

房地产税的征收目的, 方式及对房价的影响

付道朋

(武汉软件工程职业学院 湖北武汉 430205)

【摘要】2019年以来, 房地产税这个词就在公众面前频繁出现。有关房地产税实施目的、实施方式的讨论也日益增多。两会期间, 也有多个代表发表关于房地产税的立法工作的意见。在进行房地产改革时, 有必要明晰立法目的, 制定科学的征收管理措施, 从而提高公众对于征收房地产税的接受程度。本文试图通过分析房地产税的征收目的、征收方式以及对房价造成的影响, 同时提出一定的解决措施, 以期促进房地产税改革稳步进行。

【关键词】房地产税; 征收方式; 征收目的; 房价影响

房地产税和房地产行业紧密相关, 房地产税的范畴囊括了和房地产运行周期内有直接关系的诸多税种。如包含房产税、增值税、契税等。房地产税包含的税种多种多样, 改动小部分就可能会产生诸多影响, 因此在改革时应该做到格外谨慎。不管是实施开征物业税, 还是在沪渝地区房产税试点, 都因诸多现实条件限制, 没有真正落实房地产税。但人们仍对房地产税的实施抱有极大期待, 让房屋回到居住的本质属性, 而不是一个用来“炒”的工具。

1 房地产税改革存在的问题

1.1 缺乏制度环境

房地产税改革进程中, 会遇到因财政分权体制而产生的“财权”“事权”的矛盾。重点表现在中央财政过于集权, 而地方没有办法实现财政自主, 必须依赖上级财政安排。对于政府的工作人员而言, 面对政绩考核高、任职期限有限的局面, 倘若没有一定激励政策, 必然会产生“上有政策, 而下有对策”消极思想, 从而制约改革实施效果。

1.2 税制设计复杂

从沪渝地区房产税的试点经验可看出, 改革在税率设计上存在一定不足, 使得调控市场的作用很有限。在我国各区域的经济发展水平并不平衡的前提下, 各地对于房地产税的计算依据也很不相同。怎么样设计不同地区的税制, 使得税负公平, 是在进行税制设计进程中需要考虑的重点内容。

2 房地产税征收目的

2.1 优化资源配置

房地产税立足于财产征收, 可帮助提高社会公平程度。从宏观角度而言, 多征收有房地产人群的税款, 并将多征收的税款用于补偿低收入人群, 有利于实现贫富差距缩小, 有利于维护社会稳定。经济快速发展, 人们生活水平逐渐提高, 使得房地产税能够更好地为地方政府筹集收入, 促进地区的快速发展。

2.2 调节政府收支

在信息优势上, 地方比中央显然更大, 而房地产具有不可藏匿性、非流动性, 地方政府征收、监管房地产税会相当的便捷。比如英美等国家也是把房地产税视为地方税在进行征收, 因为地方政府能否对房产税的支出和收入进行管理, 能够帮助地方调节收支。

2.3 增加政府收入来源

随着房产数量的增加, 房价的不断上升, 房产总价额会不断增长, 建立房产税这一税种, 会给政府带来稳定的、不断增长的一个财源。

3 房地产税征收方式

3.1 因地制宜, 下放权力

根据试点经验和官方数据进行分析, 可以得出一定的房地产税征收方式的轮廓: 首先, 把房地产税作为地方税来看待, 每个城市应该立足于自身经济发展水平实际情况, 来设计相应的征收标准、税率、减免条件等。具体而言需要考虑的内容有该地区房地产市场现状、本地政府财政状况、人们的住宅持有状况、住宅价格、库存等, 从而实现“因城而异”。然后, 征收模式的设计应该积极参考试点经验, 以家庭作为征收的计算单位、而计税的依据是评估(交易)的价格。以此为基础, 设计出家庭人均的免税具体面积, 然后用累进制来决定征收的具体税率, 进而实现房子不是用来“炒”, 而是用来住的目的。在设计征收的详细要则时, 还会充分考虑到当地的住房需求、人口数量和财政收支实际状况。同时, 在设计征收房地产税的征收方案上不可忽视地方税收实际情况这个影响因素。此外, 地方政府若是存在征收来源单一、主要依赖于土地出让金的情况, 也许会考虑用房地产税来补偿财政收入的不足。

3.2 减轻建设交易环节负担

随着2019年减税降费, 北京上海等地区逐渐开始征收二手房交易的增值税附加税, 另外东莞的二手房交易征收方式可以有两种选择方式。基于我国的基本国情分析, 房地产的各种税在未来都很有可能被房地产税进行整合, 以此来规避重复性征税, 减少人们不必要的税务负担, 同时还可以降低交易环节的税费负担。

3.3 房地产税贡献度可能低于英美国家

房地产税的落地, 对各地区、各家庭的影响都有所不同。整体而言, 如果一个地区经济发展十分不错, 那么该地区人们纳税的支出在该家庭总支出占据的比重就会越高。例如在北京、广东等经济发展快速的地区, 能征收的房地产税额相对而言会更高。相关研究表明, 倘若对居民首套房实施免征, 第二套房开始以评估价的8%进行征收房地产税, 在一年之内能够征收2783亿元, 这只能占全国总税收的1.5%。我国房地产税征收贡献率不到2%, 但

英国家能达到 10%，可见还存在一定的差距。

4 房地产税对房价的影响

(1) 全国人大表示要稳步开展房地产税的征收工作，政府工作报告也提出会推进房地产税立法，房地产税和房价之间到底会发生什么关系，一直是社会关注的焦点问题，群众对于房地产税政策能否打击不法投机“炒房”行为和一定程度上降低房价，抱有很大的期待。

(2) 短期而言，征房地产税的工作，其实会让房地产市场上，买房者和卖房者的心理都会产生一定的影响和波动，他们会产生相应的市场供给和需求具体状况的心理预期，使得利空信号被普遍释放。而互联网大数据时代使得这种利空信号的传播速度变得更快，这会威慑到一定的利益相关者，进而引发部分抛盘效应，使得短期内住房供给增加，而导致房价下降，一定程度上抑制了房价。我国的房地产价格居高不下的的重要原因就是房地产市场的供需不平衡，供给不变的情况下，投机性需求比自住的刚性需求量更大，要解决这种失衡的现状，征收房地产税就是一个很好的选择。具体而言，传导机制为：征收房地产税—提高财政收入—心理预期波动—多套房产者税负增加—抛盘效应开始。短时间内，住房供给增多—房价下跌—刚性购房需求上升—税基降低—税收收入降低。其中，住房的房价下降，会促进真正刚性购房者去买房，而不是投机性购房。政府对于刚性住房购买者采取的税收政策往往较为宽松，不仅有一定的免征面积还会有相应的优惠政策帮助减轻刚性住房需求的税收负担，但是这样的话，由于多房者征收的税收优惠会更少，实际上降低了政府的税收收入，也就使得房地产税税基降低。因此，政府应该稳定和多样化税源，逐步推进征收房地产税。

(3) 长期而言，房地产征收对房价影响不大，并不十分明显。这是因为一个地区房价的上涨或者是下降，和该地区经济基本面、人口的数量、人均收入、城镇化水平、以及土地的供给等诸多因素都有很大的关系。房地产税不能流转，一直随着房地产征收，加大了流转、持有等阶段的公众负担，影响房价上涨或是下跌的心理预期。同时，房地产税的实施让政府有了稳定的多样化税源，征收该税有收益的特殊性质，这种情况下地方政府就会进一步地加强基建力度，公共的预算支出会得到有意识地加大，进而在住房相关基础设施得以应用，比如：高校、医院、交通、图书馆等。基础设施的改善，使得业主的居住幸福感得到极大提升，增加了社会居住幸福指数，对于房地产的居住附加值而言得到极大加强，从而使得更多的人涌入该地区买房，购房需求增加而房屋供给一定，这会使得房价上涨。但是由于征收房地产税，会让房价的上涨幅度在可以控制的范围之内，不会涨的过于离谱，保证房价的缓慢稳定的上涨，这不仅让该税的计税基础得到稳定有效的增加，还让政府收入得到极大提高，做到一个良性循环。所以，可

见房地产税和房价相互关联，长期上对房价有一定的调整控制功能。

5 推进房地产税落地的有效措施

5.1 优化不动产产权法律制度

房地产税改革，在产权多样化的背景下受到极大的阻碍，因此有必要解决房地产产权缺失、不够明晰的问题，清理相关产权、严格登记新增房产、遵守统一的房屋等级标准、使用相关设备实施网络化住房登记信息，对于房地产市场的秩序应该加以积极维护。完善相关的产权制度，积极采用大数据、人工智能等技术为纳税人服务。不仅能预测模拟当年可以征收的税额，还能够对本城市的征收税额进行总览，帮助及时出台相应的政策，对房地产市场进行调控。

5.2 税制结构

其一，房地产开发、流转、持有阶段，需要采用不同的调节手段。在开发环节，要废除没有必要征收的、反复征收的税种，以便提升土地使用和流转的效率，减轻人们的纳税负担。流转阶段，政府要减少税负，帮助房地产成分的流动效率更加高效；持有环节期间，应该注重课税，使得征税更加公平公正。其二，对于税种应该实现多样化设计，增加房地产税包含的税的种类。首先，应该界定纳税的主体，在本地区的存量、新建房产的产权分布情况进行建模分析，并且按房产性质的不同，来制定相关房产的纳税人标准，从而帮助界定纳税的主体应该是谁。其次，征税对象的范围应该进一步拓宽，照着当下“宽税基、低税率”这样的口号来进行改革，征税范围不应该局限于从前的标准，而应该积极扩大到产权清楚的存量性质房产。等到成熟后再扩展到农村，抵制投机行为。另外，对于计税依据进行明晰，计税应该以房地产的市场评估价进行，要逐年根据市场具体情况进行调整。最后，税率和优惠政策都应该考虑到我国区域发展不平衡的现状。因城而异，税率设计应该做到可以协调。对于拥有空置房者，给予较少税收优惠，有利于调控房地产市场。

6 结语

我国的房地产行业在近年来发展飞速，一度带动诸多地区经济的发展。房地产税呼之欲出，一旦落地将会让炒房的成本变得更高。征收房地产税短期内影响人们的心理预期，产生心理波动，使得房价下跌；而长期来看，该税能为地方政府提供长期稳定的税收来源，提高公共设施、服务水平，使得房产的附加值得以增加，使得房价稳步上升。在这种前提下，要想充分发挥房地产税的优势，一方面需要完善制度环境，另一方面应积极优化房地产税制。

作者简介：付道朋（1964.11—），男，湖北武汉人，副教授，研究方向：经济学，金融。

【参考文献】

- [1] 崔志坤，吴迪，刘冰.关于推进房地产税改革的思考[J].税务研究，2020（5）：62-65.
- [2] 梁美健，马亚琨.我国房产税影响房价及收入分配的实证分析[J].会计之友，2020（9）：119-124.