

## 房产税：到了真正较劲的时候

高培勇

2011-10-17 18:23:24 来源：中国社会科学网

高培勇

从10月份起，重庆市开始对主城九区符合要求的存量独栋商品住宅征收房产税。应当说，自今年1月28日以来，这是有关沪渝两市房产税改革试点的最具实质内容的动作。也可以说，从这一刻起，我国的房产税改革试点到了真正较劲的时候。

在此之前进行的试点，都属于对增量房征税的范畴。围绕增量房，这八个多月来，尽管也有房产税的征收操作，甚至也有数量不菲的房产税收入进账，但只要稍加审视，便可发现，在沪渝两市，几乎所有的房产税征管操作，都是依托于房地产权证换发环节进行的，几乎所有的房产税收入进账，都是搬用流转税征管机制的结果。这样的操作和收入进账，既同房产税的性质不符，也难以持续或无法复制。

税收的基本原理告诉我们，房产税属于财产税。作为一个在财产存量环节（非流转环节）征收的税种，它的征收，非一次性操作了事，而要长期持续下去。房地产权证的换发，则绝非可以经常性操作的事项。一旦离开了房产证换发环节的依托，既有的房产税征管操作，便似失掉了拐杖就无法行走的残疾人而难以持续。作为一个以财产的存量价值（非流量价值）为计税基础的税种，它的收入进账，要以纳税人持有或保有一定的期间为前提，且往往实行“下打租”——持有或保有一定期间后才交税（国际上的通行期间为一年）。一旦必须植根于存量环节征收且不再能实行“上打租”——提前预征，既有的房产税收入进账，便似脱了线就陷于失控状态的风筝而无法复制。

更为严峻的情形在于，随着今年的增量房变身为明年的存量房，迄今为止围绕增量房所尝试和推出的几乎所有的征管操作和收入进账机制，都会随之成为或难以持续、或无法复制的设计和安排。这样的试点，当然没有推广意义。

换言之，我国房产税改革试点的真正难点，始终锁定于能否对存量而非增量房征税。对存量房征收房产税，才是我们在房产税改革试点中面对的真正考验，才属于房产税改革试点中真正较劲的地方。

问题是，这恰恰触动了我国现实税收征管机制的“软肋”。笔者曾多次论证过，我国现实税收征管机制的基本图景就在于“间接”+“截流”。所谓“间接”，指的是，除了少许的例外，它基本上只适于征收间接税，而不适于征收直接税。所谓“截流”，指的是，它基本上只能征以现金流为前提的税，而不能征存量环节的税。适用于存量房的房产税总要对房地产所有人征收，所以，它必须直接面对自然人纳税人，而不能绕开自然人或通过法人纳税人间接征收。适用于存量房的房产税也总要以房地产的存量价值为基础征收，所以，它必须面对存量税源的征管，而不能局限于流量或搬用适用于流量的征管安排。正因为如此，作为第一个对存量房征收房产税的城市，重庆市的试点绝对属于开中国税收征管先河之举，具有里程碑意义。

然而，这又绝非易事。无论如何，我们必须看到，对存量房征税试点所挑战的，不仅仅是重庆市一个地方的税收征管机制，而是整个中国的税收征管机制。注意到中国长期沿袭的“政府管单位，单位管个人”的传统管理模式，还可以进一步说，它所挑战的，也不仅仅是中国税务系统的管理机制，而且是整个中国社会的管理机制。

据统计，可纳入重庆市首批应税的存量房约3400套。对于这3400套存量房征税的试点意义，关键在于，能否找到一种“可持续”、“可复制”的征管安排？因为，我们所推动的房产税改革试点，其目标，无疑是为全国的推广探索经验。我们所在意的房产税改革试点经验，其焦点，也无疑须具有推广至全国的“可持续”、“可复制”的基础条件。

这就意味着，即便采取“人盯人”的人海战术并费尽九牛二虎之力，勉强把3400套存量房的房产税收上来或收上来大部分，如果它只能适用于3400套而不能推广至成千上万套存量房的征管操作，那也并非是我们最想要、最急需的经验。不管从哪个方面看，重庆市存量房征税试点的目标和焦点，应当也必须瞄准于：找到一种可对接存量住房且适用房产税通行规则的“可持续”和“可复制”的征管机制安排。

将上述的种种因素和相关分析一一纳入视野，我们一直未敢随增量房试点的相对顺利而萌生欣慰之感，而始终以极其复杂的心情瞩目于存量房的试点。在到了真正较劲的这个时候，笔者最想说的一句话便是：祝福重庆市的存量房房产税改革试点最终成功！

责任编辑：孙楚明 孔建会

文档附件：

隐藏评论

用户昵称： (您填写的昵称将出现在评论列表中)  匿名

请遵纪守法并注意语言文明。发言最多为2000字符（每个汉字相当于两个字符）

**2315**