

浅议我国的房地产税制改革

谢成龙 包磊

(中南财经政法大学 湖北 武汉 430073)

摘要:目前,日益高涨的房价引起了全国上下的广泛关注。房地产税制的改革更是一石激起千层浪,从之前的物业税到现在的房产税都被社会各界赋予众多的期望。本文主要从房产税制改革的目的、改革的困难和路径选择问题等方面予以论述。

关键词:房地产;税制改革;路径选择

中图分类号:F810.422 **文献标识码:**A

一、房地产税改革的目的

(一)完善房产在保有阶段的税收制度缺失

我国涉及到房地产的税制主要有房产税和城市房地产税(现已统一为房产税)、城镇土地使用税、耕地占用税、契税、土地增值税、营业税等。在个人房地产的保有阶段没有相配套的税收制度。个人持有多套房产几乎没有成本,投机性炒房的收益随着房价的上升越来越高,“空置房”的出现极大地浪费了有限的土地资源,高房价也严重影响国计民生。

(二)扩大政府财政收入,调整地方财政收入结构

分税制以来,地方财政收入存在着层层上移的现象,基层收入来源不稳定,在这种情况下,土地财政应运而生。在国外,房产税是地方财政收入的主要支柱,占到其地方财政收入的70%。相比较而言,房产税赋予政府长期的财源,从而调节地方政府从短期行为向可持续发展转变。

(三)调整我国目前畸形的投资方向,遏制投机性购房

我国商品房价格高涨的一个重要原因是投机性炒房。买房——等升值——卖房,这个循环已经使房产丧失掉了其居住的属性,俨然成为一个稳健的投资产品。房产税的改革,配合国家的宏观调控政策,能够增加投机者购房待售的持有成本,影响大众对房地产市场的预期,引导资金投向。

二、全面推行房地产税改革面临的困难

(一)房地产税信息系统不健全

只有对房地产涉税信息全面、准确和及时地掌握,才能准确判断房地产税制改革的时机,对税制改革的风险进行评估,才可以更科学地进行税制的设计。但是,我国自推行住房商品化改革以来,住房种类繁多,产权管理状况各异,有关房产和地产的税源信息登记不全,税务部门难以全面掌握纳税人的税源信息,给房地产税改革带来了很大障碍。

(二)房地产税功能定位模糊

我国房地产税改革的提出有其深刻的背景。随着城镇化速度加快、居民收入差距不断扩大以及房地产价格的持续高涨,房地产税制改革的呼声也越来越高。所以,房地产税制改革被赋予了许多的意义。总的来说有:1.调控房价、抑制投机,实现房地产行业的可持续发展;2.调节居民收入差

距,体现社会公平;3.引导住房消费,节约土地;4.筹集地方政府财政收入。房地产税的改革不可能面面俱到,必须要有一个侧重点。

(三)地方政府推动房地产税全面改革的积极性不高

为了弥补地方基层政府财政收入的不足和不稳定性,土地出让金成为地方政府收入的重要来源。虽然房地产税是地方税种,其收入也归地方使用,按理说地方政府应该是改革的支持者。但是,相对于通过征税来获得收入来说,地方政府更热衷于卖地这样一种简单直接的方式来获得巨额的土地出让金和后续收费,这样既可以增加财政收入增加政绩。目前,土地出让收入普遍占到地方财政收入的一半以上,地方政府对土地财政的依赖程度很大。在不少地方甚至还有官商勾结共同推动房价地价上涨、收受贿赂等情况的发生。在此情况下,调动地方政府的积极性来推动房地产税全面改革难度很大。

(四)纳税人的抵触和税务机关的征管水平有限,征税难度较大

在我国,房产是必需的生产和生活资料。随着住房制度的改革推进,居民拥有房产的数量种类也在增加。房地产税的开征将涉及到居民非经营性的居住用房,这样税务机关面临的就是一千一万个分散的纳税人;同时,由于房地产税是直接面向个人征收并且还不是一次征收,每年房产所有者都会面临“税痛”,这样就会有抵触情绪。自行申报和直接征收的难度较大,代扣代缴的制度还有待建立。从目前上海和重庆房产税征收的情况来看,税款征收难度较大。

三、房地产税改革的路径选择

(一)健全房地产税信息系统,为全面开征房地产税做准备

为健全房地产税信息系统,全面开征房地产税,需要做好以下工作:1.数据的采集。主要是增量房、存量房、租赁房租金数据采集以及同房地产市场相关的土地、金融等行业相关数据的采集。这些数据可以通过房地产交易登记管理业务系统和规模较大、运作较规范的中介公司以及房产交易管理系统等各种途径获得。2.数据的共享。借助“金税工程”实现房地产税信息在税务、住房和城建、国土资源、统计、财政等部门之间实现共享。

(二)明确房地产税的功能定位,理性看待房地产税收的作用

在房地产税的功能定位方面,应以取得财政收入职能为主,在此基础上发挥其调节收入分配、稳定经济运行的功能。应明确房地产税作为地方主体税种,主要为地方提供主要财力,满足地方提供基本服务的资金需要。开征房地产税不一定能够降低房价,在调节收入分配方面也(下转 97 页)

线风险、基准风险和期权性风险。这四种利率风险在我国都已存在,并且已经造成了现实的损失。

三、利率风险对策分析

(一)增强商业银行风险防范意识

要实现利率风险的有效防范,首先商业银行要有防范利率风险的潜意识,不能无视利率风险的存在或者发现风险而不去解决问题。商业银行在开发一种新产品或者在引入新业务之前,应该充分评估其可能存在的利率风险,同时商业银行还应该具备一种防范意识,即要定期对银行现阶段利率风险进行评估,并提出防范措施和解决办法。

(二)健全银行利率风险管理组织体系

一套完整的利率风险管理组织体系是实现有效的利率风险管理基础。对于风险管理部门,商业银行应当重新确立其地位和作用,加强利率风险管理。商业银行应该在其内部设立专门的风险管理小组,并对风险管理小组成员进行专门的培训和教育,使其熟悉和掌握现代利率风险管理的方法。

(三)制定和完善金融产品定价机制。

资金的定价对外是银行与客户商定借贷资金价格的行为,对内是对资产运作风险和预期收益的控制性活动,要确保商业银行高效率、低风险经营,就要制定和完善金融产品的定价机制。金融产品的价格主要包括利率和费用,所以在制定金融产品价格时要充分考虑各个因素,例如利率的风险结构、利率的期限结构、利率的性用差别结构以及传统

业务及创新业务的手续费用。在我国,商业银行在制定金融产品价格时基本上没有考虑利率风险问题,所以我们应该制定和完善金融产品的定价问题,并强化专职的金融产品定价部门。

(四)建立完备的利率风险管理信息系统

对于利率风险的管理,不应该只是事后的风险评估报告,而应该是包括事前识别计量、事中管理控制、事后报告反馈等在内的完整流程。所以各商业银行应该建立比较完备的利率风险管理信息系统,并定期对利率风险进行评估与分析,以便及时发现风险,制定有效的策略。

参考文献:

- [1] 罗晓宁. 我国商业银行利率风险的分析与防范[J]. 金融观察.
- [2] 赵红、徐胜. 我国商业银行利率风险的成因及管理对策[J]. 当代经济, 2009, (03).
- [3] 于莹. 商业银行利率风险分析及调整对策研究 [J]. 现代经济信息, 2009, (03).
- [4] 交通银行资产负债管理部. 提高银行业利率风险管理能力[J]. 中国金融, 2010, (16).
- [5] 戴国强. 商业银行经营学(第二版)[M]. 北京:高等教育出版社, 2004.
- [6] 戴国强. 我国商业银行利率风险管理研究[M]. 上海财经大学出版社 2005.

(上接 95 页)不如所得税制和遗产税等的作用明显。所以,房地产税应回归其功能定位,要本着“简税制、宽税基、低税率、严征管”的原则来设计房地产税制,实现公平与效率的统一。这样有利于税制的设计和形成理性的社会预期,减少其改革阻力。

(三)降低地方政府对土地财政的依赖程度,调动其推进房地产税改革的积极性

地方政府靠卖地的方法获得财政收入,潜伏着巨大的经济社会风险。在一些经济发达地区已经存在无地可卖的状况。要扭转这种局面,笔者认为应从以下几个方面入手:1. 对地方政府土地违法案件应从严查处,约束地方政府违法拍卖、出让土地行为,守住 18 亿亩耕地的红线。2. 提高土地征用、房屋拆迁补偿标准,原则上按市场价格进行补偿,大大压缩地方政府在征地、卖地过程中获利和寻租的空间。3. 严厉查处房地产领域的商业贿赂。4. 为防范化解财政风险,中央政府应严格限制地方政府以土地收益为抵押获得贷款。

(四)关键要素要进行精心设计和科学论证,减少改革阻力

第一,在征税对象上,由于不同类型的不动产具有不同的特点,确定房地产税课税对象时应区别对待;在现行房产税正面范围的基础上,对空置房产的征税;除此之外,税收要体现量能负担的原则,拥有同样房产的人,可能税负的承受能力是不同的,因此要对社会弱势群体予以照顾。第二,

在税制结构上,单一房地产税制在我国实行的条件还不成熟,应选择税种并优化,建立多环节、多税种征收的复合税。

1. 在开发环节,有土地增值税和耕地占用税。土地增值税可以调节开发者的过高利润,抑制房地产投机,应保留并适当调低税率;2. 在交易环节,有契税、营业税及附加、个人所得税。在现阶段投机大于居住消费的情况下,可以保留营业税和契税两个税种;在交易回归理性后,保留契税一个税种就可以了;3. 在保有环节,现行税制包括房产税、城镇土地使用税,建议将三税合并。第三,在优化房地产税制结构的基础上,应该不断强化房地产的税收管理。房地产税收管理的重点在于房地产价格的估值方法、评估机构的选择、纳税申报方法和税收收入的归属等问题,需要通盘考虑。

总之,政府应统筹兼顾税制改革与税收制度的均衡发展,充分发挥房地产税在房地产市场的导向作用,以实现平稳房价、净化市场秩序的目的,进而健全我国的财税体系,实现整个房地产结构的系统性调整调控,并促进调节收入分配,适当地改变社会的住房消费习惯。

参考文献:

- [1] 邓宏乾、徐松明. 改革房地产税制重构地力主体税种[J]. 学术论坛, 2010, (01).
- [2] 崔光营、杨洪涛. 房产税功能的拓展与重构[J]. 涉外税务, 2010, (08).
- [3] 张青、胡凯. 中国土地财政的起源与改革[J]. 财贸经济, 2009, (09).