

房地产税收入将全部划归地方 由两税种合并而成

房地产税改革向前推进之路虽历经坎坷，但步伐从未停歇。《经济参考报》记者从权威渠道获悉，作为未来的新增税种，房地产税将由现行的房产税和城镇土地使用税合并而成。房地产税将由各地地方税务局征管，全部税收收入将划归地方，成为地方税源的重要补充。

十二届全国人大常委会已将房地产税立法正式列入5年立法规划，目前，房地产税法草案正由全国人大常委会预算工作委员会牵头抓紧起草，财税部门配合立法。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立法工作，加快房地产税立法并适时推进改革。

然而房地产税的改革似乎并不顺利。阻力之一是作为直接税，房地产税需要自然人纳税人直接缴纳。阻力之二则是各界担心开征房地产税会对本已低迷的楼市带来负面冲击。

《经济参考报》记者了解到，在目前的方案设计中，房地产相关的其他税种，包括契税、土地增值税、耕地占用税等将暂不纳入房地产税改革，未来在房地产税开征后有可能逐步进行改革。专家称，只合并房产税和城镇土地使用税这一改革思路是“小改”，意在减少改革阻力、确保房地产税顺利推进。

接受《经济参考报》采访的专家表示，房地产税改革的原则是对多套房、高端房进行调节，因此很多人并不需要缴纳房地产税。

中国财税法学研究会副会长施正文接受《经济参考报》记者采访时表示，房地



产税率开始不宜过高，规模不宜大，需要一个长期培育的过程，改革应当是渐进式的。

作为我国税制改革的重要组成部分，房地产税改革是我国增加直接税、降低间接税、调节税制结构的重要一环。未来房地产税将由地方税务局征管，全部收入归地方，成为地方税源的重要补充。“以后若开征房地产税，将是地方政府一项可靠的财政收入，也有利于化解土地财政难

题。”一位地方财政系统人士告诉记者。

改革之初，房地产税将由房产税和城镇土地使用税合并而来。房产税的税基是企业保有的自用房产原值总额和出租房屋的租金收入总额。城镇土地使用税则是以开征范围的土地为征税对象，以实际占用的土地面积为计税标准，按规定税额对拥有土地使用权的单位和个人征税。

目前，这两个税种都是小税种，规模不大，因此，开征之初的房地产税很难成

为地方财力重要支柱。2014年全国财政决算显示，2014年我国全部税收入119175.31亿元，地方税收入59139.91亿元。房产税收入共计1851.64亿元，占全国全部税收入的1.55%，占地方全部税收入的3.12%；城镇土地使用税1992.62亿元，占全国全部税收入的1.67%，占地方全部税收入的3.37%。

正如华夏新供给经济学研究院院长贾康所言，房地产税作为地方主要税种之一还需要一个培育和发展的过程。施正文也说，“长远看，房地产税会成为省以下地方政府的主体税种，这在我国将是一个漫长的过程，至少要十年、二十年以后才能达到。”

此外，专家建议，未来开征房地产税应对经营性房地产和非经营性房地产有所区分。对经营性房地产征收的房地产税，应该在房地产税法通过后，立即停止征收房产税和城镇土地使用税，开始征收房地产税。税基要按照房地产市场价值评估，且每几年更新评估价值。所有经营性房地产都应缴税，不设免税面积。不过，为了保持税负基本稳定，未来房地产税的规模在现有房产税和城镇土地使用税的基础上不宜增加过多。

而对个人住房征收的房地产税，则将给予地方较大的自主权。“税率可能是浮动税率，具体定多少、何时开征可能由地方说了算。”施正文表示，“有的地方认为当地房地产市场具备征税条件，征管条件也具备了，需要增加财政收入，就可以尽早开征房地产税；反之则可能暂时不开征。”

(据《经济参考报》)

读 《楼市周刊》 LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索，欢迎投稿。稿件接收：zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线：18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343