

物业税改革时机选择问题思考

■ 温来成

自2003年中央提出物业税改革问题以来,物业税迅速成为社会各界关注的焦点,财税部门组织了大量调研和“空转”试点,取得了一些经验。但由于种种原因,时至今日,大规模推行物业税改革的条件尚不具备。

一是理论共识尚未形成。尽管近年来理论界、实际部门对物业税问题进行了广泛研究,提出了众多改革方案和制度设计,但在课税对象、课税范围、纳税人、税率、税收减免、税费关系等税制要素关键环节上存在诸多分歧和争论,社会舆论高度关注,城乡居民、房地产开发企业、地方政府对税改的预期目标差距较大。如在社会分歧严重、舆论激烈交锋的环境下,强推物业税改革,面临较大的改革风险。

二是金融危机背景下,税改的宏观经济环境不佳。自2007年美国房地产次贷市场引发国际金融危机以来,对我国实体经济的影响较大。而物业税改革影响最直接的是房地产业。目前房地产企业资产负债率一般在60—70%,甚至高达80%,其资金来源主要是银行贷款,通过预售房产的方式滚动发展,如物业税开征对房地产形成较大冲击,则会通过银行业传递,对整个国民经济稳定运行产生影响,甚至诱发金融危机、经济危机。

三是物业税改革的相关条件尚不具备。物业税的课税对象是房产、地产价值,开征此税要求有健全的房地产管理制度,产权明晰,税源清楚。而目前我国房地产产权登记管理制度不健全,政府难以掌握物业税税源的整体状况,为物业税制度设置带来了困难。且房地产产权管理归属不同部门,多头管理,给物业税征收管理增加

了难度。另外,土地产权管理城乡分割,以及管理制度不统一,不利于物业税改革的推进;房屋土地使用权年限设置不统一,对物业评估价值的确定产生不利影响。

四是物业税征收管理的基础工作薄弱,难以保证开征物业税预期目标的实现。从国际经验来看,物业税一般都采用评估征税的方式,评估周期为2—3年,有较健全的纳税争议处理机制,既维护国家利益,又保护纳税人的合法权益。而我国在这些方面还需要做大量的基础工作,主要包括确立房地产评估征税的基本准则、选择房地产税评税的方法、建立房地产税评税的信息基础、协调各部门关系、组建房地产税评税的机构与队伍、建立纳税人争议处理机制、保护纳税人合法权益等等。

尽管物业税改革存在上述种种困难,但改革方向不可逆转,目前各级政府要努力创造条件,推进改革。

1. 开展税源普查,明晰产权,为全面开展物业税征收做准备。开展房地产产权登记普查,实行房地产登记实名制,摸清房地产价值底数,掌握税源准确状况;针对不同的房地产产权权属,制定相应的税收征管政策。同时,加强土地产权管理,逐步统一相关制度,特别是逐步建立城乡统一的房地产产权管理制度,为全面开征物业税创造条件。

2. 明确定位,消除疑虑,为物业税开征创造良好的舆论氛围。针对物业税研究存在的分歧与争论,中央政府可先明确物业税改革定位,澄清有关政策界限,引导理论研究和社会舆论,逐步形成共识,减少改革阻力特别是城镇居民、地方政府的阻力,加快改革步伐。在物业税功

能定位方面,应明确,物业税主要是为城市维护建设提供可持续的财力支持,在此基础上发挥调控房地产市场、缩小居民财富分配差距、体现社会功能等作用。物业税只是影响房价的因素之一,目前不能寄希望通过征收物业税降低房价;物业税利用减免税等制度设计,不会对普通居民日常生活产生影响,不会加重居民负担,且暂时不在农村开征。通过这些政策界定,消除社会各界对物业税改革的疑虑,为物业税开征创造良好的舆论氛围。

3. 着手解决物业税开征的技术问题。建立评税技术标准,采用多种技术手段,准确评估房地产价值。对自用的房产,由于无相同或相似的市场价值,也可能无可比较的收益,可采用成本法评估其价值;对已出租或从事经营的房产,根据收益法评估其价值;对具有相同或相似市场价格的房产,采用市场法评估其价值。适时建立起评税技术信息体系,保证评税工作顺利进行。包括房产开发、建设、交易和管理信息以及土地开发、使用权交易、基准地价等信息。规范房地产行业税费关系,增加政府税收收入,充分调动地方政府推动物业税改革的积极性。建立物业税评估争议处理机制,化解征纳矛盾,维护社会稳定。

4. 加强现行房产税、城镇土地使用税、土地增值税的征收管理,为开征物业税做准备。根据物业税改革方向,加强上述税种的税源管理、做好征收管理的基础工作,加大对偷税、抗税等违法违纪行为的处罚力度,为开展物业税奠定扎实的基础。

(作者单位:中央财经大学)

责任编辑 冉鹏