

引而不发的房产税政策引发市场无限猜想,专家表示—— 房产税改革不会对房价“一剑封喉”

□据 新华社

引而不发的房产税政策引发市场无限猜想。特别是在当前房价高企的时期,人们对房产税寄予很高期望,希望它能对遏制高房价起到立竿见影的作用。

房产税对于房地产市场而言究竟影响多大?带着这个问题,记者专访了有关专家。他们表示,房产税改革是房地产市场制度建设的重要环节,对于房地产市场调控有积极作用,但不会对房价产生“一剑封喉”作用。



■相关链接

上海正进行 房产税试点准备工作

□据《中国证券报》

21日,上海市市长韩正在上海市府新闻发布会上表示,上海目前正积极进行房产税试点的准备工作。上海房地产调控的方向始终是“三个为主”——以居住为主、市民为主、普通商品房为主。

“房产税是面向和立足于长远的一项制度建设,目的也是按照“三个为主”的调控方向,促进房地产市场的健康发展。”韩正说。

当记者问上海的房产税何时开征、具体的方案细则是什么时,韩正回答,房价过高严重扭曲了住房的居住功能,也损害了群众利益。我们对房地产进行调控的任何手段、政策,目的就是要促进房地产市场健康发展,特别是要鼓励普通市民以居住为主的消费,维护消费者住房消费的合法权益,坚定不移地抑制投资和投机。这是我们所有政策调控的方向。

“上海的房产税试点准备工作始终得到了国家有关部门的指导和帮助。”韩正说。

深圳已上报 房产税征收方案

□据《华夏时报》

继重庆、上海提出试点征收房产税后,深圳成为紧随其后的第三个试点城市。1月19日,深圳市市长许勤说,目前深圳还没有具体开征房产税的时间表,但已做了相关准备工作。

1月21日,一名接近深圳撰写房产税征收方案的消息人士透露,方案已上报中央。据该消息人士称,深圳在推进房产税试点上并不是很积极,此前还遭到国家发改委、财政部两名官员点名批评,连报上去的方案也被指大而空。这似乎也是深圳为何落选房产税试点第一梯队的原由。

1月19日下午,许勤表示:“房产税前期相应的准备工作,深圳确实是做了些,但开征没有具体的时间表。”

在深圳两会政府工作报告中,2011年的主要工作安排事项里提到要探索开征房产税和环境税。深圳是继重庆、上海之后,第三个将房产税写入政府工作报告的城市。

据了解,房产税前期准备首先是市场调研,包括清查房屋总量、物业类型、区域分布以及房产价值评估等,而房产税试点具体出台时间和方案内容还须等待中央有关部门统筹安排。



▶▶ 房产税改革是房地产市场制度建设的重要环节

在2010年的房地产市场调控中,住房税收政策一直引人关注。

1月,国办发文明,提出“要加快研究完善住房税收政策,引导居民树立合理、节约的住房消费观念”。

4月,国务院发文,要求“财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策”。

9月,国家有关部委出台的五项调控措施中,提出“加快推进房产税改革试点工作,并逐步扩大到全国”。

房产税改革是在房价高企的背景下提出的,因此一些人认为,是为了遏制高房价,房产税改革才应运而生的。专家认为,房产税改革始终是和房地产市场发展相适应的制度建设。

事实上,1986年我国就出台了《中华人民共和国房产税暂行条例》,规定只对城镇的经营性房屋征税,对于个人自住住房是免税的。

中央财经大学税务学院副教授高萍说:“这是和当时城镇居民个人拥有住房极少以及居民收入普遍较低的情况相适应的。”

近二十年来,我国经济社会形势发生了很大变化,住房制度改革不断深化,居民购买商品住房代替了原来的公有住房分配,房产逐步成为个人财产重要的组成部分以及财富积累的重要方式,房产税改革条件基本具备。

据住房城乡建设部政策研究中心副主任秦虹说,1998年住房制度改革后,房地产市场扩张速度特别快,而与此相适应的制度建设比较缺失。房产税是房地产市场制度建设的重要一环,房产税改革应和市场发展相适应。

▶▶ 房产税改革有助于引导居民理性购房

作为财产税的一种,房产税的出台主要有利于合理调节收入分配,但是作为一种与房地产市场关系密切的税种,自然对房地产市场有着直接或间接的影响。

秦虹说,房产税对于房地产市场而言主要是调节需求方,有助于引导居民合理住房消费,在购买房子时能够理性选择。“如果是自住需求,有了这一制度,买房人就要衡量自

己的住房持有能力,是买大还是买小,是买贵还是买便宜,必将根据家庭收入来合理确定”。

对于投资需求来说,如果有了这一制度,则会使房地产投资收益增加不确定性。

秦虹说:“现实情况是,没有这一制度,只要房价上涨一点,投资者就能挣钱。有了

这一制度,房价只有涨幅超过了房屋的持有成本,才能有收益。因此,它能促使投资者权衡投资收益。”

另外,如果开征这一税种,有利于促进存量房的使用。秦虹说:“由于没有住房持有成本,现在是空置在那里也无所谓。有了这一制度,持有多个房屋的人或卖或租,都是增加住房供给的有效途径。”

▶▶ 房产税对房价的影响取决于多种因素

由于房产税改革对房地产市场调控具有积极作用,针对当前房价过快上涨的现实,人们对房产税寄予很高期望,希望它能对遏制高房价起到立竿见影的作用。

然而,受访专家普遍表示,房价主要取决于供求关系,遏制高房价不能寄希望于房产税。

秦虹说:“房产税对房价的影响,我认为主要取决于征税标准——税率设置高,肯定影响就大,税率设置低,肯定影响就小。说到底,房价主要取决于供求关系。”

中国社科院财贸研究所所长高培勇说:“成本、利润和税金构成了价格,房产税改革只是对税金进行调整,不足以对房价造成巨大的影响。”

北京大学财经法研究中心主任刘剑文表示,对于房地产市场和房价来说,影响的因素是非常多的,如供求关系、贷款制度、住房保障制度以及中央与地方的财权与事权的关系等。房产税只是一个税种,是一种税收的手段,虽然它确实会增加房产所有人的持有成本,对房地产市场产生一定影响,但不要指望房产税的恢复征收会对房价产生

“一剑封喉”的作用。

另外,专家还表示,在当前情况下,房产税的出台应该考虑居民的基本居住需求,科学合理地设计税负水平。

秦虹说:“因为房产税与个人所得税、利息税等税种不同,其税源和税基是分离的,也就是说房产税的税款无法直接从房产中获得,所以一定要考虑纳税人的承受能力。”

秦虹表示,房产税涉及财税体制完善,涉及广大民众利益,因此积极稳妥地推进是很有必要的。