

我国房地产税的影响及审计人员的应对措施

孙雪斌 李 盈 朱泽宏

西京学院会计学院, 中国·陕西 西安 710000

【摘要】作为国民经济支柱产业, 房地产行业发展对经济发展有重要影响。然而, 近年来, 房价的飙升和贫富差距的拉大严重制约了经济的健康发展。为此, 国家常年进行房地产调控, 要求各类房地产企业执行“三道红线”, 地方政府的房地产政策也在不断加码。本文从房地产税征税对象、试点城市、征税基础、征税税率及征税年限五个方面对房地产税试点方案进行分析预测, 之后对房地产税实行带来的影响及实行房地产税之后应对措施进行探讨, 希望可以为我国下一步开展房地产税的征税工作提供一定的帮助, 减少征税难度, 以及为今后的审计工作如何开展提供启示。

【关键词】房地产税; 改革试点; 经济后果

The Influence of China's Real Estate Tax and the Countermeasures of Auditors

Sun Xuebin, Li Ying, Zhu Zehong

School of Accounting, Xijing University, Xi'an 710000, Shaanxi

[Abstract] As a pillar industry of the national economy, the development of the real estate industry has an important impact on economic development. However, in recent years, the soaring house prices and the widening gap between rich and poor have seriously restricted the healthy development of the economy. For this reason, the state regulates and controls the real estate all year round, requiring all kinds of real estate enterprises to implement the "three red lines", and the real estate policies of local governments are also increasing. This paper analyzes and forecasts the real estate tax pilot scheme from five aspects: the real estate tax object, the pilot city, the tax base, the tax rate and the tax period, and then discusses the impact of the implementation of the real estate tax and the countermeasures after the implementation of the real estate tax, hoping to provide some help for the next step of the real estate tax collection work in China and reduce the difficulty of taxation. And provide inspiration for future audit work.

[Keywords] Real estate tax; Pilot reform; Economic consequences

1 房地产税提出背景

自2003年十六届三中全会首次提出对自住住房征税以来, 房地产税一直备受关注。其发展历程经过长期探索。上海、重庆是房产税第一批改革试点。而自从十八届三中全会以来, 我国一直进行着对房地产税的立法与改革。但由于房地产税的利益关系错综复杂, 因此一直是争议不断。而经过这些年的发展, 现如今已达成一定的共识。于2021年10月23日的第十三届全国人大常委会会议决定, 将在个别地区开展房地产税的改革试点工作。且将试点征税对象规定为居住用房, 但不包括农村住宅。试点地区政府对具体实施细则进行制定。这一决定更是宣告房地产税离人们越来越近。

2 房地产税试点的必要性

房地产行业作为我国国民经济的重要产业, 与社会经济发展的整体运行状态休戚相关。所以无论是从房地产行业未来发展状况看, 还是当前社会经济运行的整体状况看, 征收房地产税都十分必要。

2.1 促进共同富裕政策

在实现共同富裕的过程中, 税收政策发挥着调节的重要作用。经过改革开放的40年历程, 我国的国民经济得到迅猛发展, 与此同时, 房价飞速上涨, 完全超出了普通工薪阶层的购买能力。长期以来, 房地产行业出现严重两极分化局面。很多工薪阶层奋斗一辈子, 都买不起一套房; 也存在手里有几套甚至有几十套房子的富人阶层。作为社会主义国家, 如何缩小贫富差距, 让大部分民众享受社会经济发展的果实, 成为了关注的重点问题。因此, 在此背景下, 进行房地产税试点, 有利于促进房地产行业的平稳健康发展, 缩小贫富差距, 促进共同富裕。

2.2 缓解地方财政

2020年我国宽口径的城镇化率已经达到75%左右, 标志着我国快速城镇化阶段进入尾声, 土地财政难以为继, 存量房时代到来, 从土地财政向房地产税转型是必然之举。另外, 由于政府隐性债务监管趋严和房地产市场环境的不景气, 地方财政收入面临巨大的压力。因此, 进行房地产试点, 有利于加快政府向房地产税转型的进程, 缓解地方财政压力,

2.3 落实“房住不炒”

在我国, 房屋不仅是一种居住住所, 更是一种优于任何其他金融产品的投资品, 房产投资是房价暴涨的主要动因。房价过高会影响居民的日常消费能力, 据2019年调查显示, 房贷是我国城镇居民家庭负债率高的主要原因。且梁美健和马亚珉(2020)研究证明, 增加房屋持有期间的税负成本, 对房价的抑制有显著影响, 缩小贫富差距, 促进社会公平。

3 房地产税试点方案

3.1 房地产税征税对象

房地产所有者是绝大多数国家所定义的房地产纳税人, 如美国、墨西哥、加拿大等。也有一些国家将纳税人定义为不动产的使用者和占有者。例如, 土耳其市政当局对土耳其的建筑物和土地所有者、受益所有者和受益者征收财产税和土地税。而我国将土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。

3.2 房地产税试点城市

我们依据不同的方式来预测将进行房地产改革的城市和地区: 第一, 房价上涨快, 或面临着较大的房价压力的核心城市, 主要包括上海、深圳、西安等; 第二, 今年被住建部点名约谈的热点一二线城市, 具体有上海、北京、宁波等; 第三, 目前已经建立“二手房指导价机制”的城市, 如深圳、广州、金华等; 第四, 如果浙江开展试点工作的话, 可能会

在全省范围进行, 因为浙江是共富示范区。

3.3 房地产征税基础

从世界范围内看, 各国房地产税的征税基础有所不同, 很多国家将其定义为市场评估值, 如美国、英国、德国、新加坡等; 有些国家还定义为已付租金年收入(如法国)、房屋或土地登记价格(如俄罗斯、瑞士、西班牙)、土地面积(如波兰)。借鉴发达国家和上海、重庆的经验, 预计我国房产税试点将以市场评估值为基础, 并且会根据一些情况给予税收优惠。从税收优惠看, 对刚性需求及特殊群体少征甚至免征。大概率是, 对一二线大城市免征面积小一些, 小城市免征面积大一些, 而且, 房地产税的征税对象是包括小产权房在内的所以住房, 农村住宅除外。

3.4 房地产征税税率

从世界范围来看, 所有国家和地区的房地产税的整个范围都是0.15%-5%。根据发达国家和上海、重庆的经验, 房地产税率主要采用累进税率和平均税率。此前, 上海和重庆分别采用0.4%、0.6%两种税率和0.5%、1%、1.2%三种税率。预计试点城市会采取因城施策, 刚开始税率不会太高, 预估试点值应为1%左右。

3.5 房地产征税年限

房地产税一般是按年交税而非一次交清。

4 房地产税试点影响

4.1 房地产税对商品房价格的影响

决定指出了房产税试点的初衷: 引导住房合理消费和土地资源节约集约利用, 促进房地产市场平稳健康发展。短期来看, 房地产税对心理预期有影响, 影响程度取决于政策; 从长期来看, 房地产税只是一个调节因素, 其对市场的影响主要取决于供求关系。

(1) 房地产市场本身将会逐步回归理性和居住本质。国家进行房地产税改革的态度极其谨慎。早在十年前, 上海重庆就房地产税进行了试点, 此次扩大试点, 把自主权完全交给了地方政府, 并给出了5年之久的试点时间, 可见进行房地产税改革的态度相当谨慎。

税改有利于推动相对公平。我国的税收通常是间接税, 这虽然简单易行但容易导致贫富差距, 实际并不公平。流转税改为直接税, 直接向富人征税, 谁房子多就收谁的。想当躺平的地租阶级, 以后就不可能了。第四, 有利于促进共同富裕。目前, 全国户均拥有住房1.5套。事实上很多家庭根本买不了一套, 但很多人却可以拥有很多套房。实行房地产税改革之后, 有利于缩小贫富差距, 促进共同富裕。

(2) 地产市场短期会有回调。各试点城市为避免对市场造成动荡, 都会采取缓征期或免征期, 而且是超额累进制, 确保市场反应在可控的范围内。房地产行业是中国信用创造最重要的载体, 有着无可替代的作用。土地抵押或者卖给开发商融资——搞基建改善城市面貌——地价上涨——继续土地抵押或者卖给开发商融资——开发商盖房带动下产业——购房者以房子做抵押物从银行贷款。可以说卖地这件事的本质, 是通过银行, 把居民未来的收入转移到地方政府手里。地方政府手里有钱了, 就可以搞基建、修公路、建设各种工业园区, 然后招商引资扩大税源。企业进驻工业园以后, 可以雇佣当地老百姓来上班。大家上班有了钱, 要改善居住条件, 就会继续贷款买房。这是一个正向循环, 二者相互促进。在这个过程中, 地产和金融紧密相连。土地和房地产是信用放大的锚。这个锚的价格是不能轻易下跌, 不然正循环会被打破。

(3) 房地产市场长期取决于供求关系。各试点城市为避免对市场造成动荡, 都会采取缓征期或免征期, 而且是超额累进制, 确保市场反应在可控的范围内。因为房地产这个庞大产业, 不光关系到自己, 背后还有上百个下游产业。钢铁、水泥、煤炭、有色和工程机械一系列的配套, 装修到建材、家电家纺和各种软装等。更重要的是, 房地产行业是中国信用创造最重要的载体, 有着无可替代的作用。土地抵押或者卖给开发商融资——搞基建改善城市面貌——地价上涨——继续土地抵押或者卖给开

发商融资——开发商盖房带动下产业——购房者以房子做抵押物从银行贷款。可以说卖地这件事的本质, 是通过银行, 把居民未来的收入转移到地方政府手里。地方政府手里有钱了, 就可以搞基建、修公路、建设各种工业园区, 然后招商引资扩大税源。企业进驻工业园以后, 可以雇佣当地老百姓来上班。大家上班有了钱, 要改善居住条件, 就会继续贷款买房。这是一个正向循环, 二者相互促进。在这个过程中, 地产和金融紧密相连。土地和房地产是信用放大的锚。这个锚的价格是不能轻易下跌, 不然正循环会被打破。

4.2 房地产税对房租的影响

房地产税为房租稳定起积极作用。首先, 房地产税通过增加房屋持有者的成本, 将会可能降低房价以及购房成本。而购房成本的降低, 会间接对房租的价格有一定的影响, 从而对房租的稳定起到一定的积极作用。其次, 相对于一些炒房客, 并未将房子进行市场出租, 而是处于闲置状态, 因此, 当房地产税将炒房客的持有成本增加时, 为了弥补持有成本, 会将手头空置房子对外出租, 短时间内会提高房屋租赁的供需。再加上过去几年, 国家准备了很多廉租房和公租房, 接下来还要建更多的房子用于出租, 从某种程度上避免租金的大涨。

5 房地产税试点应对

5.1 调整家庭资产结构

房地产税的征收, 家庭会采取各种措施积极应对。首先, 房产配置上, 对于房产在一二线城市家庭来说, 多余的房产他们会综合考虑多方面的因素来确定持有还是出售, 考虑的因素包括但不限于人口密度、土地供给、房子的容积率、所处的地段、小区的品质、周边产业等; 房产在三四线城市的家庭, 他们会选择出售多余的房产。大众对房子的需求在于买精不买多, 对房屋可居住性的要求进一步提高。其次, 在投资选择上, 房地产投资成为了不明智的选择, 他们更加倾向于购买股权私募基金、成立投资公司、个人直接对外投资、优质股票投资、购买债券等, 投资向着多元化方向发展。

5.2 重视税务风险

国家税务总局发布公告, 要进一步明确金税四期功能部署。同时, 还搭建了信息共享和核查的通道, 实现了企业相关人员的手机号码、企业纳税状态、企业登记注册信息核查三大功能。且伴随着自然人纳税识别号的建立, 个人的资产收支会更加透明化。因此, 企业必须规范做账和依法纳税, 做好税务筹划。企业行为越规范, 越节税, 风险就会越低; 否则, 就是自取灭亡。同时, 企业应在法律规定的情况下, 积极合理的应对新政策的对企业负面影响, 做好税务筹划, 走好每一步, 实现企业的可持续发展。

5.3 提高审计专业人员素质, 保障工作实施

政府部门与事务所应当根据房地产税的特点, 在选聘房地产审计工作人员时不仅关注专业胜任能力, 同时也需具备与工作相适应的政治素质与综合能力水平, 以能够达到新时代房地产审计的基本要求, 从而充分适应房地产税改革后的新局面, 达到实现充足的审计人才储备的目的, 最终保证改革后的房地产税审计工作顺利开展。

参考文献:

- [1] 贾康. 房地产税的作用、机理及改革方向、路径、要点的探讨[J]. 北京工商大学学报(社会科学版), 2012, 27(02): 1-6.
- [2] 苏明, 施文波. 我国房地产税制度改革研究[J]. 经济研究参考, 2016(09): 27-40.

作者简介:

- 孙雪斌(1998-), 男, 汉族, 河南安阳人, 审计学硕士, 西京学院会计学院, 研究方向: 鉴证审计;
- 李盈(1999-), 女, 汉族, 山东潍坊人, 审计学硕士, 西京学院会计学院, 研究方向: 绩效审计;
- 朱泽宏(1997-), 男, 汉族, 浙江缙云人, 审计学硕士, 西京学院会计学院, 研究方向: 鉴证审计。