源的科学利用和城市可持续发展。

1 土地增值税对“无偿公配”处理的基本规定

1.1 “无偿公配”的建造成本费用是计算土地增值税的扣除项目

在土地增值税对“无偿公配”的处理中,建造成本费用是计算该税项时的重要扣除项目。无偿公配作为一种土

地利用方式,在城市规划中被广泛采用,但其与土地增值税之间的关系显得尤为重要,建造成本费用在这一关系中被认定为土地增值税的扣除项目,其包括了无偿公配项目的实际建设成本,例如土地平整、基础设施建设、公共设施投入等费用。这一规定的目的在于确保在计算土地增值税时,能够合理反映无偿公配项目的实际成本,从而减轻企业的负担,促进城市规划和土地利用的可持续发展^[1]。建造成本费用的明确定义和计算是确保税收政策执行的关键,因此在实际操作中,需要对无偿公配项目的各项费用进行详细核算和准确计量,以便合规地享受土地增值税的扣除优惠。这一规定不仅有助于促进城市建设和规划的良好发展,也为企业在无偿公配项目中的经济可行性提供一定的支持和激励。

1.2 “无偿公配”建造成本费用在土地增值税中的扣除有严格的前置条件

在土地增值税对“无偿公配”的处理中,建造成本费

用的扣除并非简单地执行,而是受到一系列严格的前置条件限制,这些前置条件旨在确保税收政策的合理性、公平性和透明度。首先,建造成本费用的扣除需要在无偿公配项目完成后进行,而非在项目进行中或未启动前,这一前提要求企业在进行土地开发时,需充分考虑未来无偿公配项目的实际完成情况,并在项目竣工后依法提出扣除申请。其次,前提条件还包括对建造成本费用的具体范围和项目的合法性进行严格审查。只有符合相关法规和政策的建设费用,才能纳入扣除范围,这涵盖土地平整、基础设施建设、公共设施投入等与项目建设直接相关的费用,企业需要对这些费用进行详细的核算和报备,确保其合法性和真实性。最后,前置条件还包括对土地使用权出让方和无偿公配双方签订的协议或合同的审查,旨在验证项目的合法性和合规性,以确保土地增值税的扣除符合法定程序。

1.3 “分期”清算并对“无偿公配”建造成本费用采取分配扣除

分期清算指的是在无偿公配项目建设过程中,将建造成本费用按照一定的分期方式进行核算和结算,这一规定的目的在于更好地反映土地增值的实际情况,使得税收的征收更为精确和合理。在分期清算中,无偿公配项目的建造成本费用并非一次性扣除,而是按照项目的实际进展分阶段进行,这要求企业在每个分期结束后,提供相应的建造成本费用清单和相关证明,以便税务机关审核和确认。这种分期清算的方式有助于减轻企业的财务压力,使其更好地适应项目建设的需要,同时也有利于确保税收政策的有效执行^[2]。此外,对建造成本费用的分配扣除是在分期清算的基础上进行的。根据具体的法规和政策,税务机关要求企业将建造成本费用按照一定的比例或方式分配到各个分期中,并在每个分期中予以扣除,这种方式能够确保税收的合理性和公平性,防止企业滥用扣除权利,同时也有助于更好地掌握项目建设的进展情况。分期清算有助于更好地平衡税收政策的灵活性与合理性,促使企业更科学地进行项目建设,确保税收的有效征收。

1.4 清算后不调整清算时所确定的单位成本费用

在土地增值税对“无偿公配”处理的基本规定中,清算后不调整清算时所确定的单位成本费用是一项重要规定,这意味着一旦完成分期清算,确定了各阶段的单位成本费用,企业在后续阶段或项目完成后不得对这些单位成本费用进行调整。

单位成本费用的确定是基于实际的分期清算数据和相关证明,通过严格的审核程序而得出。因此,规定在后续阶段不得调整这些单位成本费用,有助于减少企业的主观干预,确保税收的公正性和准确性,这也对企业提出合规的建造成本费用扣除申请提出了挑战,要求企业在项目进行中进行充分考虑清算时确定的单位成本费用,以避免后续调整可能带来的税收风险,进一步促使企业在项目进行中进行更加谨慎地进行费用核算和报备,以确保分期清算的数据

的准确性和合规性。清算后不调整清算时所确定的单位成本费用旨在维护税收政策的稳定性和公正性,确保税收的征收基于真实的数据和合规的程序。

2 无偿公共配套在土地增值税清算中的争议点

2.1 公共性质的界定

争议焦点主要围绕如何准确定义配套设施的公共性质,以确定是否符合无偿公共配套的资格。一方面,若配套设施能够为周边社区或公众提供实际福利,例如公园、文化设施或交通设施,应被视为无偿公共配套,这强调设施的社会效益和对公众的贡献。另一方面,部分人主张,只有在该设施的使用范围广泛、并能为整个城市或区域居民提供服务时,才应视其为真正的公共配套,而非仅为开发商为规避土地增值税而附赠的设施。因此,争议的核心在于对公共性质标准的不同解读,需要在法规框架中明确定义,以平衡开发商的社会责任和确保公共资源的合理利用。

2.2 是否构成销售的要素

在这一问题上,争议主要围绕于无偿公共配套是否具备了销售交易中的重要元素,例如对价、意愿等方面。其一,关于是否构成销售的要素,无偿公共配套的性质受到不同解释。无偿公共配套是政府为了引导和促进土地合理利用而提供的一种服务,其并不以盈利为目的,因此不具备销售的商业性质。另一方面,虽然无偿公共配套并非直接以金钱形式收取对价,但作为土地发展权利的一部分,其价值应被视为一种对价,这一观点主张在土地增值税清算中应该将无偿公共配套的价值纳入计税范围,因为它与土地的增值密切相关。其二,销售的要素包括买卖双方的真实意愿、商品或服务的交付、对价的支付等元素^[3]。在无偿公共配套的情境下,争议点在于政府是否在提供无偿公共配套时具备了真实的交易意愿,并且在这个过程中是否有了土地开发商对价的支付,部分人认为,政府提供无偿公共配套是出于公共利益考虑,而非真实的商业交易,因此不应被视为销售,然而,政府与土地开发商之间的协议和交易程序,即使没有直接的金钱交易,仍然体现了双方的真实意愿,并在法律上构成了一种特殊形式的销售。

2.3 无偿公配土地增值的计算方法

如何客观、公正地确定无偿公共配套对土地增值的贡献,并将其合理地纳入税收计算是一个备受争议的议题。首先,无偿公共配套的土地增值可以通过比较项目实施前后土地市值的变化来进行评估,这包括相关领域土地价格的变动、基础设施改善对土地周边的影响等方面的考量。然而,在具体实践中,如何准确测算无偿公共配套的贡献并将其量化成数字仍然是一个问题。其次,无偿公共配套的土地增值计算也应该考虑到与开发商的协议和意愿,包括政府与开发商之间的具体协议条款,如土地使用权转让协议、公共配套服务协议等,以及在这一过程中是否存在相应的对价或其他形式的回报。合理的计算方法应该充分考虑这些因素,确保在纳税过程中既能反映无偿公共配套

对土地增值的实际贡献，又能维护税收的公平和透明性。最后，计算方法的确定还需考虑到地区差异、市场变化等因素，以避免一刀切的标准。政府和相关利益方需要共同努力制定具体可行的计算方法，同时加强对土地增值的监管和审计，确保计算结果的准确性和合理性。

3 无偿公配缴纳土地增值税的对策建议

3.1 加强事前评估与审查

为应对无偿公共配套缴纳土地增值税的挑战，可以加强事前评估与审查。首先，政府在推动无偿公共配套项目之前应进行综合性的土地增值潜力评估，以确定项目实施后对周边土地价值的潜在影响，这可以通过考虑基础设施改善、社会效益等因素，全面了解无偿公共配套可能带来的土地增值，在这个过程中，借鉴专业评估机构的意见，确保评估过程的客观性和准确性。其次，政府在与开发商签订协议时，应加强对协议条款的审查，包括明确无偿公共配套的性质、开发商的义务与权利、可能的土地增值计算方式等。通过制定清晰、具体的协议，可以在事前就明确各方的权责，减少事后争议的可能性，政府部门邀请法律、土地评估等专业领域的专家参与审查，以确保协议的合法性和公平性。最后，建议引入第三方独立机构进行事前审查和监测，以提高透明度和客观性。通过加强事前评估与审查，政府可以更好地掌握土地增值税的计算依据，减少争议发生的可能性，同时保障公共配套的有效实施。

3.2 建立有效的证明机制

首先，政府可以要求开发商在项目实施前提交详细的规划和设计文件，包括项目的基础设施改善计划、社会效益评估等内容，这些文件作为证明无偿公共配套对土地增值产生实质性影响的依据。同时要求开发商提供项目实施后的监测报告，详细记录土地价值的变化情况，以确保土地增值的可量化性和客观性。其次，建议建立专门的审计机构或委员会，负责对无偿公共配套项目的土地增值情况进行独立审计，由政府、行业协会或第三方专业机构组成，具备独立性和专业性。审计结果可以作为税收征管的依据，确保土地增值税的计算基于真实、可靠的数据。最后，政府应推动技术手段的应用，对土地增值情况进行数字化监测，提供更为精确的土地价值变化数据，减少因主观因素而导致的争议^[4]。建立有效的证明机制不仅可以确保政府有充分的依据征收土地增值税，还可以提高税收政策的透明度，加强对土地开发过程的监督，促使开发商更为慎重

地履行无偿公共配套责任。

3.3 建立健全内部管理体系

要有效缴纳土地增值税，首要之务是建立健全的内部管理体系。企业应确保在项目规划和执行阶段设立明确的成本核算和记录机制，以准确追踪涉及到的各项费用，包括土地购置、开发、建设等方面的支出，内部管理体系需要具备透明度和可追溯性，以便在税务审计或监管检查时提供清晰的项目成本和资金流向的证据。为实现这一目标，一是企业可以采用先进的财务管理软件，自动化成本核算流程，减少人为错误的可能性；二是建立专门的项目管理团队，负责监督和协调项目的财务活动，确保内部管理体系的高效运作；三是做好内部培训，确保项目团队对成本核算的准确性和土地增值税法规的合规性有清晰的认识。同时，内部管理体系也应包括预测和预防措施，以降低潜在的税务风险，企业通过定期的内部审计和财务复核，可以及早发现潜在问题，并采取纠正措施，以确保项目的财务活动符合法规和政策要求。

4 结束语

在当前城市化推进的背景下，政府作为土地出让方，需要在无偿公共配套项目中合理、有效地进行土地增值税的缴纳，以推动城市建设、保障税收公平和社会公正，通过制定科学的税收政策和提供合规经营建议，可以促进土地资源的科学利用与可持续发展。无偿公配项目在缴纳土地增值税方面的对策需要多方面的综合考虑，这是企业成功推进项目、降低税务风险的关键步骤。针对无偿公配背景下土地增值税进行有效界定，并积极应对，将有助于企业更好地适应复杂的商业环境，为可持续发展打下坚实基础。

[参考文献]

- [1] 孙璐伟. 论土地增值税改进：定性、定位、定向与定则[J]. 中国土地科学, 2023, 37(11): 19-30.
 - [2] 史雪梅. 关于房地产企业土地增值税清算的思考[J]. 大众投资指南, 2023(20): 179-181.
 - [3] 卢全. 房地产开发项目土地增值税税务筹划解析[J]. 纳税, 2023, 17(8): 10-12.
 - [4] 邹忠明. “无偿公配”如何缴纳土地增值税[J]. 注册税务师, 2019(2): 37-40.
- 作者简介：俞振赢（1989.8—），男，浙江省宁波市鄞州区人，就职于宁波绿城房地产投资有限公司，财务资金管理专业副总监，长期从事财会工作。