



沪渝先行先试 房产税改革“破冰”

□ 本刊记者

2011年1月27日，重庆市和上海市作为我国首批个人住房房产税改革试点城市，相继宣布从1月28日起正式启动改革试点工作。由此，房产税改革终于掀开了神秘的面纱。根据各自的实际情况，两地分别制定了房产税改革试点暂行办法与实施细则。两个方案风格迥异，在征收对象、计税依据、适用税率、税收减免、收入使用等方面都有所不同。上海市意在抑制投资，重庆市则剑指豪宅。

房产税改革呼之而出

在我国，房产税并不是一个“新生儿”。只是1986年房产税开征时，我国尚未进行住房制度改革，城镇个人拥有住房的情况极少，而且居民收入水平普遍较低，因而规定对个人自住住房

免税。住房制度改革实施后，房地产市场日益发展壮大，房子逐渐成为居民个人财富的一部分。随着经济高速发展和城镇化的推进，房价逐年上涨，尤其是高档住房领涨而拉动普通住房价格上涨过快，导致广大中等偏下收入群体直呼“买不起房”。当前，要促进实现市民“住有所居”与楼市健康发展的良性互动，就必须构建由政府保障和市场调节相结合的城市住房供应“双轨制”。一方面，要加快保障性安居工程建设和棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。另一方面，亟待完善房地产税制度，探索个人住房房产税改革试点，采用税收的手段，对高档住房消费和投机性购房进行约束，合理调节居民收入分配，正确引导住房消费，有效配置房地产资源，促进房地产市场健康稳定发展。



沪渝改革方案异同何在

试点范围。上海市的房产税试点范围为全市行政区域。重庆市的房产税试点范围为渝中区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区(简称主城九区)。

征收对象。两地均注重抑制炒房者,上海市尤其严格,将征收对象锁定为新购住房。对于本市居民家庭,针对自暂行办法施行之日起在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房)征税;对于非本市居民家庭,针对在本市新购的住房(不论是否第一套)征税。重庆市将征收对象主要锁定为高价房。对于本市居民家庭,针对个人拥有的独栋商品住宅(无论存量房还是增量房)、个人新购的高档住房即建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍(含2倍)以上的住房征税;对于非本市居民家庭,针对在本市同时无户籍、无企业、无工作的

个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房征税。

纳税人。两地均规定,纳税人为应税住房产权所有人。产权人为未成年人的,由其法定监护人纳税。重庆市还规定,产权出典的,由承典人纳税。产权所有人、监护人、承典人不在房产所在地的,或者产权未确定及租典纠纷未解决的,由代管人或使用人纳税。应税住房产权共有的,共有人应主动约定纳税人,未约定的,由税务机关指定纳税人。

计税依据。在上海市,计税依据为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值,评估值按规定周期进行重估。试点初期,暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据。房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。也就是说,应纳税额=新购住房应税面积×新购住房单价×相应税率×70%。在重庆市,应税住房的计税价值为房产成交价。条件成熟时,以房产评估值作为计税依据。也

就是说,应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×相应税率。应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免除面积后的面积。两地的一个重大差异是,上海市在征税时有一个70%的系数,相当于对应税住房的房价总额打7折后再计税。

适用税率。上海市分为0.4%和0.6%两档。适用税率暂定为0.6%。应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率暂减为0.4%。重庆市分为0.5%、1%和1.2%三档。独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房,税率为0.5%;3倍(含3倍)至4倍的,税率为1%;4倍(含4倍)以上的税率为1.2%。在重庆市同时无户籍、无企业和无工作的个人新购第二套(含第二套)以上的普通住房,税率为0.5%。可以说,两地的税率都比较温和,而且体现了差别税率。作为



参照的“新房成交均价”，两地均以当地统计部门公布的数字为准，不同的是上海市直接取上一年度新建商品住宅成交均价，重庆市则是取上两个年度主城新建商品住房建筑面积成交均价的算术平均。

免税面积。上海市按“人均面积”计算，本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的，合并计算的家庭全部住房面积（指住房建筑面积）人均不超过60平方米（即免税住房面积，含60平方米）的，其新购的住房暂免征收房产税；人均超过60平方米的，对属新购住房超出部分的面积，按暂行办法规定计算征收房产税。重庆市按“户面积”计算，一个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积。纳税人在暂行办法施行前拥有的独栋商品住宅，免税面积为180平方米；新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为100平方米。纳税人家庭拥有多套新购应税住房的，按时间顺序对先购的应税住房计算扣除

免税面积。在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人的应税住房均不扣除免税面积。

收入使用。上海市将个人住房房产税收入用于保障性住房建设等方面，重庆市则将个人住房房产税收入全部用于公共租赁住房的建设和维护。

征收管理。两地均规定，个人住房房产税由应税住房所在地的地方税务机关负责征收。上海市还规定，纳税人未按规定期限申报纳税的，由地方税务机关向其追缴税款、滞纳金，并按规定处以罚款。

改革成效拭目以待

大声呼吁开征房产税的城市居民，寄希望于通过税收调节遏制不断高企的房价。但业内人士普遍认为，作为一种与房地产市场关系密切的税种，从短期来看，征收房产税能对高涨的房地产价格起到一定的威慑作用。但从长期来看，房产税并不是影响房地产价格的最主要因素。开征房

产税更为重要的意义在于调节收入分配，体现税收参与社会财富再分配的功能。通过对面积大、价值高、套数多的个人住房征收房产税进行适当调节，可以在一定程度上促使收入和财产的合理分配，缩小贫富差距。

仍在热议中的房产税改革已经踏上征程。2011年1月底，重庆市首笔个人住房房产税申报入库，税额达到6154.83元。税款产生于二手花园洋房转让，其建筑面积交易单价远超过两年主城九区新建商品住房成交建筑均价两倍，属于应税住房。正在经历市场考验的房产税改革长路漫漫，能否产生预期有利影响，并进一步由试点城市向全国推开，我们拭目以待。

