

# 我国房地产税制改革的设想

邱 秋

(湖北经济学院 武汉 430205)

**【摘要】** 当前我国房地产税制建设滞后于房地产业发展,税制没有起到应有的调节作用。本文对我国房地产税制存在的主要问题进行了深入探讨,并提出了改革和完善房地产税制的设想。

**【关键词】** 税制 税收体系 改革

1998年以来,我国房地产业持续快速发展。我国房地产行业高速增长,但房地产税制建设相对缓慢,尤其是在当前我国房价高涨的情况下,税收作为重要的经济杠杆,没有起到应有的调节作用,房地产税制亟待改革。

## 一、房地产税制存在的主要问题

1. 现行房地产税收体系部分税种的课征违背公平原则。

(1)内、外资房地产企业税制不统一。一是两套所得税制。对内、外资房地产企业分别开征企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税。二是两套房地产税制和土地税制。对涉外企业只开征城市房地产税,并且仅对房产征税,对地产不征税。三是城市维护建设税和教育费附加内、外资企业有别。对内资房地产企业开征城市维护建设税和教育费附加,而对外资房地产企业则不征收这些税费。四是耕地占用税政策内、外资企业不统一。对内资企业占用耕地不征税。这两套税制的实行,将在很大程度上损害内资企业的利益,影响税收公平原则。

(2)同一主体的不同经济行为所承受的税负不同。现行房产税规定,企业自用的房产按照房产原值扣除10%~30%之后的房产余值每年按1.2%的税率计征,而出租房产则按照租金收入的12%计征。假设房产原值为 $Q$ ,房产年租金为 $aQ$ ,房产原值的扣除比例为30%,要使按房产原值课税与按房产租金课税等额,则需 $Q(1-30%) \times 1.2\% = aQ \times 12\%$ 。由上式计算可得: $a=7\%$ ,即在房产原值的扣除比例为30%的条件下,房产年租金等于房产原值的7%时,同一房产按房产原值课税与按房产租金课税税负相等;当房产年租金高于房产原值的7%时,按照房产租金课税税额高于按房产原值课税;当房产年租金低于房产原值的7%时则相反。

这种规定导致了两种税负不公平状况的产生:①处于城市繁华地段的老房产,由于其建造较早,因此账面原值较低,但因其所处地段较好,若出租则租金往往高于按房产原值课税与按房产租金课税税负相等的平衡点。所以,这类房产若出租,其承担的房产税一般远远高于自用所承担的房产税。②处于稍偏远地段的新房产,由于其造价较高,有时租金收入会低于按房产原值课税与按房产租金课税税负相等的平衡点,此时自用房产会较出租房产承担更多的房产税。因此,现行房产

税的规定常导致同一房产仅仅由于自用或出租的不同经济行为而承担不同的税负。

(3)城乡税制不统一。我国的房产税和城镇土地使用税的课税范围均为城市、县城、建制镇和工矿区,而处在这些区域之外的房产和土地则不需纳税。目前,许多企业都坐落于房产税和城镇土地使用税课税范围之外的区域,其与坐落于城镇的企业在对公共物品的享受方面并没有本质区别,却不需承担房产税和城镇土地使用税的纳税义务。尤其在城镇与非城镇的交界处,一些地方同一条街道两侧,一侧企业要纳税,而几米之外的另一侧企业则不需纳税,更加凸显了房产税和城镇土地使用税课税范围规定的失当。

2. 税项设置欠科学,存在重复课税问题。一是对房地产所有权转让收入既按全额课征营业税,又按增值额课征土地增值税;二是对纳税人房产所在地,既从量课征城镇土地使用税,又从价计征房产税;三是对房地产权发生转移所签订的契约的双方均要课征印花税,对承受方还要课征契税;四是对土地课税设置城镇土地使用税和耕地占用税;五是对房屋租金收入,既征收5%的营业税,又征收12%的房产税;六是对房地产开发的增值额既计征土地增值税,又计征企业所得税。这造成了房地产税种多、环节多及征收不到位的情况。对房地产的重复收税和多层次收费,成为商品房房价居高不下的重要原因之一,给形成有效的买方市场也带来一定的难度。

3. 房地产相关税费多,“费挤税”问题突出。我国现行的房地产税制是在1994年全面的结构性税制改革后形成的,税种涉及房地产开发的4个环节,共12种。房地产投资环节涉及印花税、耕地占用税。房地产交易环节涉及土地增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、契税。房地产保有环节涉及房产税、城市房地产税、城镇土地使用税。房地产所得环节涉及企业所得税、个人所得税。

“费挤税”问题的存在是房地产税制安排欠合理和投资环境不稳定的表现。“费挤税”使得费用变相地合理化了,其负面影响是显而易见的。由地方费用摊派引起的间接“费挤税”,其典型表现是教育费附加税的征收。严格地说,它并不与政府提供公共产品或劳务相对应,实际上属于地方费用摊派。按照合

理负担原则,税费的征收以纳税对象的承受能力为限度,超过这一限度无疑会影响税基的稳定性。地方利益导入的直接后果是各种不正规费用排挤正税。欠合理的地方税收规定直接引起“费挤税”。在房地产税收征收中,部分地方的一些不成文规定,如开发房地产必须在项目所在地成立项目公司,这种做法旨在稳定本地区税源,但由于管理成本高昂、地方本位利益的干预等反而出现税源流失现象,最终损害国家利益。

1994年税制改革后,在房地产的各个环节存在不同的相关税种共12种,涉及房地产业的各种收费项目也名目繁多。仅从开发企业的收费项目上看,有的地方各种收费多达50项。从收费比例上看,有的地方各项收费占销售收入的35%左右,相当于经营成本及费用的70%,租、税、费体系设置不合理,造成征收混乱。房地产开发企业出售的住房价格主要包含四个部分:成本、费用、税金和利润。美国房地产开发企业的这四部分比重分别为73%、10%、10%、7%,而我国的则为35%、40%、16%、9%。造成我国房价居高不下的原因在于税费过高,从而加重了房地产开发商的负担,影响了政府对企业的管理,使管理容易出现漏洞。

4. 土地增值税存在的问题主要是设计不当,调节力度有限。从实际操作上看,现行土地增值税的计税办法、税率等存在很多不科学的地方,计征繁琐,不易执行,实际征收效果极差。土地增值税按其实质也可以说是一种资本利得税。各国对资本利得税的课征,尽管具体方法不同,但都给予优惠待遇,这主要出于以下原因:①资本利得的实现一般需要较长的时间,因而资本利得往往会包括通货膨胀的因素。②资本利得是逐步实现的,若用普通的企业所得税税率对实现的资本利得一次课征,显然比逐年按增值额课征税负要重。③对资本利得采用轻税政策,可在政策上达到鼓励资本流动、活跃资本市场的目的。④对资本利得实行优惠,可以鼓励投资,特别是风险投资,从而有利于提高经济增长率。而我国现行的土地增值税不仅涉及房地产业的资本利得,而且涉及其正常所得,这就不尽合理。我国的房地产业正处于资本原始积累阶段,其利润的产生错综复杂,大部分企业是通过开发经营活动获利,也有少数企业是靠炒地、炒房发财。因此,防止土地增值收益流失,关键是土地使用制度的并轨和限制非正常投机行为,而不是统一征收土地增值税。

## 二、完善房地产税制的设想

### 1. 建立统一、规范的新型房地产税收体系。

(1) 房地产取得环节。①将现行契税和房地产印花税(买方)合并,开征房地产取得税,课税对象包括单位和个人。由于目前尚未开征遗产税和赠与税,因此建议在房地产取得税下分设购买取得、受赠取得、继承取得三个明细项目。为促进消化空置商品房,对购买取得采用较低比例税率计征,受赠取得、继承取得则采用超额累进税率计征。②改革现行的耕地占用税,开征农地占用税,在房地产开发投资活动中,如果取得的建设用地是农地,从保护有限农地资源的角度出发,有必要开征农地占用税。

(2) 房地产保有环节。①开征统一的房地产税,并实行从

价计征。简化现行的房产税、城市房地产税、城镇土地使用税,在房地产保有环节征收统一的房地产税,并扩大其征税范围,原则上对我国境内拥有房地产的单位和个人都得征税。同时,要改革现有的从价、从租、从量计算计税依据的局面,一律改为从价计征。对于房地产转让环节征收的所得税,包括企业所得税和个人所得税,税率要根据所转让房地产持有时间的长短有所区分,时间越长税率越低,以抑制短期的房地产投机行为,引导房地产业健康发展。②将现行的“土地闲置费”改为“空地税”,即对闲置一年以上的土地课征空地税。目前,国家对闲置一年以上的土地征收土地闲置费,这已经从实践上和法律上奠定了开征空地税的必要条件。

(3) 房地产经营环节。①保留原有的营业税。营业税税率采用比现在更低的比例税率。②合并内外两套房地产税制。如外资企业的土地使用费与内资企业的土地使用税、外资企业的城市房地产税与内资企业的房产税、外资企业的外商投资企业和外国企业所得税与内资企业的企业所得税,都应尽快统一实行国民待遇原则,营造公平竞争的良好环境。③设置统一的房地产个人所得税。即对个人(含外籍人员)从房地产经营中取得的收入(利润所得)征税,采用比例税率,税负从轻。④暂停征收土地增值税。随着我国房地产业的快速发展以及房地产市场的规范化,行业利润已逐步趋于平均化,土地增值税事实上已名存实亡。而且,目前我国国有企业产权重组情况越来越普遍,土地增值税对很多过去以低价取得土地使用权的国有企业产权转让形成了现实的障碍。至于取消土地增值税后产生的收入流失,可借鉴国际经验,把土地增值所得并入一般所得计征所得税。通过上述改革调整后,将建立起以房地产为主,所得税、营业税为辅的新型房地产税收体系。

### 2. 改进房地产计税价值评估工作。

(1) 科学运用各种计税价值评估方法。房地产计税价值评估方法在符合房地产评估原理的前提下既要考虑发达国家的普遍做法,又要考虑我国房地产市场及基础数据管理的现实情况;既要考虑评估环节的成本、效率、公平和可持续发展问题,又要考虑房地产税征管工作的需要。所以,计税价值评估的方法不同于一般意义上的评估。虽然主要的评估方法还是市场比较法、收益法和重置成本法等,各种评估方法都有其固有的优缺点和局限性,事实上国际上以市场价值为房地产计税依据的国家通常区分不同情况,如数据资料情况、市场状况、待评估房地产特点等,同时采用多种方法。具体而言,对于交易经常发生且有完善交易资料的房地产类型应优先采用市场比较法,如商品房、商业铺面等;对于一些很少发生转让而用于盈利目的的房地产可采用收益还原法,如经济落后的地区,房地产市场发育不完全,缺少可比较的交易资料,可选择收益还原法;而对于一些特殊的房地产,既无法获得可比较的交易资料又无法通过使用者的角度确认其收益的,可采用重置成本法。

(2) 设立专门的房地产税评估机构。鉴于我国目前房地产市场评估机构组织松散、管理不规范的状况,为了保证评估工作的公正、合理,房地产计税评估工作不宜委托中介机构,而

# 年终奖金发放方式的纳税筹划

贾华芳

(襄樊学院 湖北襄樊 441003)

**【摘要】** 对于工资、奖金的发放,可通过发放方式的筹划,尽可能地使员工全年大部分收入控制在一个最低的税率档次,其中临界点是筹划的关键。

**【关键词】** 临界点 税率 筹划

根据《国家税务总局关于调整个人取得全年一次性奖金等计算征收个人所得税方法问题的通知》(国税发[2005]9号,以下简称“通知”)的规定,对于纳税人取得全年一次性奖金,单独作为一个月工资、薪金所得计算纳税。先将雇员当月取得的全年一次性奖金除以12个月,按其商数确定适用税率和速算扣除数,再按确定的适用税率和速算扣除数计算征税,最后由扣缴义务人代扣代缴。

例:2006年,王先生每月工资为4 500元,该年王先生的奖金预计共有36 000元。下面我们按不同奖金发放方式来计算和对比结果。

方式一:奖金按月发放,每月发放3 000元。

此种方式下,王先生每月应纳税所得额为:4 500+3 000-1 600=5 900(元),于是,每月应纳税额为:5 900×20%-375=

805(元);年应纳个人所得税总额为:805×12=9 660(元)。

方式二:年中7月份发放一次半年奖金10 000元,年末再发放一次全年奖金26 000元。

除7月外,王先生应纳税所得额为:4 500-1 600=2 900(元),每月应纳税额为:2 900×15%-125=310(元)。7月份发放半年奖金时,应纳税所得额为:4 500+10 000-1 600=12 900(元),应纳税额为:12 900×20%-375=2 205(元)。年终奖金为26 000元,适用税率和速算扣除数分别为15%和125(根据26 000÷12=2 167元确定),此时发放年终奖金时,应纳税额为:26 000×15%-125=3 775(元),年应纳个人所得税总额为:310×11+2 205+3 775=9 390(元)。

方式三:年终一次性发放奖金36 000元。

王先生每月应纳税所得额仍为:4 500-1 600=2 900

应设立专门的房地产税评估机构。由于房地产计税依据评估涵盖了大量的税收及评估专业知识,其间还涉及各有关部门的信息交换问题,以我国目前的情况,若是成立独立的专门机构,其所面临的人员和协调问题是显而易见的。而对税务机关而言,经过多年征收各类房地产税收的实践,一方面,已积累了相当的涉税评估案例与经验,如不动产营业税对于交易价格明显失真的房地产交易评估,房产税中关于对房屋原值的评估以及土地增值税对交易房地产增值额的评估等;另一方面,为了实现数据采集和税源监控的需要,各地税务机关大多与国土、房产、统计等相关部门建立起了工作联系制度。因此,建议将评估机构设置于税务机关内部,并采取相对独立的方式,其机构职权应与征收部门平行。这样,既可保证评估工作相对独立地完成,又可充分利用税务机关在人员及协调机制上的优势,促进评估工作顺利开展。

3. 完善有关房地产税收的配套制度和政策。

(1)强化房地产权登记制度。首先要清查土地,建立土地位置、权属及面积台账。其次,改变分块管理的现状,尽快实行房屋和土地产权证书合一制度,理清管理关系,避免房地产私下交易,增强房地产税收课征的有效性和严肃性。

(2)赋予地方政府必要的地方税种中的一些中等份量的税种如城市维护建设税和城镇土地使用税可以在税额上确定一个幅度,由地方政府根据其自身需要和实际承受能力选择确定;地方税种的某些零星小税种其立法开征权应完全交给地方政府。

(3)理顺城市土地和房屋管理体制,尽快实行“房地合一”的新体制,建立一套精简、高效、统一、权威的房地产管理体制,落实三部委规定的房地产税收“一体化”管理规定,逐步建立房地产税源信息数据库。为房地产税收的课征创造良好的外部环境。

(4)进一步完善现行的房地产税收优惠政策,以增强其辐射力。对国家鼓励发展的经济适用房、廉租住房、危旧住房改造等应出台相关税收优惠政策;赋予西部工业区一定的税收优惠政策;适时取消内外有别的各种房地产业税收优惠政策。

## 主要参考文献

1. 岳树民.中国税制优化的理论分析.北京:中国人民大学出版社,2003

2. 王明坤.中国现行房地产税制改革探讨.天津师范大学学报,2003;5

3. 李玉庆,沈甫明.房地产税收征管的调查与建议.税务研究,2005;3