



房地产税十问十答（上）：犹抱琵琶半遮面



【财新网】(专栏作家 罗高波) 2021 年 5 月 11 日, 财政部、全国人大常委会预算工委、住房和城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会, 听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见; 2021 年 10 月 15 日, 习近平总书记在《求是》杂志刊发《扎实推动共同富裕》一文, 指出“要积极稳妥推进房地产税立法和改革, 做好试点工作”; 2021 年 10 月 23 日, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定, 授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

酝酿、讨论、筹备逾 20 年, 房地产税终于即将揭开神秘的面纱。针对市场热点和几个容易混淆的概念, 结合个人前期研究, 特推出《房地产税十问十答》, 以抛砖引玉, 冀与各界同仁广泛讨论并日臻完善, 对我国建立具有中国特色的房地产税有所裨益。

1、房地产税还是房产税?

房地产税与房产税虽然只有一字之差, 但含义确有天壤之别。简单来说, 房产税的征收对象是土地上面的建筑部分——房产; 而房地产税是指跟房地产经济运动过程有直接关系的综合性税收, 征收对象既包括房产又包括土地。也就是说, “房产税”只是“房地产税”的一个组成部分, 且房地产税和房产税的最重要差别在于“地”。

中国房地产目前面临的是结构性不平衡问题, 主要矛盾是部分地区房价地价上涨过快, 法律基础是房地分离, “房”是表象, “地”是本质,

且“地”占绝对份额。房地产税目前重点关注的应该是“地”，而不是“房”，溯本求源，从源头上彻底解决现有税收体系漏洞和分配机制中土地增值的不合理分配问题。在成功解决“地”的问题后，随着中国城镇化和经济发展，待形成共识后再顺势解决“房”的问题。

因此，预计本次房地产税试点不是 2011 年上海和重庆房产税试点的深化扩围，而是针对中国房地产面临的结构性矛盾，总体依循“房地分离，先地后房，以地为主”的原则，探索一条符合中国国情和发展现状的房地产税改革创新的中国道路。

2、房地产税预计如何破局？

预计房地产税试点将借鉴“土地增值税”模式破局，总体将依循“房地分离，先地后房，以地为主”的原则，积极稳妥地渐进式开展试点。

土地增值税四级超率累进税表和税额计算

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率	速算扣除系数	土地增值税税额
1	不超过 50% 的部分	30	0	增值额*30%
2	超过 50% 至 100% 的部分	40	5	增值额*40%-扣除项目金额*5%
3	超过 100% 至 200% 的部分	50	15	增值额*50%-扣除项目金额*15%
4	超过 200% 的部分	60	35	增值额*60%-扣除项目金额*35%

注：房地产企业建设普通住宅出售的，增值额部分未超过扣除金额 20% 的，免征土地增值税

房地产税改革初步构想如下：

1) 借鉴土地增值税模式，以房地产增值收益为基数，分级超额累进税率进行征收，即不卖不收；不获利不收；获利越多，税率越高，且分级超额累进；

2) 选择性、分区域、分阶段实施：实行房地产增值税的经济基础是城市已完成原始资本积累，现有房产存量价值远高于剩余存量土地出让价值，且房价涨幅巨大；

3) 稳步推进，与时俱进：具备较好财政基础且矛盾突出的一线 and 热点二线代表性城市可先行试点，成功后渐进式推广至其他一线和热点二线城市。随着中国经济和城镇化发展，成熟一个，推广一个，并随着经济发展和市场情况，与时俱进地调整税率；

4) 积小改为大改：充分利用中国城镇化高速成长期，初期以每年 1-2 个城市的频率，通过 15-20 年的渐进式积累，以时间换空间，积小改为大改，实现由一次性的“土地财政”向可持续的“税收财政”的渐进式过渡和并重发展，并最终转化为“房地产民生”。

其中，为打击土地炒卖投机，《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》已于 1995 年由财政部颁布实施，具备成熟运营经验。2019 年 7 月 16 日，财政部和国家税务总局发布联合公告，对《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》向社会公开征求意见，为房地产税的实施奠定法律基础。

3、预计哪些城市、何时首批试点？

预计 2021 年年底公布首批试点城市名单，2022 年开始试点，深圳和杭州可能分别作为一线和二线热点城市代表列入首批试点，并随着中国城镇化和中国经济发展，本着成熟一个，实施一个的原则，渐进式扩展到其他一线和二线热点城市，建议重点关注住房和城乡建设部直接监控和实施“两集中”的 22 个热点城市。

1) 深圳不仅是中国改革开放的窗口，也是中国土地财政的发源地，还是中国特色社会主义先行示范区，从这里开始房地产税试点，具有重启中国二次改革的象征意义。同时，深圳具有典型一线城市特征，已完成城市原始积累（基础设施和房地产），房价高昂、房产存量较大且土地存量较少，具备房地产税试点的经济基础；

2) 杭州属于热点二线城市，位处长三角，也是中国共同富裕示范区浙江省的省会城市，已基本完成城市原始积累（基础设施和房地产），房产存量较大且房价较高，基本具备实施房地产税试点的经济基础，且具有代表性；

3) 深圳和杭州分别位于中国经济最发达的珠三角和长三角城市群，分别成为一线和热点二线城市代表进行首批试点，互为补充，具有代表性，可为后续试点的推广积累经验，并将试点成果与原已进行房产税试点的上海和重庆相对照，具有可比性。

4、房地产税能降房价吗？

房地产税的主要功能有两个：一是调节收入分配，特别是个人财富的集聚，促进社会公平正义；二是筹集财政收入，用来满足政府提供公共服务的需求。因此，房地产税本质上是财政问题，而不是房价问题。不过，一个设计合理、公平有效的房地产税，有可能精准打击过度投资投机炒作者，从而客观上抑制区域房价非理性上涨，这是市场发展的自然结果，而不是目的。

长久以来，坊间一直流行拟通过房产税增加持有成本来调控房价和调节收入分配的观点，表面上看似有道理，但深层次思考，这是个理论上的认识误区，实践上也难以实施。

第一，持有成本的增加并非一定导致房价下降，如果持有成本用于社区教育、环境改善等，则是房地产保值增值工具，而非房价调控手段，欧美房产税就是如此，而在中国，正如物业费的增加也并不能有效调控房价一样。

第一 瑞夕行收需去汁律甘地 目好能加收瑞收田冷 不能相收部收

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31038

