

房产税牵动谁的神经

各地版本不同各有侧重

继上海、重庆将试点房产税征收之后,国土资源部官方网站日前披露,湖南、湖北新版房产税的征收细则正在制定中。新版本中,已购存量二套房将被征税,税率不会太高。可能意识到影响过于激烈,国土资源部网站在8月20日下午6点左右撤下了这则消息。



资料片

有关扩大房产税试点的消息近来一直流传得甚嚣尘上,牵动着购房者和开发商等各方的神经。近日,有关房产税扩大的传闻终于有了权威消息。

国土资源部网站发布的这一则消息称,据国家税务总局相关人士透露,湖南、湖北两个最新试点区域的房产税改革征收细则正在制定中。房产税扩容范围包括个人已购的第二套存量房,征收的税率不会太高。据悉,此次试点与上海、重庆不同的是,计税依据由原来的房产原值改为市场评估价。

国土部网站在发布这则信息时,也注明了其来源为前日的中国国土资源报。该报为中央级行业类平面媒体,因此消息来源可说比较权威。而早在上周末,也有消息称,全国30多个省市的地税官员正在开展为期6个月的房产税税基评估集训,为房产税扩容做准备。而当时也传出2012年税收政策改革工作重点之一便是

在湖北和湖南两省开展房产税试点。

记者了解到,就在近日,媒体报道称,全国30多个省(自治区、直辖市)和计划单列市的地税官员正在开展为期6个月的房产税税基评估集训,为开展非经营性消费房产的存量部分恢复征税的试点,提供技术储备。

“两湖”版和沪渝版有啥区别

对于湖南和湖北正在制定的新版房产税,南京业内专家认为其杀伤力毫无疑问比现行沪渝版更大,而且对近期和远期楼市都将产生下行压力。不过,房产税也不是万能药,不可能单靠这一个税种解决国内楼市的所有问题。

此前已经开始试点的上海和重庆两地产税,虽然版本各有不同,但是基本上均以满足一定条件的新购住宅进行征收对象,重庆版中唯一存在征收存量住宅税费的条款还仅限于独栋别墅。而根据此次湖南湖北正在制定的新版房产税

内容,个人已购的第二套存量房都需要征税。另外,国土资源报的报道中还点出这一类房源征收的税率不会太高。

不论税率高低,对已购存量二套房也征税是未来房产税税基放宽的证明。

在上海和重庆两地已推行的房产税中,由于基本上都是针对新购房征税,因此计税依据也是新购房的交易价格。不过在“两湖”版的房产税中,这一依据将改为市场评估价。这就是说,一个居民几年前买的第二套住房在征税时,不是按照当初的低价格和现价计算,而是按现在的市场价计算。

专家解析“两湖”版方案

新版“两湖”房产税比现行沪渝版要严厉很多,其杀伤力主要是会产生更大的“挤出效应”——即减少房地产市场的空置率和投机者。长期来看,将有助于平抑供需矛盾,使住房进一步回归消费属性,让买房人更加理性。此外,这对于房地产开发

的健康发展也有好处,投资性的减弱,必然导致更多非专业性企业离开房地产领域,转而投资其他领域。

不论今后新版房产税实行后的效果如何,目前这则消息的传出,一定会对当前楼市产生或多或少的负面影响。分析人士认为,在近两个月全国大中城市房价普遍止跌回涨的情况下,也不排除这是中央有意放出的风声。这则信息起码说明了中央对调控房价的决心,表明扩大和推广房产税试点这项工作一直都在紧锣密鼓的进行着。当前有些不淡定的购房者及开发商在看到这则信息后可能会更加理性,选择继续观望和暂不涨价。

此外,如果以目前价格无法获利,一些手中有囤房的投机者在预见到新版房产税来临的情况下,可能会将空置房源租出去以抵消未来的房产税,租赁房源的增多也可能导致房屋租赁价格出现一定程度的平抑或下滑。

相关链接

渝版房产税

1. 税收征收对象

独栋商品住宅,不管存量还是增量;个人新购高档住房,高档住房是指比主城区新建商品住房建筑面积成交均价高两倍房子;个人在重庆无户籍,无工作和企业在重庆购房,首套房不会收税,多套房从第二套住房,即使是普通房子也要征。

2. 征税税率

不管独栋商品住宅还是高档住房,均价3倍以下收0.5%,3—4倍收1%,4倍以上收1.2%。

3. 计税依据

目前以房产交易价为征税基数,三年、五年以后可能用其他评估方法。

4. 计算标准



如无存量商品住宅,买首套独栋商品住宅和高档住房都有抵扣。存量独栋商品住宅可以抵扣180平方米,高档住房可以抵扣100平方米。以户计算,一户一个人抵扣100平方米,三口之家一户也是抵扣100平方米。

专家点评:渝版房产税针对的是高档住宅,如别墅和独栋公寓等等,按当地主管部门的话说,与90%的市民无关,因此并未纳入算账范围。

沪版房产税

上海版房产税四要素:

1、“起征点”为人均60平方米;2、税率按房价高低分档;3、“卖旧买新”可退税;4、存量房一概不征。

据介绍,上海房产税自去年1月份,根据《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》的规定,明确对居民家庭给予人均60平方米的免税住房面积(指住房建筑面积)扣除。即对居民家庭新购且属于第二套及以上住房的,合并计算的家庭全部住房面积人均不超过60平方米(含)的,其新购的住房暂免征收房产税;人均超60平方米的,对属新购住房超出部分

的面积计算征收房产税。

上海房产税试点实行差别化的比例税率,即适用税率暂定为0.6%,但对应税住房每平方米市场交易价格低于上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率可暂减为0.4%。试点初期,暂以应税住房的市场交易价格作为房产税的计税依据,房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。《办法》中还规定了四类可以退还房产税的情况。

专家点评:与重庆版相比较,沪版方案的可操作性更强,今后有可能被拿来在南京“落地”。

微楼市

一周微博语录

话题一:

住房保障
让全体人民住有所居

到2011年底,全国累计用实物方式解决了2650万户城镇低收入和中等偏下收入家庭的住房困难。如按三口之家计算,总共有近1亿人通过不同形式的保障房解决了住房困难。“让全体人民住有所居”的目标正越来越接近现实。

@thunder091827:只看到越来越多的人,一批又一批的年轻人无房住,租金高的租房都困难。

@狗aaa:保障房不在于建多少,关键在分配。

话题二:

央行表示应用房产税来取代限购报道失实

针对有媒体报道的“央行表示:长期限购损害经济,应用房产税来取代限购”等,央行有关负责人表示,该观点来自央行调查统计司的一篇研究报告,报告仅代表作者的个人见解,不代表央行观点,一些网站以央行观点转载发布。

@翁江华:房产税应尽早出台,放开限购,对房地产市场有利。但征税方式应合理合法,有差异化,保护自住需求。

@任志强:破坏经济正常发展的政策绝不是好政策。

话题三:

山西投百亿再造大同古城
现代建筑都将搬出去

河南开封千亿“再造汴京”令舆论哗然。而在山西大同,耗资上百亿元的古城再造计划却早在2008年就已展开。在构想中,老城内的所有现代建筑都将搬迁出去,以恢复传统的城市格局。目前,工程“遍地开花”大同城变大工地。

@笙笙来冒险:劳民伤财!一边拆古迹一边又建新的。

@梵高门生:圈钱活动,新房子还没住20年又换了。

微“八卦”

鄂尔多斯楼市逾8成项目停工
讨债成居民主要工作

2012年8月的鄂尔多斯,到处是停工的烂尾楼和焦急的讨债者。康巴什新区有大量房屋却无人居住。鄂尔多斯90%以上家庭都拿钱投资房地产,如今,这些钱都变成了尚未完工的钢筋水泥,讨债已经成了当地居民的主要“工作”。

(以上评论不代表本刊观点)



发布