

房地产税立法有望 2017 年通过

◎ 转载

房地产税法终于有了动静。十二届全国人大常委会立法规划近日公布,房地产税法正式列入其中。专家预计,房地产税法最快有望在 2017 年获得通过,但不会立即实施,建议人均 60 平方米内免征。长期看,房地产税有望增加持有环节的税负,这将大大抑制投资投机行为,从而有助于房地产市场的理性和稳健发展。

立法有何进展?

房地产税法正式列入中国立法规划

一段时间从公众视野“淡化”的房地产税有了新动向。最新调整过的十二届全国人大常委会立法规划本周向社会公布,包括房地产税法在内的 34 项立法任务亮相其中,这意味着备受关注的房地产税法正式进入全国人大的立法规划。

除了房地产税法,一并被补充进第十二届全国人大常委会立法规划的还有环境保护税法、增值税法、资源税法、关税法、船舶吨位税法、耕地占用税法等六大税法,向外界释放出税收法定进程提速的重要信号。

立法何时通过?

房地产税法或最快 2017 年通过

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示,此次房地产税列入立法规划,说明房地产税立法工作正按计划稳步推进,有了重大进展。列入立法规划,就意味着征收房地产税已是“板上钉钉”的事。

顾云昌表示,“人大成立起草小组开始起草,中间还要经过多轮意见征询,草案通过后还要征求公众意见。立法过程非常严谨,最快也要两三年。有专家说 2017 年出台,这是个比较乐观的估计,也许会更久。并且,立法后也不意味着会马上开征”。

房地产税要交多少?

专家建议人均 60 平方米内免税

对于征收范围,中央财经大学财经研究院院长施正文认为应该设立一定的免税面积,“免税面积设定为人均 60 平方米比较合理,这样对于三口之家来说,可以有 180 平方米不用交税,从而保证了居民第一套住房不用交税。”

对于免征额和税率,目前官方并未释放任何信息。但是,施正文建议,对于免征面积,中央可以设定一个最低的标准,在此标准之上,各地免征面积可以自行决定是否上浮。

房地产税将怎么收?

百万房产或每年缴税 5000 元

据了解,未来的房地产税主体税种由房产税、城镇土地使用税合并而成。收税标准将参照世界通行做法,估算价值 100 万的房产可能会每年增加约 5000 元税负。

有关房产税,实际早在 2011 年就开始在上海和重庆两地试点。在上海试点时,新购且属于家庭第二套及以上住房的,按人均计算,人均超过 60 平方米的进行房产税征收。比如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,那么其一年应缴房产税 4200 元左右。

对楼市有何影响?

促进房地产市场回归理性

“长期看,房地产税的开征有助于房地产市场的理性和稳健发展。”中央财经大学财经研究院院长施正文认为,房地产税增加持有环节税负,有助于引导人们正确看待房地产消费,树立“房地产主要是居住功能,不是投资品”的观念,并将会对投资投机产生较大的抑制作用。

财政部财政科学研究所原所长贾康此前也表示,征收房地产税的影响是多方面的,它会使房地产市场更沉稳、稳健,使其以后在运行中间减少泡沫,遏制肆无忌惮地炒作,而且对于把空置房调动出来、加入租房市场也会有好处。

房产税与房地产税

究竟有何关联?

目前很多业内人士在讨论住房持有环节税收改革时,依然在混淆使用“房产税”和“房地产税”两个概念,事实上从近两年国家正式文件或相关主管部门的言论中,都是使用“房地产税”这个概念。沪渝两地的“房产税”扩大征

收试点，在当时市场过热情况下仓促出台，行政推进色彩浓厚，但实际执行效果差不明显。无论是上海的增量征收还是重庆的高端存量征收，其实际征收税额和两市的是住房规模远远不相配。上述“房产税”试点已经失去扩大执行的必要性，实质被搁置。

“房地产税”是以一个新税种的面貌出现，在《立法法》的要求下，税收法定原则应贯彻实施，因此，近期讨论的基点都应是房地产税的立法改革，只有进入立法的轨道，相关改革才会名正言顺。

“房地产税”比“房产税”多了一个“地”字，也就意味着未来的持有税，征收对象不但是房屋价值，而且还将包括房屋下面的土地价值，应该是房地产税收体系的综合改革。

业内人士

如何看待房地产税改革？

财政部财政科学研究所原所长贾康认为，一旦房地产税立法获得通过，其作为一个地方税种在不同的城市也会不一样，比如在税率上会有一些的浮动空间，给地方政府预留空间。房地产税的推出会伴随着营改增等房地产全链条的税收调整而进行，其基本思路就是降低从土地到交易环节的中间直接税，增加持有税，并且会合并城市土地占用税等。

浦东改发院房地产研究中心主任李战军认为，征收房地产税的出发点和目标大致有四条主要理由：首先是调控房价、抑制投机；其次是筹集税源，取代地金；第三是调节收入和贫富差距；第四是房地产税制改革，调整结构。良好的愿望未必能够顺利推进，政策的试行未必能够获得预期效果。房产税在争论和试点中，房价并未收敛，房产税也没有能够取代土地出让金，税制结构改革并未启动，调节收入和贫富差距依然是一项长期性的艰巨任务。原本房产税的推行，就不会成为短期一蹴而就的经济政策。重要且多元的政策目标，注定会是一项长期任务。

易居中国执行总裁丁祖昱认为，房地产税虽然在路上，但是一时半会还出不来。理由一：经济下行，必须靠房地产拉动。理由二：顶层设计尚未完成。理由三：各方面技术问题尚未解决。理由四：征收是最后的难点。（朱晓冬供稿）