

出台条例提出标准 实施政策明确责任

## 我区促进民用建筑节能和绿色建筑发展

本报讯(记者 鲁旭)8月23日,自治区政府举行《内蒙古自治区民用建筑节能和绿色建筑发展条例》(以下简称“条例”)政策例行吹风会。

《条例》规定,发展改革部门在项目立项时,应落实绿色建筑要求,并将绿色建筑要求纳入固定资产投资节能评估和审查范围;建设项目的可行性研究报告或项目申请报告应当包括绿色建筑等级要求,明确工程选用的绿色建筑技术及其投资、节能减排效益等内容。旗县级以上人民政府在编制城市、镇详细规划时,应考虑建筑节能相关技术应用、绿色建筑和装配式建筑发展;城乡规划主管部门应当根据控制性详细规划要求,明确绿色建筑等级指标,对民用建筑项目进行规划审查时,应当就涉及方案是否符合民用建筑节能强制性标准或绿色建筑标准,征求同级住房城乡建设主管部门意见。自然资源行政主管部门在国有土地出让或者划拨时,应当将民用建筑节能、绿色建筑等级等指标纳入国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地划拨决定书。完善了建筑节能和绿色建筑工程的监管盲区,《条例》对施工图审查机构、民用建筑节能测评机构、绿色建筑评价机构、工程质量监督机构的履职行为都做了明确规定,并列出了相关法律责任。

《条例》规定,鼓励发展“被动式超低能耗建筑”“装配式建筑”“建筑墙体保温一体化技术”

“可再生能源建筑应用”“海绵城市建设、海绵建筑与小区建设”“中水利用”“绿色建材”等相关技术、产品应用,推广使用新技术、新工艺、新材料和新设备推广应用,推进建筑节能和绿色建筑“四新技术”与建设行业快速融合发展。

《条例》明确了旗县级以上人民政府应当安排民用建筑资金支持范围,加大对民用建筑节能科学研究、产品研发、标准及技术规范制定和工程示范,绿色建筑、装配式建筑、可再生能源应用、绿色建材应用、既有建筑节能改造等方面支持力度;生产和使用节能技术与产品,将按规定享受税费优惠;绿色建筑项目获得绿色建筑评价标识,按照国家和自治区有关规定,享受税费优惠,并在申请国家和自治区建筑工程质量奖等奖励项目中享受加分政策。

《条例》将“建筑面积5万平方米以上的居住小区”列为执行范围,基本涵盖了全区大部分居住小区开发项目。《条例》规定“政府投资新建的公共建筑和既有大型公共建筑实施节能改造时,应当选择应用一种以上可再生能源”“新建12层以下的居住建筑和医院、学校、宾馆、游泳池、公共浴室等公共建筑,应当配置太阳能系统”。《条例》规定,“在正常使用条件下,围护结构保温工程的保修期限自竣工验收合格之日起计算,保修期为十年”。

## 土地增值税拟立法将集体房地产纳入征税范围

### 合理实施土地增值税 调节房地产市场

不久前,财政部、国家税务总局联合印发了《中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)》(以下简称征求意见稿),将《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称《条例》)上升为法律并向社会公开征求意见。目前,征求意见稿已经停止向社会公开征求意见。

《关于〈中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)〉的说明》指出,土地增值税立法是贯彻落实税收法定原则的重要步骤,也是健全地方税体系改革的重要内容,有利于完善土地增值税制度,增强权威性和执法刚性,发挥土地增值税筹集财政收入、调节土地增值收益分配、促进房地产市场健康稳定发展的作用,有利于健全我国的房地产税收体系、推进国家治理体系和治理能力现代化。

此次征求意见稿的出台有哪些深层次意义?记者对此采访了业内有关专家。

#### 暂行条例升为法律 税法体系不断健全

土地增值税不是一个新增的税种。《关于〈中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)〉的说明》指出,1993年12月13日,国务院发布了《条例》,自1994年1月1日起对转让国有土地使用权、地上建筑物及附着物的单位和个人征收土地增值税。根据《条例》授权,财政部于1995年1月印发了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》。《条例》施行20多年以来,税制比较健全,运行平稳,上升为法律的条件和时机已经成熟。

北京大学法学院教授刘剑文认为,此次发布的征求意见稿整体来看没有根本性的变化,基本上是把暂行条例上升为法律,计税方式、税率等基本保持不变,属于税制的平移。

在税收优惠政策方面,《条例》规定,销售普通住房增值率未超过20%免征土地增值税。而征求意见稿中明确了“纳税人建造保障性住房出售,增值额未超过扣除项目金额20%的;因国家建设需要依法征收、收回的房地产”这两种情况下,可以免征土地增值税。

“征求意见稿对于健全我国税法体系,优化税制要素,规范征收管理环节,更好发挥土地增值税在调节房地产市场方面的作用,都有重要意义。”中国政法大学教授施正文说。

#### 增加房企资金压力 推动行业良性发展

《关于〈中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)〉的说明》指出,《条例》规定,转让国有土地使用权及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人应缴纳土地增值税。在此基础上,征求意见稿将出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物(以下简称集体房地产)纳入征税范围。

同时,拟将目前对集体房地产征收的土地增值税收益调节金取消。

施正文认为,除了扩大了征收范围外,此次出台的征求意见稿与《条例》相比,还扩大了各地政府的权限,调整了税收优惠政策,明确了纳税义务发生时间和申报纳税期限,清算环节由应清算与可清算合并为应清算,改变了征收管理模式。

征求意见稿对于房地产行业的长期影响也引起了社会关注。目前,房地产企业仍是缴纳土地增值税的主力。财政部数据显示,2018年土地增值税收入达到5642亿元,同比增长14.9%。根据企业年报,房地产企业恒大、碧桂园和万科,2018年应交土地增值税分别约为521亿元、139亿元和196亿元。

在刘剑文看来,征求意见稿对于房地产行业而言影响不大,可能会给房地产企业造成一定的资金压力,但能有效推动房地产行业优胜劣汰,资金雄厚的房企会更加具有竞争力。

施正文也认为,征求意见稿对申报纳税及清算环节的有关规定更具强制性,相比《条例》更加严格、规范,这将在一定程度上增加部分房企的资金压力,抑制房企过度粗放发展、游走在灰色地带等问题。虽然短期内会降低房企的资金利用率,但长远来看将更有利于房企把握开发经营节奏、防控资金风险。

#### 个人住房不予征收 贯彻落实税收法定

对于普通的购房者而言,最关心的问题就是个人住房转让是否需要征收土地增值税。对此,刘剑文认为,全面征收土地增值税的可能性不大,根据《条例》规定,个人住房并未纳入征收范围。

施正文认为,尽管征求意见稿并没有明确提到这一点,但这并不意味着要取消相关政策。2006年,财政部发布了文件,明确对个人住房转让免征土地增值税。这一政策减轻了居民的税收负担,稳定了房地产市场,有必要继续存在,但不排除未来会有征收可能。

另据施正文介绍,土地增值税是对房产土地在转让、转移环节的增值额征收的一种税,其纳税人是转让房地产并取得增值收益的单位和自然人。土地增值税在转让、转移环节征收,以转让房地产取得的收入,减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据,实行四级超率累进税率。而房产税则是房产持有环节的税种,以房产的计税余值或租金收入为依据征收的一种财产税,其纳税人是房产所有者或使用者。

刘剑文认为,征求意见稿的发布加快了立法步伐,将土地增值税从条例上升为法律是贯彻落实税收法定原则的重要体现。同时,土地增值税作为地方财政的主要收入来源,是地方税的一大税种,这也是进一步推动地方税体系改革的重要内容。(杜晓)



本报讯(记者 鲁旭)8月23日,自治区政府举行政策例行吹风会,发布《内蒙古自治区人民政府办公厅关于推进奶业振兴的实施意见》(以下简称“实施意见”)。

内蒙古是奶业发展大区,“中国乳都”已经成为我区一张靓丽名片。奶牛存栏、牛奶产量、乳制品产量分别达到120.8万头、565.6万吨和254.8万吨,乳业成为了超千亿级产业,现代奶业建设迈出了坚实步伐。牛奶加工产业规模居全国第一,全区销售收入500万元以上乳品加工企业达到89个,实现销售收入1632.6亿元。

《实施意见》以问题为导向,着力破解奶业振兴的瓶颈问题,把发展家庭经营奶牛规模化养殖场摆在优先发展的突出位置,加快形成以奶农规模化养殖为基础的生产经营体系。鼓励和支持乳制品加工企业做优做强,发挥好龙头企业的引领带动作用。强化补短板意识,全面梳理当前我区奶业发展的短板与差距,制定了有针对性的政策措施,营造良好的政策环境、市场环境和政务服务环境,激发市场主体活力,向全社会发出了振兴奶业的强烈信号,为奶业更好地发展指明了方向和路径。《实施意见》是今后一个时期推动我区奶业高质量发展的纲领性文件,对于推动奶业持续健康发展具有重大的现实意义和深远的历史意义。

《实施意见》明确了奋斗目标,力争到2025年,全区奶畜存栏达到350万头只,奶类产量达到1000万吨;乳品加工企业产值达到3000亿元。建成一流种源、一流饲草料、一流奶源基地,打造一流加工企业,创建一流品牌,形成一流品质,引领全国奶业发展,实现奶业率先振兴。

《实施意见》从四个方面提出十六项重点工作。第一个是加强优势奶源基地建设。主要工作是优化奶源布局,实施标准化规模养殖提升工程,建设现代种源基地,提升优质饲草料生产能力,加强粪污资源化利用,强化奶牛健康管理。第二个是打造加工企业集群。主要工作是鼓励和支持乳品企业做优做强,促进中小乳制品企业差异化发展,鼓励民族乳品特色化发展,加快大型乳品企业国际化发展。第三个是完善利益联结机制。主要工作是严格落实购销合同,建立奶价协商机制,推动养殖和加工一体化发展,构建种养加利益联结机制。第四个是建立科技创新支撑体系。主要工作是加强奶业基础研究,强化技术推广与服务,健全社会化服务体系,积极推广“互联网+”,提高销售能力。

《实施意见》在奶业扶持政策措施上有了新的突破和创新。一是加强财税政策支持。自治区加大奶业发展专项资金支持力度,支持良种奶牛引进、性控冻精补贴、种公牛培育、特色乳制品加工、奶牛生产性能测定及高产苜蓿种植等;农牧业产业化扶贫基金重点扶持奶业振兴;实施学生饮用奶计划。二是强化金融保险支持。支持龙头企业特别是奶业小微企业融资贷款,开发符合市场需求的保额补充型保险等新产品,开展奶牛活体抵押贷款、养殖场抵押贷款。三是提供用地政策支持。提出了一系列放宽奶业加工企业建设用地、奶业建设用地、养殖场及青贮窖(池)、草料场、机棚等附属设施用地、林地使用方面政策。四是积极推动企业上市。支持区内企业在主板、创业板和新三板等各类资本市场直接融资,在股权交易中心建立“绿色”通道,加快企业上市步伐。五是坚决守住奶业质量安全底线。加强乳品生产全程监管,实施乳品质量安全检测计划,严厉打击违法添加行为,严格监督落实标识制度,严厉打击乳品走私行为。六是加强对奶业发展的组织领导。强化监督考核,建立奖惩机制,确保各项政策措施落到实处,推动我区奶业全面振兴。

# 我区明确奶业振兴奋斗目标

奶畜存栏达到350万头只

奶类产量达到1000万吨