

房产税改革应体现“人文关怀”

2月14日,中国社科院“中国经济形势分析与预测”课题组在京发布了其最新的2013年秋季报告。报告指出,要把更好发挥市场在资源配置中的基础性作用作为下一步深化改革的重要取向,报告建议加快在全国推行房产税,逐步提高个人所得税起征点。

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%,而房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,假设评估价值高达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,谁来作评估、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

不应求的状态,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》)

