

财苑社区

发现 关注 分享 互动 <http://cy.stcn.com/>

主编:万鹏 编辑:陈英 Email:scb@zqsbs.com 电话:0755-83509452

房产税将何去何从？看三个因素

段宇辉

近日,关于房产税将开征的消息更是闹得沸沸扬扬。在房地产成为社会舆论的焦点之后,房地产政策的一丝一毫的变动都牵动市场的心,何况是房产税如此重大政策,让市场惊骇也就不足为奇。只是房产税早已讨论多时,没有开征的制衡因素是什么?房产税又该何去何从呢?在笔者看来,有三个必须考虑的因素。

1、宏观经济改革大局。改革开放已近 40 年,取得巨大成就的同时,仍然改变不了中国经济已经到了十字路口的局面,而自从 GDP 增速 破 7”之后,经济便进入 L”型筑底,可以说,这时才是中国经济改革最艰难的时刻。此时,任何的经济方面的决策都绕不开这一主题。

首先,房产税开征,对于房价的打击是可想而知的,或许非一刀切的政策能将对房价的影响最小化,但是给民众的预期却会形成,而预

期的形成才是房价变动的重大因素。从房地产市场而言,投资性需求对于房价的支撑不言而喻,改善性住房需求更像是细水长流,一旦房产税开征,投资性房产的抛售恐怕不可避免,即便政策可以只针对三套房甚至四套房的拥有者进行征税,但谁又能知道未来不会 “一刀切”?心理学上分析,不确定性是人性恐惧的来源。

在房地产属性仍然很重的经济体制里,房价的大幅度下跌对于经济社会的影响绝非只是单纯房产财富数字的变化。房地产行业牵涉之广,众人周知,从地方财政、银行系统到油漆粉刷、农民工就业,均涉及到房地产,一言以蔽之,房价的大幅下跌会有引发房地产市场崩盘的可能,从而最终会传到至整个社会经济生态。

从目前的经济形势来看,稳增长、调结构仍然是主线,治大国若烹小鲜,改革对于小国来说,或许只是一个会议的事情,但对于泱泱大国,

绝对是需要分清轻重缓急的。目前来看,各项改革都在着力推进,但尚需时日,此时开征房产税非明智之举。反过来说,房产税的正式大面积开征,大概率会在经济形势稳定之后。

2、社会舆论。中国的房产税从一开始便备受争议,社会舆论对房产税的议论大概分为三个主体——民间、政府、学术界。

对于大量的房产拥有者,自然是不用说,或许来自民间的声音更多的是出于自身利益的角度;而来自学术界的专家声音则不得不让人深思,已故的复旦大学教授谢百三先生曾经撰文言辞激烈反对开征房产税,其从民众生计和经济发展等多角度列举了多条理由;对于地方政府,此时开征房产税,首先是税制改革仍然没有完成,房产税如果不直接归地方支配,只怕地方政府对此也无太大积极性。即使房产税收入归地方政府所有,在收入和对方经济的影响之间,恐怕也是地方

政府不得不衡量的事情。

房产税饱受非议的另一个原因是,中国的土地非个人私有,民众只享有 70 年的土地使用权,高昂的房价并没有包含土地所有权,这和国外大部分征收房产税的国家和地区有很大的区别。开征房产税,即等同于政府从土地中二次受益,这也是很多专家学者不支持开征房产税的重要原因。

3、房产税的诸多细节尚待完善。从世界各国的经验来看,房产税多以地方征收为主,但目前中国自从分税制改革之后,税收基本以中央为主,如房产税这样的大税种,如何分配肯定是牵涉各方利益,自然需要从长计议;而全国地域广泛,目前的房地产市场也并非均衡发展,一线城市火热,三四线城市面临巨大去库存压力,不宜一刀切是明显事实,但作为调控政策,尚可因地制宜,而房产税作为税项调控,只怕因地因时制宜的空间并不会太大;在征收方式上,是按套普查、还是

在中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，房地产市场向着打击投机、防止热炒的方向推进。曾经被认为是降低房价的“利器”房产税再次进入人们的视野。一时间,不少人开始着急了，2017年楼市难道要变天了？

房产税是否真的“狼来了”？

张骞文

房产税可能是除了房价之外老百姓最关心的话题了，毕竟房地产基础性制度和长效机制的建立，与实现全体人民住有所居目标息息相关。

近期,房地产税又有新动向,周四(2月23日)住建部部长陈政高称,2017年住建部将认真贯彻落实中央经济工作会议精神,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位,努力促进房地产市场平稳健康发展。对于还在持币观望的老百姓们,征收房产税真的能够抑制住房价吗?

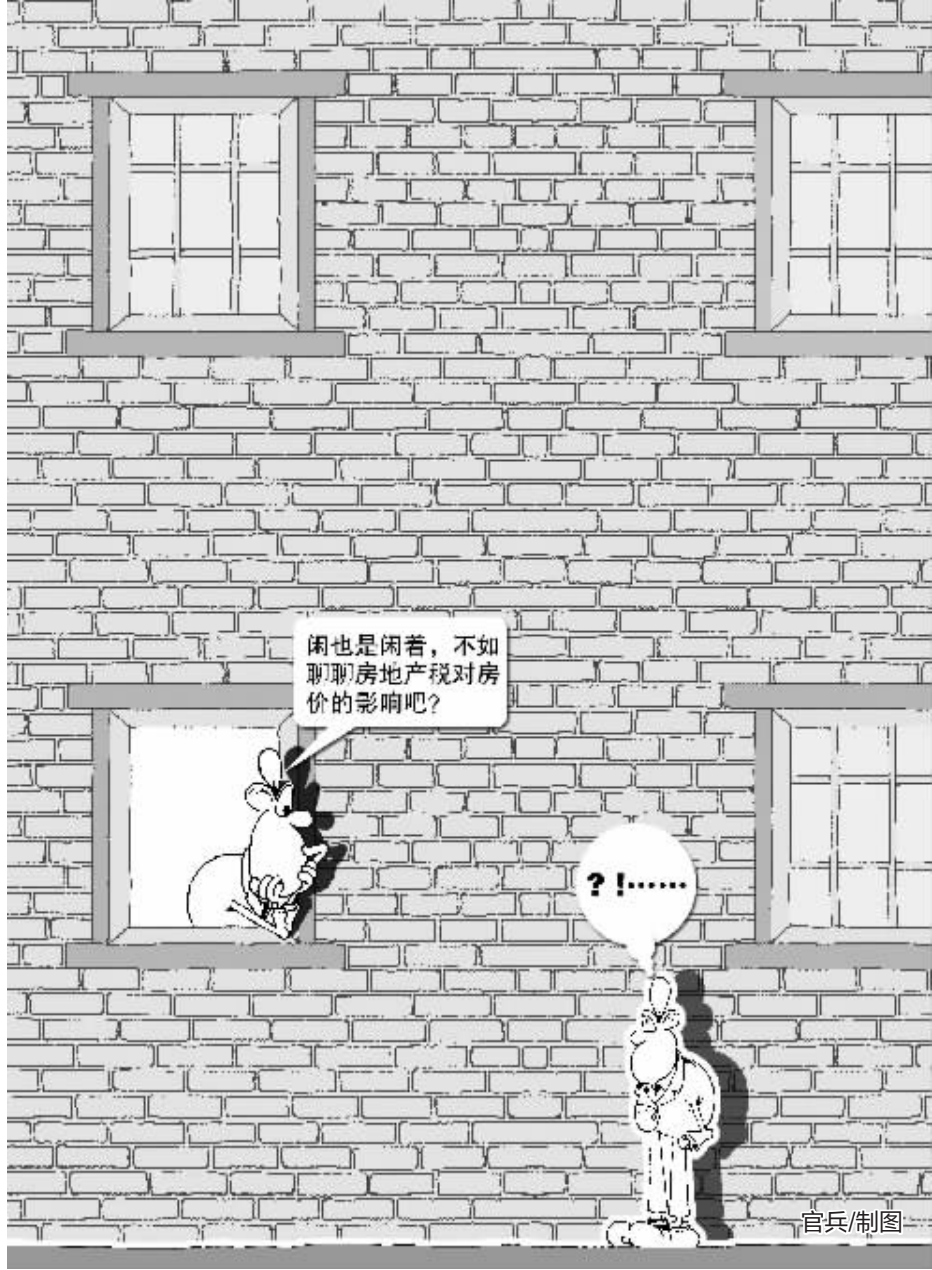
也不会是那么绝对。现在房地产分化已经很明显,一线城市和少数二线城市房价一路疯涨,而三四线城市的房价多年低迷,上涨乏力。征收了房产税,对于三四线城市来说,是雪上加霜,本来这空房子就已经够多了,你说要征税,更卖不出去了。这样看来,房地产税真正伤害的是三四线城市房产的销量。对于一线城市而言,征收房产税也未必能把房价打压下去。影响房价的因素有很多,长期来讲是人口、城市化率 and 经济发展程度,短期来讲是利率、货币量、政府税费政策。

有关房地产税,早在 2011 年就开始在上海和重庆两地点试。在上海试点时,新购且属于家庭第二套及以上住房的,按人均计算,人均超过 60 平方米的进行房产税征收。但无论是从国外还是重庆上海试点看,房产税均不是稳定房价的有效手段。一位长期观察房地产市场的人士告诉记者,实际生活中的房价高低受多种因素影响,仅凭房地产税单一因素并不会起决定性作用。在当前卖方市场下,房地产税对于调控房价的作用不太明确,因此不能把调控房价的期望全部放在房地产税上面。

另据了解,美国、英国、加拿大、德国等百余个国家都会征收房地产税,税率平均在 1.5% 左右,以低于市场价的评价价为税基,评估价隔几年便会适度调整。从国内征税前景看,将来我国征收房地产税的税基和税率,将总体小于发达国家,对房价的冲击没想象的那么大。因此,通过征收房地产税以期未来房价大幅下落是不现实的。

随着房地产市场的持续火爆,房地产税何时全面开征牵动人们紧绷的神经。那么房产税是否真的“狼来了”?不可否认的是,房产税已经列入本届人大的一项立法规划,但这并不意味着本届人大任期完成之前将完成立法。法律界人士表示,从我国重大立法过程看,由于决策层、学界、企业和民众难以达成共识,许多立法十年也磨不成一剑,立法规划在任期内未完成的不在少数。

针对房地产税法最快何时通过,专家有不同的看法。北京大学法学院教授、中国财税法学研究会会长刘剑文对媒体表示,本届人大任期是到 2017 年底,因此预计房地产税法最快将在 2017 年底前通过,慢的话可能会在 2017 年底提交审议,在下一届人大任期内通过。中国财税法学研究会副会长施正文则认为,年内出台并执行的可能性不大,即使房地产税法能列入并提交全国人大常委会审议通过,最快也要在 2018 年才能开始施行。



房产税为难了谁？

程喻

房子是用来住的,不是用来炒的,这句话正得到一步步落实,比如银行八五折房贷渐渐取消,比如限制无户籍、无企业、无工作的个人买房,比如房产税。

被“传说”了七、八年的房产税,因为,住建部相关负责人的官方回应,也因为两会之前的敏感时期,再次成为舆论焦点。但与其说大家关心房产税,还不如说大家关心的是“房产税出台后,房价会不会下降?”。在国五条出台个人所得税的时候,也有人有过这样的憧憬,但却被现实啪啪打脸,这样说吧,无论是出台什么政策,只要房地产市场还属于卖方市场,无论开征什么针对房地产的税种,到头来这些税收只会转嫁到买房者的头上。

那么,房产税开征,房价下跌的内在逻辑是什么呢?不外乎是持有成本,有了房地产税,持有多套房的成本将大增,准备购买多套房子的投机者踟蹰不前和已经拥有多套房的投机者仓皇抛售。这样一来,相当于增加了供应减少了需求,而一项商品供应量增加需求减少势必引发它降价。

听起来好像挺有道理,但是对于大多数家庭而言,房子基本都是只有一套,在北上广深名下有超过 3 套房子的,不是土著就是金字塔尖的人,真的是少数。而且,在一个房价上涨预期很高的市场,又有多少人会因为缴不起房产税就减持房产,估计只有杠杆炒房,买下一栋楼的职业炒家。但房产税的实施,又会对买房自住的人群产生阻碍。

就以一对在一线城市就业的新婚夫妻来说,因为准备结婚,加上资金有限,所以买了一套 70 多平米 2 房的房子,短期内,小夫妻两个或者加一个小孩是没有问题的。可是过个十年呢?二胎政策开放,家里有两个小孩,然后小孩子也长大了,需要父母同住,那这房子就不够用了,肯定要买第二套房了。特别是目前流行的“一碗汤”距离,说的就是子女从自己家中给老人住处送去一碗汤,汤送到老人手上还不会降温变凉,这样相对独立,又不失亲密的距离是很多人向往的居住方式。他们是很富有吗?是在投机吗?都没有,换句话说,这也是刚需的一种,但却要承担多出来的房产税。

有多套房的人群,本来收

入结构多样,对于生活资料的价格波动不敏感。你加吧,我下个月提高租金就是了;出售的时候,算一下,这几年交了多少税,一并加在房价里就行了。反正,买过二手房的都知道,卖主是提净到手多少钱的,管你买主承担了什么。

在古代,君王若是要征税,必定遭到“清流大儒”谏言,要以民为贵,但是今天房产税要来了,多少人掩饰不住的欢喜之色,大有打开怀抱拥护之姿,可见高房价把大家憋屈到什么程度,才闹出这一幕“人心所向”。但经济低迷,要发展要速度,这一举措又看似势在必行。一方面企业及个人长期处于高税负状态,国家已经着手降低流转税、所得税,以增加实体经济活力,地方税收面临较大的压力;另一方面,对于地方财政来说,土地出让金为主的方式已经走到末路了,一线城市可供出售的土地越来越少,城市病导致摊大饼的模式无以为继,在这种情况下,房产税的呼声才越来越高,但是否能起到降低房价作用?真的难说,也许它就是那根稻草,但只要买房必涨的心态不变,稻草也可变为助燃的柴火。

当二孩放开遇上房地产税开征

方海平

就像房地产市场自身的周期性规律一样,房地产税的话题也周期性地成为舆论界焦点。近些年来,房地产市场的持续火爆和一线城市房地产价格的大幅波动,使得房子成为牵动经济社会动向的一股关键力量,与之相关的因素的重要性也随之大增,房地产税政策就是其中之一。

业界学界对房地产税的讨论已经长达 20 多年,相比于过去多次“只打雷不下雨”的热议,目前房地产税大有“劲真格”之势。今年以来,包括国务院文件、住建部官员言论中都有相关内容的表述。而再往前看,则是去年中央经济工作会议上

那句后来被广为传播的“房子是用来住的,不是用来炒的”。由此可以看出,政府对于房地产市场的态度是相当明确且在渐次推进的。

当此之时再提房地产税,其目的不言而喻,即高层希望通过房地产税来调节房价,压缩投机空间,倒逼炒房者出局,迫使房地产市场回归至一个健康的商品市场属性。房产税作为一个税种,本身确实天然带有调节市场的使命和功能。问题在于,它是否会乖乖地按照政府和普通居民预设地路子去走呢?

从坊间所议来看,大家最为担忧的一个后果是在实质征收过程中,房地产税会转嫁到本来就负担沉重的购房者身上。这一情形会不会发生

呢?笔者认为,要具体情况具体分析。按照市场规律,房地产税作为新增的交易成本,不管通过什么手段,最终往往是由原来的交易格局中处于“弱势”地位的那一方来承担。

中国的房地产市场,这种交易格局事实上是倒挂的。一二线城市是明显的卖方市场,供不应求,价格过高,投机严重同时刚需者难以承担,三四线城市则相反,当务之急在于去库存。据此推测,需要去杠杆和打击投机炒房的主要在一二线城市。房地产税如果会较快地落地开始征收,不同城市之间在具体执行操作过程中,可能会有比较大的差别。

本着打击投机的目的,房地产

税在设计上应该会特别考虑到“差别化”,也就是对应税房产的清晰界定,重税哪部分、轻税或免税哪部分。从国外经验来看,很多国家也都会设置一个起点,即规定一户家庭在多少面积房产范围内免征,超过规定的部分才开始缴纳。

一个始料未及的中国特色政策可能会对此产生重大影响,那就是计划生育政策的逐步放开,二孩放开的节奏比广大群众预期的要快得多,谁也说难政策以后会如何变动。对于个体家庭而言,正处于观念转换、经济权衡的阶段。按照中国人的传统,经济条件较好的家庭,父母为子女提前购置房产是常见做法。这势必会使得“刚需”和“炒作”的界定变得更为复杂。

在子女成年之前购置的房产必定在属于一个家庭的多套房产。这类房产与炒作房产是否可以合理区分呢?如果不加区分,一律将免税面积放宽,那征收房产税的意义就大降低了。房产税免征面积和税率的设定反过来肯定也会影响购房选择,甚至影响到家庭对是否要生二孩的态度。

中国社会庞大复杂,政策多而常变,与房地产市场沾上关系的因素又尤其之多,类似二孩放开这类人口政策本就处在动态变化过程中,房地产市场的区域性不平衡状态也十分明显,且极易受到影响。而这种本着明确的调节市场的目的出台的房地产税收政策,应当注意其适用性和可操作性,保留灵活调整空间。