

# 与“房地产税”一字之差的“房产税” 上海重庆试点四年但影响不大 未来房地产税立法走向何处?

据新华社电 (记者 杨毅沉、孔祥鑫、郑钧天)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,房地产税立法将走向何方?对百姓和政府的“钱袋子”产生哪些改变?



资料图片

## 追问1 上海重庆房产税试点四年效果如何?

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个人新购高档住房,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。

### 对地方政府财政税收贡献不大

重庆房产税试征税的金额年均约为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”。

## 追问2 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:作为房地产税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税立法的重要前提。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:如何确定房地产税征收范围和税率,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

## 追问3 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。

### 老百姓的税负有可能是降低的

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代交的税费,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变供需结构的话,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。未来的房地产税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。

投资投机性消费,也给广大普通百姓一颗“定心丸”。广东省房地产业协会会长蔡穗声表示,房地产税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。

### 有可能对地方政府形成多重影响

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。

## 黑龙江发生越狱案 一服刑人员翻墙脱逃 20小时后落网

据新华社电(记者 梁书斌)记者从黑龙江省监狱管理局了解到,8月8日脱逃的黑龙江省未成年犯管教所服刑人员张云明,在公安民警、监狱民警和武警官兵的协力配合下,于8月9日16时40分被成功抓获。

8月8日20时左右,在黑龙江省未成年犯管教所服刑的张云明翻越围墙脱逃。据了解,张云明今年20岁,2012年3月20日因抢劫罪被双鸭山市尖山区人民法院判处有期徒刑9年,2012年7月投入黑龙江省未成年犯管教所服刑。

## 河南首例汽车销售“一赔三”案 车主被判获3倍赔款 57万余元

据新华社电(记者 马意肿)原告花费19万余元新购置的一辆东风悦达起亚轿车,在到交警部门上牌照时,才发现车引擎盖上的识别代码与车辆识别代码不同,无法上牌照,而汽车销售服务有限公司对此一直拖延不置可否,原告无奈之下诉至法院……日前,河南开封市金明区人民法院通过微博公开审理了备受社会关注的河南省首例汽车销售“一赔三”案件。当庭判决原告胜诉,判决被告开封市中原亚飞汽车销售服务有限公司支付给原告毕某赔偿金572400元。

通过开封市金明区法院的官方微博直播的庭审过程,记者了解到:2014年7月17日,原告毕某购置了一辆东风悦达起亚K5珍珠白轿车,车款190800元,然而在到交警部门上牌照时,发现该车引擎盖上的识别代码与车辆代码不同,无法上牌照,被告对此一直拖延,原告无奈诉诸法院。原告诉称,被告在销售车辆时存在欺詐,应依消费者权益保护法赔偿车款的三倍金额。双方争议集中在“买卖本案争议车辆时亚飞公司是否告知原告毕某车辆已经更换发动机盖”上。最终法院判决被告开封市中原亚飞汽车销售服务有限公司支付给原告毕某赔偿金572400元。

## 网传湖北襄阳机场大厅 发生持刀砍人事件 警方回应已抓获两名嫌疑人

据新华社电(记者 梁建强)近日网传湖北襄阳机场大厅发生一起持刀砍人事件,致5人受伤。记者9日从湖北省公安厅获悉,经襄阳市公安局侦破,这一事件系债务纠纷引发的殴斗,目前已抓获两名犯罪嫌疑人。此前,网传信息显示,几名男子持刀在襄阳机场到达厅内当众行凶,导致5人受伤,现场如“香港电影《古惑仔》中的情景”真实上演。网帖透露,“嫌疑人作案后驾车潜逃”。警方介绍,这一事件发生在8月6日23时41分。襄阳警方迅速开展侦查工作,并于7日晚抓获两名主要犯罪嫌疑人。初步调查显示,一名犯罪嫌疑人与其中一名伤者有债务纠纷,且多次商讨未果。8月6日晚,双方因言语不和在机场出口发生殴斗,共造成5人受伤。目前,两名犯罪嫌疑人已被依法刑事拘留,案件正在进一步调查中。

## / 凡人善举 / “坚守最美的梦” ——一个老兵四十载的电影放映传奇

据新华社电(记者 闫睿)傍晚来临,黑龙江富锦市东祥花园小区的纳凉亭里聚满了人。65岁的彭步钦熟练地支起幕布,校准投影仪位置,电影《七七事变》片头曲一响,这里瞬间变成了移动电影院。在这座拥有47万人口的小城里,他是“明星”。1974年自部队转业后,老彭成为一名电影放映员,并坚守至今:前26年认真履职给农民放,这15年退休后义务为全市人民放。

上世纪70年代,能看场露天电影是奢侈。72岁的林奎田还记得,要是听说村里晚上放电影,白天铲地都比平时起劲儿。“那时受欢迎啊,各村屯赶着牛车马车去接放映队,光是发电机4个人才能抬动。”彭步钦说。到了80年代初,电视开始走进家庭。他个人承包放映队,花150元买了台手推车,又用30元焊了一个铁爬犁,自己进村“送电影”。结合着时代主题放映影片的老彭,后来买了一辆小三轮车,骑行在乡间总是晴天一身土、雨天一身泥。当兵时就两次获得三等功的他,面对这些没有抱怨,也从未退缩。

40多年来,老彭走遍了富锦市260个自然村,放电影1.6万余场,行程达50万公里。他说:“一辈子专注一件事本就不易,做就必须做好。”