

房产税开征,“有保有压”怎样出拳

沪渝试点方案向楼市释放的信号引发广泛关注

1

打击投资投机性需求

根据上海27日出台的《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》(下文简称《办法》),征收的对象为:上海居民家庭新购第二套及以上住房和非上海居民家庭的新购住房。同时明确对上海居民家庭给予人均60平方米的免税住房面积予以扣除。

“如果一个三口之家,原来已拥有一套150平方米的住房,现又新购一套110平方米的住房,则人均住房面积已超过免税标准,因此该居民家庭新购住房中超出免税标准的部分面积,即80平方米,须按规定缴纳房产税。”上海市财政部门负责人举例说明。

税率方面,上海体现出“差别化”:适用税率暂定为0.6%,但对应税住房每平方米市场交易价格低于上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率可暂减为0.4%。上年度新建商品住房平均销售价格则由统计部门每年公布。

重庆作为个人住房房产税改革试点,宣布从1月28日开始向个人房产征收房产税。重庆市市长黄奇帆表示,重庆主城区区内存量增量独栋别墅、新购高档商品房、外地炒房客在重庆购第二套房,将被征收房产税,这涉及10%的人群,主要针对富人群体征税,税率为0.5%~1.2%。

黄奇帆介绍,重庆市房产税改革试点采取分步实施,首批纳入征收对象的住房包括:个人拥有的独栋商品住宅;个人新购的高档住房(高档住房是指建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍(含2倍)以上的住房);在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房。未列入征税范围的个人高档住房、多套普通住房,将适时纳入征税范围。

“这是对投资投机性需求的精准打击。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成说,房产税开征后,增加持有环节的成本,短期内必定会对试点城市的房地产市场造成利空影响,将有助于抑制投资投机性需求,有利于稳定房价。

□据 新华社

“剑指”投资投机性需求,保护合理购房需求,用于保障房建设等“民生之需”……倍受关注的上海、重庆两地房产税方案27日终于露出真容。房产税试点究竟向楼市释放出哪些信号?

2

“有保有压”照顾合理购房需求

房产税的征收,是否会增加普通购房者的成本、是否会“殃及”刚性需求?这是市场十分关注的问题。从目前的方案看,沪渝两市的房产税对各类购房需求是“有保有压”,并照顾到了合理的购房需求。

上海的《办法》规定了几种退还、免征房产税的情况。比如,上海居民家庭在新购一套住房后的一年内出售该居民家庭原有唯一住房的,其新购住房已按规定计算征收的房产税,可予退还;上海居民家庭中的子女成年

后,因婚姻等需要而首次新购住房、且该住房属于成年子女家庭唯一住房的,暂免征收房产税等。

上海市住房保障和房屋管理局局长刘海生说:“房产税不会影响合理的购房需求。”重庆市市长黄奇帆则表示,重庆房产税征收范围只涉及10%的人群,主要针对高端房产业主和炒房客,不会增加普通百姓的购房负担。与此同时,为减轻首次购房者的负担,重庆继续保留实施首次购房按揭贷款抵扣个税的财政补贴政策,确保百姓刚性购房需求。

3

增资金“活水”“援建”保障房

房产税作为地方税,其收入进入地方的“钱袋子”。目前在上海、重庆的试点阶段,房产税收入规模较为有限。但随着征税对象、税率以及地区的调整,房产税将成为十分可观的地方“财源”。如何使其避免成为地方的“私房钱”而做到“取之于民,用之于民”,殊为关键。

中国税务学会理事、上海财经大学教授胡怡建说,在世界许多国家,房产价格高,缴税多,用于教育和治安的资金多,纳税人直接从中受益。我国包括房产税在内的财产税与其他税在用途上是没有区别的,纳税人缴纳财产税没有真实感受到财产税的益处,“应考虑房产税的特点,让其直接惠及纳税人,来调动纳税人的积极性以及感受到纳税的必要

性”。

国务院相关部门负责人表示,为充分体现调节收入分配的政策目标,改革试点征收的收入将用于保障性住房特别是廉租房和公共租赁住房建设等,以解决低收入家庭住房困难等民生问题。从目前上海、重庆两地公布的细则看,房产税用于保障房建设的意图均十分明确。

“保障房尤其是公租房的融资是困扰各地的难题,房产税能起到多大的‘支援’作用,值得关注。”复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说。

多位专家还建议,应借房产税改革之机,推进地方财税制度的改革,建立公开透明的决策和监督机制,保证税收所得用于公共品与公共服务的提供。



这是位于上海黄浦江畔的一处住宅楼盘。(新华社发)

房产税新政震动北京楼市

北京二手住宅交易量一度猛增

□据《北京晚报》

尽管北京市暂不试点房产税,但是上海、重庆两地房产税落地的消息还是给北京楼市带来很大的震动。北京房地产交易管理网数据显示,1月27日一天北京过户量突破2000套,达到2190套,其中二手住宅交易量为2093套。此前,2010年的3个突破2000套的成交日是因为经济适用房转商高峰导致,而27日大部分属于正常交易。

业内人士表示,两地房产税“打击”范围较小,短期来看实际影响不大,观望期可能延长至今年6月,不过从长远来看,房产税的负面影响将会转嫁至租赁市场,用户的出租成本将会面临压力。

以往我国的税收政策多数是“一刀切”,最多各地在税率上有微小差别。此次对住宅“开天辟地”

地征收房产税,竟然出现完全不同的沪渝两个版本,引来各方人士拍砖论剑。中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰表示,相比重庆的房产税政策,上海的细则在思路上制定得更加深入和细化,划定了实施的具体对象和条件范围。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖则认为,重庆市的房产税试点方案与“新国八条”配合效果将会比较明显,在全国的借鉴意义很大,“重庆市的房产税试点方案征收范围除别墅外只征增量,不含存量房,抵扣以外套为单位,别墅抵扣180平方米,高端公寓抵扣100平方米,计价以市场成交价为准,简单,可行,避免了许多麻烦”。

对此,SOHO董事长潘石屹表示房产税不宜在个别城市试点,这有可能造成各城市的攀比,容易造成各地税收的混乱,而应该全国统一征收。

重庆开征高档商品房房产税引起市场反应

不少人弃买大户型高档房

□据 新华社

重庆市政府27日召开新闻发布会宣布开征高档商品房房产税,相关细则公布后引起社会关注。

某央企重庆分公司高管曾于2006年团购重庆某知名楼盘别墅,当时购买房价约200万元一栋,如今市场价约500万元一栋,按重庆房产税标准,其每年将被征收约5万元的房产税。该公司高管李先生告诉记者:“我们夫妻年薪总共30多万元,每年缴纳5万元的房产税,加上每月还要还银行购房贷款,压力不小。我们正考虑是否出售别墅,换一套面积小点的花园洋房。”

记者走访多个重庆房产中介发现,如今购房者在咨询房产信息时首先关注房产税情况,为避免缴税,很多购房户都放弃购买大户型高档商品房。

拥有多套别墅的重庆富商熊英女士告诉记者:“如果政府收取

房产税能真正用于接济穷人、改善民生,我还是支持和接受征收房产税,但希望政府能做到征收合理公平,每年公开房产税收支使用情况,使纳税人明明白白纳税。”

目前,房产税改革试点已对投机性购房者、尤其是炒房客“警示”作用显现。来自黑龙江的炒房客沈女士一直看好重庆的房地产市场,她认为不像北京、上海、深圳等一线城市,重庆的房价没有被爆炒,但作为西部唯一直辖市和拥有全国第三个国家级开发开放新区两江新区,重庆房产升值潜力大,房价才刚进入快速上涨通道。她目前已在重庆主城区购买了两套商品房,今年原本打算再买一两套,但当得知重庆要开征房产税的消息,她开始犹豫了。“两套面积加起来有150多平方米,如再买就要交房产税了,现在国家又出台了更为严厉的调控政策,投资房产前景还不明确,目前风险很大,只能放弃买房。”沈女士说。

延伸阅读 全球房产税征收办法

新加坡:自住房产的物业税率是4%,其他类型的房产的物业税率是10%。

日本:固定资产税税率为14%。

美国:目前美国50个州征收不动产税,各州和地方政府的不动产税率在1%到3%。

韩国:财产税和综合土地税达到惊人的30%。接下来的2年内,还有可能进一步调整房地产税率。财产税和土地税将会被整合为资本收益税,税率将增加为第二套房产为50%,第三套房产为60%。

法国:不动产税,持有不动产者,每年按3%的公平市场价值纳税。公

司将自己房产装修后出租,按税基的84%缴纳15%~30%的营业税。税基包括:公司房产的出租价值或16%的公司所付出租金。

德国:不动产税,根据评估价值的1%~1.5%征收。

瑞典:不动产税,征收额度为不动产税务评估价值的0.5%~1%。自2001年起,对于单独独立家庭住房(类似于国内别墅的那种住房),税率为1%,对共同产权型的公寓住宅,税率为0.5%。商业房产不动产税率为1%,工业房产不动产税率为0.5%。

意大利:不动产税,按照税务评估价值的0.4%~0.7%征收。

西班牙:不动产税,按照税务评估价值征收(一般低于市场价值的50%),税率在3%。

