

土地增值税的会计政策选择^{*}

——基于中国上市公司的实证研究

黄莉, 梁上坤, 陈冬华

(南京大学会计与财务研究院, 江苏南京 210093)

摘要:文章以我国房地产上市公司为研究样本, 对计提土地增值税准备金的会计政策选择影响因素进行了实证研究。研究发现, 资产负债率越高的房地产上市公司, 计提准备金的可能性越低; 毛利率越高的房地产上市公司, 计提准备金的可能性越高; 并且, 公司规模对计提准备金有正向作用, 规模大的公司计提准备金的可能性越大。国际四大事务所审计和采用股权激励对是否计提土地增值税准备金有一定影响, 但不具有统计上的显著性。

关键词:房地产上市公司; 土地增值税; 会计政策选择

中图分类号: F230 **文献标识码:** A **文章编号:** 1001-9952(2009)05-0115-09

一、引言

税收是国家重要的经济来源。合理的税收政策有利于促进经济发展, 还可以调节经济运行, 维护经济的稳定。当产业运行过热, 可能出现泡沫时, 通过变革该产业或其上下游产业的税收政策可以抑制投资过热。

近年来, 随着经济形势的发展和供需关系的变化, 房地产行业逐渐成为一个发展较快的行业, 同时, 该行业又是一个资金高度密集的行业。^①随着房地产业的发展, 新增贷款在我国商业银行新增贷款中的比重将快速上升, 这会对银行业产生很大的压力, 对经济的稳定运行具有潜在的威胁。为此, 中国人民银行、银监会等政府机构出台了一系列政策, 旨在抑制房地产行业的过热发展。这其中包括2007年1月16日国家税务总局颁布的187号文件《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》。^②该通知强调了所有房地产企业必须严格按照30%—60%的四级超额累进税率征收土地增值税, 并明确了清算单位和清算时间。^③

收稿日期: 2008-12-20

基金项目: 国家社会科学基金资助项目(08CJY009),

作者简介: 黄莉(1982—), 女, 上海人, 南京大学会计与财务研究院, 南京大学会计学系;

梁上坤(1982—), 男, 江苏盐城人, 南京大学会计与财务研究院, 南京大学会计学系博士研究生;

陈冬华(1975—), 男, 江苏盐城人, 南京大学会计与财务研究院, 南京大学会计学系教授, 博士生导师。

根据 2006 年房地产上市公司年报,57 家房地产上市公司中只有 22 家公司(占全部比例的 38.6%)根据 187 号通知进行了调整,计提了相应的土地增值税准备金,其余 35 家公司(占全部比例的 61.4%)没有改变土地增值税会计政策,依然沿用原先的预征土地增值税政策计缴税金。此外,计提土地增值税的 22 家房地产公司中,只有 15 家公司在年报中披露了详细的金额,但这 15 家公司土地增值税的计提比例和计提金额相差悬殊。

那么,哪些因素决定了房地产上市公司是否计提土地增值税准备金?这些采用新的土地增值税会计政策的公司具有怎样的特征?这构成了本文的研究命题。

本文研究的意义在于:目前,世界上单独开征土地增值税的国家和地区很少,仅中国内地、中国台湾、韩国和意大利。土地增值税政策变更的研究机会就更少。征收土地增值税过程中的这种变化一方面为会计政策选择研究提供了一个独特的视角,丰富了理论构成;另一方面正是由于国外难有借鉴经验,本文的研究结论可以为政策制定者对房地产行业的调控及其他税制改革提供一些经验支持。在金融危机的背景下,更显重要。

本文其他部分安排如下:第二部分为文献回顾与制度背景,并提出研究假设;第三部分为样本选择与数据说明;第四部分为实证分析与检验结果;最后是本文结论。

二、文献回顾、制度背景和研究假设

会计政策指会计政策的内容,即原则、方法和程序等,而会计政策选择则侧重于政策的形成过程。广义的会计政策选择包括有权作出规定的机构所做出的选择和企业个体做出的选择。狭义的会计政策选择仅指后者。会计政策选择的类型有多种,具体包括:在可接受的规则中所作出的选择、执行公认会计原则(GAAP)或者企业会计准则所需的判断和估计、披露决策、时间决策等。

国外的研究,自 Gordon(1964)第一个提出公司经理人选会计政策有经济动机以来,已有大量对会计政策选择进行检验的文献。这些文献对公司管理人员选择特定会计政策的经济动机进行了深入的研究。这些动机包括报酬契约、债务契约、政治成本等。Holthausen、Lettwich(1983)研究了报酬契约、债务契约、政府管制和政治透明度与会计选择的关系。结果表明,经理人员的会计政策选择,既不是单一的遵循稳健主义,也不是追求收益的均衡化,而是对簿记成本、政治成本、契约成本和管制成本等多种因素进行权衡的结果。

国内的研究对会计政策选择的规范理论讨论比较多。内容涉及会计政策选择的各个方面,如概念的界定、选择的原因、影响选择的因素等。孙铮、王英姿(1995)提出了用以评价会计政策选择达到信息质量要求程度的模式。唐松华(2000)探讨了选择的必然性、影响因素和立场等,认为企业会计政策选择有

其必然性和合理性。

实证方面,陆建桥(1999)通过应计项目来研究会计政策选择。文章以上交所 22 家亏损上市公司为研究样本,对这些公司亏损及其前后年份是否采取了盈余管理行为,以避免连续三年亏损的情况进行了检验。研究结果显示,这些公司在亏损及其前后年份普遍存在着调整收益的盈余管理行为。吴水澎等(2004)分析 1998—2002 年利用自愿性会计政策变更进行巨额冲销的 A 股上市公司数据后发现,巨额冲销与董事变更比例正相关、与企业规模负相关。颜志元(2006)以 2001—2004 年间发生会计估计变更行为的沪深上市公司为样本进行研究后发现,发生会计估计变更公司与未发生会计估计变更公司的特征存在系统性差异,而决定上市公司进行会计估计变更的经济动因则包括公司的债务水平、业绩状况以及事务所变更等。

总的来说,关于会计政策选择影响因素的研究目前已比较丰富,但针对房地产上市公司土地增值税的研究几乎空白。国税发[2006]187 号文件对房地产行业的整顿,体现了政府的公平职能,同时,该文件适时地抑制了房地产行业的过热发展,有利于房地产行业甚至金融领域的安全稳定。这一政策的颁布对房地产企业的经济行为将产生一定的影响。但不同特征的房地产企业在选择是否切实执行该政策时可能会存在差异。

从债务契约角度,计提土地增值税准备金会增加上市公司负债。对高度依赖银行资金的房产商而言,可能因资产负债率过高而难以获得银行贷款。这将影响企业的融资发展,也是企业的决策者不愿看到而尽量避免的。由此,提出假设 1:控制其他条件,房地产上市公司的资产负债率越高,计提土地增值税准备金的可能性越低。

从报酬契约角度,目前我国房地产上市公司的薪酬模式主要采用固定工资加上超过计划利润数额一定百分比的红利。^④187 号文件的出台,意味着项目增值额超过 20% 的房地产上市公司未来可能承担较高的土地增值税税金。按照会计权责发生制的要求,这些公司应该计提相应的土地准备金并记入当期费用。对于经营业绩较好或者能够达到股权激励计划条件的公司,计提土地增值税准备金并不困难。但是对于业绩压力较大或者尚未达到股权激励条件的公司,可能就不倾向于当期计提土地增值税准备金。由此,提出假设 2:控制其他条件,房地产上市公司经营业绩越好,计提土地增值税准备金的可能性越高。

同时,审计事务所类型和房地产公司的毛利率对房地产上市公司是否选择计提土地增值税准备金也将存在一定影响。为降低未来可能承担的审计风险,“四大”事务所可能将采取更为严格的标准。^⑤因此,“四大”会计师事务所审计的上市公司,计提土地增值税准备金的可能性较大。房地产上市公司是否计提土地增值税准备金取决于其项目增值额。^⑥鉴于这一数据难以直接从

年报获取,故参考可获取的 7 家证券机构研究数据。^⑦7 家证券机构都认为,毛利率低于 23% 的房地产公司不属于土地增值税的征收范围,而毛利率高于 23% 的公司则开始需要交纳土地增值税。由此,毛利率超过 23% 的房地产上市公司,毛利率越高,计提土地增值税准备金的可能性越大。

我们参考 Zmijewski、Hagerman(1981)的研究,建立模型如下:

$$\text{Lat} = \beta_0 + \beta_1 \text{Lev} + \beta_2 \text{Margin} + \beta_3 \text{Size} + \beta_4 \text{Auditor} + \beta_5 \text{Roe} + \beta_6 \text{Roe_Share} + \epsilon \quad (1)$$

其中:Lat 为被解释变量,采用两种定义方法:(1)虚拟变量。房地产上市公司计提了土地增值税,取值为 1,否则为 0,构成模型 1-1;(2)绝对量。房地产上市公司计提土地增值税的金额取自然对数,构成模型 1-2。Lev 为公司年末总负债与年末总资产的比例。Margin 为房地产上市公司毛利率。毛利率超过 23%,取值为当年毛利率,否则为 0。Size 为企业规模,公司年末总资产取自然对数。Auditor 为房地产上市公司审计事务所类型,虚拟变量。属于四大会计事务所,取值为 1,否则为 0。Roe 为公司当年净资产收益率。Share 为是否实行股权激励计划,虚拟变量。采用股权激励计划的公司,取值为 1,否则为 0。Roe_Share 为 Roe 与 Share 的交叉变量。

根据前文分析,资产负债率越高,计提土地增值税准备金的可能性越低,计提土地增值税准备金金额越小,则 Lev 系数应显著为负。房地产上市公司经营业绩越好,计提土地增值税准备金的可能性越高,计提土地增值税准备金金额越大,则 Roe 系数应显著为正。采用股权激励计划的上市公司,为维持较高的盈利水平,反而可能更不愿意计提土地增值税准备金,则 Roe_Share 系数应为负。

三、样本选择和数据说明

2006 年全部房地产行业上市公司共有 63 家(取自 Wind 数据库)。具体样本需同时满足以下标准:(1)剔除数据不全的公司;^⑧(2)剔除没有土地增值税业务的公司。^⑨我们共获得研究样本 57 个,占全部房地产类上市公司的 90.48%。公司财务数据来源于 Wind 数据库,其余数据根据年报整理获得,统计处理使用 SAS 软件。

四、实证分析和检验结果

1. 房地产上市公司计提土地增值税准备金基本情况的描述统计

根据表 1,57 家房地产上市公司中,有 22 家公司计提了土地增值税,其余 35 家公司没有计提土地增值税费用。计提土地增值税的 22 家公司中,有 15 家公司在 2006 年年报中明确列示了计提金额,有 7 家公司年报中未披露详细金额。披露具体计提金额的 15 家公司,计提金额相差较为悬殊。部分公司的

计提金额超过了 1 亿元。从表 2 看，土地增值税占营业利润的比例分布较为离散，部分公司计提土地增值税占净资产的比例超过了 5%。土地增值税准备金计提可能会对公司业绩与财务状况造成一定影响。

表 1 房地产上市公司计提土地增值税准备金金额分布

土地增值税准备金金额	公司数量	比例(%)
未计提	35	61.40
计提数据缺失	7	12.28
计提 1 000 万元以下	4	7.02
计提 1 000 万元—1 亿元	4	7.02
计提 1 亿元—2 亿元	5	8.77
计提 2 亿元以上	2	3.51
合 计	57	100.00

表 2 房地产上市公司计提土地增值税比例分布

	土地增值税/营业利润		土地增值税/净资产	
	公司数量	比例(%)	公司数量	比例(%)
计提数据缺失	7	31.81	7	31.81
10%以下	6	27.27	4	18.18
10%—20%	3	13.64	5	22.73
20%—50%	3	13.64	5	22.73
50%以上	3	13.64	1	4.55
合 计	22	100.00	22	100.00

2.对 2006 年房地产上市公司主要特征的描述性统计

对房地产上市公司主要特征变量进行描述性统计，如表 3。房地产上市公司毛利率平均值为 26.84%，中值为 27.45%，表明房地产行业中有超过一半的公司需要按 4 级超额累进税率交纳土地增值税准备金。资产负债率平均值为 58.71%，中值为 62.68%，接近于银行贷款所要求的 30%—35%的自有资金警戒比率区间。因此，房地产公司对资产负债率的升高将比较敏感。

表 3 房地产上市公司主要特征变量描述性统计

	资产负债率(%)	毛利率(%)	是否四大会计师事务所	经营业绩(ROE)(%)
平均值	58.71	26.84	0.12	5.17
标准差	15.71	13.34	0.33	35.06
中值	62.68	27.45	0.00	8.32
最大值	97.87	81.78	1.00	40.13
最小值	23.65	—4.74	0.00	—236.52

为显示房地产上市公司土地准备金会计政策上的选择性差异，我们按计提和未计提准备金的公司分别进行了统计，并进行对比(见表 4)。

表 4 计提土地准备金的和未计提土地准备金公司特征比较

	数量	资产负债率		毛利率		会计师事务所		经营业绩(ROE)	
		≥65% ^①	<65%	≥23%	<23%	四大	国内	≥5% ^①	<5%
未计提公司	35	18	17	20	15	2	33	21	14
计提公司	22	6	16	17	5	5	17	16	6
合 计	57	24	33	37	20	7	50	37	20

根据表 4 显示,在计提土地增值税准备金的 22 家公司中,资产负债率低于 65%的公司为 6 家,占总数 27%;毛利率超过 23%的公司为 17 家,占总数 77%;选用四大审计的公司为 5 家,占总数 23%;经营业绩超过 5%的公司为 16 家,占总数 73%。计提土地增值税准备金公司的特征与假设预测基本一致。

3.单变量分析

回归统计前,使用 T 检验及 Wilcoxon 检验,分析两类公司的特征是否显著差异,结果如表 5。

表 5 公司特征的分组检验

	未计提土地增值税公司		计提土地增值税公司		T	Z
	均值	中值	均值	中值		
Lev	62.72%	65.92%	55.00%	54.41%	1.85*	1.78*
Margin	18.76%	24.55%	26.99%	28.18%	-1.66*	-1.36
Auditor	0.06	0.00	0.23	0.00	-1.71*	-1.87*
Roe	1.18%	7.10%	11.75%	10.75%	-1.38	-1.29

注:*表示显著性水平为 1%。

如表 5 所示,资产负债率 Lev、毛利率 Margin、事务所类型 Auditor 和净资产收益率 Roe 四个特征变量中,计提和未计提土地增值税两类公司的资产负债率和事务所类型存在显著差异。未计提土地增值税准备金公司的资产负债率显著高于计提的公司。选用国际四大审计的公司更多地计提了土地增值税准备金。两类公司毛利率与净资产收益率的差异不显著。

4.模型变量相关系数分析

对主要变量进行相关性检验(因篇幅限制,略)。各解释变量间的相关系数基本在 0.4 以内,表明解释变量间不存在严重的多重共线性。Lat 与 Lev 呈负相关,与 Margin、Size、Auditor 呈正相关。解释变量与被解释变量的具体关系需要进行进一步的多变量回归分析。

5.多变量回归分析

为进一步检验各特征变量对会计政策选择的影响,利用模型(1)进行多变量回归分析,结果如表 6。

根据表 6 模型 1—1,资产负债率 Lev 系数-5.83,并在 5%水平下显著。这表明,房地产上市公司的资产负债率越高,提前确认负债将使公司的资产负债率进一步升高,会给后续融资带来困难。因此,资产负债率高的房地产上市公司计提土地增值税准备金的可能性越低,这一结论支持了假设 1。

表 6 多变量回归分析结果

	预测符号	Lat(1-1)		Lat(1-2)	
		系数	Wald 值	系数	T 值
Intercept	?	-18.51**	4.11	-81.85***	-2.93
Lev	-	-5.83**	5.23	-9.49	-1.26
Margin	+	3.33*	3.09	13.49**	2.32
Size	+	0.93**	4.61	4.14***	3.23
Auditor	+	0.65	0.35	0.55	0.14
Roe	+	4.32	1.33	1.66	0.54
Roe_Share	-	-4.51	0.30	-12.01	-0.54
Nagelkerke R ² / Adjust-R ²		0.37		0.23	
N		57		57	
F 值				3.46	

注：Lat(1-1)中 Lat 为虚拟变量。房地产上市公司计提了土地增值税，取值为 1，否则为 0；Lat(1-2)中 Lat 为绝对量。房地产上市公司计提土地增值税的金额的自然对数。***、**、* 分别表示显著水平为 1%、5%、10%。

毛利率 Margin 系数 3.33，在 10%水平下显著。公司的毛利率越高，计提准备金的可能越大，这与准备金计提政策要求是一致的。企业规模 Size 系数 0.93，在 5%水平下显著相关。规模较大的公司可能受到的舆论监督和政府监管更为严格，因此更为积极地计提准备金。Roe_Share 的系数符号为负，可能的原因是当期计提准备金对未实行股权激励计划公司的影响较小，当 Roe 较高时即计提准备金。而实行股权激励计划公司为了保持较高的盈利比率，即使处于较高的盈利状态，可能仍推迟准备金的计提。

使用计提土地增值税金额作为解释变量，Lev 的显著性下降，其他变量的情况基本不变。结论具有一定的稳定性。

五、研究结论

土地增值税政策对房地产上市公司具有重要的影响作用。本文针对房地产上市公司对 187 号文件的执行情况进行了实证研究。结果表明，发生土地增值税会计政策变更的公司（计提土地增值税）与未发生会计政策变更的公司（未计提土地增值税），两类公司在毛利率和事务所类型两方面存在显著差异。

房地产行业是一个资金高度密集的行业，其大部分的资金来源于银行。资产负债率的提高将加大其银行融资难度。故资产负债率越高的房地产上市公司，其增加计提费用的动机越弱。由于报酬契约的存在，高的公司业绩对选择计提土地增值税会计政策有着正向作用。毛利率越高的房地产上市公司，其采用计提土地增值税会计政策的可能性较大。由于舆论监督和政府监管的影响，规模越大的房地产上市公司越倾向于采用计提土地增值税会计政策。

本文为会计政策选择研究增添了一个新视角，同时为政策制定者对房地

产行业的调控及其他税制改革提供了一些经验支持。对于维护金融稳定也有一定意义。本文还存在一些不足:作为研究样本的 57 家房地产上市公司中,有 7 家上市公司未披露具体的土地增值税准备金金额,这可能会影响本文的研究结论。此外,报酬契约与业绩的内容较为复杂,本文并未深入探究这一因素对会计政策选择的影响,这将作为后续研究的方向。

* 本文为国家社会科学基金课题“政府管制、隐性契约与会计信息:来自中国证券市场的经验证据”(项目批准号:08CJY009)的阶段性成果。感谢上海财经大学会计与财务研究院、南京大学经济转型与发展研究中心“经济增长与结构转型研究”、985 计划课题和教育部新世纪优秀人才计划资助,感谢南京大学“国际化会计学博士生项目(IAPHD)”的支持,但文责自负。

注释:

- ①根据 Wind 数据库数据,目前我国房地产公司资金来源中,银行资金占 50%左右,而自筹资金仅占全部资金来源的 30%。
- ②下文简称 187 号文件。
- ③1993 年底,国务院出台了有关土地增值税的监管文件——《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,明确表示该条例自 1994 年 1 月 1 日起开始施行。1995 年 1 月 27 日,财政部发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》,明确了各项计税标准。但由于各种原因,该两项政策均没有得到很好的执行。2007 年 1 月 16 日国家税务总局颁布 187 号文件之前,只有万科 1 家房地产企业在年报中预提了土地增值税准备金。然而在该文件颁布之后,有 22 家房地产上市公司(占本文研究样本 38.6%)在 2006 年年报中计提了土地增值税准备金。
- ④共 7 家公司采用了股权激励计划,占总数的 10%左右。分别为:万科、华侨城、泛海建设、新潮中宝、华发股份、中粮地产和广宇集团。从业绩考核指标来看,主要考核指标有净资产收益率、净利润和主营业务收入增长率,尤其是前两大指标基本通用。
- ⑤房地产上市公司 2006 年年报审计中,安永出具了唯一一份带强调事项段的无保留意见审计报告。
- ⑥《土地增值税暂行条例》中对项目增值额的解释是营业收入扣除营业成本、营业税金及附加、三项期间费用以及普通住宅 20%的加计扣除项后的余额。
- ⑦7 家证券机构对征收土地增值税的毛利率临界点的看法分别为:招商证券 35%,长城证券 40%,中银国际 35%,国金证券 28%,广发证券 37%,Morgan Stanley 34%,光大证券 23%(读者若对数据来源感兴趣,可与作者联系)。
- ⑧共 3 家:ST 昌源(000592)、ST 兴业(600603)、沈阳新开(600167)。
- ⑨共 3 家:中粮地产(000031)、长春经开(600215)、浦东金桥(600639)。
- ⑩出于谨慎性原则,选择 35%的自有资金比率作为划分标准。自有资金比率高于 35%的房地产上市公司,按照中国人民银行贷款标准或银监会标准,均达到融资贷款对自有资金比率的限制条件。
- ⑪由于 2006 年房地产上市公司 ROE 的平均值为 5.17%,因此我们选用 5%作为经营业绩的划分标准。

参考文献:

- [1]陆建桥. 中国亏损上市公司盈余管理实证研究[J]. 会计研究, 1999, (9):26—36.
- [2]孙铮,王英姿. 论会计备选方法的评价模式[J]. 财经研究, 1995, (12):48—54.
- [3]唐松华. 企业会计政策选择的经济学分析[J]. 会计研究, 2000, (3):26—38.
- [4]吴水澎,刘斌,刘星. 基于自愿性会计政策变更的巨额冲销动因研究[J]. 厦门大学学报, 2004, (5):23—35.
- [5]颜志元. 会计估计变更的动因分析——来自中国 A 股上市公司的证据[J]. 会计研究, 2006, (5):36—41.
- [6]Gordon. Postulates, principles and research in accounting [J]. The Accounting Review, 1964, (39): 251—263.
- [7]Holthausen R, Leftwich R. The economic consequences of accounting choice: Implication of costly contracting and monitoring [J]. Journal of Accounting and Economic, 1983, (5):77—117.
- [8]Zmijewski M, Hagerman R. An income strategy approach to the positive theory of accounting standard setting and choice [J]. Journal of Accounting and Economics, 1981, (3): 129—149.

The Selection of Accounting Policies of Land Value-added Tax: An Empirical Study Based on Listed Companies in China

HUANG Li, LIANG Shang-kun, CHEN Dong-hua

(Institute of Accounting and Finance, Nanjing University, Nanjing 210093, China)

Abstract: Sampling real estate listed companies in China, the paper makes an empirical study on the factors affecting the selection of accounting policies for the provision of land value-added tax. It proves that there is lower possibility for the provision of land value-added tax in real estate listed companies with higher leverage ratio, and higher possibility for the provision of land value-added tax in real estate listed companies with higher gross margin. And the company scale has a positive effect on the provision of land value-added tax. Audit from Big 4 and share-holding incentive have some certain effects on the provision of land value-added tax, but the effects are not statistically significant.

Key words: real estate listed company; land value-added tax; selection of accounting policies

(责任编辑 金 澜)