营改增后房价会降吗

——专业人士解析营业税退出历史如何影响你我

本周，将于2016年5月1日全面推开的营业税改征增值税实施方案细则“揭开面纱”，标志着已实施4年多的营改增改革迎来“收官”之战。

随着最后4个行业——建筑业、房地产业、金融业、生活服务业告别营业税，这场涉及近千万户新纳税人、全年减税超5000亿元的重大改革将对企业和个人税负影响几何？记者多方采访求解答案。

二手房交易优惠平移

实施方案中，百姓最关注个人卖房是否要多缴税？目前，我国二手房转让需缴纳5%的营业税。

根据新规，增值税替代营业税后，个人购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。而且即便税率相同，由于增值税计算方法不同，计税依据需转化为不含税价，实际税负还会更低。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，此次二手房交易营改增政策基本可以看作是对现有营业税政策的平移，征税税率、年限和范围等与之前变化不大。总体看对二手房市场影响微乎其微，不会增加交易环节的税收负担。

中国国际税收研究会学术委员汪蔚青算了一笔账：市民出售购买2年内房屋，如果销售额总价100万元，本来需缴纳营业税5万元。现在按增值税算，把100万视作含税销售额，那么不含税销售额就是：100／（1＋0.05）＝95.24万元，即4.76万元是应缴纳增值税额，相比营业税少了0.24万元。

方案也体现了“因城施策”方针，如规定北上广深一线城市要销售购买2年以上的非普通住房，需要以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税。此外，个人出租不含住房的不动产，按5%的征收率计算应纳税额；个人出租住房则按5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

倒逼建筑上游企业规范资质

此次纳入试点的建筑业营改增，涉及建筑企业年产值近16万亿元，从业人员4500万人，其税负变化关系房地产开发成本。

改革后，建筑业一般纳税人将从此前缴纳3%的营业税改为11%的增值税；小规模纳税人则使用3%的增值税征收率。

安徽省国税局货物和劳务税处调研员江山认为，随着钢筋、水泥等建筑成本得到进项抵扣，改革有助于消除重复征税，但目前建筑业发票管理有待规范。

作为过渡举措，方案还明确一般纳税人在一些特殊情况下也可选择3%的简易征收税率，如以清包工方式提供的建筑服务；全部或部分设备、材料、动力由工程发包方自行采购的建筑工程等。

他举例说，一个总造价1000万元的建筑项目，按营业税3%计税，承担税负30万元；实行增值税后，如果成本800万元，那么1000万元减去800万元后的差额200万元，按11%的税率，税负为22万元。

“建筑业营改增新政最大亮点是过渡期的安排，充分考虑了当前建筑行业现状。”安徽省一建筑企业财务部门人员说，短期看个别建筑企业实际税负可能会不降反增，但长期看有利于规范建筑业市场。

房地产业迎减税利好

实施方案落地，房地产业从此前征收5%的营业税，改为适用11%的增值税率。人们关心，买房会因此降价吗？

专家指出，房企成本主要有三大块：建筑安装及配套设施成本、土地出让成本以及财务成本。成本高低直接影响房价。建筑业和金融业与房地产业一并纳入营改增试点，有助于降低盖房和融资成本。

方案最受关注的，是明确房地产项目以扣除土地出让金后的余额为销售额。目前土地出让金约占房地产成本的30%到40%，一线城市甚至更高。

“土地问题直接影响的就是房价。”中国社科院财经战略研究院研究员张斌说，土地出让成本可在销售额中抵扣，有助于减轻房企税费负担。但由于政策刚发布，最终对房价影响几何要视后期执行和抵扣空间界定等具体情况而定。

在普华永道中国中区公司税业务主管合伙人李军看来，方案新增“不动产所含增值税可以在两年内抵扣”政策是最大利好，减税力度超出预期。意味着所有行业企业购置办公楼时成本会降低，释放出进一步鼓励房地产市场健康发展、更大力度去库存的积极信号。

金融业整体税负无影响

作为产业链的最上游，金融服务主要是经营金融保险的业务活动，如贷款服务、直接收费金融服务、保险服务和金融商品转让等。改革后由原来5%的营业税率改为6%的增值税率。

专家认为，改革不会对金融业整体税负产生重大影响。“从营业税改为增值税后税率增加了一个百分点，但考虑到可抵扣因素，特别是不动产抵扣，金融业税负应能实现只减不增。”张斌说。

全球知名会计师事务所毕马威分析，纳入增值税体系后，金融机构可对费用支出做进项税抵扣，因此并不预期金融机构将对利率或服务收费进行重大价格调整。

此外，方案还明确一些优惠政策，如金融机构农户小额贷款、国家助学贷款、个人住房贷款都列入免征增值税的范围；存款利息、被保险人获得的保险赔付等属于不征收增值税项目。

上海财经大学教授胡怡建认为，营改增后，金融业通过抵扣不动产、系统改造、服务外包等减税的可能性较大。但对整个产业链来说，由于贷款利息和费用不能抵扣，对目前企业和个人贷款影响不会太大。

多类生活服务业获免税优惠

教育、医疗、餐饮、旅游、娱乐、住宿等生活服务业与百姓生活最为紧密。改革对行业税负和百姓生活影响怎样？

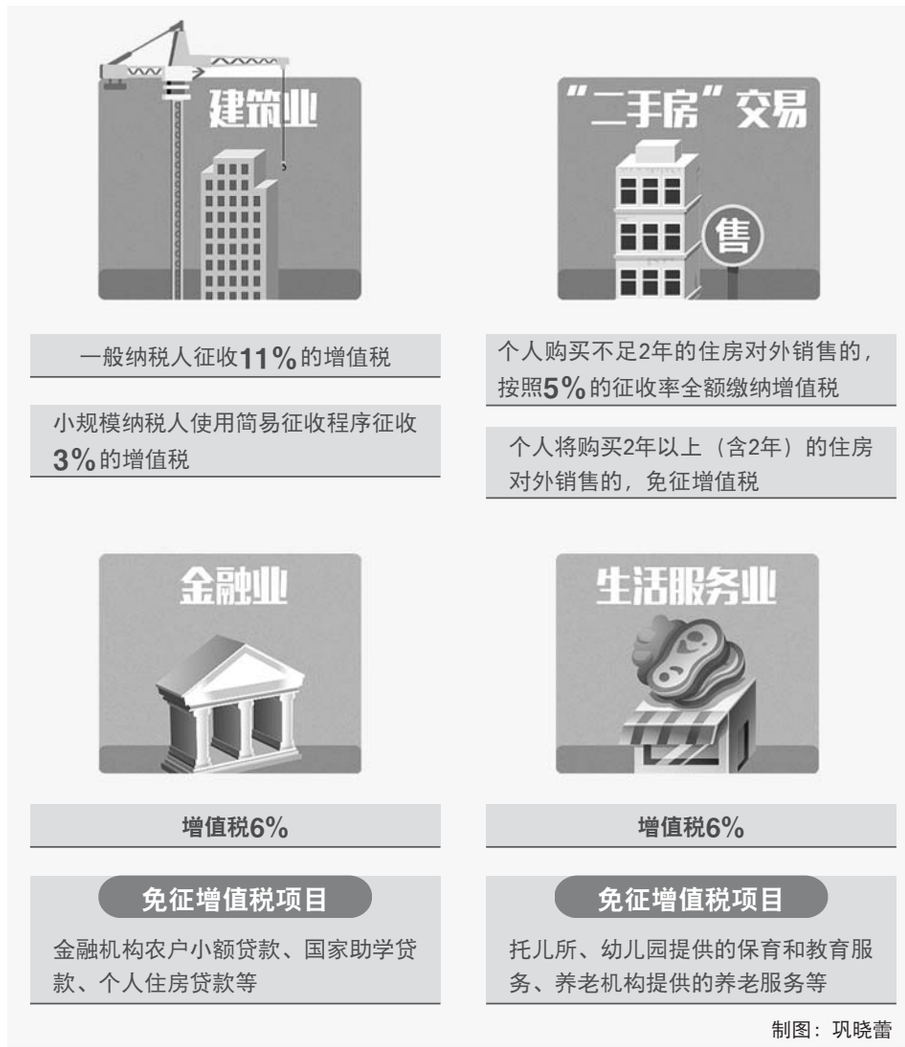
托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务，养老机构提供的养老服务，婚姻介绍服务，殡葬服务，个人销售自建自用住房、学生勤工俭学提供的服务……方案明确了数十项免征增值税项目，保障百姓基本的公共服务。

而对于生活服务业从原来5%营业税变为6%增值税，汪蔚青认为，由于有进项抵扣，行业税负仍有可能下降。以餐饮业为例，购买厨具设备、桌椅板凳可按17%税率抵扣；对餐馆装修可按11%税率抵扣。但占大头的原材料成本，如在集贸市场购买肉和蔬菜等很少能开到发票，抵扣就无从谈起，因此税负具体下降情况有待观察。

此外，由于餐饮、美容、酒店等年销售额未超500万元的小微企业占比较大，这些小规模纳税人将按3%的征收率简易征税，低于原先营业税税负。

“虽然生活服务业税负有可能下降，但一般消费者很难从价格上感受到。”汪蔚青说，商品和服务价格最重要的决定因素是供求关系，而不是税负。考虑到餐饮等服务业人力和租金成本不断上升，即使税负下降商家也很难让利给消费者。

（据新华社北京3月26日电）



制图：巩晓蕾

跨境电商税改：

税负虽增利好也多

自2016年4月8日起，跨境电子商务零售进口商品将不再按邮递物品征收行邮税，而是按货物征收关税和进口环节增值税、消费税。这项新规自24日公布后，引起广泛关注。对于跨境电商和消费者，这项税收新规将影响几何？

据商务部统计，目前我国各类跨境平台企业已超过5000家。业内人士分析，对于集合品牌卖家或海外零售商直营销售的平台类跨境电商企业，新政不会产生很大影响。

亚马逊中国相关负责人介绍，新税率政策的出台有利于整个跨境电商行业规范健康发展。新税制实施后，针对不同品类的适用税率，选择对消费者最实惠的进口途径。

而规模较小的垂直类跨境电商，特别是“买手”模式的跨境电商企业，以及以海淘、代购为主的跨境卖家，则会增加成本。“当然，他们可能会根据新政制定相应的定价策略，例如涨价，将这一部分成本转移到消费者身上，这同时也意味着线上企业价格优势减弱。”上海财经大学电子商务研究所执行副所长崔丽丽说。

业内人士测算，跨境电商税改后，个人消费者特别是以往通过朋友、朋友圈进行代购的消费者海淘商品的成本将会增加。

崔丽丽测算，母婴、食品、保健品类税负会有所增加，化妆品、电器类根据价格不同，税负有升有降。总体来看，与消费者生活密切相关的商品购买成本增加不多，比如购买海外的食品，巧克力等将增加5%的税负，但奢侈类消费品将会大幅度增加税负。

当然，消费者在可能支付更多税负的同时，也会享受到一些利好：跨境电商销售的商品线会延伸，能够买到的商品种类会更多。消费者“海购”商品通关将会更便捷，消费者跨境网购收到商品的时间将由目前的1个月到2个月缩短至1个星期到2个星期；同时，由于纳入政策商品有完整的交易、支付、物流等电子信息可查，可准确追溯商品来源和责任，也便于消费者退换货，有利于保障消费者合法权益。

（据新华社上海3月26日电）

相关链接

跨境电商零售进口 单次过2000元按一般贸易征税

按照我国跨境电子商务零售进口税收新政策，跨境电商零售进口商品的单次交易限值为人民币2000元，个人年度交易限值为人民币20000元。在限值以内进口的跨境电商零售进口商品，关税税率暂设为0%；进口环节增值税、消费税取消免征税额，暂按法定应纳税额的70%征收。超过单次限值、累加后超过个人年度限值的单次交易，以及完税价格超过2000元限值的单个不可分割商品，均按照一般贸易方式全额征税。

有效化解“大炮”与“黄油”的矛盾

——专家解读军民融合发展战略

中共中央政治局3月25日召开会议，审议通过《关于经济建设和国防建设融合发展的意见》。会议指出，把军民融合发展上升为国家战略，是党中央从国家安全和发展战略全局出发作出的重大决策，是在全面建成小康社会进程中实现富国和强军相统一的必由之路。

国防大学军民融合深度发展研究中心教授姜鲁鸣26日在接受记者专访，就如何深入理解和推进实施军民融合发展战略进行了解读。

关乎国家前途命运的战略举措

记者：为何要把军民融合发展上升为国家战略？

姜鲁鸣：在大国发展战略中，把握好安全与发展的黄金分割点，破解“大炮”与“黄油”矛盾，关乎大国崛起的前途命运。

这次中央政治局会议明确把军民融合发展上升为国家战略，意义重大。这是基于对当代国防建设与经济建设协调发展规律的深刻洞悉，确立了推动经济建设与国防建设融合发展的根本路径，为实现富国强军的统一指明了方向。

把军民融合上升为国家战略可以有效破除军民二元体制结构，通过军民深度融合实现社会资源大整合，以强大的物质和精神力量为国家安全和发展提供坚实的基础。

军民融合利国利军利民

记者：中央政治局会议指出，推进军民融合发展是一项利国利军利民的大战略。请问，军民融合如何促进国防建设和经济建设双赢？

姜鲁鸣：当前，世界主要国家在综合国力竞争中，大力推进军民融合或军民一体化，以实现军事能力整体跃升和国家经济实力增强的双赢，进而实现长期的国防安全。

我国在实现中华民族伟大复兴的征途中，必须走军民融合深度发展之路。一方面，只有实现军民深度融合才能加快转变战斗力生成模式、有效破解强军难题；另一方面，也只有实现军民深度融合，才能最大限度地发挥国防和军队建设在促进转型、增加就业、孵化高新技术等方面的重要作用。

我国船舶制造业能够超过韩国、日本而位居世界第一，就是军民融合的一个成功案例。军用船舶业几十年的持续拉动，为整个船舶制造业发展提供了强大动力。反过来，不断壮大的船舶工业，又反哺国防和军队建设。一旦国家建立了这种大的良性循环系统，就能有效化解“大炮”与“黄油”的矛盾，进而做大做强国防和军队建设的经济基础。

军民融合加快转变战斗力生成模式

记者：在打赢信息化条件下的现代战争中，军民融合的作用体现在哪些方面？

姜鲁鸣：信息化条件下的军事对抗更多体现的是体系性对抗。当前，现代军事体系能力生成主要集中于军事信息系统、信息化武器装备系统、信息化支撑环境三大系统，所需要的资源几乎覆盖了整个国家的战略资源，使人类创造财富的活动与捍卫自身安全的活动水乳交融地融合到一起，赋予现代战争小打大备、小攻大防、小行动大保障等特征。

因此，信息化条件下的体系对抗，已不仅仅是两大军事体系的直接对抗和较量，更加鲜明地表现为以国家整体实力为基础的大体系对抗。这就要求军民融合。只有实现军民深度融合，才能有效解决军队现代化建设面临的主要矛盾问题，加快转变战斗力生成模式。

推进军民融合关键在创新

记者：通过什么样的手段才能实现军民深度融合发展？

姜鲁鸣：推进军民融合，关键在创新。要用创新思路推动军民融合，是把军队创新纳入国家创新体系，大力开展军民协同创新，全力推动理论、科技、管理、实践的创新,破解军民融合中的体制性障碍、结构性矛盾、政策性问题。

军民融合离不开国家主导。推动军民融合，最重要的是用党和国家的意志贯彻力破解利益屏障，消除利益固化对军民融合发展的阻碍和隔断，在国家治理现代化的基础上实现经济和国防两大建设的融合发展。

军民融合离不开市场运行。找到全局利益与各局部利益的相对均衡点，并从这个相对均衡点出发制定政策，采用包括市场方法在内的综合手段调节各主体关系，真正实现“要我融合”为“我要融合”。

军民融合离不开文化支撑。培养法制文化理念、军民融合理念和现代国防意识，使军民融合为社会接受和认同，从而内化于心、外化于行。

总之，只有深入实施军民融合发展战略，才能源源不断地获取维护现代国防安全、提升综合国力的强大物质力量、精神力量、制度力量，才能在国家由大向强的进程中提供最强有力的安全保障。

（新华社北京3月26日电）

食药监总局回应社会关切——

疫苗脱离冷链运储不可容忍

■从法律层面讲，疫苗必须在冷链条件下运输储存，脱离冷链条件进行运输储存，是严重的违法行为，行为本身是不可容忍的

■从科学层面讲，疫苗短期内脱离冷链一般不会产生安全性和有效性的问题。这有赖于疫苗在上市前要经过苛刻的稳定性试验和挑战试验

脱离冷链的疫苗是否安全？我国疫苗管理体系与国际是否相同？国产疫苗与进口疫苗质量有无差别？针对社会关心的疫苗安全问题，国家食品药品监管总局26日发布科普知识予以回应。

脱离冷链的疫苗是否安全有效

食药监总局指出，从法律层面讲，疫苗必须在冷链条件下运输储存，脱离冷链条件进行运输储存，是严重的违法行为，行为本身是不可容忍的。从科学层面讲，疫苗短期内脱离冷链一般不会产生安全性和有效性的问题。这有赖于疫苗在上市前要经过苛刻的稳定性试验和挑战试验。

稳定性试验，即一种疫苗在批准上市前，要经过长期稳定性试验来确定疫苗有效期。按有关技术的要求，在稳定性试验要求的基础上至少要减掉6个月，才能作为疫苗的有效期。比如一个药物说明书上规定有效期为两年，实际经稳定性试验验证的时间一定要超过两年半。

挑战试验，是一种在极端条件下的热稳定性试验，将不同的疫苗，在37℃高温条件下放置1—4周。如果储存1—4周，疫苗质量符合标准，才可以出厂。

我国的疫苗管理体系与国际有区别吗

食药监总局表示，根据世卫组织国家疫苗管理体系评估要求，在完善的疫苗质量管理体系的基础上，国家疫苗监督管理涵盖了6项职能：上市许可、上市后监管（包括接种后不良反应监测）、批签发、实验室管理、监管检查和临床试验监管，覆盖了从疫苗研发到使用的各个环节。2011年中国首次通过世卫组织国家疫苗管理体系评估，意味着中国疫苗质量管理体系符合国际标准。随着我国疫苗管理体系成熟度持续改进、不断完善，我国于2014年顺利通过了该体系的复评估。

据介绍，通过世卫组织疫苗管理体系评估也是疫苗生产企业申请世卫组织疫苗预认证获得联合国等国际组织疫苗采购的前提条件。目前，我国成都生物制品研究所有限责任公司生产的乙型脑炎减毒活疫苗和华兰生物生产的流感疫苗已通过疫苗预认证，纳入联合国采购计划。

国产疫苗与进口疫苗质量有区别吗

据食药监总局介绍，所有上市疫苗必须符合国家药品标准，包括《中华人民共和国药典》和药监部门颁布的国家药品标准。在我国上市的药品，无论国产或进口制品，在其有效期内各项安全性和有效性指标均不得低于药典要求。多年来，中国作为世界上最大的疫苗生产国和使用国，在疫苗研发、生产和质量控制方面不断积累经验，疫苗质量标准不断提高，可以比肩国际水平，有些指标甚至优于国际标准，如疫苗安全性检测项目。

2013年，经过世卫组织专家组严格考评，中国成为世卫组织生物制品标准化和评价合作中心，更深入地参与到国际生物制品标准的制定工作中，对我国疫苗质量标准的进一步提高起到积极作用。

疫苗上市后国家还会检查吗

食药监总局指出，疫苗上市后还要面对随机抽验。药品监管部门对包括疫苗在内的生物制品定期组织上市后监督抽验，即从市场流通环节抽取样品，检验疫苗质量。从多年的疫苗批签发和上市后监督抽验情况可见，我国上市疫苗产品的安全性和有效性是稳定可控的。

（新华社北京3月26日电）

民政部公布第二批“山寨社团”名单

新华社北京3月26日电 记者26日从民政部获悉，经社会公众举报，民政部经核查后公布了第二批“山寨社团”名单。

据介绍，公布的第二批“离岸社团”“山寨社团”为：中国交通企业管理研究会，中国交通运输管理研究会，中国企业发展促进会，中国文艺家协会，中国鞋业协会，国际酒店烹任艺术协会，中国三农生态产业联盟，中国智能家居协会，中国知名品牌协会，中国品牌促进会，中国品牌发展研究院。

记者了解到，民政部民间组织管理局主管的中国社会组织网“离岸社团”“山寨社团”曝光台公布首批名单后，引起社会强烈反响。

根据我国社会组织登记注册的相关规定，在内地成立社会组织，需依法在民政部门办理相关登记手续。而“离岸社团”“山寨社团”主要是内地居民在登记条件宽松的国家和地区进行注册的社会组织。

记者从民政部了解到，大量“山寨社团”为了捞钱敛财，通过发展会员、成立分会收取会费，发牌照、搞评选颁奖活动收钱，搞行业培训收费等，有些甚至向企业敲诈勒索。