



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：开征房地产税需要一定的基础条件(1月18日)

文章作者：

国家税务总局副局长王力昨日表示，国家税务总局正在会同有关部门，在部分地区开展房地产模拟评税的试点工作，为物业税的开征积累经验、创造征管的条件。王力表示，开征物业税一是有利于各类企业公平竞争；二是有利于解决房地地分别征税带来的税制不规范的问题；三是有利于解决现行房地产税收制度存在的计税依据不合理的问题；四是有利于正确处理税和费的关系，促进房地产市场的健康发展。但目前开征物业税的政策、技术和征管问题条件还不够。

随着房价继续攀升、不少地方房地产炒作不止，对该不该开征房地产持有税最近又成房地产市场关注的焦点。国土资源部土地利用司副司长束克欣日前也透露，购买第二套住房将可能被征高额不动产税。

可以说，开征房地产税，自然是与最近国内房地产市场的发展有关。从目前国内的房地产税收征收情况来看，一方面是税种繁多、收费复杂、租费杂乱，如各种所得税、印花税、城市建设税等，另一方面房地产税比重偏低，与房地产有关的税仅占全部税收收入的2.36%。在这种情况下，不仅增加征税征费的成本，也为逃税漏税、贪污腐化提供了条件与土壤，同时也导致了国家的财政收入大减，削弱了国家的经济实力。因此，开征房地产税的主要目的能够达到对房地产业正税、明租、清费的作用。事实上，开征房地产税的目的正是规范国内房地产税费方式，但开征房地产税的实际作用与意义可能要比这些目标与内容丰富得多、深刻得多。特别是在目前国内房地产价格疯涨与炒作严重的情况下，开征房地产税对遏制房地产市场的过度投机和过度需求是必不可少的工具。

房地产税又称不动产税，包括了房地产流转交易税与房地产持有税。它是一种选择性的财产税。开征房地产税，它能够起到以下几个方面的作用：

一是可以矫正现行所得税的某些缺陷，堵塞逃税的漏洞。比如目前采取个人所得税的国家，由于未实现的资本收益在计算上有实际困难，通常不会把它列为征税的范围。如果不辅以财产税的征收，这些未实现资本收益将成为逃税的漏洞，使得政府一部分税收流失而无从补救；

二是发挥量能课税的原则，促进社会所得的公平分配。根据现有各种统计资料，世界上每一个国家的财富分配，都要远较它们的所得分配更为集中，财富分配的集中被认为是造成所得分配不均的一个主要原因。财产是一个人经济能力的表现，征收财产税可减少财富集中，从而促进所得的分配；

三是随着人口增加和经济发展，国人所拥有的财产会不断增加，个人财产征税可以提供政府丰富和稳定的财政收入。税基因人口增加与经济发展不断扩大，使得财产税收入得以稳定发展，加上房地产的不动性，从而减少了逃税的可能。

当然，开征房地产税需要一定的基础条件，一是详实的不动产登记资料；二是用科学的方法对房地产进行低成本估价；三是政府的税收征管能力。如房地产税的税基、税率及其他税种之间的关系、中央与地方之间税收分配、征税的减免与优惠对象确立等，只有在这些方面创造条件、做好充分准备，房地产税的开征才能有效地进行，并达到开征房地产税所要达到的目标。所以开征房地产税先得制定规则、然后试点，并在这基础上全面展开。但是，我们也不可由于过于强调条件而让房地产税迟迟不得开征。

总之，随着国内房地产业的持续高速的发展，开征房地产税已是势在必行的事情。而且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，保证房地产市场持续稳定地发展的重要一步。当然，开征房地产税还得在制度安排上创造条件，特别是法规设定上必须公平公正。这样才能保证房地产税征收达到预期之目的。因此，开征房地产税，政府还需要创造良好的基础条件。

文章出处：《东方早报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所