

为什么要征物业费

■ 冯俏彬

各地房价高企，开征物业费的呼声又一次高涨起来。在诸多关于物业费的讨论中，更多的是集中在“物业费开征后房价会不会降低”这一问题上，而较少涉及纳税人、税基、税率、起征点等细节内容，更没有说清楚“取之于民”的物业费究竟准备如何“用之于民”。

物业费是舶来品，美国通常称之为房产税，它是对房屋所有者按其所持房产的市值、依据一定税率所征收的税。对此，国内学者并无异议且试点城市也是这么操作的。在美国，12年制的公立中小学校都是免费的，而房产税就是它们的经费来源。假定史先生住在某区，他将依据其房产的市值交纳一定的房产税（对于普通美国家庭而言，这个税通常在一、两千美元左右）。政府税务部门收取房产税后会将其专项用于本区的中小学校建设。



如果史先生家正好有两、三个适龄学童，他就会很乐意交这笔钱，因为他交的房产税肯定会用到孩子上学的学校，且交的钱越多，学校越有能力聘请优秀的老师，教学质量就会随之提高，孩子也更能从中受益。反过来，如果王先生家没有孩子，他可能会觉得这笔钱交得划不来，那么他可以选择搬离这个社区，到另外一个没有什么学校且不需要交纳房产税的社区居住。

对比国内对物业费的主流认识就会发现，国内专家着重讨论的是开征物业费能不能抑制房价，达到宏观调控的目的；而国外学者谈的则是开征房产税可以帮助政府为公众提供更加良好的社区公共服务，两方面基本上没有交集。可见，我们的物业费并没有汲取到美国房产税的精髓。另据报道，有研究机构就开征物业费的一系列问题做过民意调查，发现民间反对声浪极高。在我看来，这就是因为没有人对公众说清楚所交的物业费到底要用来做什么。所以，如果讨论物业费的还是那么几个大房地产开发商，还是那么几个专家学者，还是把兴奋点集中在能不能降低房价上，我看再过五年，这个税也不一定能开征！

物业费不同于流转税和企业所得税，后者的纳税主体基本上

是可以由税务机关牢牢掌控名单的各类大大小小的企业，相反，物业费的纳税人却是数亿个分散的个体。如果没有说清楚这个税用来做什么，对百姓有什么益处，很难想象开征后能有多高的税收遵从度。当然，也可以勉强将“开征物业费会使房价下降”视为一种公共产品，但问题是房价今天升明天降，而物业费一旦开征，不可能房价上升时征收，下降时就停收，因此必定会给公众带来税收负担。即使如有的专家所言，先对一部分拥有高档房产的家庭征税，但恐怕这部分家庭有很多办法像逃避个人所得税一样逃避物业费，结果还是普通家庭成了纳税主体，这样专家们赋予物业费调节收入分配的功能也就泡了汤。

所以，我想大声呼吁，请停止物业费能不能降低房价这样无意义的讨论吧，真正需要回答的是政府征收物业费究竟用来做什么，以及我们能从中得到什么样的公共服务？还有，对于物业费这样关系到千千万万个家庭的公共政策，我们太需要一个公共论坛，让直接和间接利益相关者的声音都能被听到、被重视，因为“公开的讨论是解决意见分歧的最好良药”。^[1]

（作者单位：西南财经大学）

责任编辑 韩璐