

长三角二手房开征土地增值税：釜底抽薪还是扬汤止沸？

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E9_95_BF_E4_B8_89_E8_A7_92_E4_c67_274196.htm 继杭州今年2月开征土地增值税后，7月15日，上海开始对居住未满5年的非普通住宅交易征收土地增值税，而南京市地税局也在7月16日宣布将强制征收这一税种。长三角3个中心城市在全国率先开征土地增值税，宣称要借此进一步调控房价，但这一招会管用吗？税负层层加码 房价节节攀升自2005年以来，国家开始在房屋产权流通环节加征税款，希望能借此调控飞涨的房价，长三角各个城市也据此出台了一些地方政策。加上受市场大势影响，房产交易成本确实增加不少。然而，长三角地区的房产价格仍然节节攀升。以上海为例，即便将土地增值税（0.5%）放置在一边，非普通二手住宅在交易环节所课的税负已至少达到交易价格的9.05%。主要包括：营业税（5.55%）、契税（1.5%）、个人所得税（2%）。此外，还有印花税、手续费等。但是在如此高额的税收压力下，上海的房价依然上涨。继今年5月份上涨之后，6月份上海二手房指数继续大涨70点，达1751点，涨幅4.16%，创近年来新高。由于市场需求量明显增加，供需存在缺口，二手房价涨幅明显放大，其中，超过7成区域二手房价格涨幅超过3%。汉宇地产市场研究中心数据显示，这个月上海市中心部分二手房成交价上涨达到10%。上海一家房产中介门店店长告诉记者，6月店里100万元左右的二手房源涨幅3%至5%，而7月在加征土地增值税的情况下，此类房源上涨5%至7%。不仅是上海，

南京、杭州等城市的二手房价格也是“一路小跑”。从今年3月开始，长三角房地产市场一直热得发烫，售楼处排队、“午夜交易”等现象屡见不鲜。特别是5月以来，上海及杭州的一、二手房成交量急剧攀升。整个5月，上海成交量在100套以上的楼盘达到41个之多，有7个交易日成交量超过1000套。在南京，按照开发商的话来说，上半年“市场好得可怕”；而对于普通老百姓而言，房价还将上涨也成了共识，很多人甚至发出“调控变空调”的慨叹。卖方市场，负担加在买方身上在这种情况下，强征土地增值税是否能达到调控房价的作用，人们对此并不乐观。由于房地产仍然处于卖方市场阶段，这笔税负往往是直接转嫁在买方身上。

南京市地税局税政二处副处长郭智华表示，由于土地增值税属于价外税，对其进行征收并不会增加房屋成本，因此对房地产价格并没有直接的影响。土地增值税的规范收取，主要作用是对房地产商、房屋转让人的利润进行调控，减少他们的利润额，从而抑制炒房现象。“近几年，南京市税务部门就房地产市场出台过多种税收政策，比如去年对房地产开发企业所得税征收的规范等，但是要规范房地产市场，仅靠单一税种是无法实现的，需要多种税收政策综合调控。”她说。然而，对于近几年南京市通过税收形式对房地产价格调控的效果，郭智华却表示：就其分管的所得税和土地增值税方面来看，直接效果很难说。长三角各地陆续开征的住宅转让土地增值税调控的初衷显然在于增加房产转手成本、抑制投机行为。在税务部门看来，增加交易成本，打击房产交易暴利无异于一招“釜底抽薪”的好计。然而事实并非如此，在二手房价格指数持续走高、供需缺口加大、价格涨幅显著

递增的情况下，政策的良好初衷显得有些一厢情愿。记者在南京市房产家居门户网站www.house365.com上看到，二手房标价后面往往注明“不含税”，言下之意就是这是卖方实际拿到手的收入，税负部分则由买方承担。增税调控房价是不是“扬汤止沸”业内人士普遍认为：从二手房土地增值税政策本身特征、先行经验和市场大势来看，这无异于“扬汤止沸”，实质性效果一时难以看到。年初，土地增值税在北京、杭州率先实施后，这两地的二手房市场反而继续走强。在上海，6月13日公布了征收土地增值税的时间点和开征办法，但在此后的“政策缓冲期”内并未出现集中交易的高峰，市场反应平静，与以往调控政策出台时的情形大相径庭。“房屋不是普通商品，政府要从卖房者手中拿走一分钱收益，他们就会立即把它作为成本转嫁到买房人身上。卖方要的是到手价。”一位资深房地产中介对记者说，由此只能导致二手房的真实房价因增税再被推高。除了转嫁税负之外，在住宅交易中还普遍存在上下家串通，“做低房价”的做法。一家地产中介公司物业顾问告诉记者，通常的做法是签两份合同，一份填写压低后的虚拟成交价，给税务机关看；一份写明应补偿的差价，作为上下家私下运作的凭据。“补偿”的名目繁多，有“装修补偿费”“户口迁移费”“搬迁费”等。“买房人在交付首付款时，将差价一并付清，卖房人的权益我们会保障的。”这位物业顾问说，“买家也愿意这样做，因为做低房价，买家的税负也可以少缴纳些。”“二手房市场与新建住房市场、流动性情况、货币政策、房地产市场调控政策以及整个资本市场联系密切。当前在经济基本面持续向好背景下，流动性过剩和资产价值

重估的大潮使得房地产成为积聚财富并创造财富的重要载体。在这种情况下，土地增值税这类的制度微调除了增加政府的税收外，很难对调控房价起到实质性作用。”南京大学经济系的讲师王宇伟对记者说。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com