



房地产税改革 还需突破四个阻力区



今年以来,房地产税立法进程开始加快。2018 年政府工作报告提出要稳妥推进房地产税立法。在今年全国两会期间,财政部副部长史耀斌表示,按照中央决策部署,目前正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。4 月 11 日,财政部副部长程丽华在博鳌亚洲论坛上表示将推进房地产税立法和实施。

业内人士表示,房地产税改革是落实“房住不炒”、实现经济平稳发展的重大部署,将带来多重正面效应。同时,由于我国国情特点,此项改革事关千家万户,涉及众多房地产开发企业及相关从业者。房地产税怎么收?如何满足人民对美好居住生活的向往?在调节分配差距的同时又如何保护好公民财产权?针对这些热点问题,记者近日进行了深入调研。

1. 房地产税改革乃大势所趋

早在 2013 年,党的十八届三中全会就明确要求,“加快房地产税立法并适时推进改革。”尤其是党的十九大报告重申坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”房地产市场发展定位,表明房地产税改革这一市场调控政策大方向将是顺势而为。

不过,采访中,相关专家也向记者表示,房地产税从立法到落地仍有一段路要走。首先,正式开征必须走多重流程,关键是要经过全国人大立法通过;其次,正式征税的前提条件具备也仍需时日。比如,要建立全国统一的不动产登记系统,实现全国联网查询个人名下房产情况等。

记者调研获悉,目前立法程序已经在推进之中,而全国统一的不动产登记也正在稳步推进。

关于不动产统一登记工作,国土资源部已明文向地方政府明确了两个时间节点:一是在 2016 年底前,要基本实现停发旧证,改发不动产权证书;二是到 2017 年底前,不动产统一登记技术平台必须基本覆盖全国所有市县。从记者多地采访了解到的情况看,不动产登记技术平台已经在全国推广落地,很多地方甚至覆盖到了乡镇。

关于我国正在推进的房地产税改革制度安排,今年两会期间,史耀斌作了详细阐述,“我国将从国情出发来设计房地产税制度。比如,合并整合一些相关税种,合理降低房地产在建设交易环节的一些税费负担等等。以使设计的房地产税制度能够更加合理、更加公平。”



2. 将带来多重正面效应

采访中,多位相关研究者以及业内人士的共识是,推进房地产税改革,将有助于“房住不炒”,促进房地产市场健康平稳发展,抑制炒房投机行为,调节收入促进社会公平。同时,对于实现租购并举的重大改革也将起到直接促进作用。

一是房地产税是“挤泡沫”的最快捷办法。

住建部原副部长仇保兴认为,房地产税“挤泡沫”最快捷、最安全,打击的不是刚需,而是投机和过度投资。与此同时,我国城市房产空置率较高。这种空置的楼盘也是一种库存,会造成社会财富浪费。房地产税可以专项精准打击投机、囤房的投机者。

二是房地产税将使市场更加平稳。

财政部原财料所所长贾康表示,房地产税是长效机制,将使得房地产交易更理性、更稳定。“不是说这个税种会使房地产价格降低,而是房地产税推出一段时间后,会表现为大家调整自己的预期,经济行为更理性、市场更平稳。”

三是房地产税是替代土地财政的重要手段。

“用房地产税代替土地财政,可以帮助地方政府平稳摆脱对土地财政的依赖。”我爱我家房产公司副总裁胡景晖为记者举例某直辖市说:该市有

800 万套已经发证住宅,假如只对其其中 400 万套征税,以 500 万元每套的市场评估价计算,哪怕明显低于国外的 1% 税率标准,一年也可以收取 2000 亿元税收。与此同时,交易环节税收将大幅减免,市场流通大增,将促进大量交易行为,实际交易税收总量反而可能会增长。两者相加,完全可以替代土地财政。

四是房地产税有助于形成“租购并举”新格局。

某家居网总经理胡光辉为记者分析,房地产税开征有助于调节市场预期,减少年轻人因为担心房价暴涨而大量提前购房的行为,形成市场购买力合理释放、房价平稳的良性循环。“年轻人租房将更加普遍,形成稳定的长租市场。”

五是可以理顺完善我国产权保护法律体系。

采访中,中国社科院经济研究所房地产金融研究中心主任汪利娜说,依据我国物权法相关条例,公民购买房产就有了由房产所有权和土地使用权构成的财产,以两权为抵押就可获得银行信贷,享有由此派生出的抵押权,都从土地增值中获得资产增值收益。这些都是私人财产的基本特征,将进一步强化房地产私人财产的属性,也是开征房地产税的合理依据。

3. 合理整合现有涉房税收

调研中,记者发现,房地产税尽管有多种好处,但在我国现实国情下,如何做到制度设计于法有据、整合税费合情合理,依然有许多值得研究之处。业内专家认为,目前,我国房地产项目开发需要缴纳 20 多种税费,购房者需要缴纳 10 多种税费,其中许多税费与国外房地产税征收名目相同。

在房地产项目开发建设过程中,需要缴纳 10 多种税:包括营业税、城市维护建设税、教育费附加税、企业所得税、土地增值税、印花税、契税、房产税和土地使用税、耕地占用税等。其中,主要是 5.5% 的营业税、25% 的所得税和土地增值税。

此外,还征收了与城市建设相关多种税费。比如,市政费、电力设施费、天然气管道费、通信设备费、自来水管道路费、教育设施建设费、园林绿化费、地下管网建设费、人防设施建设费、海绵城市建设费等。“我国征收的这些税费,在国外有好几种已经包

含在房产税当中。”胡光辉表示。

在购买住房的交易和持有环节,也要缴纳多种税费。比如,契税、个人所得税、营业税、物业维修基金、有线电视初装费、天然气安装费、暖气初装费、印花税、登记抵押费、公摊费、物业费等等。二手房交易中,购房不足 2 年的要按交易全额缴纳 5.6% 的营业税,还要按成交价格减去房屋原值和相关税费后的余额,缴纳 20% 的个人所得税、2.4% 的中介服务费。对于非唯一住房,需要缴纳 1% 的个税和 1%~3% 的契税,即便是“满五唯一”住房,交易税费也达到总价的 5% 左右。

在美国居住多年的南京市民朱先生向记者表示,现在国内改善换房的交易成本较高,卖掉小房子,再买一套大房子,就要缴纳几十万元的税费,基本上“吞食”掉了一套房子几年的增值收益。“国外只对售房后 18 个月内未购置新房的净收入,开征资本利得税。国内是买和卖都收税,这就限制了改善需求,不太合理。”

4. 改革尚需破解四个阻力区

业内人士、专家和普通购房者都向记者表示,我国大多数老百姓拥有的住房都用来自住,属于满足基本需求,我国房地产税改革应考虑国情差异、发展阶段不同与居民收入水平差距。因此,目前征收房地产税需要突破四个阻力区。

一是要有切合国情的税收减免。

根据住建部统计数据,我国购房者中首次置业的刚性需求人群多年来始终占大多数,购买二套房改善型需求者居次。胡光辉建议征收房地产税时减轻土地价格。“我国房价中有一大半是土地的价值,市中心 300 万元的住宅,可能 200 万元是地价。”据其介绍,在房地产税收制度完善的国家和地区,比如美国和中国香港地区,其房产持有税都有相应扣除。美国首套房购买者可以享有减免个人所得税的待遇。

二是要做到征税对象公平。

我国大城市周边小产权房比较普遍,数量较多。小产权房未缴纳任何税费,却享受城市基础设施投入和各项事业发展带来的红利,获得了相当可观的经营性收益。如果只针对购买了合法商品住宅的居民征收房地产税,显然不公平。

此外,我国带有福利性质的住宅体量巨大,是否征收?如何征收?都应该有理有据。专家表示,我国住宅有央产、单位产权和私有产权房,还有房改

房、商品房、经济适用房、安居房、限价房、自住商品房和共有产权房等很多种。如果征税界定不清,反而可能会加大不公。

三是房产价值评估要做到合理。

专家表示,我国各类住宅小区按照产权、品质、位置、物业服务、学区等不同,价格相差很大。除了房屋形成原因和成本的不同,以及是否缴纳土地出让金和各种税费造成的价值评估障碍,还有公共配套不同带来的差异。

比如,学区房的房屋质量可能很差,但交易价格很高。对于原住户而言,其收入大多并不高,居住面积狭小。如果基于换房而需缴纳高昂房地产税,对原住户可能是沉重负担。此外,一个小区里楼层朝向不同的同户型住宅,可能价格差异较大。但目前普遍缺乏专业化房产评估公司,真实市场交易价格与评估价之间差距很大。

四是我国房产信息不充分和不完整的问题仍然突出。

房地产信息管理部门人士介绍,有的家庭居住了十多年的住房仍未能取得合法的产权证明;有的经租房和原有私产因各种原因而失去了产权证明;有的人为免交契税而长期不去办理登记;以企业名义购买但个人享用,还有代持的和无名却实际占有等等情况。如何准确全面获取房屋信息,仍然是一项长期艰巨的任务。

(据新华网)