

房产税立法初稿已成形 税率地方自行决定

上海样本

个人住房房产税 在上海推出已经4年

■ 吴春伟 报道

日前有消息称,房产税立法初稿基本成形,房产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并,但房地产相关税费负担总体将保持不变。

据悉,国内的房地产税于2011年起在上海和重庆两地试点。上海市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,合并计算的家庭全部住房面积,人均超过60平方米的,进行房产税征收。例如如果一个居民家庭原来已拥有的住房面积共计180平方米,刚好人均60平方米,现又新购一套100平方米的住房总价100万,那么其一年应该缴纳房产税4200元左右。

记者了解到,目前个人住房房产税在上海推出已经4年。2011年当年上海财政局征得个人住房房产税1亿多元,而到了2014年,即使包含商业房产税,房产税也仅占市本级一般公共预算收入的1.3%,暂难取代土地出让金,成为地方主要税源。

根据此次传出的消息,有关部门认为:“应适当提高保有环节税负,降低建设、交易环节税费负担。未来的房产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并。”

记者查阅相关资料显示,城镇土地使用税采用定额税率,大城市每平方米年税额标准为1.5-30元,应纳税额=实际占用的土地面积×适用税额。“以上海市宝山为例,当地的城镇土地使用税税额标准为6元。”宝山一住宅楼盘的项目负责人告诉记者,这笔税仅在2-3年的建设周期内由开发商缴纳,房屋卖出后普通小业主不再承担。

如果按照新规定,以后购房者每年在支付房产税时,其中需要额外支付新增的“城镇土地使用税”。同样以前述宝山楼盘为例,如果该项目的容积率为2,购房者购买了一套100平方米的房型,那么每年摊得的城镇土地使用税=6÷2×100=300元。

不过好在有关部门也表示,“根据房产税立法改革总体思路,拟在房地产相关税费负担总体不变的前提下,适当提高保有环节税负,降低建设、交易环节税费负担。”

他山之石

美国房产税: 不可或缺 无法避免

如果你是位业主,或许会很不情愿缴纳房产税。然而,经济学家们却热衷于纳税人所厌恶的房产税。近日出版的美国《纽约时报》撰文认为,房产税对于美国州与地方政府来说,不可或缺,对于民众而言,则无法避免。

经合组织(OECD)研究人员在2008年时就房产税对一些国家展开调查后发现,按每一美元筹集的税收收入来看,房产税是最不会拖累一国GDP增速的税种。紧随其后的税种则是:营业税、个人所得税与企业所得税。换言之,房产税是不会对经济运行造成太大伤害的税种。

正如经济学家格雷格·曼昆三年前所言,税收有一条傻瓜法则,即:如果你从什么东西身上收税更多,那么你从它身上最终获取的就越少。曼昆的这一理念有助于解释为何房产税对经济运行会产生相对较小的负面影响。

其实,税收主要是通过改变人们的行为而对经济造成一定的负面影响。提高个人所得税税率会抑制人们的工作热情;提高营业税税率会让人们减少支出。而业主为了应对房产税税率增加的惟一办法则是卖掉自己手头的房子,即便如此,业主也需要找到一个愿意背负房产税税负的买家,而只有下家“接盘”,买家才能如释重负。

房产税的税基非常好,因为房子不会“长腿”且“寿命”很长。就土地本身而言,它可以说是永远存在的。作为经济活动参与者的广大民众而言,可以改变地上定着物——房屋的外观与内饰,但房屋一旦矗立在那里,人们就无法按照房产税税率调整自己的行为。

在极少数情况下,房产税高得会让民众放弃自己的房子(底特律曾出现过这样的情况)。但大多数情况下,房产税只会让财富从房屋所有者手中高效地转移到政府那里。尽管房产税对于房屋所有者来说不是啥好事,但在某种程度上,该税不仅有助于政府筹集财政收入,也是保证经济平稳运行最好的调节方式。

自2007年以来,美国房产税占地方与州政府财政收入的比例呈现不断增长的势头。数据显示,2012年,房产税占地方政府与州政府财政收入的比例已经从2007年时的24%升至27%。可见,房产税已经成为美国州与地方政府相对稳定的财政收入来源。

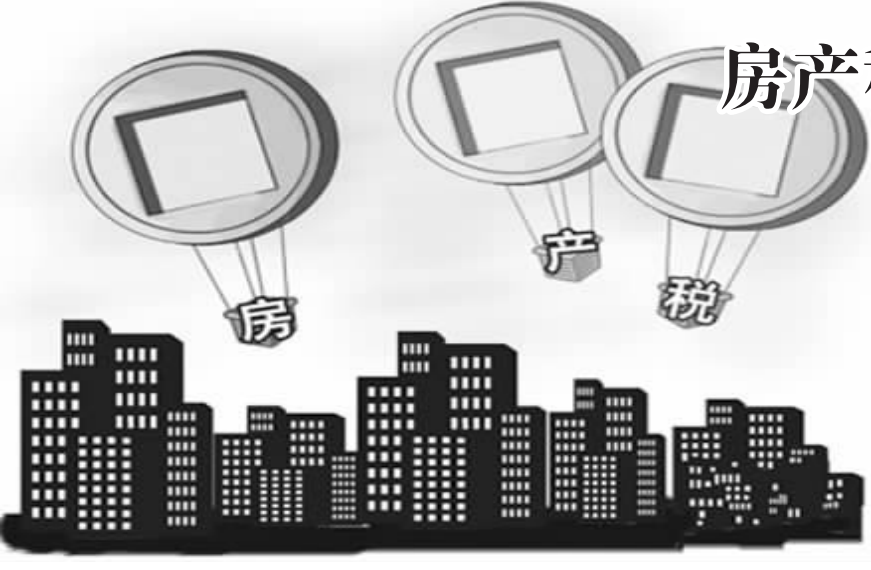
(中国财经报)

编者按

房地产税改革路径日渐明晰。据媒体报道,房产税立法初稿已基本成形,正在内部征求意见并不断完善中。据悉,房产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并,具体税率可能将由地方在中央确定的税率区间内自行决定。

这意味着我国房地产税改革又迈出了关键一步。

早在1984年,国家就决定恢复征收房地产税,并将房地产税分为房产税和城镇土地使用税两个税种。2011年,又决定在上海、重庆等地开展房产税征收试点。但从总体上看,我国目前的房地产税不仅内容繁复,而且调控效果也不理想。从建立长效机制来看,税收政策调整频繁,出台较为仓促,应急色彩浓厚,缺乏顶层设计。不过有业内人士指出,对于调控而言,以交易环节调整税收为重,短期内能产生一定效果。



■ 温如军 报道

日前,国务院发展研究中心研究员倪红日表示,房地产税改革要把现有的房产税和城镇土地使用税合并起来,已确定无疑。

具体税率可能将由地方在中央确定的税率区间内自行决定。房产税立法初稿已基本成形,正在内部征求意见并不断完善中。

值得注意的是,税改应注意合理制定对家庭基本需求的免税政策,同时对房地产企业持有的土地和正在开发项目征收房产税,抑制囤地、闲置土地等行为。

▼ 链接

什么是房产税

房产税是以房屋为征税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税。

现行的房产税是第二步利改税以后开征的,1986年9月15日,国务院正式发布了《中华人民共和国房产税暂行条例》,从1986年10月1日开始实施。2010年7月22日,在财政部举行的地方税改革研讨会上,相关人士表示,房产税试点将于2012年开始推行。但鉴于全国推行难度较大,试点将从个别城市开始。

房产税征收范围

房产税“课税范围”,具体指开征房产税的地区。房产税暂行条例规定,房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。城市、县城、建制镇、工矿区的具体征税范围,由各省、自治区、直辖市人民政府确定。

房产税征收标准

房产税征收标准从价或从租两种情况:
(1)从价计征的,其计税依据为房产原值一次减去10%-30%后的余值;
(2)从租计征的(即房产出租的),以房产租金收入为计税依据。从价计征10%-30%的具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定。如浙江省规定具体减除幅度为30%。

房产税税率采用比例税率。按照房产余值计征的,年税率为1.2%;按房产租金收入计征的,年税率为12%。

房产税应纳税额的计算分为以下两种情况,其计算公式为:

(1)以房产原值为计税依据的
应纳税额=房产原值×(1-10%或30%)×税率(1.2%)
(2)以房产租金收入为计税依据的
应纳税额=房产租金收入×税率(12%)

2015 房产税征收时间

2014 房产税开征时间是什么呢?一位政府官员回答说:“其实房产税全面开征的时间并没有确定下来,因为目前在我国开征房产税还无法可依。不过离全面开征房产税也不会太远了,房产税立法已经得到提案,目前人大有关人员已经在研究房产税立法事项。一旦房产税有法可依时,那么其也必将全面开征。”

在房产税开征最新消息里我们可以看到,到2015年3月份,我国各省份的不动产登记条例将全面出台。国家有关部门也已经明确全国住房信息联网将在2020年前完成。不动产的登记和住房信息的联网,将使有关部门更准确、更及时的掌握个人持有的房产信息,这将有有效的推动房产税开征的步伐,使房产税的征收更加准确、便捷。

房产税和城镇土地使用税或将合并

本。在房地产市场下滑的背景下,将对目前大量囤地囤房等行为产生抑制作用。

此外,倪红日指出,立法框架建立起来之后,具体征收时,地方应有一定的自主权。“房产税将作为地方税种,给地方一定的征税自主权。比较可能的方式是类似于煤炭资源税的征税方式,全国规定一个税率区间,各个地方在这个区间范围内根据当地的具体情况自主确定具体税率。各地的开征时间、具体征税依据、操作细节也会有细微不同。”中国政法大学财税法研究中心主任施正文说,即便房产税立法完成,可以开征房产税,也不会全国范围内统一开征,各地会各自出台征收细则。

针对将在什么时间、以何种形式开征,以及征收对象、免征范围的划定等涉及具体执行层面的问题,有业内人士称暂时还没有定论。

分析称卖方承担的税基本转嫁给买方

据悉,房地产建设环节涉及耕地占用税、契税、城镇土地使用税、建筑安装营业税及附征城建税、教育费附加、企业所得税和印花税;交易环节,卖方销售需缴纳销售不动产营业税及附征的城建税和教育费附加、

土地增值税、企业所得税或个人所得税。目前,个人买卖房屋暂时免征土地增值税和印花税。

有业内人士指出,现行房地产税费内容繁复。对于调控而言,以交易环节调整税收为重,短期内能产生一定效果。但从建立长效机制来看,税收政策调整频繁,出台较为仓促,应急色彩浓厚,缺乏顶层设计。此外,还存在制度建设滞后、保有环节改革进展缓慢等问题。

“现阶段保有环节几乎没有税收,历次调控均以交易环节税收为主,促进住房资源合理配置效果不够明显。”业内人士指出。

上述业内人士表示,除保有环节税收外,现阶段交易环节税收重在调节卖方。在供求关系紧张的市场环境下,卖方承担的税基本转嫁给买方,增加了中低收入人群和自住等合理需求的购房负担,偏离了调控方向。

以2013年房地产相关税收为例,直接来源于房地产的税收收入约为2.56万亿元,占全国税收收入比重约为23.1%,占全国财政收入比重约为19.8%。其中,建设环节收入在房地产税收收入中占35.6%,交易环节收入占54.9%,保有环节税收仅占9.5%。

楼市影响

房地产税率地方自决 对楼市6大好处

随着房价的不断暴跌,楼市已成泡沫,虽说现在不断降价民众还是相对处于观望阶段,寄望下阶段或将下跌。而日前有消息传出,房地产税率地方自决,这背后究竟有何含义?

房产税、房地产税,一字之差,不少人对此多有混淆。不管二者有多大差别,征收都是对社会的进步。而似乎房地产税比房产税更有意义。房产税征收都有很多好处,而房地产税可能会打破房屋产权70年的年限,更有进步。

尽管房产税争议之大,也不管未来会以什么形式征收,但有其对楼市不可抹杀的好处,而这些好处正是保障楼市能健康长远发展的必备要素。

严厉打击炒过房的和将要炒房的群体

虽然一些开发商仍然不承认房地产“暴利”说,但楼市泡沫还没有破灭。房地产的暴利本质吸引了无数开发商盲目开发,刚性需求者在增加但基本上是比较均衡的递增,而投机性需求则是阶梯式的递增,递增速率远比真正的需求快得多。

因此造成了一些地方政府背后导演,前台由开发商和炒房者表演的一出房价上涨大戏。开发商不断存放房源,以期获得更高的利润,房地产行业“泡沫”越积越大。

从而真正有效需求者即自住购房者面对高高在上的房价只能望房兴叹,自愧不如,甚至被迫沦落房奴。

正如开发商所言,房价是购房者抬高的,这其中包括部分刚性需求者,但更多的则是炒房者,投资者或投机者购买多处房产,期望在高房价时“出手”获得最大利益。这种恶性循环从而最终也影响了刚性需求者或多或少身不由己的患上了房价狂想症,尽管他们买房用来自住,但是人们被楼市大环境的污染变得对房价异常敏感。

上面的种种问题想解决,想稳定房价、限制房产投机,国家开征房产税则成了必要和及时雨。

从经济理论来讲,实施房产税可以提高投机者炒房的成本,降低其收益预期,从而减少投机需求,通过市场供求关系达到降低房价的目的。

在征收房产税情况下,炒房成本极高,风险极大。这样或许不能完全避免炒房投机的存在,但是相信大多数数就望而却步了。既惩罚了拥有多套房的炒房者,也阻止了想进入炒房的人。



房产税弱化房地产投资属性

房地产具有使用和投资两个功能属性,但是现在投资反客为主,很不正常。房产税的开征有利于弱化投资属性,还房地产以居住功能属性。

房产税的征收,对于那些多买多占公共资源的前提下,在未来升值空间不确定的背景下,首先要面对确定的房产税负,这样就会让以投资为乐趣的购房人信心丧失大半,少了炒房者侵占市场资源,房地产市场立马现了原形。

房产税开征将直接抑制房价

房产税的开征将打破高房价时代,只是房产税能否让房价大跌我就吃不准了,总之,开征房产税有一百个好,这其中一好就是结束了房价高涨的嚣张气焰。

据有关统计,在目前的房价构成中,税费及房产商利润占到60%,建筑成本只占40%。房地产开发中土地占有的税费太多,是房价过高的直接原因。

如果将以往在房价当中一次性缴纳的税费改成按年收取,那么,改革后房地产的开发成本将有大幅度降低。

地方利益保障 防止过分依赖土地财政

目前我国实行的是“批租”土地使用制度,即用土地者可以向政府购买一定期限内的土地使用权,而其中大部分税费,用地者须一次性支付。

正因为这样,过去地方政府通过房地产提高GDP政绩、充实小金库,开发商则从其中拿到不足为外人道的好处……当初物价部门要求公布房价成本,保障消费者的知情权,实际上遇到了一些地方政府和

开发者的联合抵制。

因为地方政府往往与开发商之间有千丝万缕的联系,对房地产商的高额利润只会睁一只眼闭一只眼,这也使得原本能够算清的一笔账变得算不清楚了。在这里,一些地方政府角色暧昧,处境不无尴尬。

同时,开发商为了拿到“批件”不得不上下打点,但用于对地方政府的“感情投资”则不得不转嫁到房价上,这最终苦的还是百姓。

而一旦开征了房产税,地方政府的利益将有所保障。因为现行的土地批租制度将退出历史舞台,对于地方政府而言,土地将成为长期而稳定的财政收入来源。

如果地方政府不再过多为“土地出让金”张罗,而是将注意力转到其他生产上,那么开发商和地方政府那一层剪不断理还乱的暧昧关系将彻底终结了。

这样,黑暗的土地出让交易将被光明正大的手续代替,土地管理将步入正轨。

房产税有助于调节贫富差距

如果把房产税看作房地产税,实际上就是财产税系列之一。所以,如果开征房产税,就意味着中国开始征收财产税了。

因此,一旦把房产税提到财产税这个层面上,财产税的开征具有填补中国现行税制中财产税缺失的特殊功能。就意味着中国真正启动了调节贫富差距的工程。

房产税的开征将使对贫富差距影响最大、具有基础作用的财产有所触动。

房产税开征 保障房地产业健康发展

不管从土地制度还是从房地产市场运行上都存在一定的问题,作为国民经济发展的基础产业及支柱性产业,房地产业具有产业链长、关联度大、带动性强的特点。

如果根本问题不解决,就会使楼市问题孳生,泡沫越吹越大,从而房价越涨越高,百姓则离房子的梦想越来越远,社会稳定将会受到挑战。

如果房产税能够开征,将会摒弃过去收费不合理、不规范、不科学的恶习,直接结果就是,销售转让环节税费负担减轻,降低开发建设成本;对于消费者而言,购房门槛越来越低,住房需求也就得以释放,对经济回暖的大好形势起到促进作用。

总之,房产税的开征并能有效实施将会使房地产业稳健发展,从而形成良性循环。

(搜房网)