

继国务院日前宣布“扩大个人住房房产税改革试点范围”，提交第十二届全国人大一次会议审议的报告在谈及今年改革任务时，也明确提出要“逐步扩大房产税改革试点范围”。随着房地产调控的深入，房产税逐步进入到人们视野中。由于房产税改革涉及社会公平、税制改革、利益分配等诸多敏感问题，对于开征房产税，各方态度不一，对房产税的实际效果尚存疑问，而在法理论证上，法律界人士也展开了各种争论。

征？还是不征？

——揭开房产税争论背后的利益博弈



A 态度之争：征还是不征？

支持方

甘肃天水的王女士夫妇都是高中老师，一个儿子在外上大学，2002年在当地买了现在的这套住房。“早就听说要征房产税，我认为人总要有个居住的地方，所以首套不该征，可以从第二套房起按面积征税，这样人们就不会再疯买房了，剩下的房可以给真正需要房的人。”

拥有一套住房的太原李女士也表示，不应该对首套住房进行征税。“很多人都是攒了一辈子钱就是为了住个大点的房子，享受一下，好不容易买上还要交税？如果按照平米数征，大家没有意见。但对二套或多套征收，我没有意见。”

反对方

天津市缝纫机厂下岗工人顾先生，早年攒钱在河东区盖了房子，又给儿子贷款买了套婚房。他现在开出租车赚钱，帮儿子还房贷。他说：“我为国家工作了30年，现在退休工资一个月是1500元，国家福利分房的时候就没给我们工人分房，好不容易贷款买套房，现在还让我们交税？我没钱交。”

他还说：“如果一定让我交税，国家得把工厂破产前欠我的住房补贴什么的都补给我。收富人的税我不反对，收我的税我肯定不给。”

拥有4套房产的私营企业主刘先生认为：“我们的钱也是自己实打实拼出来的，攒点房产也不容易。如果不能财产公示，不收贪官的税，只收富人的税，那改革就是在制造不公平。”

合肥的张女士拥有3套住房，她表示：“不应该征房产税，买几套房是个人的权利，况且我的房也不是用来投资的。”

天津一事业单位干部李明有两套住房，一套自住、一套出租。他表示，工薪阶层房子占个人财产的比重非常大，收入有限，租金是重要的收入来源，“现在我第二套房的房贷都没还清，交税加重了老百姓负担。对我而言，要是收税，我不能眼睁睁赔本，肯定要转嫁到房租上去，这样不仅难降低房价，反而会推高租金价格。”

另外，上海某公司职员也对目前增量试点方式提出不同意见，她认为，像自己这样刚刚买房的其实是穷人，而作为房产税征税主体的富人早就买了房，按照试点做法，改善居住条件的正当诉求要交税，享受了利益的富人却不用，这既是一种“既得利益固化”，更是“劫贫济富”，“是在制造新的税收不公平”。

态度模糊方

广州一事业单位中层干部表示，被查出拥有22套房的“房叔”——广州番禺区城管局政委蔡彬已被立案调查，“一个处级干部在一个城市的‘家底’就如此触目惊心，要真是全国联网、试点铺开，得面临腐败官员的多大阻力。要是像房叔这样的贪官22套房都不怕，我就两套房，肯定不怕房产税。”

某开发商表示，在当前调控背景下，如果房产税的调控力度过大，可能抑制改善性购房需求，在经济筑底回升的关键时期，可能对房地产市场发展乃至经济增长带来一定影响。

一位税务专家指出，自房产税提出以来，公众始终对房产税的政策目标认识模糊。如果是打着房地产调节税的幌子收财产税，以期降低舆论阻力的做法是十分短视的，房产税涉及公民的重要财产权，不能为了某种短期需要仓促推出，否则不仅损害公民的合法财产权，也易对公共政策的严肃性造成伤害，引发不必要的民意反弹，面临更大的被动。

专家解析：对房产税征收范围进行细化
国务院发展研究院研究员倪红日在接受记者采访时表示，现阶段民众阻力很大一部分原因是害怕本已不高的收入再次被剥夺。因此，应对房产税征收范围进行细化，确定起征点，而起征点要考虑排除低收入人群和房产面积合理的人群。

倪红日指出，我国免征的标准原则上应该根据中国各地区不同的情况，把居民自住合理面积，比如说人均多少面积以下的，纳入到免征的范围内。而如果你多占有房产，等于多占有国有土地，多占有基础设施的服务，那就应该交税。因此，普遍征收房产税的观点不太合适，从征管上来讲也面积太大，征收范围大约在20%至30%的高端人群。

财政部财料所所长贾康也认为，政府应及时将对未来改革的基本考虑做必要的信息披露，给社会公众吃定心丸，这样原本站在反对方的一部分人会站在支持方。

他指出，一方面由于不好认定一套住房究竟多少人住，对于人均面积不好设定，因此，应征第一套住房，以保障公众生活必

需。另外，在中国投资渠道稀缺的背景下，第二套房具有社会保险功能，相当于给自己买了商业性的社会保险，因此，应税率应从轻。“所以总体来说，应征第一套住房，第二套住房税率从轻，三套及以上实行累进制高税率。”

B 实效之争：降房价还是劫富济贫？

房产税虽未出台，却承载过多期待，被视为降房价“杀手锏”。一些人认为，房产税改革能够打击投资投机需求，盘活市场存量，继而降低房价。

刚刚从广东工业大学毕业不久的李政是房产税的拥护者。“我现在正准备结婚，但以现在的工资来说，不啃老、靠自己的工资买房几乎是痴人说梦。”

“广州市区房价早就两万多元，我和我女朋友两人每月工资加起来不到一万元，买房对于我们来说太艰难了。”李政认为，如果收了房产税，增加炒房者的持有成本，“可能会让市场的房源增加，房价下降。”

21世纪中国不动产副总总裁及上海区域董事长张卫平认为，从抑制房价的角度上来说，在中国持有房产的成本较低，通过房产税向拥有多套房产的业主征税，提高业主持有房产的成本，可以抑制投资投机需求，逼出空置的住宅走向市场，从而调整楼市的供求关系，抑制房价。



在北京某网站从事房地产行业新闻编辑的佟明彪也表示，通过一段时间来编辑房地产新闻稿件和观察网民留言发现，当前社会舆论方面呈现出一股倒逼房产税开征、加速改革的呼声，一些公众和专家寄望于房产税能打压房价。

但贾康表示，房产税的开征，主要着眼于调节贫富差距，绝非针对房价。

他指出，在很大的程度上，收入差距扩大最主要的原因之一是来自于不动产财富的实际分布情况。因为收入的差距中现在越来越有影响分量的财产性收入（特别是不动产收入），与其他收入综合在一起，形成了收入差距扩大状态。而这显然需要得到一定的再分配优化调节和制约。

“而这调节和制约的工具，便是对存量不

动产所征收的房产税。”贾康说。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰也表示，房产税既是公民承担收入和财富增值的缴税责任，也是抑制收入和贫富差异的政策手段。房产税最重要的意义是调节社会财富分配和为城市公共服务提供长期融资。

全国人大代表、湖南省财政厅厅长史耀斌也认为，扩大个人住房房产税改革试点范围，在一定程度上能抑制投机投资性购房需求，并影响房价预期，但并不能直接影响房价。

倪红日表示，房产税可以减少投资性需求，在一定程度上促进房地产市场供需平衡，长期来看将对稳定房价具有一定积极意义。

对此，克而瑞上海机构研究总监薛建雄建议，房产税需要加快推进，且需要提高累进税率，以取贷调控能力下滑的限贷政策，以抑制投资性需求，同时对房产出现的融资价值部分进行抑制。

专家解析：需打破既得利益障碍

“你以为办4个户口本就能控制房源吗？”蛇年央视春晚中的这句话得到了各方呼应，也再次让住房信息系统的再度信息联网，作为征收房产税基础的住房信息联网，距住建部“最后期限”已过了8个多月，而面对公众质问，住建部部长姜伟新的回答是，建设亦有相当的难度，但要继续努力把它建立起来。

但记者在采访中了解到，早在2011年底，各地已完成技术方面的联网。贾康表示，

“（房产信息联网）技术上没有问题，信息方面成为各种各样的孤岛，主要不是技术问题，而是有些部门和地方存在信息按孤岛来控制的冲动和相关利益，配套改革就要冲破这种既得利益障碍。”

“技术层面的原因不能算是原因，流动人口都能查清，房子查起来自然更容易。真正的阻力在于部分地方政府和官员。”财经评论员马光远指出，住房信息联网，大家怕什么？第一就是目前整个房地产市场房屋的供应是一个什么情况，比如现在老是讲北京的房子很缺，但是现在真的缺多少？怕房地产的真实信息跟大家预期的有距离导致房地产真正实现调整。第二个原因是，很多人拥有多套住房，但是又不敢公之于众。

“管理部门也应更开明。”贾康指出，已“空转”物业税模拟试点，关于税基评估的模拟结果并未给出披露。他指出，无论是沿海发达地区、东北地区还是西部，试点都是要求对地面上所有的不动产确权之后，按照制造业、商业、住宅三大模式做不动产的税基评估，而评估结果也会很明确，因此，各地方政府应该更开明的透露信息，人们对其的信任也会越高。

近日国务院机构改革和职能转变方案指出，建立不动产统一登记制度，以更好地落实物权法规定，保障不动产交易安全，有效保护不动产权利人的合法财产权。建立以公民身份证号码和组织机构代码为基础的统一社会信用代码等制度，从制度上加强和创新社会管理，并为预防和惩治腐败夯实基础。

但专家认为，在全国联网未实现的背景下，不动产统计登记制度又将成为不给力的纸老虎。

C 法理之争：合法还是不合法？

立法程序的争议

反对论：缺乏立法程序

广东省政协委员、律师协会副会长朱征夫表示，《立法法》第六条第八款规定，对非国

有财产的征收，只能制定法律。即使尚未制定法律，也需由全国人大和常委会授权国务院制定行政法规。“地方自行决定开征房产税，与法相背离。”

朱征夫表示，先试点还是先立法的争议不是小事，实质是对立法程序和公民财产的尊重。改革开放以来确实有摸石头过河、先试点再立法确认的习惯，但2000年《立法法》出台，就应该严格遵照执行。房产税作为针对不特定的多数人的税种，一定要尊重公民的财产权，不能随意剥夺。

全联房地产商会名誉会长聂梅生表示，从长远来看，房产税势在必行，但现阶段由于相关税的立法还没完成，因此，应该在经过新房产税立法等基础性环节后再进行扩大范围。

中国政法大学财税法研究中心主任施正也认为，与1986年国务院颁布的房产税暂行条例不同，目前上海、重庆的房产税征税范围和计税依据都有明显变化。而按照税收法治原则，税收根本要素变更必须由法律来规定，不能仅停留在地方发文阶段。

他认为，房产税作为极其重要税种，开征必须要在法理、情理上都站得住脚“也就是说，必须在经由全国人大讨论和立法之后，在全民基本形成共识的前提下铺开。”

支持论：不用必须经过立法程序

财政部财料所所长贾康认为，两地试点在法理上并不存在问题。因为房产税是在中国法规体系中有依据确立的税种，相关制度属于法律还是暂行条例都不妨碍这一性质。倪红日也表示，现阶段中国税制除了个别有立法外，大多是国务院条例。所以，为了稳定起见，房产税还是会以条例出现，并不用必须经过立法程序。

“房产税试点征收并不是无规可依。”上海市财政局相关负责人在接受记者采访时也表示，2011年1月27日，国务院同意在部分城市进行对个人住房征收房产税改革试点，具体征收办法由试点省、自治区、直辖市自行制定。而早在1986年国务院就颁布《房产税暂行条例》，将房产税确立为我国法规体系中的税种，只是多年来对非营业性住房免征。因此说房产税未经立法，是对相关情况不清楚。

重复征税的争议

反对论：这是“税上税”

上海市退休工人姚先生表示“土地是国家70年批租给我们的，买房时就已经交了土地出让的租金，现在为什么要为不属于我们的东西再交一次税，这不是‘税上税’？”

也有一些学者认为，从属性上分析，房产税属于财产税，但上海和重庆试点的实质是征收房地产特别消费税，这与国际上通行的房产税定义和财政部对于房产税改革目的的表态都存在差距。

另外，我国在土地出让时，已缴交土地出让金，再交房产税就是重复征税，有违公平性原则之嫌。

支持论：增值全归房产所有者不合理

对于是否重复征税，倪红日指出，“土地出让金和房产税是两码事，土地出让金是政府以土地所有者代表的身份来征收的，如果土地是私有的，土地出让金是属于私人转让土地时所有，跟房产税是两码事。”

贾康也认为，国有土地的税收是针对房地产使用看的所有者，从国际经验和国内改革实践来看不冲突，从世界范围来看，并不是所有的土地都是私有的，比如说英国、我国香港，那里的房地产税可以针对私有的、公有的土地一视同仁全覆盖。

住房和城乡建设部政策研究中心综合研究处处长赵路兴指出，就房地产行业行业而言，已有土地增值税、土地使用税、营业税、城市维护建设税和教育附加费、印花税、契税、个人所得税等十余种税费，因此，应在逐步整合与房产税功能重叠的税费的基础上，开征房产税。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰认为，房屋资产的增值几乎全部来源于土地，而土地增值则因为公共基础设施的改进和公共服务的改良，后者又系全社会劳动者的共同创造。“所以房产增值完全归房产所有

者是不合理的，在扣除房产所有者承担投资风险而获得的合理资产回报之后房产财富增值的一部分理应通过合理的税收手段转为全社会共同所有，再投入公共品和公共服务建设。”

上海财经大学公共经济管理学院教授胡怡建也表示，房产税的目的也是减少一部分人对财富的过度占有，把涨价、增值的财富通过税收的再分配让社会共享。

D 房产税能否成为调控房价杀手锏

上海和重庆试点两年之后，房产税改革将如何推向全国？能否成为调控房价的“杀手锏”？房产税的推进是否会加速房产税出台？来自两会内外的代表委员和专家各抒己见。

如何迈出扩大试点新一步？

全国人大代表、中国房地产协会副会长胡葆森认为，房产税并非当前房地产市场面临的最紧迫问题，鉴于当前统计各种复杂住房信息仍存在很多困难，短期内只能是逐步扩大试点范围，不会推向全国。

不过，中国社科院财经战略研究院院长高培勇认为，把房产税推向全国是必然，而且近几年必须推行。

“房产税改革关系到收入分配制度改革和税制完善，在全国范围内征收房产税是必须的，至于怎么征可以讨论。”高培勇建议，由于上海、重庆试点方案不同，再扩大试点应采用全国统一方案，具体条款设定可以根据地方情况留有选择空间。

房产税是不是“定海神针”？

“房产税不是‘定海神针’，调控房价不可能‘一招鲜’。”全国政协委员、财政部财料所所长贾康对记者说，房产税的开征，主要着眼于调节贫富差距，绝非针对房价。

对此，史耀斌代表也指出，扩大个人住房房产税改革试点范围，在一定程度上能抑制投机投资性购房需求，并影响房价预期，但不能直接影响房价。房产税改革的出发点和落脚点主要还是为了改革和完善税制。从上海和重庆的试点情况来看，改革对房价和财政收入的影响都不是很大。

“房产税目的不是让楼市冷下来，而是让市场回归理性。”胡葆森认为，房产税增加了买房人的保有成本，一定要配合相关减税举措，否则消费者赋税会增加，房价反而会上涨。

贾康委员建议，房产税的改革一定要和房地产税制改革通盘考虑，未来应统筹推进房地产税费改革，逐步改变目前房地产开发、流转、保有环节各类收费和税收并存的状态，合理安排税收负担。

是否会加速遗产税出台？

房产税扩大后，是否会加速遗产税出台？高培勇指出，房产税和遗产税都有助于调节收入分配和贫富差距，但一个调节现有存量财产差距，一个调节代际之间财产转让差距，在出台先后顺序上并无关联近。

国家税务总局局长肖捷近日对媒体表示，开征遗产税尚无时间表。当前最重要的是解决三个问题：一是全社会对开征遗产税要达成共识；二是要有一个科学的方案设计；三是要解决税收征管可能会遇到的难题。

（记者 梁倩 高伟 乌梦达 魏宗凯 魏彪 大洋）

【小资料】

现行房产税的法律依据是《房产税暂行条例》。该条例规定房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳；没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定；房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。对于房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。如果个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，房产税减按4%的税率征收。