

# 扩大房产税改革试点为何

## 该举措施能否成为调控房价的“杀手锏”

继国务院常务会议日前宣布“扩大个人住房房产税改革试点范围”，提交第十二届全国人大一次会议审议的计划报告在谈及今年改革任务时，也明确提出要“逐步扩大房产税改革试点范围”。

2011年1月，房产税开始在上海、重庆试点向个人住房征收，此后两年内无扩大试点动向。全国人大代表、湖南省财政厅厅长史耀斌对记者说，在当前房地产市场升温、房价显现上涨趋势的大背景下，国务院将“扩大个人住房房产税改革试点范围”作为抑制投机投资性购房的措施之一，具有重要的现实意义，也是推动房产税改革的良好契机。

全国人大代表、中国房地产协会副会长胡葆森认为，房产税并非当前房地产市场面临的最紧迫问题，鉴于当前统计各种复杂住房信息仍存在很多困难，短期内只能是逐步扩大试点范围，不会推向全国。

不过，中国社科院财经战略研究院院长高培勇认为，把房产税推向全国是必然，而且近几年必须推行。“房产税改革关系到收入分配制度改革和税制完善，在全国范围内征收房产税是必须的，至于怎么征可以讨论”。高培勇建议，由于上海、重庆试点方案不同，再扩大试点应采用全国统一方案，具体条款设定可以根据地方情况留有选择空间，但总的原则应推行统一方案。

在最近国务院确定的楼市调控政策中，房产税作为“坚决抑制投机投资性购房”措施中的一项出现。外界关注，这一举措能否成为调控房价的“杀手锏”？

对此，史耀斌代表也指出，从全国范围内来看，房价上涨由多方面因素造成，扩大个人住房房产税改革试点范围，在一定程度上能抑制投机投资性购房需求，并影响房价预期，但并不能直接影响房价。房产税改革的出发点和落脚点主要还是为了改革和完善税制。从上海和重庆的试点情况来看，改革对房价和财政收入的影响都不是很大。“房产税目的不是让楼市冷下来，而是让市场回归理性，健康持续发展下去。”胡葆森认为，房产税



增加了买房人的保有成本，一定要配合相关减税举措，否则消费者赋税会增加，房价反而会上涨。

据《北京晨报》

### ○房产税争论

## 各方博弈 开征与否观点不一

近年来，随着房地产调控的深入，房产税逐步进入到人们视野中。由于房产税改革涉及社会公平、税制改革、利益分配等众多敏感问题，对于开征房产税，各方态度不一，对房产税的实际效果尚存疑问，而在法理论证上，法律界人士也展开了各种争论。

支持方

反对方

### 态度之争：征还是不征？

甘肃天水的王女士夫妇都是高中老师，一个儿子在外上大学，2002年在当地买了现在的这套住房。“早就听说要征房产税，我认为人总要有个居住的地方，所以首套不该征，可以从第二套房起按面积征税，这样人们就不会再疯买房了，剩下的房可以给真正需要房的

人。”家住太原的李女士也表示，不应该对首套住房进行征税。“很多人都是攒了一辈子钱就是为了住个大点的房子，享受一下，好不容易买上还要交税？如果按照平米数征，大家都不会愿意的。但对二套或多套征收，我没有意见。”

天津市缝纫机厂下岗工人顾先生，早年攒钱在河东区盖了房子，又给儿子贷款买了套婚房。他现在开出租车赚钱，帮儿子还房贷。他说：“我为国家工作了30年，现在退休工资一个月是1500元。国家福利分房的时候就没给我们工人分房，好不容易贷款买套房，现在还让我们交税？我没

钱交。”

拥有4套房产的私营企业主刘先生认为：“我们的钱也是自己实打实拼出来的，攒点房产也不容易。”

合肥的张女士拥有3套住房，她表示：“不应该征房产税，买几套房是个人的权利，况且我的房也不是用来投资的。”

### 法理之争：合法还是不合法？

财政部财科所所长贾康认为，两地试点在法理上并不存在问题。因为房产税是在中国法规体系中有依据确立的税种，相关制度属于法律还是暂行条例都不妨碍这一性质。

现阶段中国税制除了个别有立法外，大多是国务院条例。所以，为了稳定起见，房产税还是会以条例出现，并不用必须经过立法程序。

“房产税试点征收并不是无规可依。”上海市财政局相关负责人在接受采访时也表示，2011年1月27日，国务院同意在部分城市进行对个人住房征收房产税改革试点，具体征收办法由试点省、自治区、直辖市自行制定。而早在1986年国务院就颁布《房产税暂行条例》，将房产税确立为我国法规体系中的税种。

广东省政协委员、律师协会副会长朱征夫表示，《立法法》第六条第八款规定，对非国有资产的征收，只能制定法律。即使尚未制定法律，也需由全国人大和常委会授权国务院制定行政法规。“地方自行决定开征房产税，与法相背离。”

朱征夫表示，先试点还是先立法的争议不是小事，实质是对立法程序和公民财产的尊重。改革开放以来确实有摸石头过

河、先试点再立法确认的习惯，但2000年《立法法》出台，就应该严格遵照执行。房产税作为针对不特定的多数人的税种，一定要尊重公民的财产权，不能随意剥夺。

全联房地产商会名誉会长聂梅生表示，从长远来看，房产税势在必行，但现阶段由于相关税的立法还没完成，因此，应该在经过新房产税立法等基础性环节后再进行扩大范围。

### 重复征税的争议

土地出让金和房产税是两码事，土地出让金是政府以土地所有者代表的身份来征收的，如果土地是私有的，土地出让金是属于私人转让土地时所有，跟房产税是两码事。贾康也认为，国有土地的税收是针对房地产使用权的所有者，从国际经验和国内

改革实践来看不冲突。复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰认为，房屋资产的增值几乎全部来源于土地，而土地增值则因为公共基础设施的改进和公共服务的改良，后者又系全社会劳动者的共同创造。

上海市退休工人姚先生表示“土地是国家70年批租给我们的，买房时就已经交了土地出让的租金，现在为什么要为不属于我们的东西再交一次税，这是不是‘税上税’？”

也有一些学者认为，从属性上分析，房产税属于财产税，但上海和重庆

试点的实质是征收房地产特别消费税，这与国际上通行的房产税定义和财政部对于房产税改革目的表态都存在差距。

另外，我国在土地出让时，已缴交土地出让金，再交房产税就是重复征税，有违公平性原则之嫌。

### 小资料

现行房产税的法律依据是《房产税暂行条例》。该条例规定房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳；没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定；房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。对于房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。如果个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，房产税减按4%的税率征收。

国务院发展研究院研究员倪虹在接受采访时表示，现阶段民众阻力很大一部分原因是害怕本已不高的收入再次被剥夺。因此，应对房产税征收范围进行细化，确定起征点，而起征点要考虑排除低收入人群和房产面积合理的人群。

我国免征的标准原则上应该根据中国各地区不同的情况，把居民自住合理面积，比如说人均多少面积以下的，纳入到免征的范围内。而

如果你多占有房产，等于多占有国有土地，多占有基础设施的服务，那就应该交税。因此，普遍征收房产税的观点不太合适，从征管上来说也面积太大，征收范围大约在20%至30%的高端人群。

财政部财科所所长贾康也认为，政府应及时将对未来改革的基本考虑做必要的信息披露，给社会公众吃定心丸，这样原本站在反对方的一部分人会站在支持方。