



物业税的税收制度设计

石油大学(华东)经济管理学院 徐梅 浙江大学管理学院 郑海东

十六届三中全会提出“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关收费”,物业税因此引起了人们的普遍关注。本文从税收制度的各要素入手,讨论物业税的税收制度设计,并考虑与物业税税收制度配套的相关措施。

一、物业税的税收制度设计

(一)物业税开征的基本思路

税收改革的基本要求是:按照简税制、宽税基、低税率、严征管的原则,稳步推进税收改革。根据这一要求,开征物业税的基本思路是:将现行的房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等收费合并,转化为房产保有环节统一收取的物业税。也就是说,把在购房前一次性缴纳的税费,放到购房后由物业所有者按年分期缴纳。

(二)物业税的征收管理

从物业税的征收来看,其税源分散,各地在土地资源、房地产开发、物业价值等方面存在很大差异。与中央政府相比,地方动力。为减少民间资本的流出,对已投资东北的企业,当其进行再投资时可实行再投资免税和再投资退税政策。③对处在资源开采衰竭期的矿山企业及低丰度油田的开发,在地方具备承受能力的条件下,应适当降低资源税税额标准,以支持资源型城市的经济转型。④加大对高新技术产业的税收优惠力度,采取税收优惠政策促进外资企业和民间企业与国有企业间的兼并、联合与重组,以加快国有经济结构和布局的战略性调整。⑤进一步完善出口退税政策,适当提高出口退税率,精简退税手续,提高工作效率,为向东北亚地区以及俄罗斯等国家出口商品创造最优条件。

3.通过发行长期建设国债以及财政参股、财政贴息、财政投融资等方式加大政府投资的力度。积极调整长期建设国债的使用结构和方向,加大对东北老工业基地调整改造的投入。采用财政参股、财政贴息等方式扶持发展劳动密集型产业和高新技术产业,增加就业岗位。以政府信用为基础筹集资金,建立财政投融资体系,加强基础产业和基础设施建设,既要加强对老工业基地的改造投入,加强其道路、通讯、生态等基础设施建设,又要促进金融、文化、旅游等服务业的大发展,尤其是关系人民切身利益和生命安全的环境污染和采煤沉陷区的治理问题。

4.加大中央财政转移支付的力度,进一步完善社会保障体系。要在逐步扩大中央财政一般性转移支付规模的同时,加快落实与振兴东北密切相关的专项转移支付事宜,加大扶持

政府更为熟悉地方物业的情况,便于适时对税率等进行调整。所以笔者认为,物业税的税收管理权和使用权,应该下放给地方政府。具体做法是:中央政府应在免征额的幅度范围、税率幅度范围、房产评估标准及方法等方面制定统一的政策和规定,地方政府则根据这些政策和规定,因地制宜地确定当地具体的免征额、税率、房地产评估方法等,并随地方市场的变化进行适时调整。



(三)物业税税制的基本框架

1.纳税人。物业税的纳税人是指在我国境内拥有土地使用权和地上建筑物所有权的单位和个人,即房地产业主(目前我国以房地产的产权人或使用人为纳税人)。

2.征税范围。按照宽税基的原则,物业税征税范围不但包资源枯竭型城市转型的专项转移支付力度。同时,进一步完善东北地区的社会保障体系,建立健全基本养老、医疗和失业保险等社会保障制度。中央政府和地方政府必须完善城镇社会保障制度,社会保障投入一部分要为就业和再就业创造条件,另一部分要给不能就业的人以最低生活保障,从而妥善解决企业的历史包袱,促进效率与公平的协调统一。

5.中央财政要积极创造条件,进一步完善东北地区投资软环境,促进其从相对封闭的内循环经济向开放前沿转变。“以开放促改造,以开放促振兴”。随着东北亚地区加强区域合作的意愿日趋强烈,东北三省各地区应主动出击,成为推动中、日、韩、俄等国家经贸合作的前沿地区;同时应发挥本地区装备制造能力强的产业优势,抓住国际产业资本转移的战略机遇,力争成为全国承接国外制造业转移的重要聚集区。

另外,东北三省是我国的农业大省,农村的振兴与否直接关系到振兴东北战略的成败。因此,在振兴东北老工业基地的过程中,要特别做好东北地区农村和农民的工作。要进一步深化农村税费改革,减轻农民负担;进一步完善农田水利设施,提高农业抗风险能力;进一步推进农村教育改革,加大农村义务教育投入,促进农村教育稳定运行;积极完善农村社会保障体系,从重点项目入手,稳步发展、循序渐进,建立以社会养老保险、农村合作医疗、农村最低生活保障以及社会福利、社会互助为主要内容,层次不同、标准有别、相互协调配套的社区型农村社会保障制度和服务网络。□

括各市区、县城、城镇和工矿区,还应包括农村;不但包括经营性物业,还应包括个人自住物业。

3.课税对象。应参照现行房产税、城镇土地使用税及土地增值税的课税对象,以土地和固定于土地之上的建筑物及其附着物为物业税的课税对象。

4.计税依据。我国的物业税应参照国际惯例,以反映物业市场价值的评估价值为计税依据。由于物业评估价值的准确与否直接关系到物业税的收入水平和纳税人的实际税负,所以选择物业评估价值的确定方法显得十分重要。

西方国家物业估价方法主要有三种:一是成本法;二是收入法;三是比较销售法或市场比较法。这三种方法各有优劣:成本法可以直接利用原始的财务资料,操作方便,但是它反映的是物业过去的价值;收入法反映的价值是物业未来产生净收入的现值,操作不太方便;比较销售法能反映物业的现时市场价值,市场上类似物业的资料从相关部门也可以取得,便于操作。所以,大多数国家采用比较销售法。笔者建议,我国物业估价方法也应以比较销售法或市场比较法为主,当市场类似物业的估价不合理时,可以辅助使用成本法和收入法。关于物业估价的时间,考虑到税收收入的稳定性和税收成本等因素的影响,一般以3~5年为宜。

5.税率。据有关专家初步估算,按照平均水平为0.8%的税率征收物业税,不会增加纳税人的税收负担,并可保证政府财政收入与现在水平持平。

按照简税制的要求,我国物业税的适用税率宜采用比例税率。根据不同的实际情况,笔者认为应区别对待:①由于各地房地产及总体经济情况的差异,税率的制定可由中央统一立法,规定幅度税率,各地根据自己的实际情况选择具体的适用税率。②由于现实中物业类型及用途的不同,税率的制定也应有所差异。首先,对新房税率与旧房税率的制定应有所区别;其次,对个人自住物业税率与经营性物业税率的制定也应有所不同。笔者建议,对经营性物业采用较高税率,对个人自住物业则采用较低税率。

6.减免税。根据现行房产税和土地使用税税收减免政策,物业税的税收减免应从以下几个方面着手:①免税项目:国家机关、人民团体、军队自用的物业;由国家财政部门拨付事业经费的单位用的物业;宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的物业;直接用于农、林、牧、渔生产用的物业。对以上自用的物业,是指这些单位的办公用地或业务用地。考虑到这些单位的经费来源于国家拨付或用于农业,故予以免税;对于这些单位非自用的物业,例如出租或经营用的,均应依照物业税规定缴纳税款。②对于个人自住物业,物业税应当给予适当的减免。这方面的具体操作通常有两种观点:一种观点认为,一个家庭若只拥有一套房屋应予免税,若拥有第二套房屋则应收住宅物业税。另一种观点认为,对基本住宅的物业税应确定一个合理的免征额,如确立与人均30平方米对应的房产价值为免征额,超过部分按适用税率征收物业税。笔者认为这种方式较为合理。对纳税人而言,实际税收负担比较公平,收入较低者购买面积较小的房屋,其缴税相应较低甚至可能不缴税,反之亦然;对征收机关而言,操作性更强。③由于不可抗力造成物业毁损的,税务机关可根据实际情况给予

适当减免。

7.纳税申报。①可参考英国、日本等国家的做法,按年征收、分月或分季预缴,纳税期限具体由地方政府确定。纳税申报可以考虑在每月或每季结束后20日内预缴,年度结束后1个月内缴清。②纳税地点应以物业所在地为准。③征收纳税申报方式:从税收成本及便于管理等方面考虑,应以代扣代缴、代收代缴方式为主,自身申报为辅。

二、与物业税相关的配套措施

物业税的征收是税收制度的一项重要改革,影响面广,关系复杂。因而,在制度设计上要统筹兼顾、全面推进,确保相关的配套措施到位。只有这样,才能保证物业税税收制度的有效性,保证税收制度改革的成功。相关的配套措施至少应包括以下几个方面:

(一)尽快落实物业税的立法工作

物业税的开征涉及到广大购房消费者的利益,开征物业税是大势所趋,而首先应完成相应的立法工作。比较稳妥的办法是先在试点试行,然后根据试点经验进行立法研究,最后完成立法程序。但在此之前,应尽快出台先行法律《物权法》。因为要征收物业税,首先需要确认物权,即财产所有权的归属。只有将财产所有权的归属关系界定清楚了,才谈得上财产所有权的交易。

(二)妥善处理物业税与其他相关税种的关系

根据局部与整体的辩证关系,单个税种的制度设计应该从属于整体税制。因此,我们在设计物业税的税收制度时,必须保证我国整体税制结构的科学合理。目前的物业税税收改革将会同时影响到房地产的开发、建设、交易、出租、物业保有等多个环节,税率变化和税收关系比较复杂。对这几个环节涉及到的相关税费,如房产税、土地增值税、营业税等,哪些应立即取消,哪些应继续征收,应有明确的规定。此外,物业税属于财产税税种,物业税的征收必须与我国现在正在征收以及将来准备开征的其他财产税税种(如遗产税)保持协调。

(三)完善房地产评估制度

针对我国房地产评估业存在政出多门、政企不分、收费标准不合理以及评估人员素质低等问题,笔者认为应从以下几个方面去完善,以保证房地产评估的客观、公正。一是要加强对房地产价格评估理论和方法的研究,逐步形成一套符合我国国情的房地产估价理论、方法体系,为房地产税收计征提供科学的依据。二是整顿房地产评估机构。评估机构设置要服从最低征税成本的原则,具体方式可以灵活掌握。三是对从事房地产评估的人员有严格的资质要求,不仅要有充分的专业知识和丰富的实务经验,还要有良好的职业道德修养。

(四)完善土地管理体制

现在实行的土地拍卖制度(地价一次性交清)是市场经济条件下通过公平竞争获取土地使用权的有效方式。它其实也是一个资金门槛,把很多实力弱小、不具备资质的开发商拒之门外。而开征物业税后,不再要求一次性交清地价,于是一些原来不具备资质的开发商就会争相涌入这个利润丰厚的产业,从而会严重影响其健康发展。这需要政府从审批管理、监督、政策引导等方面来完善土地管理制度,建立一个“精简、高效、权威、统一”的土地管理体制,为物业税的开征创造良好的环境。□