

企业购买住宅不能抵扣增值税

借营改增“炒房抵税”是误读

今年以来,一些城市房价出现快速上涨,备受社会关注,也牵动着人们敏感的神经。有观点质疑,5 月份营改增试点全面推开,把不动产纳入了企业增值税抵扣的范围,买房能抵扣增值税,会不会是企业加入了“抢房大军”,从而助推了房价上涨? 针对这一问题,记者采访了有关部门和专家。

不动产进项税可抵扣

不久前,有关上市公司出售房产“保壳”的消息,颇为引人注目。

“这些房产都是企业在多年前购置的,跟营改增关系不大。”上海财经大学公共政策与治理研究院院长胡怡建分析, 营改增政策规定,企业在 5 月 1 日后新购置的生产经营用房,其进项税额可以进行抵扣,但出售房地产并不能抵税。

“营改增全面推开后, 虽然不动产纳入了增值税抵扣范围,但企业购买住宅也是不能抵扣的。那种认为营改增会助推房价上涨的观点,实际上是对政策的误读。”国家税务总局有关负责人表示,按照营改增政策规定,企业用于生产经营的厂房、店铺、办公楼等不动产,其进项税可以抵扣;而企业购买的住房,属于用于集体福利和个人消费,其进项税额不允许抵扣。

记者从有关部门了解到,在一些房价上涨较快的城市,并没有出现企业大量购进住宅的现象,更没有企业购住宅抵税的情况。而且,不少银行并没有开展针对企业的住房按揭业务,这意味着企业购住宅一般需要付全款,大量“炒房”也会受到资金限制。从此轮房价上涨的轨迹看,深圳、上海等城市住宅房价从年初就已经出现快速上涨,商住两用房从去年开始就已经进入火爆状态。

“将不动产纳入抵扣范围, 是消费型增值税税制本身的要求,跟房地产去库存、鼓励房地产投资没有任何关系。”税务总局有关负责人表示,营改增的最终目标,是建立彻底的消费型增值税,通过改革进一步完善税制,有利于企业减负降成本。5 月 1 日全面实施营改增后,今年 5—7 月全国营改增已累计减税 1260 亿元。

利于商业地产活跃

营改增将不动产纳入抵扣范围,对住宅市场影响不大,那么对商业地产会有怎样的影响?

5 月 17 日,中广影视发布公告:决定出资 6533 万元购买位于通州区台湖镇外郎营村北京民企总部基地 14 号楼的房产,用于公司经营发展需要。新购置的房产按照 11%的增值税率抵税,企业可

以减轻税负 700 多万元。

“营改增将新增不动产纳入抵扣,企业可能会对商业地产重新配置,以更好地利用这一政策红利。这在客观上,会促使商业地产市场成交更加活跃。”胡怡建介绍,除了新购置房产外,企业还可以把以前购置的生产经营用房出售, 再新租赁一处不动产用于生产经营。这样,出售房产让企业资金充裕,新租赁的不动产又能抵税。

从上市公司公开披露的情况看,今年以来,A 股上市公司千万元购置商业地产方案有近 60 宗,但同时还有 70 多家上市公司公告称要出售自有的房产。比如,禾嘉股份近日发布公告,拟将位于四川省成都市的房屋和土地资产,以及公司持有的中汽成配 100% 股权,以 6.27 亿元予以出售。这表明,营改增全面推开以来,企业对于房地产的配置表现为有买有卖,并没有出现“一边倒”的情况。

企业炒房转卖并不“省税”

“营改增作为一项税制改革,对企业新购置生产经营用房减税力度很大,但‘炒房’者并得不到什么好处。”全国政协委员、瑞华会计师事务所管理合伙人张连起解释,虽然购买商业地产可以抵税,但当企业出售这些地产时,需要缴纳的税费也不少,远远高于个人销售住宅的缴税。

尽管如此,不少企业对房地产投资仍表示出相当的热情。9 月 14 日,九鼎集团旗下控股公司九鼎投资发布公告,准备将募集到的 15 亿资金全部用于房地产投资。在新三板的企业中,9 月份宣布购买商业地产的还有翼捷股份、本贤科技等。相较于新三板企业,保险公司投资房地产更是大手笔。今年 7 月,国华人寿保险买下上海陆家嘴 SOHO 世纪广场,成交总额为 32.97 亿元。

面对企业投资商业地产的热情不断上涨,不少人担心:商业地产会不会“疯涨”?

对此,张连起认为,新三板企业融资之后,加大投资性房地产的配置比重,主要是因为经济面临下行压力的情况下,好的项目比较难找。至于保险公司投资房地产, 则是出于资产安全配置的考虑,使保险资金具有长期稳定的回报。实际上,对金融投资类公司而言,房地产投资基本上都是“标配”。

“受住宅价格影响, 一线城市商住房价格也出现了快速上涨,但纯粹的商业地产价格还是比较稳的。”张连起说,从会计师事务所了解企业情况看,既有不少实体企业有自购办公楼、经营场所等不动产的打算,也有不少开发商在努力推销商业地产,市场活跃但供应并不吃紧。

/ 人民日报

国资委改革局原副局长周放生在中国创新论坛上提出“国企改革十问”

国企实行利润奖励值得尝试

“当前企业改革脱困靠什么? 国企可不可以实现利润共享? 国企如何控制和减少投资失误……”

11 月 5 日,中国企业改革与发展研究会副会长、国资委改革局原副局长周放生在第三届大梅沙中国创新论坛上一连提出“国企改革十问”,并就分红权改革、利润共享等国企改革领域的重点问题提出了自己的看法。

在周放生看来,国营企业也可以实现利润共享,且有法可依。“国务院国资委 2008 年发了一个 139 号文,文件名叫《关于规范国有企业职工持股、投资的意见》,文件中明确,符合条件的也可获得企业利润奖励。”

上述文件称,国有大型科研、设计、高新技术企业改制,按照有关规定, 对企业发展作出突出贡献或对企业中长期发展有直接作用的科技管理骨干,经批准可以探索通过多种方式取得企业股权,符合条件的也可获得企业利润奖励,并在本企业改制时转为股权。

“很多人也跟我提,国企实行利润奖励是不是在分国有资本的利 益,是不是国有资产流失? 这个问题非常尖锐,因为民营企业是自己的,不存在这个问题。”周放生认为,按资分红和按劳分红是科

学、合理、在国企也是易于操作的,因为“不涉及改制,不涉及产权,不涉及国有资产流失,不涉及员工下岗,不涉及比较复杂、比较严格规范操作的事情”。

他认为, 分红权改革或利润奖励是给国企广大员工一个利润共享的预期,因此“只要能解决问题就应该允许试,鼓励试”。

至于什么是国有资产流失,周放生认为,一是交易型流失,即产权变动过程中, 由于不规范行为导致的国有资产价值的贬低或流失;二是溶化性流失,即腐败、浪费、投资失误造成的流失。

在判断是否为国有资产流失的问题上,周放生强调了两点。

一是法律不能追溯以往。他认为,用现在出台的政策衡量过去的行为,因此认定某些行为造成了国有资产流失是不合适的。

二是不能把改革红利当成流失。“十年前有的企业改制了,当年的利润是一百万,还是这帮人,还是那个领导,可能其中有员工持股,现在利润变成三百万、五百万了,有人说当初就应该是三百万、五百万,这样的话当初的股份就不是这个价格,因此是流失,这个认识也是不对的, 当年的一百万到今天的三百万恰恰是改革的红利,如果否定这一点就否定了改革能带来的红利。”他说。/ 央视

“机场建设热”重现中国 这次目标是三四线城市

未来五年要建 200 个机场

在经历 2013 年—2015 年三年增速缓慢回升后, 民航基建投资正在重新回归快车道。11 月 4 日,民航系统相关人士向记者表示机场投资将维持高峰状态, 占据主流是三四线城市的中小机场项目,包括民用运输机场和通用机场。按照记者此前在交通运输系统相关人士处了解到的信息和公开文件梳理所得, 仅 2016 年—2020 年 5 年就规划投资新建民用运输机场 56 个,通用机场超过 200 个。

广州民航职业技术学院副教授慕琦向记者表示,中国目前民用机场不到 230 个, 和国外航空发达国家的机场数量还是有很大差距,从这个角度讲, 航空基建还存在很大的空间,特别是在三四线城市。在机场基建高峰预期之下,是基建资金如何解决这一问题。11 月 3 日,民航总局颁布了《关于鼓励社会资本投资建设运营民用机场的意见》(以下简称《意见》),在这份文件中表示要鼓励社会资本投资包括通用机场和民用运输机场在内的民用机场项目。

上海星景股权投资管理有限公司联合创始人兼 CEO 温晓东在 9 月底就知道了这份文件的内容。作为复星集团旗下的以城镇化基建为主的 PPP 投资基金管理公司, 星景股权在此前参与了杭绍台高铁的项目投资。

温晓东向记者表示,未来 5 年上海星景股权投资管理有限公司可能会投资 20 个左右的机场, 按照单体均数 30 亿—50 亿的规模计算,总投资将会达到上千亿。

此前记者从交通运输体系相关人士处获悉,按照目前交通运输部尚未公布的综合运输“十三五”规划,未来五年仅民用运输机场就要新建 56 个,这一数目与十二五期间持平。在民用运输机场以外,通用航空机场也预计会在未来进入投资高峰——按照今年 5 月,国务院发布的《关于促进通用航空业发展的指导意见》中的意见,2020 年将建成 500 个以上通用机场,这意味着未来五年还将建设超过 200 个通用机场。

在此次民航《意见》出台之前,数份国务院的文件中就曾提及吸引社会资本进入机场的投资建设。2014 年 11 月,国务院发布的《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》中,曾经提出要“积极吸引社会资本参与盈利状况较好的枢纽机场、干线机场以及机场配套服务设施等投资建设,拓宽机场建设资金来源。”

慕琦向记者表示,目前社会资本进入机场基建和运营基本不存在太多行政门槛,更重要的是社会资本的意图。社会资本进入民用机场的建设运营环节可能需要政府提供更多的置换政策。此前一些民营资本进入机场基建的案例也沿用了这一思路, 比如 2005 年内蒙古西蒙集团在参与鄂尔多斯机场建设时,就曾因为机场建成初期预计每年的巨额亏损而获得了鄂尔多斯市配置的一块 25 平方公里的煤田作为亏损补偿。

/ 经济观察报

广西企业可享受基本养老保险降费政策

近日广西壮族自治区人力资源和社会保障厅下发通知明确,2016 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日期间,广西所有企业可享受基本养老保险降费政策, 以此帮助企业“减负增能”。

通知提出,对于广西境内所有企业,单位缴费比例全部由 20%降至 19%;对于执行阶段性降低基本养老保险费率至 14%的自治区重点产业园区企业和降至 16%的其他园区企业, 取消了要求企业全员参保且没有历史拖欠的条件限制,可享受降费优惠政策。

据统计,目前养老、失业、工伤、生育四项保险费率降低已分别为广西企业减轻成本负担约 6.1 亿元、4.6 亿元、1.5 亿元和 0.9 亿元。在医疗保险方面,自治区本级、南宁市和玉林市等地还结合本地实际, 在确保参保人员医疗保险待遇水平不降低等前提下, 职工基本医疗保险企业缴费费率降低 1%。/ 新华社

广东省帮患者在“家门口”就诊

广东连南瑶族自治县77岁的李记英日前在连南县人民医院接受了椎体成形微创手术,她的椎体骨折得以痊愈,仅花费了3万多元。她对家乡的医疗技术也开始称赞起来。

两年前,由于当地医疗技术与医疗环境水平有限,不少当地人生了病不在本地就医,而是前往更远的连州、广州等地就医。“现在,连南医院的医疗水平比以前提高了很多,我们家人一般都来这里看病。”中医康复科病人刁志强说。

2014年7月,广东药科大学附属第一医院全面托管帮扶连南县人民医院, 通过引入现代法人治理结构的管理模式,派出技术骨干,打造重点专科,建立远程会诊系统等做法,真正实现优质医疗资源有序有效下沉。

据了解, 广药一院派出管理团队及技术骨干14人常驻连南医院, 派出义诊专家283人次, 定期专科专家共2346人次,开展帮扶性手术及麻醉608例,带动连南医院管理水平和技术水平的提高。

通过一系列的“造血”帮扶措施,连南医院开始出现人才回流和病人回流。两年间,医院新增本科生10名、大专生9名。2016年度病人满意度达93%,托管前连南县群众大病前往大城市医治的现象得到改观。

/新华社

成都通报金大洲、家乐福等名企

成都市食品药品监督管理局 5 日通报了最新一期食品安全监督抽检结果。在 5634 批样品中,875 批不合格,其中,金大洲、家乐福、川西坝子火锅等知名企业被通报。这也是成都市以问题为导向,首次实行大规模靶向性抽查。

在 875 批次不合格产品名单中,成都家乐福超市有限公司新都店、成都金大洲实业发展有限公司、成都红旗连锁股份有限公司双流麓山国际分场、都江堰市渝味晓宇火锅店、崇州市崇阳金彭世家川西坝子餐饮店、金堂县大龙火锅店等多家知名企业上黑榜, 生产或销售食品中含乙二胺四乙酸二钠、铅等多项不得使用或超标的物质。

据悉, 本次共抽取样品 5634 批, 其中生产环节 426 批,流通环节 4180 批,餐饮环节 1028 批。包括保健食品、豆制品、禽蛋、肉制品、乳及乳制品、生鲜禽肉、水产品 及水产加工品、方便食品、罐头、酒类、食用油、蔬菜及其制品、水果及其制品等。

抽检结果显示,不合格样品 875 批,其中生产环节 40 批,流通环节 525 批,餐饮环节 310 批,本期样品总体不合格率达 15.53%。

目前, 当地食药监部门已对不合格样品开展核查处置,责令违法生产经营企业下架、召回不合格产品,彻查问题原因并全面整改, 并依法对生产经营企业实施行政处罚或及时移送公安机关处理。/ 新华社

海南企业可领创新券 购买科技创新成果

日前, 记者从海南省科技厅获悉,《海南省科技创新券试点方案》近日印发,企业可在免费申领创新券后,向科技创新服务机构购买科技创新成果和技术服务。

海南发放的创新券有 5000 元、1 万元、5 万元三种面额,可多张联合使用,有效期为两年,可满足科技型企业个性化研发需求和不同发展阶段的需要。单个企业每年最高可申请不超过 50 万元。

据介绍, 创新券是连接企业与科研院所的“创新货币”,可将企业的创新需求与科研机构的技术优势充分结合,利用经济契约方式,促进产学研深度合作。

/新华社