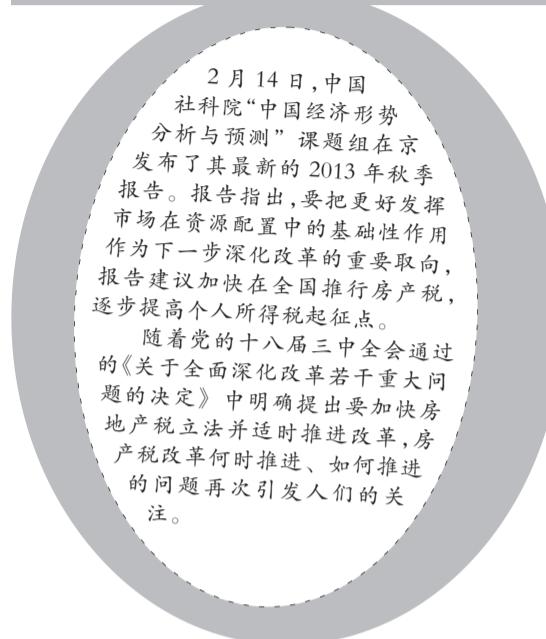


房产税改革应体现“人文关怀”



随着党的十八届三中全会通过的《关于全面深化改革若干重大问题的决定》中明确提出要加快房地产税立法并适时推进改革,房产税改革何时推进、如何推进的问题再次引发人们的关注。

为什么要推进房产税改革

其一,房产税是重要的直接税,这项改革有利于优化税制结构。2012年,我国增值税、营业税和消费税三大流转税占全部税收收入的比重高达54.08%。企业所得税和个人所得税之和占全部税收收入的比重为25.32%,而财产税制建设较为滞后,房产税税基较窄。

改革初期,这种税制结构在筹集财政收入方面发挥了巨大优势,但是随着“蛋糕”不断做大,不利于调节社会成员间的收入差距,例如无法调节财产存量的贫富差距。大量流转税部分转嫁到价格中,有推高物价之嫌,不利于消费需求扩

大。推进房产税改革正是适应我国目前发展阶段转变税制结构的需要,强化税制整体的收入分配功能。

其二,推进房产税改革有利于正向发挥地方政府积极性。当前,一些规模较大的税种(例如增值税、所得税)在中央和地方之间采取比例分成的方式,成为引发地方政府投资冲动的原因之一,各地区之间展开了激烈的“招商引资竞争”,“上项目、抢税源”,“重过程、轻结果”。并且,伴随着“营改增”的推进,地方税体系将面临极大的冲击。房产税改革将给地方政府开辟一个稳定

财源,地方政府行为将从“如何获取招商引资”转向“如何培育地区发展环境”。

其三,房产税改革将成为我国转变社会管理模式的重要体现。当前,我国社会管理模式大部分采用“通过单位管人”的模式,一旦某人脱离了单位,便失去了社会管理的有效手段。现行税收征管模式是社会管理模式在税收领域的体现,它具有“间接+截流”的特征,总体以发票管理和源泉扣缴为主要手段,导致我国税收收入大部分来源于企业,少部分是通过自然人获取,这使

得税务机关无法直接面对自然人纳税人。

推进房产税改革需要转变现有税收征管模式,建立起直接面向自然人纳税人的机制,这可以说是社会管理方式的重大变革。随着管理模式的不断成熟,人民群众的纳税、护税意识会空前加强,更加关注税款的支出方向。

其四,房产税改革有利于稳定房地产市场。当前,我国居民住房保有环节的税负较低,房地产投机者保有大量住房时所付出的代价较小。推进房产税改革会改变投机者预期,减少盲目投资的冲动,显然它会加快存量住房供给的释放。

推进房产税改革需要注意的几个问题

第一,在“稳定税负”前提下推进房产税改革。党的十八届三中全会作出“稳定税负”的战略判断。在推进房产税改革时,须加快推进增值税等其他领域的税制改革。房产税改革不仅是“单兵推进”,须与其他税制改革“协同作战”,避免财政收入增长的“大起大落”,确保不同税种的税负“有增有减”,宏观税负保持稳定。从这一点来看,房产税改革宜走“渐进式”路径,不宜“一蹴而就”,给其他税制改革留出充分的时间和空间。

第二,房产税制须体现“人文关怀”。如何保障广大人民群众的正常住房需求?这关系到免征额的设计。从国外经验来看,免征额较多采用免税价值方式。一旦考虑我国国情,便有着具有自身特色的线索。我国城镇化在加速推进,住房消费不断升级,住房价格变动较大,如采取免征价值,势必会不断调整;我国的区

域发展差距较大,即使在同一个城市,市中心与郊区的住房价值有着巨大差别。如果采取免征价值方式,可能会违背公平原则。

例如,一位普通劳动者在市中心拥有一套40平方米的房子,假设评估值高达5万元/平方米,总价达到200万元;另一位高收入者,在远郊区拥有一套面积200平方米的房产,评估价1万元/平方米,总价也是200万元。假设免征额设定为100万元,很显然,两人税负相同。但是,两人享有的土地资源差别很大。进一步说,如果这位普通劳动者的房产是在1998年住房市场化改革购买的“房改房”,一旦开征房产税,他可能面临无钱可交的困境。

笔者认为,免征额宜采用免征面积方式,根据我国民众的合理住房需求,设计一个广为接

受的免征面积。

第三,要尽快建立房产税的征管机制。推进房产税改革中,如何将分散在各部门的住房信息实现有效共享,消除信息孤岛,摸清房产所有人信息,是征管机制须面临的严峻课题。另外,房产价值评估也是一项长期性、基础性的工作,如何来作评估、由谁来作评估,这些问题都要明确。

第四,关注可能发生的房产税转嫁问题。诚然,房产税改革有助于稳定房地产市场,但如果住房租赁市场处于供

求的状态,一旦推进房产税改革,可能会导致税负转嫁、房租上涨。

设想一个极端例子,一个拥有大量住房的投机者,全部住房用于出租,房产税方案出台后,极有可能发生房产税转嫁给租房者的现象。因此,推进房产税改革时,

要与房产租赁市场的调控配套进行。

(据《中国青年报》)

