



证券时报记者 罗克关

上周五，国务院常务会议宣布营改增全面实施进入倒计时状态。由于房地产行业被纳入本次试点，适用税率为11%，加上两会期间国税总局局长王军曾明确表示，本次营改增方案将首次涉及自然人缴纳增值税征管，比如个人二手房交易，社会舆论对个人自用住房在5月1日之后上市交易，税费负担是否将加重产生了很大的疑问。

很多人担心，现有的二手房交易营改增之后，按总价5.5%征收的营业税，未来会不会转为按差额的11%计征。这个问题波及面广，且税费条例又非常复杂，因此也产生了很多误解。以笔者对财税的了解而言，这种担心可能属多余。

首先从征收对象来说，房地产企业和自然人在税法上来讲是两个概念。以最简单的逻辑来说，房地产企业是指商品房的生产者，整个生产过程涉及土地、建筑材料、人员等各种生产要素的采购。而买卖二手房的自然人，则是商品房的使用者，整个买卖过程中的当期进项抵扣是无法核定的。因此，二者的纳税人身份是不一样的，房地产企业通常是一般纳税人，个人则是小规模纳税人。根据增值税暂行条例，小规模纳税人采用简易计税法，税率也只有3%。

其次从原理上来说，增值税也不适用自然人自用房的增值部分。增值税是以商品在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的流转税，而二手房买卖实际很难区别哪些房源来自个人自用住房，哪些房源来自炒房客，或者二者兼有。我们也知道，二手房买卖除了要交营业税，还要交个人所得税。如果营改增对于个人自用住房而言是对增值额征收的话，那么个人所得税是否应该取消呢？很显然，这是不可能的。

因此，未来即便营改增要覆盖二手房交易，当前的税费基本框架也会沿用下去。比如，个人首套，或者持有一定年限的房屋营业税减免政策应该会沿用下去，否则二手房交易的实际税费负担肯定会加重，这不符合营改增试点“只减不增”的大前提。另外，当前的二手房交易税费制度实际鼓励个人长期持有住宅，而非短期倒卖加重市场泡沫，这也意味着营改增不会单纯以增值额计税，因为按这个路子走长期持有自用住宅的个人税收负担会加重，反而会鼓励短期炒卖加重市场泡沫。

最后读者如果有心，其实可以发现个人二手房不会受到此次营改增试点扩大影响，最直接的证据来自财政部和国税总局的答记者问。上周五两部委的答记者问中，明确提到新增试点行业“涉及纳税人近1000万户，是前期营改增试点纳税人总数的近1.7倍”。这个量级，不可能意味着全社会所有的存量二手房都纳入了5月1日铺开的试点范围中。

笔者以为，个人二手房交易进入营改增范围，至少应该在增值税暂行条例正式升格为法律之后。因为即便是小额纳税人且只适用简易征收办法，其中涉及的数据规模也将大大超出当前的营改增试点。另外一个可供参照的时点是，国土部门全国统一的不动产登记信息最快也要在2017年才能实现共享和可查询，而这个数据库显然是未来计税的重要依据。

央行行长周小川：中国资本市场的发展仍有很大空间

证券时报记者 孙璐璐

央行行长周小川20日在参加中国发展高层论坛2016年年会时表示，从“十三五”规划看，金融体制改革主要聚焦于丰富金融机构体系、健全金融市场和改革金融监管框架三大方面。其中，由于我国杠杆率较高，“十三五”规划希望通过资本市场发展，能够有更多的资金进行股权投资，减少企业对借贷杠杆的依赖性。

周小川称，中国资本市场的发展仍有很大空间。除了对资本市场有服务需求、融资需求和改善公司治理等需求外，对中国来说，发展资本市场还有一个特殊的考虑，那就是中国整体经济的杠杆率偏高，希望通过资本市

场的发展，减少企业对于借贷杠杆的依赖性。

对于为何中国的杠杆率偏高，周小川表示，首先，我国的国民储蓄率过高。外国的储蓄率一般在20%~30%左右，中国去年的储蓄率在46%左右。高储蓄率导致资金多流向银行信贷和债券市场，这就导致中国的债务率高于其他一些国家。其次，中国的股本市场发展比较晚，所以资本市场总体融资比例较低，民间融资也相对薄弱。此外，改革开放以来，中国财富发展的速度比较快，但总体来看，民间财富的积累相对少，所以将民间财富转化为股本投资的空间也就比较小。

上述三个因素叠加导致我国的借贷比例高，借贷比例高就容易产生一

些宏观上的风险。化解这些风险的一个重要方法，就是加快发展资本市场，让国民储蓄有更大的比例进入股本市场，降低债务占GDP的比重。

不过，虽然周小川希望大力发展资本市场，但去年的股市异常波动仍让市场心有余悸。对此，国务院副总理张高丽在会上表示，市场担忧由股市波动而引发问题可以理解，不出现系统性风险，中国经济就不会出现大问题，政府正在努力加强包括改革管理、规范诚信等各项工作。

金融市场出现一些问题，主要还是监管做得不够，现在监管部门正在加强这方面工作，依法处置金融市场的薄弱环节，严防防范可能出现的股市、汇市和楼市等各类风险。”张高丽说。

资本市场需要发展的同时，金融机构体系也有待丰富。周小川说，虽然我国有数量不少的商业银行、证券公司、保险公司，但因为国家很大，到了基层金融服务总体来讲还是不足，不能够满足经济发展对金融服务的需要，所以要丰富金融机构体系，扩大民间资本进入银行业，发展普惠金融和多种业态的中小微金融组织，规范发展互联网金融。

在谈及金融监管体制改革，周小川特别强调要保护消费者的合法权益。周小川称，切实保护金融消费者的合法权益，这是目前体制上的一个弱点，要在“十三五”大力加强，包括加强对合法权益的保护、隐私的保护，加强金融系统各种基础设施和支付系统的安全性，以及加强对消费者的教育。



证监会主席刘士余会见IMF总裁拉加德

3月20日下午，中国证监会主席刘士余会见了国际货币基金组织（IMF）总裁克里斯蒂娜·拉加德一行。拉加德充分赞赏《政府工作报告》和“十三五”规划纲要对中国资本市场的定位，认为资本市场将在中国经济金融结构调整和发展转型的过程中发挥日趋重要的作用，资本市场的改革发展在中国金融市场改革中应当处于优先级的地位。她还表示，资本市场的健康稳定运行需要完善的法制保障和强有力的执法队伍。双方共同表示，将在资本市场的监管、风险防范、法制建设和执法能力提升等方面进一步加强实质性的合作，以期更好地保护中国资本市场投资者的合法权益。双方还就新一轮对中国金融部门进行评估规划（FSAP）的有关事项进行了讨论。（程丹）

创业板大涨后市料分化 基金看好新兴产业

A10

新三板挂牌成本走高 券商收费150万成主流

A4

“业绩提成门”事件曝光 私募行业担忧连锁反应

A11



平安互金板块 去年至今13名高管离职

A5

天津钢铁集团贷款延期 国民信托现产品兑付危机

A4