

开征房产税能否抑制房价

8月20日,《中国国土资源报》报道说,国家税务总局方面和湖南、湖北制定了新房产税细则,将对已购的第二套存量房征税,且计价标准从购买价改为市场价。这意味着大批存量房将不得不每年缴税,房价将受到沉重打击。

8月13日,《经济参考报》报道了这样一条新闻:《30余省市地税部门为开征存量房房产税做准备》,文中说:在国务院督察组完成16省(市)房地产调控督察后,对于房地产调控后续政策出台的呼声越来越大。据悉,在既有房产税试点向新增住房交易征税的基础上,近日全国30多个省(自治区、直辖市)和计划单列市的地税官员,正在开展为期六个月的房产税税基评估集训,从而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。

所以,不要对这项中国楼市杀伤力最大的房产税新政心存侥幸。

让我们接着看中国房地产的形势:7月份,中国70个大中城市的平均房价环比上涨0.14%,是在下降八个月之后连续第二个月走高。房地产销售正在回暖,7月份销售面积较上年同期增长14%,为2011年底以来的首次增长。此种形势必将加快中央实施房产税新政的速度。我们回过头去看去年的房产税试点,其最大的缺陷是不对存量房征收,其结果使该收的税基仅为实

收的0.01%。而今年不同了,那么,到底该不该对存量房征税?

让我们对开征房产税的评价,先从最基本的概念开始:房产税是个什么税?全世界所给出的通用的定义是:房产税是一种富人税。几乎全世界所有的国家都设有这个税种,并且是国家税种中最重要的,比重非常之大的税种。在发达国家,房产税在国家税收中所占比重普遍超过了50%。房产税是国外地方财政的主要来源,占地方财政收入的70%左右,几乎是国家税收的命脉所系。而去年中国房地产的收入一年仅为23亿元,对于去年近10万亿元的中国税收来说几乎为零。

房产税的功能首先是均贫富,因为房产税是一种财产税。在全世界几乎所有的国家,对于仅有一套自住房的人都是免税的,或是先收后退的。其次是平抑房价,打击房产投机。无论是重庆还是上海两个不同版本的房产税征收,因为均不对存量房征税,既不能平抑房价,又难以起到打击房产投机的作用。对于均贫富,不过是隔靴搔痒。

也就是说,在政策划定的时间节点之前所购房产,不管你有十套还是八套,一律免征房产税,仅对

时间节点之后所购房产超过所需部分征收房产税。对存量房不征税是一个非常严重的问题。这首先是因为房地产的价值量巨大,所以对房屋和土地的课税,体现的是税收公平原则。房产税是对社会财富存量的课税,这是房产税最重要的、最基本的特征,对存量房不征税是对房产税的颠覆和亵渎。

今后的中国,对于多套房的拥有者来说,养房的费用将超过买房的费用。据《中国国土资源报》

相关链接

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》,从当年10月1日开始实施。据证券日报2010年7月22日报道,有消息称,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。2011年1月,重庆首笔个人住房房产税在当地申报入库,其税款为6154.83元。

房产税有啥用途

在房产税用途方面,美国等国家的做法就十分靠谱。目前,美国50个州都已征收房产税,税率一般为1%至3%,从2000年到2007年,由于美国中等价位房的房价增长了48%,美国房产税相应地在同期有了62%的增幅。据了解,美国房产税七成用于支付学区义务教育、改善治安和公共环境,从而让学区周围环境改善,房价自然升值。因此,一般房产税最高的地区,学区也都是最好的,因为有财政支持,所以这里的房产,每年的增值也大,而且自己的孩子从学前班一直到高中毕业,不用交学费。

在大多数美国老百姓看来,交了房产税后孩子可以享受十几年的义务教育,他们当然愿意交税,这不但充分体现了税收“取之于房,用之于民”的用税理念,也让公众交得口服心服。

显然,笔者觉得,我国也应借鉴国外的做法,不妨让收上来的房产税全部用在保障房中去,并定期通过媒体和网络,公布每一笔税款的具体流向,这不仅能为保障房建设提供资金保障,能满足纳税人的知情权和监督权,消除公众疑虑。据《经济参考报》

各地区物业税一览

各地区	物业税
香港	如房地产作出租用途,则该租金收入需要缴纳物业税。每一个课税年度按照土地或楼宇的应评税净值,以标准税率向在香港拥有土地或楼宇的业主征收,税率为15%。
台湾	按我国台湾物业税的征收标准来看,144平方米以上的房源,每年收取的税费将有可能在房屋总价0.8%-1.5%/年。
新加坡	由新加坡国内税务局对所有房产征收,自住房产的物业税率是4%,其他类型的房产的物业税率是10%。
日本	日本财产税主要是对房地产等不动产课征的不动产取得税、固定资产税、城市规划税、注册执照税等,同时还有遗产继承税与赠予税。固定资产税的标准税率为14%。
韩国	韩国的财产税和综合土地税达到惊人的30%。而韩国在接下来的2年内,还有可能进一步调整房地产税率。财产税和土地税将会被整合为资本收益税,税率将增加为:第二套房产为50%,而第三套房产为60%。
美国	不动产税,归在财产税项下,税基是房地产评估价值的一定比例。目前美国的50个州都征收这项税收,各州和地方政府的不动产税率不同,大约平均1%到3%。
德国	不动产税:根据评估价值的1%-1.5%征收。
法国	不动产税:持有不动产者,每年按3%的公平市场价值(fair market value)纳税。公司将自己房产装修后出租,按税基的84%缴纳15%-30%营业税。税基包括:公司房产的出租价值,或16%的公司所付出租金。
瑞典	不动产税,征收额度为不动产评估价值的0.5-1%。自2001年起,对于独栋独立家庭住房(相当于国内别墅的那种住房),税率为1%,对共同产权型的公寓住宅,税率为0.5%。商业不动产不动产税率为1%,工业不动产税率为0.5%。
意大利	不动产税:按照税评估价值的0.4%-0.7%。
西班牙	不动产税:按照税评估价值征收(一般低于市场价值的50%),税率为3%。

○有此一说

房产税背后的复杂考量

近日,一则“湖南湖北正在制定新版房产税细则”的传闻牵动各方神经,虽然很快就被辟谣,但股市房地产板块连日重挫。为何辟谣后股市仍被波澜?因为它不是孤立传闻,近段时间与房产税相关的消息不停地传出。“传闻——辟谣”已不是第一次了。

房产税其实是个老话题,对营业性用房已开征了20多年。近两年它又被频繁提起,扩大征收到非营业性用房,这无疑与楼市调控有关。可是,支持楼市调控的百姓,对房产税的态度却令人意外。据新浪乐居的调查显示,61.4%的网友“并不期待”房产税出台,原因有二,一是担心它起

“负作用”,不但不能提升房价,二是担心征收到自己头上。

出台针对非营业性用房的房产税的目的是什么?是楼市调控的长效机制?开辟地方财政的新来源?财税体制改革的重要举措?还是为了调控贫富差距?这个基本问题必须向公众解释清楚。但目前对此无一权威解释。按照“税收法定”的原则,任何一个新税种的开征、变更或取消,均需通过立法机关的审议程序。《立法法》规定,对有关税收的基本制度,如果尚未制定法律的,全国人大及其常委会授权国务院对其中的一部分事项制定行政法规。现在若把房产税扩大到非营业性房产,这种修改至少应取

得全国人大及其常委会授权。征收房产税是否应取消70年的土地使用费,这又涉及重大土地制度的修改问题。如何监督征收的房产税用于解决低收入家庭住房困难等民生问题,而不是成为地方GDP增长的新支柱。各地的大量单位集资建房以及除“大产权”之外的各类非商品房如何公平征收。还有税制设置和征税机制,缺少代征代缴机制,征税成本较高,存量房的普查评估等等许多问题……所以全面开征房产税难度颇大。再从近期考虑,“稳增长”已成为当前突出问题,政府的房产税决策也面临两难选择。

眼下老百姓最关心的还是:房

产税真能降房价吗?从理论角度,作为持有税的房产税会增加投机成本,抑制投机性需求,的确能降房价。但从实践角度,如果房屋需求大于供给,投机利润大过持有房产的税收支出,房产税支出费用就可能被后续购房者接受,传导和转移这部分税收成本的结果必然是房价上涨。因此,在供小于求的情况下,任何新增加的购买和持有房产的成本,都只会转嫁到后续购房者身上。从美国看,实行州差别化的地税(类似房产持有税)后,房价指数翻了2.8倍。同时,房产税抬高了房屋持有成本,让租房费用水涨船高,而房租上涨可能会反过来带动房价上涨。

