

财经·视界

上海和重庆两市房产税试点3年试出了什么？挡不住房价上涨的脚步！房产税——当“羊”还是当“狼” 想清楚了再登场

□据 新华网

2011年1月28日,上海和重庆同时开始对个人住房征收房产税的试点。3年过去,试点积累的经验与教训对后来者将产生怎样的影响?

▶▶ 房产税与难以撼动的房价

根据国家统计局最新发布的数据,2013年12月,重庆新建商品住宅价格同比上涨14.3%,上海新建商品住宅价格同比上涨更是高达24.3%。尽管最早实施了房产税的试点,但无论上海还是重庆都没能阻挡住房价上涨的脚步。

事实上,这一结果从一开始就在人们的意料之中,因为试点城市所推行的房产税政策与人们最开始设想的并不一样。

在上海,政策主要是针对本市居民家庭在当地新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房,和非本市居民家庭在本市新购的住房,适用税率暂定为0.6%。房产税的征收不涉及存量住房,仅这一点就决定了上海的房产税试点无法从根本上挤出多套房。

而与征收政策同时出现在《上海

市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》中的,还有多达6条的税收减免政策,这就使得上海试点的房产税政策没有实质性的“杀伤力”。

在重庆,房产税的征收范围看上去比上海更为狭窄,其主要针对豪宅和别墅的房产税征收标准对房屋的面积和价格进行了极为严格的限制,这种几乎为豪宅量身定做的房产税征收方式后来被一些业内人士戏称为房地产界的“奢侈品税”,它同样没有关注多套存量住房,也没有涉及人们最关心的普通商品房市场。

尽管在试点初期,无论上海还是重庆,房产税的出现都在人们心中掀起一阵波澜,但随着对政策的消化,房产税很快成为一种只对极少数人的特殊税种。

▶▶ 房产税与卖地的冲动

房产税之所以备受关注 and 期待,是因为在人们的预想中,这种针对房产保有环节的征税不仅能够挤出房产市场的泡沫,更重要的是它能为地方政府提供最为稳定和广泛的税源,从而解决地方政府对土地财政的依赖,从根源上卡住房价上涨的空间。

不过,从目前的试点效果来看,人们的这一期待并没有成为现实。

与重庆相比,上海的房产税征收虽然在绝对值上要多,但其占财政收入的比重同样微乎其微。而上海的土地市场,更是异常火热,土地出让金额创新高。

▶▶ 我们需要怎样的房产税

在很多专家看来,试点城市的现实是,房产税既没有如预期的那样遏制住房价快速上涨的势头,更没有成为稳定的主力税源,从而替代和抑制卖地热情,或许这也是目前房产税扩大范围迟迟没有进展的原因。

如何让房产税的影响从心理层面转向现实层面,中国究竟需要怎样的房产税?

从试点城市的房产税征收效果不难看出,简单地以户型面积划分,或是

有意地回避存量住房,采取“老房老办法,新房新办法”的政策,无益于房产税效果的最大化。

在众多业内人士看来,目前房产税改革面临的最迫切的问题是,如何在协调各方关系、有限的征管条件等诸多复杂的情况下,起草税法草案,进行合理的税制设计。总结两地改革的得失,新的试点工作不能再简单地让试点城市各自为政、各行其是,而是要兼顾普遍性和特殊性。

专家观点

● 中国房地产信息集团分析师杨晨青:从目前上海大多数已经缴纳房产税的家庭来看,其年税费成本多在数千元。对于涨幅很大的房地产市场来说,这些税费成本难以撼动投资者涌入楼市的热情。

● 重庆大学法学院财税金融方向副教授陈晴:从现有税收情况来看,沪、渝两地的房产税总额较小,占同期市级财政收入比例过低,对更深层次的土地财政问题替代效果有限。

● 财政部财政科学研究所所长贾康曾:未来完善房地产税应立足于“公平土地税负,强化保有环节”,在推进个人住房房产税试点之外,还应下调过高的住房用地税负,简化、合并流转交易环节税费,重点发展保有环节房地产税,对投机性(短期持有)住房实行高度超额累进税率。

● 中国房地产研究会副会长胡志刚:目前,重庆、上海两个城市的做法都很偏重地方的独特性,而缺少共通性,缺乏顶层设计的统筹,很难总结出一条为全国各地复制的改革经验。

相关链接

沪、渝房产税试点3年 累计征税约10亿元

□据 新华网

重庆市房产税试点征收情况

征收方式:2011年1月28日,重庆市个人住房房产税征收试点正式启动,试点范围为重庆市主城九区。

征收标准:独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房,税率为0.5%;3倍(含3倍)至4倍的,税率为1%;4倍(含4倍)以上的税率为1.2%;在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含第二套)以上的普通住房,税率为0.5%;应税住房的计税价格为房产交易价;独栋商品住宅和高档住房一经纳入应税

范围,如无新的规定,无论是否出现产权变动均属纳税对象,其计税交易价和适用的税率均不再变动。

征收效果:2011年房产税确立当年,重庆市财政局宣布征得房产税1亿元。截至2012年12月31日,重庆市应征收房产税的存量及新增应税住房11027套,其中存量独栋商品住宅3605套、新购高档住房7352套、“三无人员”普通住房70套。因重庆市房产税为固定税率,一经确认不再变更,考虑到2013年新增应税住房数量,重庆市3年累计征收房产税应未超过4亿元。

上海市房产税试点征收情况

征收方式:2011年1月28日,上海市开展对部分个人住房征收房产税试点。

征收标准:针对上海市居民家庭在当地新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房,和非上海市居民家庭在上海市新购的住房,适用税率暂定为0.6%。应税住房每平方米市场交易价格低于上海市上年度新建商品住房平均销售价格两倍(含两倍)的,税率暂减为0.4%。

征收效果:2011年房产税确立当年,上海市财政局宣布征得个人住房房产税

超过1亿元。根据相关部门估算,过去两年上海个人住房房产税收入分别为约2亿元和约3亿元,目前应税住房7万套左右,3年累计征收个人住房房产税约6亿元。



绘制 寇樱子

<p>洛阳晚报</p> <p>招聘专栏</p> <p>刊等范围:招聘信息 刊登时间:周一至周五 专栏热线:63330377</p>	<p>洛阳欧亚国际学校</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 行政办公人员 ● 辅导员 ● 小学、初中、高中各科优秀教师 <p>月薪3000元~8000元 电话:15538801989</p>	<p>诚聘医师及合作</p> <p>栾川,中国最美山城,民风淳朴经济富足,天晴医院拟新建月子公寓,占地40亩。诚聘妇产、儿科医师及各科医学精英。同时欢迎有扩大体量意向的二甲以上医院合作经营。</p> <p>垂询:15515383999 张主任 13903797800 万院长</p>
---	--	---

洛阳灵山国诚旅游发展有限公司

——灵山国际水城

洛阳灵山国际水城是集水上乐园、莲花、温泉、宾馆、酒店、大型水幕电影为一体的休闲度假区,定于5月1日开业,现因业务需要,面向社会公开招聘:

温泉区、水上乐园经理各2名 (需持证上岗)

水上救生员10名 服务员120名

要求:年龄18岁~40岁,初中以上文化学历。
报名时间:2014年1月20日至2月25日,面试须携带身份证复印件,5cm近照2张,经录用上岗前培训45天。
待遇:1.岗位月薪1800元~3500元
2.交纳三金,提供食宿

网址:www.lyslshgy.com
洛阳联系地点:王城大道与中州路交叉口富雅东方C座601室 电话:18336775359/69863076 赵女士
宜阳联系地点:灵山莲花公园东门办公楼总经办 电话:68921888/18623752079 杨经理