

上海重庆房产税试点 4 年影响不大

# 未来房地产税立法将走向何方？



## 一字之差意味着什么？

从 2011 年上海与重庆试点房产税，到 2013 年党的十八届三中全会决定将以往“房产税”的提法转变为“加快房地产税立法”，专家称“一字之差”意味着房地产领域的税收改革上升为房地产税体系建设。

在这种情况下，房地产领域的税收改革对百姓和政府会产生哪些影响？

记者统计发现，目前，与房地产有关的税收包括土地增值税、企业所得税、契税、个税、城镇土地使用税等一系列的税种。记者在“北京市商品房现房买卖合同”上看到，仅买房人需要让开发商交代的税费，就有契税、房屋所有权证印花税、房屋登记费、产权代办费、分户发放图表费等多项。

中国社科院研究生院城乡建设经济系主任、住建部政策研究中心研究员陈准表示，很多相关税费集中在开发流转环节，且以间接税为主，在以卖方市场为主的情况下极易造成税负转嫁。

对此中原地产首席分析师张大伟认为，如果新增税项同时不改供需结构的话，最后结果依然是加税。

但贾康认为，“房地产税”既包括房产税，也包括土地增值税、土地使用税等相关税种。未来的房地产改革方向并非单一针对住房保有环节收税，而是把整个房地产行业链条的税费简并，其最终的大方向可能是结构性减税，老百姓的税负有可能是降低的。

另一方面，征收房地产税对于政府财政“钱袋子”的影响也将成为政策考量焦点。

易居房地产研究院的一份报告显示，仅今年 7 月，国内十大城市的土地出让金收入就达约 600 亿元。虽然目前大城市土地财政日子似乎过得不错，但同策咨询研究院研究结果显示，2020 年左右中国城镇居民家庭住房户均套数将达到 1.1 套，届时，大量存量房将难以让地方政府再依靠土地财政过日子。

在这种情况下，专家表示，虽然房地产税大方向是税收结构有可能出现或增或减的调整，但是随着征收覆盖面加大，房地产税有可能对地方政府形成多重影响。

首先，比重将越来越大。上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示，房地产税的重要定位之一就是土地财政的替代者。从房产税试点看，显然仅对新增交易收税难以起到补贴财政收入功效，因此把存量也纳入征收范围是必然选择。

其次是收入稳定。一段时间以来，地方政府对土地财政过于依赖，楼市一旦有大幅波动，地方经济也会受到影响。专家认为，房地产税一旦开征，将成为地方政府稳定的税收来源。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞认为，房地产税作为未来地方重要税种，在地方组织收入和调节财富分配、抑制房地产市场投机等方面有重要作用。

据新华社

备受关注的房地产税法被列入十二届全国人大常委会立法规划。事实上，与“房地产税”一字之差的“房产税”试点，已在上海与重庆开展逾四年，但影响十分有限。在未来推进房地产领域税收改革深化的情况下，房地产税法将走向何方？对百姓和政府的“钱袋子”产生哪些改变？

## 沪渝房产税试点影响不大

2011 年 1 月，上海与重庆率先试点向居民住宅征收房产税。

上海房产税试点，主要针对本市居民家庭在当地新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房，家庭人均居住面积超过 60 平方米的，和非本市居民家庭在本市新购的住房，适用税率暂定为 0.6%；重庆房产税试点主要征收对象为个人拥有的独栋别墅（不论存量房还是增量房）、房价达到当地均价两倍以上的新购高档住房，以及在重庆市无户籍、无企业、无工作的个人新购二套及以上住房，税率 0.5%~1.2% 之间。

从试点执行情况看，两地房产税试点大多以户型面积划分，并采取“老房老办法，新房新办法”的政策。专家表示，房产税试点中的内容虽然只是未来“房地产税”这个综合概念中的一部分，但其在实施中体现出的一些问题，对未来房地产领域整体税收改革也具有参考价值：

——对房价影响不大。根据中国指数研究院发布的报告，上海及重庆试点房产税的前 3 个月，两市住宅成交量分别下降 46% 和 26%，比同类城市降幅高 10 至 20 个百分点，但成交均价并未出现明显下

跌；第二年，两地成交量均呈现较大幅度的增长。数据显示，此后 3 年多，房产税试点对房价的影响几乎可以忽略不计。

——对地方政府财政贡献不大。重庆房产税试点征收的金额年均均为 1 亿元左右。以 2011 年为例，当年重庆市对居民住宅征收税款 1 亿元，而当年重庆市本级财政收入 2908.8 亿元，房产税占本级财政收入的比重仅为 0.03%；与重庆相比，上海的房产税征收虽然在绝对值上要更多，但其占财政收入的比重同样很小。根据《2014 年上海预算草案报告》，2014 年上海市预计征收房产税 27.6 亿元，只有土地出让收入的 1.7%。

——涉及人群有限。记者跟踪发现，由于房产税试点不涉及存量住房，其中上海试点中还有六条税收减免政策，这就使房产税试点没有产生巨大冲击力。在重庆，主要针对豪宅和别墅的房产税征收标准，对房屋的面积和价格进行了极为严格的限制，这种几乎为豪宅“量身定做”的房产税征收方式后来被一些业内人士戏称为房地产界的“奢侈品税”。

## 未来税收难点在哪里？

出台综合性的房地产税是未来的大势所趋，但从此前房产税试点探索和现实情况来看难点多多。

### 难点一：作为房地产开征基础的不动产登记何时完善？

记者了解到，国土资源部近日下发通知，要求在 2017 年基本建成覆盖全国的不动产登记信息平台。这被业内看做是加快推进不动产登记制度乃至房地产立法的重要前提。

尽管如此，业内人士认为从现实操作层面来说，不动产登记仍需加速。记者在多地采访得知，推动不动产统一登记工作存在诸多困难，其中包括地方部门协调配合难、登记专职部门人员队伍建设难、技术容易到位但机构难以到位等问题。

### 难点二：如何确定房地产征收范围和税率，防范税收“擦边球”？

业内人士普遍认为，全国不同地方的楼市、政府税收、居民收入水平不同，房地产税的征收范围和税率如何确定是难题。同时，是否设置“免征额”也同样是立法难点之一。

经济学家贾康建议，中国的房地产税应在低端范围给予一定的免征税额，这样可以抑制投资投机性消费，也给广大普通百姓一颗“定

心丸”。广东省房地产行业协会会长蔡穗声表示，房地产改革需要对拥有多套住房的高收入群体多收税，对中低收入群体免税乃至反哺。

与此同时，征税范围的难点还体现在防范征税“擦边球”上。此前在重庆，为了规避房产税，有人在独栋别墅间加盖附着物，绕过了“独栋”概念；还有开发商将一套单价远超房产税缴纳下限的大面积产权房分成“住房”和“车库”两个产权进行捆绑销售。

### 难点三：征税房产的房价如何评估确定？

按照此前上海房产税试点的计税方法，试点以应税住房的市场交易价格作为计税依据，目前暂按应税住房市场交易价格的 70% 计算评估价格，再按照税率计算缴纳。

但从现实情况看，房产评估价格如何确定却存在一定难题。记者暗访北京多个房地产中介公司发现，长期以来，出于避税的考虑，部分二手房交易的实际交易价格和官方系统登记价格差距较大，比如可以将实际每平方米 5 万元左右的价格“做”到 3 万多元。

有专家表示，评估的房价是计税的重要依据，如何真正反映房地产市场的真实情况，对政府来说将是挑战。

“讲文明 树新风”公益广告之“关爱未成年人”系列



# 生命的延续 需要呵护。

东南商报社宣