

基于遏制个人投资炒房的税收政策探讨

陈 锸

(广东水利电力职业技术学院 广州 510635)

近年来,如何通过税收政策来抑制房价的非理性增长已经被提上议事日程,特别是如何有效遏制个人投资住房显得尤为迫切。个人投资住房主要是用于出租和转让,本文以广州市为例探讨个人投资住房的税收政策。

一、个人投资住房用于出租

根据现行税法的规定,个人投资的住房若用于出租,免征印花税与城镇土地使用税,其涉及的税种如下:①营业税,税率3%,个人住房出租减半征收;②城建税,税率7%,营业税随征;③教育费附加,税率3%,营业税随征;④房产税,税率12%,个人住房出租减按4%征收;⑤个人所得税,税率20%,个人住房出租所得减按10%征收。

例1:广州市居民甲将自己拥有的居住房于2010年10月1日租赁给乙居住,租赁合同约定每月房租为10000元,月初收取房租。

居民甲2010年10月应负担的税费如下:营业税=10000×1.5%=150(元);城建税和教育费附加=150×(7%+3%)=15(元);房产税=10000×4%=400(元);个人所得税=(10000-150-15-400)×(1-20%)×10%=754.8(元);合计:1319.8元。

在实践中,为了便于居民计算缴纳税款,大部分省市对住房租金收入采用了综合征收率计征税款。例如:广州市对国内居民出租住房的月租金收入在1000元以下的,综合征收率为4%;月租金收入在1000元(含1000元)以上、2000元以下的,综合征收率为6%;月租金收入2000元(含2000元)以上的,综合征收率为8%。因此,居民甲按广州市综合征收率计算应纳税款为:10000×8%=800(元),比税法规定的应纳税额1319.8元要低得多。其他省市的情况也大体相同,如北京市对个人住房出租统一按5%综合征收率计征税费。安徽合肥市规定月租金5000元以下的,综合征收率为4%;月租金5000元(含5000元)以上的,综合征收率为8%。湖南长沙市规定月租金收入在1000元(含1000元)以下的,综合征收率为4%;月租金收入1000元以上的,按6%的综合征收率征收。

可见,各种地方版本的居民出租住房税收政策基本上都降低了纳税人的税负,从而助长了个人投资房产的“积极性”,对本来已经过高的房价起到了推波助澜的作用。因此,笔者建议各地应当适当调高综合征收率或者取消各地关于个人住房租金收入采用综合征收率的税收政策,统一按税法的规定执行。

另外,由于个人住房租金收入基本是现金交易从而难以监管,目前个人住房租金收入偷漏税情况较严重,这又在一定

程度上助长了个人投机房产的行为。笔者建议对个人出租房屋的租金所得征税交由物业管理公司代扣代缴,税务部门可适当支付物业管理公司代扣代缴手续费。

二、个人投资住房用于转让

若个人投资的住房用于转让,免征印花税与土地增值税,其涉及的税种如下:①营业税,税率5%,个人购买不足5年的非普通住宅对外销售的,全额征收营业税;个人购买超过5年的非普通住宅或不足5年的普通住宅对外销售的,按收入减去买价后的差额征收营业税;个人购买超过5年的普通住宅对外销售的,免征营业税。②城建税,税率7%,营业税随征。③教育费附加,税率3%,营业税随征。④个人所得税,税率20%,对个人转让自用5年以上且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。

例2:广州市居民甲将自己购买未满3年的普通住宅于2010年10月10日销售给乙,该住宅原价为700000元,销售合同约定房价为1000000元,当月一次性收齐房款。

根据现行税法的规定,居民甲2010年10月应负担的税费如下:营业税=(1000000-700000)×5%=15000(元);城建税和教育费附加=15000×(7%+3%)=1500(元);个人所得税=(1000000-700000-15000-1500)×20%=56700(元);合计:73200元。

由于对个人销售住房暂免征收印花税和土地增值税,销售该普通住宅税负率约为7%。个人销售住房暂免征收印花税和土地增值税是根据财政部、国家税务总局2008年10月下发的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137号)规定执行的,初衷是拉动内需,但是目前我国的经济形势已发生了较大变化,通货膨胀开始抬头,房价飞涨。

为有效抑制个人炒房行为,建议在几个房价较高的城市试点对个人销售住房恢复征收土地增值税,即按《土地增值税暂行条例实施细则》规定:对个人转让自有住房,凡居住满5年或5年以上的,经向税务机关申报批准,免于征收土地增值税;居住满3年未满5年的,减半征收土地增值税;居住未满3年,按规定计征土地增值税。这样,将使房地产的投机价值大打折扣,对房价能起到一定抑制作用,而且税款的征收比较简便,只要有交易价格就可以征收。同时,取消对个人销售或购买普通住房暂免征收印花税的规定,征收印花税的税收政策的调整体现了政府部门治理高房价的决心,将对个人炒房行为起到一定的遏制作用。○