



**决定原文**  
逐步建立综合与分类相结合的个人所得税制。加快房地产税立法并适时推进改革,加快资源税改革,推动环境保护费改税。

期待打压高房价,让地方政府摆脱土地财政依赖症,这成了房产税难以承受之重。

自2011年上海、重庆相继试点征收房产税后,房价并未因此受到抑制,三年间,上海市的商品房价格甚至还上涨了13%。

房产税只是多了一个税种,增加地方政府的财政收入?这让房产税扩围一直争议不停。归根到底,税收作为调节收入的杠杆,纳税人对征税的反应最为敏感、直接,如何体现公平才让民众期待。

这其中,个税、房产税等与百姓生活息息相关的财税改革将一直是社会关注的焦点。而在更为复杂的背景下,税收改革如何突围,仍待深化顶层设计。



2013年10月13日,上海,高行俱进路。自贸区周边的二手房和新楼盘包括期房遭房产中介“爆炒”。(资料图)

# 房产税怎么收才公平

本报记者 寇润涛

## 房产税试点城市的私人账本

十八届三中全会后,《决定》中提到“加快房地产税立法并适时推进改革”。在房产税“试点”之一的上海市,做房产中介公司的陈军尤其想知道:“房产税将走向何方?”

陈军是土生土长的上海人,一直在房地产中介市场摸爬滚打的他,对上海房地产价格每次细微的震动非常敏感。但是,在试行两年的房产税面前,他却依旧摸不清头绪。

2011年1月28日起,上海市开始对新购房屋征收房产税。

以一个三口之家为例,若存量房加新购房,人均低于60平米,则新购的房子不用交税,若人均大于60平米,则超出部分需要缴纳房产税。比如一个家庭原本有一套50平米的住房,后来

又购入一套100平米的住房,两套房加起来150平米,人均50平米,则这套100平米的房子可以免收房产税。

“其实,房产税并没有给购房者带来压力。”陈军在闵行区有一套75平米的小户型,2012年他一家三口又买了一套110平米的房子,均价为26000元。

按规定,上海房产税依据不同的成交价格适用不同税率:对应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率单价 $\times 70\% \times 0.4\%$ ;反之则为单价 $\times 70\% \times 0.6\%$ 。

陈军算了一笔账:2011年上海市新建商品房平均售价为13448元,2倍为26896元。他的房子应缴税面积仅为5平方米,税额为 $5 \times 26000 \times 70\% \times$

$0.4\% = 364$ 元。

“对于像我这样三口之家的本地人,房产税只有几百块钱。”陈军说,当然如果不是三口之家,缴税额会相差较大。

令陈军纳闷的是,试行了房产税,商品房的价格却依然上涨。他告诉记者,2011年,上海商品房成交均价为15743元/平方米,2012年为15130元/平方米,而2013年至今为17840元/平方米。

“其他亚洲国家的经验可以给我们的启示,靠房产税抑制房价效果很可疑,不一定起到这个作用。”天津财经大学的教授李炜光说,韩国对第二套居民征重税,原来9%—30%这个比例,最后征到50%、60%,但是房地产价格还是没有控制住。

## 半截子的分税制体制没有改完

李炜光认为,房地产价格虚高,现在采取征税的办法解决,那是天方夜谭,必须对中国财税体制进行非常彻底的改革才有这种可能。

“84.8%的居民说,房地产价格虚高,责任在地方政府。”这是李炜光曾经看到的一份民间调查,他认为,“这样板子都打在地方政府的屁股上,也不大公平。”

李炜光分析,房地产市场的问题是由土地财政引起,它跟分税制有关,因为半截子的分税制体制没有改完。

对此,财政部财政科学研究所所长贾康也指出,“1994年以后出现的问题,如果做病理分析其实并不复杂,不是分税制带来一大堆问题,而是分税制在省以下贯彻受阻,没有体现正面的意义。”

根据贾康的研究,分税制既适应

了市场经济下政府维护市场秩序、提供公共产品职能定位的内在要求,也迎合了各级政府间规范化地、可预期地分工与合作以提高公共资源配置效率的公共需要。

1994年,分税制改革主要确定了中央与省级政府之间的分税方式,但没有具体规定省以下各级政府间的财政关系,这使得中国地方税体系至今没有成型,省以下没有形成真正的分税制。

当年省以下分税制没有得以推行,是因为现有19个税种中大的税种均由中央政府收缴,地方仅剩一些小税种,省以下政府无税可分。另一个原因则是两个金字塔的错位——中国大部分省市经济是“倒金字塔”结构,越大的企业集聚在越大的城市,而财政支出则是“正金字塔”结构,越是基层

越要相对支出更多。而2006年,主要由地方收取的农业税废除之后,更是让县乡没有税源来供养当地政府。

“地方政府怎么办?只好自己创收,地方政府拿什么创收?又不是公司,又不能经营什么?只有卖地,于是土地财政出现了。”李炜光坦言,中央政府在这种情况下对地方政府的行为只能是默许。

在贾康看来,“未来应坚持分税制改革方向不动摇,积极完善以税种配置为主的各级收入划分制度。大力推进资源税改革和积极扩大房地产税改革试点范围;扩大消费税征收范围,调整部分税目的消费税征收环节,将部分消费税目收入划归地方;积极推进‘营改增’,将增值税中央增收部分作为中央增加对地方一般性转移支付的来源。”

## 税收征收将更加体现以“人”为中心

在税制改革中,除了房产税,个人所得税的争议也非常大。

每个月15日,在济南工作的王小宇总要看着自己的工资存折无奈地感慨一番,28岁的小宇在一家银行做客户经理,忙碌一个月可以赚到1万元左右的收入。

其实,小宇的收入在济南算是不错。但是,他去年买了一套100多平方米的房子,为此贷款60多万元,每月要还银行近5000元。由于自己暂未结婚,他独自还贷带来的压力非常大。

每当小宇交完房贷,扣完个税,再交完房租、手机费等生活必需花费,他手里只剩下一千多块钱。小宇把牢骚和抱怨都一股脑推在了每月都交的个税上。他说:“房价、物价都涨得这么

快,个税每月交近1000元,现在对于像我这样的工薪族,个税也慢慢成了压力了。”

然而,据数据统计,在2011年9月1日个人所得税起征点提高到3500元之后,我国的工薪所得纳税人占工薪收入人群的比重只有8%左右,2012年个税占税收总收入的比重还不到6%。

为何个人所得税还是引发如此大的争议?对此,财政部财政科学研究所副所长白景明介绍说,当前个人所得税最大的问题不在起征点,而在于专项扣除不够精细化,尚未充分考虑市场化范围扩大给个人支出造成的压力。世界上很多国家个税设计的可借鉴之处是充分考虑了纳税人的实际情况,设计了精细化的专项扣除机

制,住房抵押贷款、孩子抚养费等都可以通过纳税人申请而在纳税前给予扣除。

社科院财经战略研究院税收研究室主任张斌也认为,未来的个税改革应该更加体现以“人”为中心,考虑不同纳税人的实际生活负担,让税制更为公平。

不过,在税收蛋糕越做越大之时,国家也注意到了去兼顾税收的公平性,财政部部长楼继伟说,“下一步改革个税,会将纳税人家庭负担,如赡养人口、按揭贷款等情况计入抵扣因素,更体现税收公平。”他继而给民众吃下定心丸,“尽可能不开征新税种,适当简并现有税种与税率,税制设计尽可能简单透明,减少自由裁量权。”

## 图解分税制

分税制分成比例:  
增值税三一开所得税六四开

