

如何让房产最经济？关于房子的那些税

■ 叶锋 报道

楼市上涨十几年,房产成为普通家庭最重要的财产。经久不衰的调解类电视节目告诉你,处理不好房产问题会给家庭带来多少麻烦。随着第一代独生子女慢慢步入成家立业的年龄,在房产继承问题上,比起上一代多子女家庭少了很多纷争。但这一代人的烦恼也是前人不曾遇到过的——呼之欲出的遗产税成为横在有产者心头的达摩克里斯之剑。

中国至今为止没有开征遗产税,但早在 2004 年 9 月,财政部就出台了《中华人民共和国遗产税暂行条例(草案)》。草案出台十年,一直没施行,靴子十年尚未落地,真是名符其实的悬念。

《暂行条例》在 2010 年进行了修订。在 2012 年底深圳两会期间,就曾有“深圳试点征收遗产税”建言,经社会发酵一度“成真”。此后,深圳市地税局、深圳市市长许勤相继辟谣。2013 年 9 月,国务院参事、中央财经大学税务学院副院长刘桓透露,征收遗产税被写入十八届三中全会文件草稿。这是业内专家首次透露遗产税进程。

遗产税开征就在眼前？

“目前遗产继承环节只涉及规费,中国不会马上开征遗产税。”上海交通大学海外教育学院税务教研组组长、《百姓不缴糊涂税》一书作者汪蔚青认为,短时间内中国出台遗产税的条件还不具备。

她分析道,开征遗产税之前,国家一定会先开征赠予税。因为如果没有赠予税,父母若在前把房产馈赠予子女,就能完全避开遗产税,会成为遗产税设置上的一个非常大的漏洞,而目前中国还未有开征赠予税的计划。

“赠予税和遗产税都是财产行为税。与财产有关的税种,开征的前提条件是设立严格的公民财产登记制度,目前物权实名登记、财产实名申报还不完整,没有开征遗产税的制度准备。”

就比如,各地房产信息不联网,老百姓在 A 地买的房子,B 地就查不到。被继承人名下有多少财产还搞不清楚,遗产税如何征收?呼吁多年的公务员财产登记制度尚未出台,全体公民的财产又岂是一时半会儿算得清的?

遗产税还很远,但老百姓在继承房产时是不是什么税都不用缴?房产转让双方主要涉及到的税种是营业税及附加、个人所得税和契税。按照现行税法规定,房屋产权所有人死亡,法定继承人、遗嘱继承人或者受赠人依法取得的房屋产权暂免征收营业税。个税免征情形中有一类:房屋产权人去世后,依法继承房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受赠人获赠房产,不征个人所得税。因此通过继承遗产获得的房产,基本不涉及个人所得税。另外,遗产继承房产和土地,暂不征收契税。

虽然继承房产没什么税负成本,但考虑到遗产可能带来的家庭纠纷及公证手续的繁琐和费用,越来越多老人选择在生前处理房产,以馈赠或买卖的方式将房产过户给子女,提前了却一件事。以这两种方式转让房产是不是更经济?

首先来看馈赠。我国税法对于个人将房产无偿赠予配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹,或者有偿赠予对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人,都暂免征收营业税。而对于无偿受赠房屋规定了三种不征个人所得税的情形,除上述继承情形以外,一种是房屋产权人将其名下房产无偿赠予其太太、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹。另一种,房屋产权人将其名下房产无偿赠予对他承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或



者赡养人。

也就是说,亲属之间赠予房产基本不用缴个人所得税,涉及的只有契税。按照税法对契税的规定,以出让、转让、买卖、赠予、交换发生权属转移的土地、房屋为征税对象,承受的单位和个人为纳税人。税率各地不同,一般为房产总值的 3%-5%。

“父母以赠予方式向子女转让房产,在房产证上加子女的名字,涉及到变更产权持有人,除赠予方和被赠予方是夫妻关系外,其他关系都要缴纳契税。”汪蔚青说。

如果以买卖方式转让房产呢?税法规定,购买不足五年的住房对外销售,全额征收 5% 的营业税;若持有超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售,可以免征营业税。即便持有超过 5 年(含 5 年),但属于非普通住房,在对外销售时按照其销售收入减去购买房屋的价款和合理税费后的差额征收 5% 的营业税。

其次是个所得税。个人转让自用 5 年以上们并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。个人出售自有住房,按其收入额减去原值和合理费用后按 20% 的税率征收个人所得税。对纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能准确计算房屋原值和应纳税额的,税务机关可对其实行核定征税,即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。

按照现行的政策,买卖房产征收个税都是按照简易征收办法。上海市的核定征收率为普通住房 1%,非普通住房 2%。

如果老人想转给子女的房子“满五唯一”,免征个税和营业税,也只涉及契税部分。也就是说,如果是“满五唯一”住宅,老人选择百年之后由子女继承,基本是零税负;在生前通过赠予或买卖转让给子女,也只涉及契税。

表面上来看,三种处理方式涉及的税负成本相近,但汪蔚青表示,实质上差别可不小。“老百姓在处理老人房产这个问题时,不仅要考虑眼前的房产受让环节,还要考虑以后房产处置的问题。”

子女获得老人的房产后,未必会持有一辈子,很可能会在几年后出手,这时差别就体现出来了。如果当初子女的房产是通过继承和赠予获得,将受赠房产出售,就会因为取得房产没有成本,面临全额缴纳相关税金的情况。

买卖房产时个税和营业税都有差额征收的规定,所谓差额征收,就是以卖房获得收益扣除取得房产付出的成本,作为税基。

“我们现在征收个人所得税是采取简易办法,征收房产全额的 1%-2%。但这是一种税收优惠,并不是常态,如果哪一天取消简易办法,恢复按照差额 20% 征收,那么如果你如果继承一套价值 300 万元的房子,以 300 万元的价格卖掉了,因为获得成本为零,那就要缴 60 万元的个税。”汪蔚青说。在营业税部分,对于非普通住房也是按照差额征收。

如果通过买卖方式转让房产,子女为获得房产付出一定成本,比如以 300 万向父母买下房子,即便将来以 350 万卖出,差额只有 50 万,税基要小得多。比较起来,以买卖方式转让房产更安全,可以减少受让者的后顾之忧。

“老百姓要有长远的缴税规划,不仅要考虑眼前的缴税问题,还要考虑下一步。因为你无法判断未来税法走势,所以要提前做好准备。”汪蔚青说。

关于婚房的税

在独生子女家庭,无论是将房子赠予子女,还是拿出积蓄为子女买新房,大部分父母都毫无怨言。但有一个无法回避的尴尬问题,子女成家以后,房产会不会被分走一半?

很多婆婆都有过这样的踌躇,为成年儿子买婚房要不要加儿媳名字?新婚姻法规定,男方婚前房产,且房产证上没有女方名字,如果婚姻发生变化,女方对房产没有权利。因此女方家长往住竭力争取一个名字,而男方家长又在居高不下的离婚率面前寸土不让,平白搅黄了很多姻缘。

然而,很多人没有想到,坚守产权证的代价可能不仅是心中的疙瘩,还要付出每年成千上万元的房产税。

上海是房产税试点城市之一,按照规定,家庭购买第二套住房,如果原住房加上新购房面积,超过家庭人均 60 平方米,就要每年缴纳房产税。2013 年应税住房房价低于 27740 元 / 平方米 (上海市新建商品住宅平均销售价格的两倍) 的,房产税税率减为 0.4%,房价高于 27740 元税率为 0.6%。

举个例子,如果老两口原有一套 130 平方米的房子,另买一套 120 平方米的住宅,单价在 30000 元 / 平方米,应纳房产税税额 = 新购住房应征税的面积(建筑面积) × 新购住房单价 (或核定的计税价格) × 70% × 税率 4元 / 年)。

那如果上海家长在原有住房之外,为儿子买一套婚房,算不算二套房?要不要缴房产税?

汪蔚青表示,按照《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》规定,本市居民家庭中的子女成年后,因婚姻需要而首次新购住房,且该住房属于成年子女家庭唯一住房的,暂免征收房产税。

所以,如果家长是给儿子买婚房,目前不用缴房产税。但儿子领取结婚证后,产权直接登记在小夫妻两个人名下。

如果第二套房是在儿子婚前买的,结婚后加上女方名字,是不是还要继续交房产税?

按照现行税法,居民家庭住房情况会发生各种变化,凡这种变化涉及应税住房房产税纳税事项调整的,居民可以向住房所在地的地方税务机关申报,并重新办理房产税纳税信息的申报、认定,从地方税务机关重新认定的第二个月起可以调整纳税。

也就是说,如果子女结婚后,婚房的住房情况变了,符合了“本市居民家庭中的子女成年后,因婚姻需要而首次新购住房,且该住房属于成年子女家庭唯一住房”的条件,依然可以暂免征收房产税。

将“二套房”变成“婚房”,省下一年几千上万的房产税支出,其实只要在房产证上添加子女配偶的名字,这件事并不用付出多少税负成本。因为按照《财政部、国家税务总局关于房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知》,婚姻关系存续期间,房屋、土地权属由夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有的,免征契税。

“为什么夫妻之间在房产证上变更名字不用缴契税?因为按照法理,夫妻之间财产权和父母子女之间的权利是不同的,夫妻之间的财产权是平等的。”汪蔚青解释。

但是,的确也有一些现实主义的父母,情愿付出每年上万元房产税的代价,也坚持不在产权证上加上媳妇的名字。而这种做法,是对孩子婚姻的破坏还是保障,倒也见仁见智。

房屋出租 房客要用税保护自己

在目前“租售比”失衡的情况下,靠出租房产获得的回报只能说聊胜于无。因此很多人都不愿意在这块不大的蛋糕中再分一块去缴税。

事实上,房屋出租环节涉及到多个税种。汪蔚青介绍,各地在不动产出租方面的税收政策有比较大的差异,不动产性质不同,持有人不同,承担的税负也有很大的差异。

按照上海市规定,个人出租商品房,统一按照 5% 综合征收率缴纳税金。在北京,如果出租的房屋是商铺,就涉及到营业税征收。2011 年营业税起征点上调至 20000 元,如果租房月收入高于 20000 元,按照各地的综合征收率征税,北京是 12%。如果月租低于营业额起征点,则不用缴纳营业税,只征收包含房产税、个人所得税的其他税种,北京征收率是 7%。

在没有指定综合征收率的地区,需要按租金收入 12% 缴纳房产税,1%-7% 的城市维护建设税,教育费附加 3%,地方教育费附加 2%,堤防费 1%,个人所得税在扣除营业税、房产税等税金和合理的修缮费之后,减除 20%,然后按 20% 缴纳。

这些七七八八加起来占到租金的两至三成,因此很少人愿意主动报税。在实际情况下,除非租客需要报账,房东才会去税务局代开发票,并且缴纳税金。

然而,房东在租赁环节避税,后果往往会让租客承担。在房产交易中心备案的租赁协议足以抵抗买卖协议,保障租客的利益。而出于避税理由,很少有中介会建议租赁双方去房地产交易中心登记备案,因此造成私下签署的租赁协议效力很弱,违约率很高。房东很容易任意抬价,或者在价格上涨时选择出售租赁中的房屋,租客缺乏安全感。

普通人觉得处理房屋出租的缴税问题很麻烦,而深谙税法的人却不这么认为,他们甚至会利用租赁协议以时间换空间的方式来降低房产交易中的营业税和个税。“持有不满 5 年的房产交易时,有些人为了规避营业税和个税,双方在签署房产买卖合同时,会先签署一份租赁协议,租期超过上家持有房产满 5 年的时间点,并且在房地产交易中心备案。因为按照我国合同法第二百二十九条的规定:租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力,即买卖不破租赁。所以到了交易时间点,上家如果想跳价把房子卖给别人,只要租客不同意,就无法实现。”汪蔚青说。

房地产泡沫难捅破 房产税扩容势在必行

■ 秦夕雅 报道

楼市“拐点论”近期再现江湖。杭州等城市的房价下跌被悲观论者看作中国房地产市场下行的重要论据。

那么,在经济下行压力下,房地产行业扮演了什么样的角色?如何看待部分地方政府“松绑”限购的传言?针对这些问题,4 月 23 日,在《第一财经日报》主办的“走向深蓝 2014 中国(青岛)蓝色经济发展论坛”上,国务院发展研究中心原副主任、中国企业评价协会会长侯云春接受了记者的采访。

房产税扩容势在必行

记者:今年经济发展的下行压力中,房地产市场扮演了怎样的角色?

侯云春:经济繁荣时,房地产一定是重要因素之一。反之,一个国家出现经济问题,特别是经济危机,房地产泡沫都是元凶。

我国经过这么多年发展,房地产泡沫肯定存在。现在,既不能继续“吹大”房地产泡沫,城镇化过程中的住房需要也要根据“刚需”适度增加。

同时,房地产泡沫也不敢捅破,那样对经济带来的震动更大。房地产行业如果是下行,最好是逐步消化。

总体来说,在深化住房体制改革、完善住房体系的基础上,房地产业应该稳步、有序、健康发展。

记者:未来房地产税有无扩容可能,您认为难点在哪里?

侯云春:我国房地产行业的问题很突出。全世界新建的住宅,我国占一半。房地产市场是区域性的、分化的市场,的确存在有人买不起房的问题,但我国房地产的主要矛盾不是房子太少,而是空房太多。

空房太多是多方面原因造成的,如百姓投资渠道少,保值增值心理。但根本问题是住房制度和政策设计问题。

我国政策与制度引导公众将住房作为投资品,原因之一在于住房的持有成本太低。从这一角度讲,必须征收房产税。而且我认为,房产税应该普遍征收。普遍征收有利于培养大家的纳税意识,有利于调节公众根据自己的经济条件选择合适的居住面积、居住地点等,使住房回归到消费品功能。但普遍征税的前提是不能增加中低收入人群的税收负担。

出台房产税和房产税扩容势在必行,住房登记、房屋普查、评估等征收房产税的准备工作,要抓紧进行,越快越好。

房产税扩容的难度比较复杂。其中存在技术问题,如搞清楚住房底数、税收政策设计等诸多环节,但也包括决心问题、利益问题和政策设计问题。

记者:今年杭州等地的房地产市场出现下滑,有传言称有些地方政府考虑取消限购,您认为在一些地方,适当的松绑是否必要?

侯云春:限购是行政性措施,治标不治本。在一段时间、一定地域范围内,没有更好的措施替代之前,采取这些限购措施应该说是必要的,但不是长久之策。

住房限购是过去我国政策不配套,一些基本制度不完善,导致大家将住房作为投资品,为了防止住房成为投资品才出台限购。

我认为,如果在房子的持有环节和交易环节采取措施,就没有必要采取限购的方式。用于居住的住房,可以通过房产税来调节;对于倒房者,可以征求特别交易税、住房交易税,将房子增值部分通过税收手段收回。

地方政府可适当发债

记者:如何看待通过放开地方政府自主发行债券,解决新型城镇化资金的问题?

侯云春:新型城镇化不仅包括硬件,还包括软件。不光住房,还包括配套设施、基础设施。这需要巨大的资金投入,需要发挥好市场与政府的作用,发挥好财政和各个投资主体的作用。

其中,一些建设周期长、回报率比较低但又不得不搞的设施,如地下排水、消防、交通等长期投资的项目,我个人赞成地方政府适当发债。

城镇化过程中,确实存在一些急需建设的项目需要资金。这就需要把“花钱的”和“有钱的”打开一个通道,其中应包括允许地方政府发行建设的债权,把钱用到真正提高城市发展的质量与效益上来,为未来可持续发展提供支撑与条件。

一旦发债,很多人担心债务风险问题。我个人认为,这些投资不是搞重复建设,搞“大而不当”政绩工程,真的用在城市发展与改善百姓生活上,即使暂时投资时间长、回报率低,也可以通过今后的经济发展,寻找其他手段,如税收等来偿还。



■ 周天勇/文

废除剥夺农民财产收入和搜刮刚需城镇买房人收入的土地出让金和地方政府土地财政,建立新的地方政府收入房地产税渠道,从向低收入的农民和工作不久的低城镇收入阶层收钱向国有房地产财富的阶层收钱,已经成为共识。但是,开征房地产税,我认为有四个要点。

一是房屋及土地一定要有永续使用产权,无永续使用权,企业等法人和自然人,可以拒绝并抵制交税。目前,国有土地,或者集体所有土地(如果集体土地可以进入建设市场的话),使用期为 50 到 70

年不等,工厂、商店、写字楼和住宅到期,土地及地面建筑收归国有或者集体所有。实际上土地及建筑物是租用国家的,政府和村集体是房主和地主,使用者是国家和村集体的租客,按照房地产税的法理,是财产税,如果征收房地产税,应当由地主和房主交税。

二是房产税,要区别消费性住宅资产和投资性住宅资产,居民居住用的第一套住宅,应当按照消费性住宅资产看待,以人均可支配收入 5 年可以买一套体面面积住宅的价格征税,而不应当以市价征税。因为中国土地地方政府行政垄断卖地,招拍挂,千家竞价,价高者得,地方政府为了自己

的财政利益,把地价推得越来越高,按照居民收入比较,房屋价格中泡沫非常严重。按这种泡沫非常高的价格,对居民消费用的房屋征税,是极不合理的。

三是第一套居住性房屋也应当征税,第二套及以上投资性房屋按照 1% 征收,而不应当累进征税,同时政府应当废除和关闭土地出让金体制和渠道,不当双重收钱。有的学者和网友认为,第一套居住房屋不应当征税,这潜伏着相当大的财政枯竭风险,如果因征不到房产税,政府不取消土地出让金,则剥夺和搜刮农民和城镇刚需居民利益的财政格局也得不到改变。因为,从相当多的国家看,绝大多数居

民都是一套房屋,极少有两套及两套以上的房屋的,因为房产税的持有成本太高。如果中国对第一套不征税,对第二套及以上开征累进税,则绝大多数居民抛售,二套及以上房屋被卖出,都变成一套房了,政府也就收不到了房产税了。这样政府就不会取消土地出让金,农民和城镇刚需居民还是要受政府的剥夺和搜刮。

四是消费性房产税,考虑工薪阶层和一些中低收入居民的情况,可以对 1% 税率的房产税,分 5 年到位。使交税随着工资的增长,有一个消化和适应过程。并且对失业、退休的低收入人群,进行特殊的征税政策,以不影响他们的生活为宜。