



□据《华夏时报》新华网

“目前，房地产税的征收思路已经基本明确，在这一基础上，相关部门也已形成了初步意见稿，但征收的具体执行方案还需调整。”一名接近住建部的消息人士对记者表示，房地产税改革这项工作近两年一直在推进，但事关居民的利益，初期仍需按照空转、试点、逐步铺开的方式推进。

# 房地产税基本框定按面积征收

初期仍需按照空转、试点、逐步铺开的方式推进



## 基本思路成形

### ● 观点一

“如果以面积为单位，好处就在于起征点容易规范。”东部某省财税系统内部人士表示，按照征税原则，在起征点的设置上，以面积计算起征点比按套数征收更容易计算，也更显公平合理。

据这名内部人士介绍，房地产税征收与其他税种类似，也将有“免征”部分，即个人或家庭在“免征面积”以内的住房，则可不缴纳房地产税。同时，由于房地产税属于地方税种，“免征面积”也将根据地方住房情况划定。

### ● 观点二

据媒体报道，国务院发展研究中心研究员倪红日此前表示，房地产税改革要把现有的房产税和城镇土地使用税合并起来，已确定无疑。这意味着，房地产税将增加房地产保有环节的税负，而且是以房地产的评估值为征税基础，其他诸如土地增值税、契税等暂不纳入。

## 执行分步走的试行方式

### ● 思路

“按照当前的房地产税思路，无论是合并税种，还是设置起征点，都需执行分步走的试行方式。在合并税种方面，初期仍需空转，征收对象也将从小范围入手，或从对经营生产性物业征收先行试点。而在面向住宅的房地产税征收上，也将从少数城市试点后再逐步推开。”上述地方财税系统内部人士指出。

### ● 影响

业内人士分析，在房地产税征收初期，即使扩大房地产税的征收面和提高征收税率，对房地产市场的影响仍然有限。

## 对个人房屋价值影响不大

### ● 测算

“目前在住建部及相关部门对房地产税影响的测算中，可接受的房地产实际价格跌幅在10%~15%，在这一基础上如果在交易环节适当减免税收，那么对于个人房屋价值而言，价格差异并不大。”上述接近住建部的消息人士指出。

### ● 原因

这名消息人士指出，在我国目前所行税制中，涉房税费种类较多，房地产的税负水平相对较重，因此，此次对房地产税改革的总体要求则是总体税负水平不变，这对房地产税的全面铺开也有利。

## 并不是税率越高税收就越多

国外房地产税多实行比例税率，税率从0.3%~3%不等。在美国，只有2%的居民税率在3%以上，每户每年的平均税负为1000美元。显然，税率作为衡量税负的标尺，并不是越高税收就越多，“取民有度”，制定合理税率是确保房地产税推进的关键。

## 开征时间难以预计

### ● 难度一

实际上，为尽快推进房地产税的立法工作，决策层要求在税率、起征点等问题上为地方政府让渡充分的自由调整空间，但尽管如此，房地产税距离实际开征的时间仍难以预计。

### ● 难度二

此外，房地产税作为“降房价的利器”，在当前以“稳定住房消费”为主的楼市调控基调下，显得难合时宜。

## 预计全面铺开要在2020年之后

按照财政部财政科学研究所原所长贾康之前透露的推进计划，房地产税有望2017年得到全国人大通过，并在全国范围内实施。

### 【预测】

国务院发展研究中心一名负责人则对记者表示，从目前的经济环境来看，即使2017年房地产税得以立法通过，也很难马上在全国范围内实施；如果立法环节顺利推进，预计全面铺开也要在2020年之后。

### 【理由一】

“房地产税的改革方向是减少房产建设和交易环节税费，增加保有环节税收，配套推进清费立税。这项税改工作牵扯众多，仍需要时间。”独立经济学家吴思捷指出。

### 【理由二】

此外，房地产税牵涉到整个土地税收，如果征收房地产税，可能就要对比如土地出让中的很多收费标准进行调整。而土地出让金作为地方政府的主要财政来源，一般占地方财政收入的1/3，在个别地方甚至是一半以上。如果土地出让金并入物业税中分期支付，难免会触动地方利益。

扫二维码看房  
地产税立法初稿



鹊桥专栏  
广告热线: 65139977 65139988  
天使之恋七夕前免费征婚  
不计成本, 只赚口碑  
进门有礼品, 征婚不收费  
咨询: 13526928866 王老师  
中州路与玻璃厂路交叉口天力大厦 1219室