

房地产税法正式纳入立法规划

据悉,最新调整过的十二届全国人大常委会立法规划上周向社会公布,包括房地产税法在内的 34 项立法任务亮相其中,这意味着备受关注的房地产税法正式进入全国人大的立法规划。

早在 2013 年,十八届三中全会上公布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中就提及“将加快房地产税法立法并适时推进改革”,上个月,财政部部长楼继伟在向十二届全国人大常委会第十五次会议作 2014 年中央决算报告时表示,今年将配合做好房地产税法立法工作,加快房地产税法立法并适时推进改革。他同时表示,房地产税法初稿已基本成形,正在内部征求意见并不断完善中。可见,一次又一次引发热议的房地产税终于迎来了立法的实质性一步。

● 出台时间 预计两三年内无法落地

虽然房地产税正式迎来了立法规划,但大部分业内人士认为,两到三年内征收房地产税的条件不完全具备。

首先,不动产统一登记制度尚未完善,意味着全国住房信息联网也并不可行。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为这既是房地产调控长效机制的必须,也是全国性征收房产税所需具备的条件。退一步讲,至少每个地方政府,都应有一套包含所有住宅与业主信息的数据库。另外,还要具有相应的房屋估价技术与人员配备。每年都需要对应征房屋价格进行评估,以此为基础才能计税。上海和重庆的房产税试点方式,是按房屋交易价格进行计税,这种做法不合理,非长久之计。

方圆地产市场首席分析师邓浩志表示,房地产税法列入立法规划让这项工作前进了一小步,属意料之内,因为这个税种终究是要推出的。首先是落实新领导班子依法治国目标,之前打房产税的旗号征收物业税在法律上是站不稳的;其次是推进税制改革为地方政府有稳定的税收来源,解决土地财政后地方政府的收入问题。“立法两年,加上方案、试行以及推广的时间,至少 5 年内无法铺开执行”。

● 方向 首套人均 60 平方米或免征

实际上对于房地产税征收的方向,国外、中国香港以及早期试点的上海、重庆多地都有经验可借鉴。但是,业内人士认为,房地产税的征收方向仍然应该基于我国的市场情况合理拟定。杨红旭认为,房产税的覆盖面,也即税基,不会像发达国家那样大——几乎包括所有房屋(针对少量房屋也有减免征),预计将设定人均免征面积,另外还可能综合考虑是否为首套,比如上海试点方案是人均免征 60 平方米、首套免征。关于税率,估计先由人大立法中设定大致范围,具体由各地因地制宜,主要区间估计为 0.5%~2%。

邓浩志则表示,如果所有商品房每年直接按估价 0.5%~2%征税,则房价高昂的一些城市随便一套房每年都要交几万元的税,结果一定是全国大卖房,房地产彻底坍塌,因此一刀切的可能性太小。

● 影响 压制房价上涨可能性小

房地产税落地后,对房地产市场将产生什么影响?在邓浩志看来,房地产税一定不是调控房价的工具,因为楼市黄金期已过去,行业利润大幅下滑,而三四线城市更面临天量库存的压力,在行业规模接近天花板的当下,房企都在找出路,国家不太可能在这个阶段打压房地产业。房地产税只是税制改革需要,是地方政府稳定收入来源的目标。

杨红旭也认为,房地产税确实能在一定程度上抑制持有多套房,但却非打压房价的“利器”。从经验看,很多国家,包括我国的香港地区都有房产税,但无法靠此而阻拦房价波动,某些年份房价依然上涨,比如香港房价已连涨 10 年;上海自 2011 年开征房产税以来,也未能明显压制房价。从国内征税前景看,将来我国房产税的税基和税率,将总体小于发达国家,对房价的冲击没想象的那么大。从时间历程看,2010 年官方频提房产税之后,尤其是十八届三中全会定调以来,民众已逐步吸收了房产税预期,部分权贵也已卖掉部分房产。因此,房产税最终开征后,预计不会严重影响房价走势。

(据《新快报》)



房地产税法草案由全国人大预工委牵头起草,财政部配合立法