推行物业税改革之我见

李 琳

(财政部财政科学研究所 北京 100036)

【摘要】本文从我国财产课税存在的问题入手,分析了我国进行物业税改革的原因及意义,为深化改革和完善物业税管理提出了政策建议。

【关键词】物业税 改革 研究

物业税又称"财产税"或"地产税",主要针对土地、房屋等不动产,要求其所有者或承租人每年都缴付一定税款,税值随房产的升值而提高。从世界许多国家的税收情况来看,财产税迄今为止仍是各国地方政府的主要收入来源,因而也一直为各国政府所使用。我国虽然有很多与房地产相关的税种在本质上属于物业税,但我国并没有明确的物业税概念。同时,受诸多因素影响,我国财产税制发展缓慢,其调节功能和聚财功能均未得到有效运用,亟待进一步改革和完善。为了解决这种状况,我国财税界针对国家提出发展物业税以及物业税的建设和完善进行了深入探讨。本文就我国目前关于物业税建设和改革的相关问题作进一步分析。

一、推行物业税的原因

1. 单个房地产项目税目繁多,不利于征收和管理。仅从政府收取的货币地租来看,房地产项目的货币地租从前期到后期所要征收的税目包括土地出让金、土地使用费、契税、建设工程许可费、建设工程备案费、建设期营业税、代征企业所得税、代征个人所得税、城市建设维护税及教育费附加等三十余种。单个房地产项目税目繁多,不但增加了纳税人的税收负担和办理难度,也影响了政府税收机构的征税管理效率。

2. 重复征税。房地产项目开发的土地使用者必须缴纳土地出让金、土地使用费与契税等。从土地出让金和土地使用费来看,当土地使用者发生了向政府缴纳土地使用权出让金的行为后,就意味着土地使用者获得了这块土地的使用权。而土地使用费是对使用土地的单位和个人按年征收的税费。土地在出让环节缴纳了出让金,受让人就具备了使用土地的权利,而在以后每年还要缴纳土地使用费,这就产生了征收概念上的重复。

3. 税基设置不当。在房地产开发项目的销售环节,营业税的纳税额高达销售收入的5%,而销售收入与建筑物的成本息息相关。在建安成本变动不大的情况下,影响销售收入的最大因素是土地费用,土地使用费过高大大提高了开发成本,从而导致楼房售价的抬升。税基设置的不合理直接导致消费者承担了更多的营业税。

开征物业税对完善我国税制,加强地方税收管理建设,抑制房地产过热,降低房价都有着现实意义。其主要表现为:一是征收物业税可以从消费环节抑制需求,提高土地资源利用效率;二是征收物业税可以完善地方政府税制,便于税收监管;三是税源稳定,税收收入容易实现,是地方政府稳定税收收入的有力保证;四是物业税的开征有效降低了房产市价,减轻了购房者的压力;五是征收物业税有利于解决中央和地方政府分配不公的问题,从根本上控制地方政府参与房地产开发的利益需求,在保证地方政府运行所必需的财政资金的同时,保证国家税收收入得以顺利实现。

二、完善物业税的政策建议

1. 完善国家税制管理,适当提高地方政府税政管理权限,建立以物业税为核心的地方税体系。长期以来,税权过多地集中于中央政府,地方政府只有征管权而无立法权。但从国家经济整体发展状况来看,由于国家区域经济发展不平衡,各地采用统一的税收征管体制,难以满足房地产区域性特点的要求。而地方政府为满足其财力需要,在无法增加地方税收的情况下,只能通过采取开征各种基金、增加收费项目和提高收费标准的方式来弥补财政支出的缺口。在物业税的征收上尤其如此。物业税在立法上由中央政府高度集权,地方政府缺乏必要的税收自主权。在统一税收管理体制的前提下,适当提高地方政府的税收管理权限,这样有益于各地方政府根据本地区的经济发展状况处理税收问题。

一直以来,有关不动产的税收在地方税收体系中所占的比重都较低。建立以物业税为核心的地方税收体系,物业税占地方税收收入的比重将会得到很大提升。由于不动产行业是一个稳定增长的行业,以物业税为核心,将加强地方政府税款征收的稳定性,从而优化地方税收结构。

2. 通过物业税试点,分步实施,逐渐在全国范围内完善物业税。在试点阶段,中央政府已经选择部分地区进行了物业税的模拟试运行,效果较好,这为在全国范围内实施物业税提供了良好的基础和经验。但由于全国各地区经济发展情况差异很大,所以初始阶段就全面实施会造成地区征收状况不平衡和执行不力的情况。由于物业税征收所需的详实的不动产登记资料不够齐全和税收征管能力等基础条件还不具备,如

应收账款界定为非货币性资产的建议

吴世珍

(安康学院 陕西安康 725000)

【摘要】社会信用缺失和现行坏账准备提取政策存在的缺陷使应收账款并不符合货币性资产的定义,在非货币性交易中,按现行会计政策进行账务处理也存在一些矛盾之处。本文将应收账款界定为“非货币性资产”,不但更符合会计的客观性和谨慎性原则,而且有利于简化会计核算程序,避免在非货币性交易中对应收账款处理的随意性,减少会计失误和错账。

【关键词】应收账款 货币性资产 非货币性资产

一、当前应收账款的会计定性及存在的问题

应收账款是商业信用发展的必然结果,是企业由于赊销行为而产生的尚未收回的款项,是企业向客户提供的销售信用在会计账簿上的反映。现行会计政策把应收账款归为货币性资产,笔者认为这样定性有待斟酌。

所谓货币性资产,是指持有的现金及将以固定或可确定金额的货币收取的资产,包括现金、应收账款和应收票据以及准备持有至到期的债券投资等。可见,划分货币性资产与非货币性资产的主要依据是:资产在将来为企业带来的经济利益即货币金额,是否是固定的或可确定的。如果资产在将来为企业带来的经济利益即货币金额,是固定或可确定的,则该资产是货币性资产;反之,则该资产是非货币性资产。非货币性交易中换入资产涉及的应收账款,企业可以根据交换方与债务人以往交易的信用情况,估计发生坏账的可能性以及坏账金额,则应收账款将来为企业带来的经济利益是固定的或可确定的,因此非货币性交易中换入资产涉及的应收账款应属于

果初始阶段就全面实施,反而造成对可能的偷漏物业税行为缺乏约束机制而破坏税法的严肃性。因此,物业税的实施应采用循序渐进的方式分阶段进行,采用先发达城市、后全国范围,先经营性用房、后非经营性用房,先高档住房、后普通住房的方式来推广物业税的征收。

3. 完善各项物业财产法规,建立相关物业登记制度。建立财产法规体系,首先要明确各种财产关系,为此我国相关政府部门应当制定有关财产关系的法律法规,为物业税制提供法律支持。同时,为了配合财产法规体系的建立,应当制定相关物业登记制度,如现在国际上通行的以财产实名制为核心的财产(物业)登记制度。建立财产实名制,便于明确物业税的纳税主体,正确区分单个人的实物资产、货币资产等不同形式的资产状况,确保税基明确,从而避免偷税、漏税行为的发生。

4. 合理确定物业税的起征点和税率。长期以来,财产税的税种设置和税率设计一直由中央统一设定,过于单一,无法按照各地区经济发展状况等因素灵活设置。合理确定物业税税率的起征点和税率,有利于协调中央政府和地方政府的事权财权划分,完善地方税收体系,提高物业税的征收效率。合理确定物业税税率的关键在于两个方面:首先,必须明确国民基本的住房征税标准,即单个公民的物业税的起征点是多少。世界各国都分别根据各自的不同情况制定了详细的标准,其标准通常按照个人、单户等进行了详细的设定。这种法律规定为国民基本住房标准和要求提供了保证,同时达到了多住房、多缴税的征收目的。但是我国目前还没有明确物业税征收的起征点。其次,合理设计物业税税率。从国际上来看,因个人住房不是经营性用房,不产生经济效益,需要用工薪、劳务等收入支付,很多国家的税率在1%上下,过高的物业税税率易造成“买得起房、养不起房”的问题。为使物业税的政策易于为广大民众所接受,在税率的设置上应该采取区别对待的原则,本着个人居住用房的适用税率应低于经营性用房的税率的原则设计。

5. 完善各项配套政策,保障物业税改革的顺利实施。为了保障物业税改革的顺利进行,提高物业税的征收效率,我国政府还应当从以下几个方面入手予以配合:①建立房地产评估制度,整顿房地产评估市场。②设置合理的评税机构,对税收的效率和效果进行综合分析。③对各级地方政府的各种收费情况进行详细调查,取缔不合理的收费项目。④注意房地产税制改革不应与其他税种税制产生冲突。

主要参考文献

1. 陈晴.影响物业税开征的法律因素及其制度设计.现代财经——天津财经大学学报,2006;5

2. 钱凯.我国房地产税制改革问题研究综述.经济研究参考,2005;7

3. 肖亮亮.国际物业税征收的经验及借鉴.商业时代,2005;12

4. 高原,田芳.西方经验对我国开征物业税的启示.市场周刊,2004;8

5. 岳树民.关于物业税的几个问题.税务研究,2004;9