

新理财杂志征订开始了  
最新会计课程开班了!  
2012年财会信报征订  
《税务规划》期刊优惠  
轻松搞定会计职称考试

企业利润筹划、经营活动筹划、成长路径筹划

网址: <http://soft.aisino.com> 电话: 010-88897666 传真: 010-88897558

2011年注会考试网络速  
中国CFO的梦想课堂  
陪小艾来一次会计长途  
会计继续教育辅导年检  
会计考试保通过只考一

中华财会网 > 新闻中心 > 行业 > 正文

## 重庆首征存量房产税影响几何 一线城市暂不跟进

2011-10-07 11:12 来源: 中国税网

阅读: 打印

“重庆准备从10月1日开始征收独栋别墅存量房产税。”近日，记者拨打重庆地税局咨询电话时，工作人员给出了肯定的答复。

据了解，此次存量房产税征收范围为重庆主城九区，包括渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区等。何谓存量？重庆地税局工作人员介绍说，就是在今年1月28日之前取得产权的物业。

此次存量房产税征收的对象主要是存量独栋商品住宅，也就是通常所说的独栋别墅。据重庆业内人士介绍，全市存量独栋别墅目前主要分布在沙坪坝、大渡口外的区域，其中以北部新区分布的独栋别墅最为集中。

另据了解，重庆市目前暂未考虑对独栋别墅之外其他形式物业开征存量房产税，比如在今年1月28日之前购买的高档公寓等。针对这部分物业，目前只对新购高档住房征税，即成交建筑面积均价为9941元/平方米以上。当然，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，也应该缴税。

存量房产税税率采取分档税率：独栋别墅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%。

存量独栋别墅应纳税额如何计算呢？据了解，其计算公式如下：

应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×税率

其中，应税建筑面积并非建筑面积，而应该减去免税面积。重庆规定，每个家庭减税面积为180平方米。当然，出于限制投资目的考虑，那些在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的“三无”炒房客无法享受到扣除免税面积的优惠待遇。

举例说明。假设重庆某家庭拥有的第一套存量独栋商品住宅建筑面积为400平方米，交易单价为2000元/平方米，该交易单价已经超过上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价4970.5元/平方米的4倍，适应税率为1.2%，其应纳税额为：

### 频道推荐

- 中小光伏将迎倒闭潮？40家浙企抱团应对
- 希腊有望获80亿欧元输血 购买担保债券或
- 长江电力涉嫌利益输送 120亿高溢价收购被
- 证监会：正研究制定律师事务所期货法律业
- 9月再现高管减持潮 102家上市公司被套现
- 银行卡遭遇高科技诈骗 警方微博提示六招
- 星展私人银行开户门槛降至800万 瞄准内地
- 传中资大行叫停与部分欧洲银行外汇交易

### 点击排行榜

### 图片新闻

### 其他

$(400-180) \times 20000 \times 1.2\% = 52800$ 元。

而对于“三无”个人来说，因为不存在扣除免税面积优惠，因此其应纳税额相对来说，要高得多，同样以上述案例为例，假如业主为“三无”个人，其应纳税额为： $400 \times 20000 \times 1.2\% = 96000$ 元。

### 一线城市暂不跟进

到目前为止，存量房产税的试点，只有重庆在“唱独角戏”。

上海与重庆一样，是最早开始试点房产税的城市之一。此次重庆对存量房产税进行试点，上海是否会跟进？记者跟沪上部分大型中介公司交流中得知，目前并没有任何迹象表明上海也会试点。按照以往的经验，一项新的措施在制定过程中，主管部门往往会邀请业内专家学者进行座谈讨论，听取各方意见。不过截止到目前为止，上海还没有传出就存量房产税试点而举行座谈的消息。

此前一段时间，传出广州、深圳有可能会试点房产税的消息，但时至今日，尚未跨出具有实质性的一步。就此看来，广州和深圳在连房产税还未进行试点的情况下，更不会考虑存量部分了。此外，北京与广州、深圳的情况有些类似，虽然在年初曾提出试点房产税，但一直没有推出。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰也表示，北京、上海等一线城市跟进的可能性不是很大。不过他同时指出，如果征税成本不高、收益可观，不排除未来会有更多的城市也加入进来。

此次重庆率先试点存量房产税，将从严征收。重庆市地税局有关负责人对媒体表示，对未按期办理申报纳税的纳税人，将组织专门力量进行税款追缴；对经税务机关通知后仍不申报缴纳的，地税机关还将依法采取加收滞纳金、罚款、阻止出境、媒体曝光、交易限制、银行扣款等措施追缴税款，并按规定追究相应的法律责任。

### 重庆试点原因多样

为什么是重庆开始试点呢？原因是多方面的。

早在今年初，重庆出台《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》（以下简称《细则》）时，就对存量房产税征收埋下了伏笔。《细则》明确：个人住房房产税的征收对象为个人拥有的独栋商品住宅，个人新购的高档住房，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）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。据此理解，此次重庆征收独栋别墅存量房产税，其实是“照章办事”。根据《细则》规定，存量房产税还会覆盖至存量高档住宅、“三无”人士购买的多套普通住宅等。

重庆市政府领导也曾指出，在房产税征收对象上，增量、存量“一视同仁”的观点。重庆市市长黄奇帆在年初接受央视采访时透露，房产税不仅要向高档房开征，还要向存量房开刀。

市场人士分析指出，重庆此番试点独栋别墅存量房产税，其实还有另外的打算。上海汉宇地产董事总经理施宏毅表示，到目前为止，重庆是住建部指定40个统一实施“限购令”重点城市中唯一没有执行的城市。故此次推出独栋别墅存量房产税，其实在某种程度上来说，可以看作是主动选择的结果。

施宏毅进一步分析指出，对于重庆来说，直辖市建立时间不长，而目前又处于向国际化大都市迈进的关口，执行“限购令”的话，造成的不利影响巨大。在这种情况下，选择影响力度较小的房产税政策，显然更实惠一些。

### 影响力度不会很大

存量房产税的试点，对市场会带来什么样的影响？

陈杰表示，重庆试点独栋别墅存量房产税，对其他城市有一定的示范作用。但考虑到可能需要纳税的存量独栋别墅只有3400套左右，所涉及到的群体并不大，因此从目前来看，其所产生的影响力不会很大。

施宏毅分析指出，此次存量房产税试点，也无法视作调控进一步收紧的信号。虽然目前房价并未像民众所预期的那样，出现30%甚至更大幅度的回调，但房价在过去大半年的时间里，几乎没有上涨过。其实这已经达到了政府的目的，“只要房价不涨，或者微幅回落，这其实是政府最愿意看到的。”他说。由此看来，政府在近期再次收紧调控力度的可能性就不存在。

根据市场人士观察，近段时间上海外环线以外区域出现一二手房价格倒挂现象，这表明房价回调的内在动能很大。根据德佑地产市场研究中心检测数据显示，在9月份的前三周，商品住宅成交面积维持在11.1万~14.8万平方米之间，据此推测9月成交面积可能达到43万平方米，仅比2008年9月的42万平方米的历史低点略好一点，显然成交状况极不理想。在这种情况下，只需执行现有政策即可，无需再次收紧。

## 相关新闻

## 我要评论

文明上网 理性发言

发表评论

[关于我们](#)

[广告服务](#)

[联系我们](#)

[招聘信息](#)

[网站律师](#)

[网站地图](#)

[合作伙伴](#)

电话：010-88155800 010-88155700 地址：北京市海淀区西四环北路146号三层(100142)

Copyright www.e521.com All Rights Reserved

北京未名集团 中华财会网 版权所有  京ICP证010498号