

# 理性看待物业税对住房消费的影响

王雨萌 夏杰长

**最**近,物业税问题重又成为人们关注的焦点。一则因为物业税正在某些城市模拟测试,测试成熟后可能将在更广泛的范围推广;二则因为近期出台了一系列有关房地产政策和措施,而且目前房地产市场仍然处于高位敏感的阶段,其走势颇受关注;三是继十六届三中全会提出“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关收费”之后,十六届五中全会通过的建议中又一次提到了“稳步推进物业税”的问题。在此背景下,老百姓都渴望了解和厘清物业税对房地产市场特别是住房消费的影响。

## 理性看待物业税对住房消费的影响

1. 征收物业税能在一定程度上降低消费者购房“门槛”。世界各国对房地产的课税主要有三种情况:一是只征收转让房地产的行为税,以流转额为计税依据;二是对保有房地产课税,以房地产的评估值为计税依据;三是国家对转让房地产的收益课税,以所得额或收益额为计税依据。就我国而言,物业税应该属于第二种情况。按照《中共中央关于完善市场经济体制若干问题的决定》中谈到的物业税改革的设想,是将现行房产税、城市房地产税、土地增值税以及其他相关收费合并,转化为房产保有阶段统一收取的物业税,其实质是将现行购房者在购买阶段一次性缴纳的房地产税费,转化为购房后其所有者或承租人每年都缴付一定税款。从这个意义上讲,征收

物业税确实能降低消费者购房“门槛”,增强百姓改善住房的机会和能力,改善居民住宅消费质量。

2. 开征物业税会增加购房者诸多不确定性。首先,一般来说,城市的基础设施是不断改善的,这意味着城市地段会不断升值,居民住宅的评估市值也会水涨船高,每年政府收的物业税收会不断增加。这于地方政府当然是利好,但对于普通的购房者而言却增加了诸多不确定性。如果在购房的时候根本不知道将来要支付多少物业税,就无法作出理性的消费决策。如果将来房屋所在地段升值必须缴纳更多的税,就可能因此而缴不起税。如何消除居民购房的矛盾心理,恐怕是一个无法回避的问题。其次,理论上讲,物业税开征后,随着房产商开发成本的下降,房价也会跟着下降,但不像有些人所说的或者所期待的那样“物业税开征就必然使房价下降30%—40%”。这种说法主要是寄希望于把现在一次性缴纳的土地出让金(本应该70年分次缴纳)分摊到每年缴纳的物业税中去,但在我国,城镇土地属于国家所有,地方政府仍然会以土地所有者的身份行使其土地管理权限,变相收取相关费用,这是其所有者权利在经济上的实现。既然物业税代替不了或者包含不了土地出让金,很难想象只要开征物业税就会大幅度降低购房成本。况且,决定房价高低的主要因素是价值规律和供求关系,是居民收入水平和有效需求及对未来房价市值的预期。第三,物业税的开征可能出现“买房不易,用房更难”的现象,在目前各大城

市的房价居高不下的情况下,即使是因为物业税的开征导致房价下降10%,也改变不了大多数老百姓“望房兴叹”的基本状况。开征物业税后,寻常百姓用房更难,而且用房的成本是不断变化的,业主将承受在月供与税费的双重压力下,很可能出现“断供”。

## 土地出让金实施“年租金制”是缓解物业税对住房消费影响的关键

土地出让金是各级地方政府的重要收入,政府将农民使用的土地低价收回,高价转让给开发商,获得了高额土地出让金。开发商将支付的高额土地出让金摊入房地产开发成本,提高了房地产价格,最终转嫁给购房的消费者。可见在土地出让环节受益的是各级地方政府和房地产开发商。地方政府收取土地出让金的积极性相当高,因为这是地方政府增加可支配机动财力的重要途径。但从降低商品房的购买价格这一角度看,必须解决当届政府花了后几届政府的钱即土地出让金这个难题。

不少专家、学者提出停止一次性收取几十年土地出让金的办法,改为向购房者在使用房屋时按年以物业税的形式征收这部分土地出让金,我们认为这种作法也有很多不足。因为地租(土地出让金)是土地所有权在经济上借以实现其增值价值的一种形式,它体现的是土地所有者与土地使用者之间的一种纯粹的经济关系;税收是国家为满足社会公共需要,凭借政治权力,按照法定标准,强制、无偿地参

# 标准化 管理提升税收工作质量和效率

袁永良 ●

近年来,江苏省丰县地税局基于对基层税收管理现状的客观分析,致力于推行税收标准化管理,按照精确、细致、深入的要求,优化业务流程,完善岗责体系,有效运用现代管理方法和信息化手段,对工作程序、内容和要求制定详细的标准,形成了一套完整的标准化管理体系。这一体系分成理论体系、管理标准体系、绩效考核体系和信息化支撑体系四个部分,理论体系是基础,管理标准体系是支柱,绩

效考核体系是保障,信息化支撑体系是平台,具有精细化、标准化、科学化、规范化、系统化等显著特点。

## 遵循税收管理规律 科学确立管理标准体系

推行税收管理标准化工作必须做到方方面面都有一定的标准,这是税收标准化管理的前提和基础,否则,就失去了依据。如何确立管理标准体系?

首先,在工作标准的制订和落实

上把握好以下原则:一是统一的原则,对多个管理方法文本中矛盾的地方进行统一,明确一个具体的标准,减少实际运行中的“撞车”现象;二是精细的原则,对于具体的工作事项、工作流程进行准确描述,不放过细微末节,特别对容易出现纰漏而法律又无明确规定的环节,有标准、有规范,这样就避免了工作的盲目性、随意性和模糊性,明确了工作的导向;三是优化的原则,在确定标准时优化再优化,要“跳起来摘

与国民收入分配的一种形式。不能把土地出让金与税收混同起来。所以,比较务实的做法是推进土地供应管理制度改革,将原来的土地批租制改为土地年租制,由一次性收取几十年土地出让金改为每年收取一次土地年租金。这样既避免了地方政府的“短视行为”,又降低了居民的购房成本。

## 以公平为本设计物业税

1. 物业税的开征必须制定起征点和免征额。居者有其屋是构建和谐社会的最基本要求。从社会公正和税收公平的角度出发,物业税的开征必须制定起征点和免征额。为鼓励一般百姓购房和保证养房,政府可规定百姓在购第一套自住房时免缴物业税,只有购第二套住房时才缴物业税。当然,也需要结合价值标准来考虑是否征收物业税,也就是说,即使只有一套住

房,但在价值上达到了征收标准的,也必须纳税。此外,原有已经一次性缴纳了土地出让金和税费的商品房,属于免税范围。还有,考虑到目前我国城乡差距较大和农村居民用房与生产用房很难区分的现实,物业税应该将农村排除在外,仅限于在城市征收。

2. 物业税的税率应该低且有弹性。个人住房不是经营性用房,不产生经济效益,需要用工薪、劳务等收入支付,过高的物业税税率易形成买得起房、养不起房的问题。所以,物业税的税率不宜太高。从国际上看,很多国家的税率在1%上下。为使物业税的政策易于为人民群众所接受,在税率的设置上还应采取区别对待的原则,个人居住用房的适用税率应低于经营性用房的税率。此外,物业税率不能一刀切。建议在全国范围内设立一个弹性控制区间,各城市可根据城市社会经

济发展的水平、纳税人的支付能力和地方政府年度预算等情况,在许可的弹性区间内选择适用的税率。

3. 必须在统一内外两套税制的基础上建立物业税征收制度。不论内资企业还是外资企业,均按统一的税法征税,使物业税的税收制度简明易懂,利于纳税人理解和支持。内资企业目前执行的房产税和土地使用税征收制度是上世纪80年代出台的政策,外资企业适用的城市房地产税征收制度是50年代出台的政策,这种内外税制有别,房产、土地分离的税收政策体制已不适应当前市场经济的发展,也有悖于世贸组织国民待遇原则。因此,统一内外税制势在必行,这也是出台物业税的基本前提条件。 ●

(作者单位:

中国社会科学院研究生院、财贸所)