房地产税的系统设计构想

中南财经政法大学　吴　冰

【摘要】 本文首先对房地产税进行了经济学意义上的一般分析,然后考察了我国房地产税中存在的诸多问题,在房地产税的征收范围上对原有涉及房地产的税种进行整合,然后在此基础上考虑地区差异、新旧房产征税等问题,初步得出了我国房地产税的体系构想以及财务上的处理方法。

【关键词】 房地产税　财产税　物业税

房地产税又称物业税或财产税,它的征税对象为土地、房屋等不动产。它要求其承租人或所有者每年缴付一定税款,而应缴纳的税额会随着征税对象市值的升高而提高。我国现行房地产税制构成了一个明显的特点,就是在房地产交易环节税种多、税负重,而在房地产保有环节课税较少,这将不利于房地产业的健康发展。推进房地产税费改革将成为近期财政部工作的一大重点,而"明租、正税、清费"则是房地产税改革的基本方向, 建立健全房地产税有利于遏制房地产投机行为。在我国新一轮税制改革中,开征房地产税已成定局。

一、房地产税的一般经济分析

1.开征房地产税的经济意义。房地产税是财产税类中的主要税种,其原因在于:不动产是私人拥有财产的重要内容。就我国的具体情况而言,目前国民收入以及社会财富的分配已经明显向个人倾斜。经过十几年的住房制度改革,已有相当多的城乡居民拥有了私人住房,更有一些高收入群体已将购买房产作为投资保值的重要手段,在一定程度上,住房占有量的多寡已经成为区分人们贫富差异的一个重要衡量标准。从这个角度看,尽快推出房地产税对于缓解分配领域中的不合理状况,有着十分重要的意义。

开征房地产税将是调整房价的一种重要手段。国内开征房地产税不仅能够增加政府财政收入来源、调节房地产市场的收益公平分配,也是减少房地产投机、遏制房价疯涨、减少房地产市场的非理性行为、保证房地产市场持续稳定发展的重要手段。理论上讲,对土地保有环节征税,一方面会增加土地保有的成本,从而减少土地闲置;另一方面又会降低土地收益,从而也会降低土地经营者的预期收益。上述两方面作用能有效地打击土地投机活动,抑制"圈地运动"。此外,房地产税最主要的功能在于,将为中国地方税收体系的完善创造条件,逐步形成地方财政稳定的税源。

2.我国房地产税税制现状与问题。

(1)我国现行房地产税制的现状。我国现行房地产税制的基本框架,是在1994年全面的结构性税制改革后形成的,涉及的税种主要有12种。按照房地产的各个环节来划分,大致分为四个环节,见下表:

环节种类	税　种
房地产投资环节	印花税、耕地占用税
房地产交易环节	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	房产税、城市房地产税、城镇土地使用税
房地产所得环节	企业所得税、个人所得税

现行税制在房地产交易环节税种较多,税负较重,而在房地产保有环节税种较少,税负较轻。据统计,整个房地产业的投资环节税负率为17.9%,再加上名目繁多的各种收费,使得房地产投资税费负担高达开发成本的30%~40%,远远高于国内其他行业和国外同行业。这种"轻保有"的局面,一方面,相当于给了土地保有者以无息贷款,导致了土地利用的低效率;另一方面, 使得国家无法对房地产保有期间的自然增值部分参与分配,导致财政收入的流失。而"重流通"的局面,则抑制了土地正常的市场交易,助长了土地的隐性流动。

(2)我国开征房地产税应注意的问题。税种间重复设置,难以体现税收中性原则,给经济运行带来了额外的负担。我国现行房地产税制中存在的重复课税主要有: 对土地课税设置土地使用税和耕地占用税两个税种; 对房屋租金收入既征收5%的营业税,又征收12%的房产税;对房地产转让既按取得的纯收入征收33%的企业所得税, 又按取得的土地增值额计征土地增值税;对房地产产权转让签订的产权转移书据或契约,承受方既要缴纳印花税,又要缴纳契税。

部分税种的计税依据不合理, 不能反映房地产的市场价值。从我国现行的房产税、城市房地产税和城镇土地使用税的应纳税额计算公式来看, 这些税种的计税依据都不能准确地反映财产的现有价值, 不能反映土地的级差收益和房地产的时间价值,不能随着经济的发展、房地产的增值而相应增加税收收入,也就不能很好地发挥其调节经济的作用。如房产税按照房产原值扣除一定比例作为计税依据,这样做不尽合理。因为随着时间的推移, 房产的账面价值会随着折旧的提取而逐渐减少,最后几近为零。这种计税方法,没有顾及房屋后期的升值因素,与房屋的市场价值相差很大,使得房产税收入无法随着房地产的增值而相应增加。

二、我国开征房地产税的整合思路

开征房地产税不仅仅是增加一个新的税种,它还涉及原有税种的整合问题。目前,和房地产保有环节相关的税种有房产税、城市房地产税、城镇土地使用税;此外,根据我国房地产税改革的基本方向(即明租、正税、清费),与此相关的土地增值税、土地出让金、契税以及应征收的相关税费也该得到相应的处理。将现在对房屋、土地征收的房产税、城市房地产税、城镇土地使用税合并为房地产税,统一内外税制,在保有阶段向业主征收。同时,政府对开发商凭借政治权力征收的绿化费、防洪费、人防设施费等其他合理的收费以及地租性质的土地出让金,仍由开发商或其他纳税人缴纳。

以上房地产税的整合结果符合我国房地产税改革明租、正税、清费的基本方向,即要保留地租(土地出让金),如果不对土地使用者收取地租,就等于否定了国家对土地的所有权,同时,保留地租也是深化土地使用制度改革和财税体制改革的需要,此为"明租";合理设计新税制,统一内外税制,避免重复征税,改变交易环节畸重而保有环节畸轻的现状,向宽税基、简税种、低税率的国际通行方向靠拢,此为"正税";对收费项目进行严格清理,除少数确有必要的服务性收费项目以外,其他收费项目或者取消,或者合并为一个固定的税种,此为"清费"。

三、我国房地产税体系构想

1.纳税人。房地产税作为财产税,意思是指谁拥有财产就应对谁征税。但是我国的土地没有私有化,单位和个人只是拥有一定年限的使用权而非所有权。因此要结合我国的实际情况对纳税人做出特殊的规定。宜采取属地税收管辖权来确定房地产税纳税人。一般可以确认为在我国境内拥有或承租不动产(只限房地产)的自然人和法人,具体包括房产持有人、权益拥有人、租用人、承押人等。同时,考虑到实际征管需要,我国有必要规定房地产税扣缴义务人。

2.征税对象。不动产的内容不仅包括地产和房产,还包括汽车、船只等。但考虑到我国居民的心理和物质承受能力,以及我国税制和相关制度缺失或不完善的情况,房地产税的征收对象先可以只限于房产和地产。房产的计税价值应包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计价的配套设施,比如电梯和暖气管。

在地区对象的选择上,初步确定乡村的房产和地产不征收房地产税,原因是考虑到乡村的房屋大部分是农民居住用房,不将其纳入房地产税征收范围有利于农业发展,繁荣农业经济,稳定社会。同时还应充分考虑我国的地区性差异和城市化、城镇化进程。随着城市化、城镇化进程的推进,乡村和城镇的界限很难准确界定,容易产生税收真空。因此,在把城镇的地产和房产确认为征收对象的同时,对城镇、工矿区周边的地产和房产制定特别的补充规定,这需要对各地方实际情况进行评估来确定。

在对待个人房产问题的处理方法上,建议引入免征额的概念,即低于免征额的免税,超出免征额的就超出部分征税。各地区免征额的制定应由地方政府根据当地实际收入与经济发展水平等因素来确定,同一城市内的不同区域应按照一定标准制定不同的免征额,政府要进行定期调整。

3.计税依据。我国宜采用不动产的评估价值扣除一定的费用(如免征额、修缮费)的余额作为计税依据。因为如果按租金作为计税依据,具体操作难度较大,很多隐藏的收入根本监管不到,会导致税收的流失。不动产的评估价值并不是指纳税人拥有或承租不动产的实际评估价值,而是政府定期、按区域评估确定的价值;评估主体为政府拥有的房地产评估机构,评估费用由政府承担;评估方法可以针对不同的应税物业采用比较灵活的估价方法,如市场价格法、资本还原法、重置成本法等;评估周期的确定要确保税收征收的稳定,又要保证评估价值与市场变化大体一致。不动产的市场价格波动可能比较频繁,政府制定的计税评估价值不可能每时每刻都与之相一致,因为市场价格信息有一定的滞后性,而且评估需要耗费时间,从国外实践看,评估周期一般在一年以上,我国可以暂定为两年。

4.税率选择。目前在税率类型的选择上有争论的包括累进税率、固定税率和比例税率。累进税率是把征税对象按金额的大小分成若干等级,每一等级一个税率,税率依次提高,征税对象依据所属等级同时适用几个税率分别计算应纳税额。这样一来会给房产投资人的投资决策带来负面影响,限制了房地产市场的发展。若采用固定税率,则应纳税额只与不动产的面积相关,而与价值无关,违背了开征房地产税的初衷。因此,比例税率是较为理想的税率类型。

税率的设置是采用固定税率还是浮动税率也是需要注意的问题。房地产的价格受很多因素的制约,比如房地产的用途、性质、所处的地理环境、居住环境、公共设施等。因此,我们应区别对待不同的房产,那么采用的税率就应该是浮动的。最典型的区分有:居民住宅和商用住宅、普通住宅和豪华住宅、事业单位房屋和公司企业房屋等。税率的设置还要适当考虑我国住房制度的改革因素。目前,我国单位和个人拥有的房地产,在交易时已经一次性缴纳了相关税费,那么在对这类性质(老房)的房地产征收房地产税时可以适当增加免征额,即使税率不变也很好地照顾了这类情况。

四、单位或企业房地产税的会计处理

在单位或企业,房地产税的会计处理可以借鉴房产税和城镇土地使用税的方法,实行按年计算、分期(季度或半年)缴纳,以应税房地产所在地为纳税地点。房地产税应纳税额的计算如下:

年应纳房地产税金额=(房地产评估价值-免征额-可扣除费用)×税率

月应纳房地产税金额=年应纳房地产税金额÷12

房地产税可以通过"应交税金——应交房地产税"科目核算。该科目贷方反映单位或企业应交的房地产税;借方反映单位或企业已经缴纳的房地产税;余额在贷方,表示应交而未交的房地产税。每月月末,单位或企业计算出应缴纳的房地产税,借记"管理费用"科目,贷记"应交税金——应交房地产税"科目。

主要参考文献

①安体富,王海勇.重构我国的房地产税制:理论分析与政策探讨.公共经济评论,2004;6

②欧阳华生.我国物业税税制要素的初步构想.涉外税务,2005;3