



房产税划为地方税 开征“箭在弦上”

房产税真的要来了!

近日,有媒体一篇关于“增值税归中央房产税归地方”的报道引起了众多行业内人士的关注。此文章表示,未来税制改革的基本思路是将流转税,主要是增值税收入大幅上划中央;而直接税特别是房地产相关税收,将会下划为地方税。很多人担心,房地产相关税收属于地方税,如果税收体制不完善,是否会增加房地产相关税项或比重,最后导致“羊毛出在羊身上”让购房者买单?

财政部现行房地产税制需要改革

据财政部11月6日发布的数据显示,今年前三季度我国税收总收入增速较上年同期有所回落,同比增长7.4%。财政部数据显示,前三季度全国税收总收入完成90695.17亿元,同比增长7.4%,比上年同期增速回落1.6个百分点,完成预算数75.5%。分季度看,税收收入呈逐季回落的态势。第三季度增速比第一、二季度增速分别回落5.11和1.9个百分点。而从行业来看,“三产”税收增速继续高于“二产”。第二、三产业税收增速分别为5.1%和9.9%。三产税收(其中包括房地产相关税收)占全部税收的比重也超过二产8.7个百分点,达到54.3%。一产的税收比重很小,仅为0.2%,但前三季度增速达到34%,增速很快。2014年前三个季度,由于房地产市场影响,房地产交易环节税收增速普遍回落,房地产营业税和契税增速比上年同期分别回落33.6和30.2个百分点。与此同时,前三季度国有土地使用权出让收入31290亿元,同比增长16.6%,其中9月份下降21.1%。

而据财政部数据,2013年直接来源于房地产的税收收入约2.6万亿元,占全国税收收入的19.8%。有关资料显示,在中国现行的税制中,涉及房地产的税种共有10种,包括营业税、企业所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、契税、耕地占用税等,此外还有相当数量的涉房地产收费和政府性基金。

财政部认为,现行房地产税制已不能适应当前经济和社会发展需要,对各类房地产统一开征房产税,统筹推进相关税费改革,有利于促进房地产市场平稳健康发展,逐步培育地方主体税种,推进地方政府治理方式的转型,调节收入和财富分配,促进社会公平。

报道: 房地产税归地方收

按照现行相关制度,中央与地方分成比例为:增值税收入75%归中央,25%归地方;除去个别项目之外,企业所得税60%归中央,40%归地方;除去个别项目之外,个人所得税60%归中央,40%归地方。此次,除房地产税之外,消费税也在探讨纳入到地方财源建设。

在土地财政受争议、营改增扩围的背景下,地方政府的税收来源亟待解决。中国社会科学院财政税收研究中心副主任杨志勇表示,目前房地产相关税收在地方财政中占了较大比重,为避免只顾眼前利益“涸泽而渔”的土地财政,以房地产税为代表的地方税系的建设将更为迫切。

中国完善分税制包括多个方面,一是在区分全国性公共品和地方公共品的基础上,正确划分中央和地方供给范围;二是适应地方政府事权范围扩大的现状,建立事权与财权相符的公共收支体系;三是建立以房产税为主体的新型地方税体系。

“建立以房产税为核心的地方税体系是中国完善分税制的‘重头戏’,

但推动以房产税改革为主导的分税制完善需要选择适当时机,否则会引发经济震荡。”有专家认为房产税的征收是一个趋势,未来在流转税方面减税,比如营业税改增值税,而产生的税收空额,是要通过财产税等直接税弥补过来,这样能够达到整体不增加税负,又能通过房地产税对居民投资、分配产生影响。

其实,早在年初,房产税改革已被作为税制改革的突破口之一,列为了今年的工作重点。各地房产税的征收范围、税率多少和征管方式,涉及税制设计与人们的利益直接关联。征收房产税的问题并不仅仅在于政策制定,征管环节也将困难重重。首先在于技术细节,如何征收、如何处罚都是问题。一位多次参与房产税制设计的财税专家表示,汽车不交相关税收可以给予不准上牌等惩罚措施,但是对于不交房产税难道要去没收房子吗?

影响: 抑制投资还是调节房价?

实际上,随着改革的持续深入,房产税的适时推出可以说已经“箭在弦上”。据报道,财政部财政科学研究所所长贾康在此前召开的2014博鳌房地产论坛上表示,当前财税改革已经拉开帷幕,房地产

税作为重点之一,或将在2016年前实现加快立法,在2017年实施。

他表示,2011年上海和重庆房产税试点政策的出台引发了激烈的争议,但这两个试点在房产税方面积累了前所未有的经验,并且逐渐凝聚共识。此外,这种制度变量还影响了人们的心理预期,这种影响在未来会随着改革进程有更多的体现。“十八届三中全会明确要求,加快房产税立法,并适时推进改革,明确了两地试点的指导方针。两地试点形成的探索经验,将成为我国加快立法的非常重要的实践经验。”

事实上,加快房产税立法已取得共识。

但是,有专家表示,还有很多的问题需要在房产税立法时明确解答,比如征收房产税后,土地出让金是取消还是照收?房产税是财产税还是调节税?如果是财产税,除了法定减免的情形,要对每一套房产征收,如果是调节税,房产税究竟能不能调节房价?

中国的房产税在设计之初,就背负着让房价回归的政策使命。但实际上,影响房价的因素非常多,供需关系、土地制度、投机因素、货币供应等等,都可能成为影响房价的因素。房产税本身可能会影响房价,但不会成为影响房价走势的决定性因素。如果房产税的目的是为了抑制房价,那在当前房地产深度调整的情况下,则意味着房产税出台的必要性不大。

更多的担心来自于房产税的征收对房地产业的影响。“开征房产税后,大量房产需要进行纳税,必然带来短期内房屋的抛售,会有供大于求的效果产生,但是这样也抑制了投资性房地产的消费。”

据《大河报》

