

房地产税改革,还需突破四个阻力区



◆ 房地产税从立法到落地仍有一段路要走

◆ 征收房地产税需要突破四个阻力区:

有切合国情的税收减免:我国房价中有一大半是土地的价值,美国和香港的房产持有税都有相应扣除
要做到征税对象公平:只针对购买了合法商品住宅的居民征收房地产税,而排除了小产权房,不公平
房产价值评估要做到合理: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
我国房产信息不充分和不完整的问题仍然突出

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和相关从业者。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,《瞭望》新闻周刊记者近日进行了深入调研。

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《瞭望》新闻周刊记者表示,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,不动产权统一登记技术平台必须基本覆盖全国所有市县。从《瞭望》新闻周刊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。”

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

是说这一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《瞭望》新闻周刊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。365地产家居网总经理胡光辉为本刊记者分析,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,都可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。

合理整合现有涉房税收

调研中,《瞭望》新闻周刊记者发现,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,在国内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朱先生向本刊记者表示,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。”

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《瞭望》新闻周刊记者表示,我国大多数老百姓拥有的住房都来自自住,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免除土地价格。“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受减免个人所得税的待遇。深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉也介绍说,美国、日本等发达国家,除扣除项以外,实际税基还要在房屋评估值的基础上再打4-6折,还会限制税率和用途,房价涨了还要降低税率,确保税负不超过收入的3%-4%。而且,首套房、低收入者、孤寡人群都有很大减免。

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,还有待持的和无名却实际占有等情况。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《瞭望》

影响亿万中国人 房地产税如何征 专家称征收范围和标准是立法关键点

从来没有哪个税种,像房地产税这般牵动社会的神经。

4月11日,财政部副部长程丽华在博鳌亚洲论坛上指出,将进一步优化税制结构,既立足当前,又着眼长远,兼顾税收调控和筹集财政收入功能,逐步优化税制结构,深入推进增值税改革,构建更加公平简洁的税收制度,推进房地产税立法和实施,建立综合与分类相结合的个人所得税制度。

自今年3月以来,这已是房地产税被官方第六次正式提及,相比往年的原则性表述,今年关于房地产税的说法愈发具体。

记者从业内人士处获悉,目前房地产税法草案已有大体框架,正向各地征求意见。

以税收法定来引领税制改革

自2011年在上海、重庆两市启动试点开征房产税,至今已近八年。细心观察不难发现,在过去很长一段时间里,有关房地产税立法的官方消息并不多见。

转折点出现在今年两会期间——

3月4日,十三届全国人大一次会议发言人张业遂在人大会议首场新闻发布会上表示,房地产税法草案正在加快起草完善;

3月5日,在十三届全国人大一次会议上,国务院总理李克强在政府工作报告中提出“要深化财税体制改革”“健全地方税体系,稳妥推进房地产税立法”;

3月7日,时任财政部副部长史耀斌对外透露,按照中央的决策部署,目前全国人大常委会预算工作委员会、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法草案。房地产税总体思路是“立法先行、充分授权、分步推进”;

3月11日,十二届全国人大常委会工作报告中明确提出,2018年将继续加强立法工作,落实税收法定原则,研究制定房地产税法;

3月25日,财政部部长刘昆称,将按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则,推进房地产税立法和实施。

对于这种变化,中国财税法学研究会会长、北京大学财税法研究中心主任、北京大学法学院教授刘剑文深有感触。分析个中缘由,刘剑文认为,与多个背景相关。

首先,就是全面依法治国的深入推进。“房地产税涉及到社会公众的重大利益调整,关系到民众的私有财产,这是落实全面依法治国的必然要求,也是落实税收法定原则的内在要求。”刘剑文说。

其次,就是财税体制改革。营改增从2012年开始推行,直至2016年大规模全面铺开。营业税过去是地方主体税种,而增值税是共享税,营改增完成之后,虽然通过增值税分享比例的调整试图缓和地方财政收入困境,但这毕竟是过渡性措施,还要在税制层面探索新的地方主体税种。在这种背景下,如何建立起新的地方主体税种、如何处理好中央和地方的关系,成为必须要解决的问题。

最后,房地产税一直是社会高度关注的问题,涉及到重大利益调整,作为政府部门,出于法治政府的要求,理应对这种关切作出回应,而不应该遮遮掩掩。

如何理解“立法先行、充分授权、分步推进”原则

党的十九大之后,关于房地产税立法的思路愈发清晰。

围绕房地产税,上一任财政部部长肖捷曾在《党的十九大报告辅导读本》中发表署名文章,提出:“按照‘立法先行、充分授权、分步推进’的原则,推进房地产税立法和实施。”

对于这一原则,刘剑文进行了解释。

首先,立法先行。对于房地产税究竟是先改革还是先立法,曾有不小的争论。2011年,重庆和上海两地启动了开征房产税的改革试点。2014年,党的十八届四中全会对全面依法治国作出部署,并明确加快重点领域立法。先立法后改革的思路就此清晰,这就意味着房地产税的改革必须要在法律框架下进行,因此,立法先行是几年来达成的广泛共识,这也有助于稳定各界的预期、最大程度凝聚全社会的共识,并且将税制改革可能给市场经济某些层面造成的干扰作用降到最低。

其次,充分授权。我国地域辽阔,各个地方差异很大,经济状况、文化背景、收入水平都不同,所以要充分授权。当然,这种授权的前提,是在全国人大及其常委会的统一立法下,将一些操作制度授权给国务院或者地方。比如税率问题,可由中央制定浮动税率,然后授权地方根据本地区情况来制定当地适用的税率,发挥中央和地方的两个积极性。

再次,分步实施。房地产税立法征收是个大工程,房地产税是个技术性比较强的税种,涉及到很多问题。比如,全国的房产信息要有一个统一平台。再比如,要建立房地产登记制度、房地产纠纷救济制度等等,都需要一个过程。

一直以来,对于房地产税的作用,有一种观点认为其主要是调节收入。对此,刘剑文并不认同。“房地产税确实可以在短期内起到调节收入的作用,但是,征收房地产税的主要功能在于组织收入,即通过组织地方财政收入来高效、充分、公正地提供地方性公共产品和公共服务。从整体上看,税收的首要和本初职能都是组织收入,在稳定汲取收入的基础上,才有调节的空间和可能。”

“税收焦虑”是正常现象

影响亿万中国人的房地产税如何征?什么时候开始征?对房地产市场影响如何?对哪些人群影响最大?可以说,一直以来,只要谈到房地产税,就会引发很多“税收焦虑”。

“实际上,‘税收焦虑’是一个正常的现象,可以说,是我国法治进程中的一个必然反映,也是民主法治时代大家关注税收问题的必然结果。”刘剑文指出,今年是改革开放40周年,40年来我国最大的一个变化就是社会财富总量的大幅增加,从而也带来千家万户的财富增长。而对于很多民众来说,家庭财产主要体现在房产。因此,房地产税成为焦点,不难理解。

刘剑文指出,目前对房地产税来说,已经不再是要不要征的问题,而是怎么征的问题,是如何更好地处理国家和个人利益的问题。对于房地产税我国已经做了很多卓有成效的工作,现在需要的就是不断总结、提升和完善。

刘剑文进一步指出,房地产税的征收范围以及免征范围,是按照面积还是按照套数征收等问题,是下一步立法中需要解决的关键点。而如何处理不同纳税人之间的关系、中央和地方的关系、立法机关和行政机关的关系等问题,则是未来房地产税征收立法中的难点所在。

据《法制日报》