

【税收与企业】

美国个人所得税中对房地产相关问题的处理

李学林^{1 2} 李 晶³

(1. 天津外国语大学, 天津 300270; 2. 中国社会科学院, 北京 100836; 3. 华北科技学院, 北京 101601)

摘 要: 个人所得税承担了调节个人收入分配, 促进社会公平的重要功能, 这种税收公平是按照税收支付能力来确定的, 包括纵向公平和横向公平。个人所得税促进公平的功能体现在个人所得税设计中的各个环节, 其中一个方面是个人所得税中对与房地产相关问题的处理。美国个人所得税在处理与房地产相关问题时进行了复杂的制度设计, 通过销售房屋的资本利得的税收处理、住房抵押贷款利息的扣除、住房商用部分的税收处理、首次住房购买支出的扣除等方面来贯彻税收公平的原则。美国个人所得税在处理与房地产相关的问题上的具体做法对我国个人所得税制度的建设具有一定的借鉴意义。

关键词: 个人所得税; 税收公平; 房地产

中图分类号: F810.424 **文献标识码:** A **文章编号:** 1008-9306(2011)04-0034-03

一、引言

个人所得税是现代税收体系中的一个重要税种, 不仅承担了筹集财政收入的功能, 更承担了调节个人收入分配, 促进社会公平的重要功能。我国现行的个人所得税具有税源可控性高、征收成本较低等优点, 但是也存在个人所得税制度设计粗疏简陋、税收负担不公平, 不能很好地发挥个人所得税在调节收入分配方面作用的缺点。如何通过科学精细的制度设计, 发挥我国个人所得税制度应有的功能, 体现税收公平, 很多人做了大量的研究。但有一个问题却长期被大家忽略, 就是个人所得税中与房地产相关问题的税收处理。美国个人所得税在处理与房地产相关问题时进行了复杂的制度设计。本文将通过对美国个人所得税在处理与房地产相关的问题上的具体做法进行深入研究, 并寻求对我国个人所得税制度建设的借鉴意义。

二、个人所得税与税收公平

在个人所得税的设计时首先要考虑的基本问题是公平。一般而言, 公平问题包括横向公平和纵向公平。横向公平是指有相同纳税能力的人纳税相同; 纵向公平是指不同纳税能力的人纳税不同。这种公平的概念体现了两大税收基本原则之一的支付能力原则。作为总体上的原则, 没有人反对这两种公平的概念, 横向公平保证了税收体系的公正, 而纵向公平有利于实现收入分配的公平。但是进入到操作层面, 就会出现一些问题。就横向公平来说, 很难界定什么是“纳税能力相同”, 比如说应该是收入相同, 还是财产相同; 是起点相同, 还是结果相同; 是某一时点上的相同, 还是一生之中的相同, 这其中是有很大的差别的。“纳税相同”也是需要界定的, 需要界定是指纳税的绝对额相同, 还是纳税额相对收入的比重相同。就纵向公平而言, 不同纳税能力的人纳税应

收稿日期: 2011-06-16

基金项目: 中国经济改革研究基金会课题“个人所得税体制改革”(201002)

作者简介: 李学林(1974-), 男, 江苏沛县人, 天津外国语大学国际商学院讲师, 中国社会科学院经济研究所博士后, 研究方向: 宏观经济管理;

李 晶(1977-), 男, 陕西西安人, 华北科技学院管理系讲师, 研究方向: 宏观经济管理。

该有什么样的不同,其实也是一个价值判断的问题,没有确定的标准。但这是一个重要的问题,涉及到个人所得税中累进程度的设计。

现代个人所得税制度的特点是通过复杂的制度设计,来实现税收公平的目标。个人所得税的设计需要处理的问题包括采取综合的还是分类的个人所得税,对个人还是家庭征收,税率是否是累进的以及累进的程度,税率高低与税率档次,起征点与免征额的设计,以及各种特殊情况如个人自我雇佣等问题的处理。其中,对于和房地产相关的问题的处理也是个人所得税需要认真考虑与处理的一个方面。

三、美国个人所得税中对房地产相关问题的处理

大多数发达国家的财政收入主要来源于所得税,个人所得税是其中的一个重要部分,而且,发达国家个人所得税征收的时间较长,其制度设计也比较成熟,在很多方面可以给我们设计个人所得税提供某些借鉴,所以我们需要好好研究一下发达国家的个人所得税制度。下面就以美国为例,详细地阐述发达国家在所得税方面对购买住房支出与销售住房收入的处理。在美国,住房的所有者享有多方面的税收优惠,住房抵押贷款的利息可以从应税收入中扣除,销售住房的资本利得可以以很高的额度进行扣除。美国管理与预算办公室的数据显示,2010年美国政府对住房所有者的税式支出高达1 673亿美元,是美国税式支出中最大的一项。

(一) 销售住房的资本利得的处理

在美国适用于长期资本利得和股息的税率不适用于住房所有者销售房屋所获得资本利得,美国税法对销售房屋所获得的收入有税收上的优惠处理。美国1997年减税法案规定,美国居民在自己的主要住房(Main Home)销售时所获得的资本利得,夫妻合并报税的家庭可以在纳税前扣除50万美元,个人单独申报的情况可以扣除25万美元。这条法律规定使得大部分家庭销售房屋的资本利得得到了税收豁免。美国税法所指的主要住房是美国居民大多数时间所居住的房屋,包括独栋房屋、船屋、移动房屋、单元房、公寓。美国税法规定,在住房出售前的5年里,如果有至少两年的时间拥有该住房,或者在该住房居住,则满足了扣除的条件,按照上面的方式扣除。但如果在销售时出现损失,这种损失则不能进行抵免。如果是拥有两套或者两套以上的住房,那么只有主要住房销售的资本利得可以扣除,其他非主要住房则不能扣除,要对其资本利得报税。

(二) 住房抵押贷款利息的扣除

美国税法规定住房抵押贷款的利息可以扣除。这里住房抵押贷款的利息是指向以住房(主要住房或第二套房)作为抵押品的贷款所支付的利息。用于支付以拥有所有权的合格住房为抵押的贷款的利息,且符合美国1040号税单(Form 1040)中项目表A所列出的项目,是可以扣除的。在大多数情况下,美国居民可以将所有的住房抵押贷款利息在纳税时扣除,但具体扣除多少依赖于住房抵押贷款的日期,住房抵押贷款的规模和住房抵押贷款的使用。

如果一个人的住房抵押贷款在一年的所有时间中符合下面三种类型的一种或多种,那么其利息都是可以扣除的:(1)在1987年10月13日前形成的住房抵押贷款,这种贷款在美国被称为老贷款(grandfathered debt);(2)1987年10月13日之后的住房抵押贷款,用于购买、建造和改善住房,这种贷款被称为住房获得贷款(home acquisition debt),这种贷款和老贷款的总额在某一年中小于100万美元的部分的利息可以扣除(如果是夫妻双方分开报税,则该额度为50万美元);(3)1987年10月13日之后的住房抵押贷款,该贷款用于购买、建造和改善住房之外的其他方面,这种贷款被称为住房权益贷款(home equity debt),这种贷款和老贷款的总额在某一年中小于100万美元(如果是夫妻双方分开报税,则该额度为50万美元),且不超过住房的市场公允价值减去(1)和(2)中贷款额的部分的利息可以扣除。如果不符合这三种类型,美国税法有另外的规定。对住房获得贷款的利息扣除限额是根据贷款规模计算的,要求贷款小于100万美元的部分的利息可以扣除,如果是夫妻双方分别报税的情况,该额度为50万美元。对于住房权益贷款,则是根据这种贷款和老贷款的总额在某一年中小于100万美元(如果是夫妻双方分开报税,则该额度为50万美元),且不超过住房的市场公允价值减去(1)和(2)中贷款额的部分来对利息进行扣除。

(三) 住房部分商用的税收处理

不管是个体经营者或是雇员,如果一个美国居民在其商业经营活动中使用了自己的部分住房作为经营场所,那么可以在纳税时将这种住房商用的开支进行扣除。美国税法规定,如果符合下面两个条件,则可以扣除:(1)部分住房被经常性专用作商业或贸易活动的基本场所;(2)部分住房被经常性专用于在正常经营过程中和患者、客户或消费者接洽的地方;(3)和商业经营活动相关的,不依附于住房

的独立结构也可以扣除。(3)中所描述的独立结构是指独立的不依附于住房的工作室、车库、仓库等。由于部分住房商用而可以扣除的支出包括房产税、可扣除的住房抵押贷款利息、租金、意外损失、公用工程、保险、折旧、保养及修理。

美国税法对住房部分商用的规定比较复杂,我们只是简单地谈谈商用部分比例的划分和扣除的限额。美国税法规定可以用任何合理的方法来划分商用比例,下面两种是常用的方法:(1)商用部分面积(长乘以宽)除以整个住房面积;(2)如果整个住房中的各个房间的面积相等,可以用商用部分的房间个数除以住房房间的总个数。

对于扣除限额,美国税法有如下规定。如果美国居民的住房部分商用所获得的总收入等于或者超出整个商业支出,那么扣除所有与住房使用相关的商业支出。如果部分住房商用所获得的总收入小于总的商业支出,那么可扣除的和住房使用相关的某些商业支出是有限制的。对保险、公用工程和折旧开支中分配给商用的部分,其扣除限额限于住房商用得到的收入减去下面两个部分:(1)即使没有将住房商用也可以扣除的商业支出,如住房抵押贷款、房产税、意外损失;(2)与在住房中的商业活动相关的商业支出(但不是住房本身所需的),如商用电话、日用品和设备折旧。

下面举一个简单的例子来说明。一个美国居民将住房的20%用于商业经营,其1999年的商业经营收入、商业支出和住房部分商用的支出扣除如表1。

表1 住房商用的支出扣除计算

住房部分商用的总收入	\$ 6 000
减: 可扣除的住房抵押贷款利息和房产税(20%)	\$ 3 000
与住房使用无关的商业支出(100%)(商用电话、日用品、设备折旧)扣除限额	\$ 2 000
减去其他可分配给住房商用部分的支出	\$ 1 000
维修、保险和公用工程(20%)	\$ 800
可扣除的折旧(可扣除的折旧为20% = \$ 1 600,但不能超出扣除限额)	\$ 200

根据上表中的数据,此人可以扣除所有的扣除住房抵押贷款利息和房地产税(\$ 3 000),他也可以扣除所有和住房使用无关的商业支出(\$ 2 000),而且可以扣除所有的住房商用部分的维修、保险和公用设施,因为其数额(\$ 800)小于扣除限额(\$ 1 000)。但住房商用部分的折旧只能扣除\$ 200,因为有扣除限额的约束。

(四) 首次住宅购买支出的扣除

美国税法中原本没有对购买住宅的支出可以从

个人所得税的税基中扣除的规定。但是在2008年美国出现深度的金融危机之后,美国政府为了稳定经济、活跃住房市场,出台了一些临时性的刺激住房购买需求的政策措施。对个人购买住房的支出给予一定程度的扣除就是其中的一项政策措施。美国规定,如果一个合格的住宅购买者,在2008年、2009年或者2010年购买住宅作为基本住所,可以享有首次住宅购买税收抵免(first-time homebuyer credit)。合格的条件因购买年份的不同而有差别。另外,某些军人和联邦雇员还可以享有额外的优待。

2008年美国房屋和经济复兴法案推出了对首次住宅购买的税收抵免方案,对2008年合格的住房购买者来说,可以扣除7 500美元。该税收抵免和无息贷款相似,从2010年开始分15年等额分期付款数返还。2009年美国复兴和再投资法案扩展了首次购买住宅的税收抵免,对2009年12月1日前的合格购买者的税收抵免增加到8 000美元。2009年工人、房主和商业援助法案延伸了首次住宅购买税收抵免的期限,2010年5月1日前签订房屋购买合同的纳税人在2010年7月1日前完成交易就可以获得税收抵免。2010年7月2日通过的房屋购买援助和改善法案再一次将期限后延到2010年的9月30日。

四、借鉴意义

美国个人所得税在处理与房地产相关问题时进行了复杂的制度设计。具体而言,美国个人所得税法中通过销售房屋的资本利得的税收处理、住房抵押贷款利息的扣除、住房商用部分的税收处理、首次住房购买支出的扣除等方面来贯彻税收公平的原则。美国个人所得税在处理与房地产相关的问题上的具体做法对我国个人所得税制度的建设具有一定的借鉴意义。

我国现行的个人所得税法中没有对与房地产相关的问题进行相应的税收处理。在最初开始我国个人所得税法设计的时代,由于我国房地产还没有市场化,因此不存在这些问题。但是随着我国社会主义市场经济体制的建立,房地产市场也高速发展,并且在房价不断上涨的过程中,也造成了个人财富差距的持续扩大。如何引导房地产市场的健康发展,合理调控社会财富的分配,保持社会公平,促进社会和谐,是当前一个重要任务。这就需要借鉴发达国家的经验,完善个人所得税制度的设计,通过个人所得税科学有效地处理一些和房地产相关的问题。

(责任编辑 李续智)

(责任校对 郭海莲)