

物业费明年开征影响可能大于二套房政策 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/353/2021_2022__E7_89_A9_E4_B8_9A_E7_A8_8E_E6_c46_353332.htm

所谓物业费，又称“房产税”或“地产税”，主要针对土地、房屋等不动产，要求其所有者或承租人每年都缴付一定税款，税额随房产的升值而提高。“财政部可能明年试点开征物业费，而且最先从商业地产开始征税。”北京大学不动产研究中心主任冯长春昨日接受北京部分媒介采访时透露以上信息。作为物业费政策研究制定工作的参与者，冯长春还表示，本来物业费今年就可能试点的，但因多种原因被推迟。上海社科院房地产产业研究中心学术部主任陈则明接受本报记者采访时表示，如果物业费明年能开征试点，其对地产市场的影响可能会超过二套房政策。

开征物业费呼声再起 冯长春接受采访时表示，由于商业地产、写字楼等牵涉面积比较少，所以物业费最先从商业地产开征。继而将征税对象扩展到拥有多套住宅的业主，逐步实现只要拥有房产都应该纳税。目前，财政部门已经在对如何评估不动产、物业费税基和税率等问题进行研究。事实上，业内不少专家最近也有类似意见，国民经济研究所所长樊纲、财政部财政科学研究所所长贾康等国内著名财经专家亦纷纷建议早日开征物业费。他们认为，此举有利于减少市场上大量存在的闲置房，也有利于减少投资性需求。贾康建议，征税时要考虑区分营业性和非营业性房产，如果非营业性房产开征物业费，应从独立的别墅、豪宅开始。商业地产或首先征税 种种迹象表明，物业费征收已经渐行渐近。近日国税总局有关负责人表示正在积极稳妥地进行开征物

业税的准备工作，再次引起市场的高度关注。物业费是财产税的一种，针对房地产持有者征收，通俗说来就是养房子要缴税。从国际范围来看，房地产的保有环节税是发达国家地方财政收入的主要来源之一，开征物业费符合国际潮流。我国物业费经过几年的空转（模拟征收），随着物权法的出台，正式开征只是时间问题。房地产业内比较一致的观点认为，我国不会从一开始就全面征收物业费，而将采用渐进征收策略，不会因此而使房地产业的景气周期发生逆转，因此短期内全面征收的可能性不大。行业研究人士预计，先试点后推广、先高档后普通、先增量后存量的差异化实施比较符合现实。明年开始试点和对高档商品房先征收的概率较大，两年内在全国推广到所有物业的可能性较大。对抑制房价作用有限 征收物业费有利于抑制房价，但不等于房价将会因此而下跌。财政部财政科学研究所、税收政策研究室研究员孙钢日前表示自己的看法。孙钢认为，“房价的上涨不都是成本推动的，整个国家经济运行的状况和供求关系都会影响到房价，因此物业费的征收能否达到降低房价目标，现在还没有把握。”孙钢告诉记者，税收的作用还是有限的，用税收手段来控制房价，控制物价，效果不一定好，2005年、2006年国八条出来之后，房价不但没降，反而涨得更快，这说明房子的供求关系严重不平衡，或者需求盲目增长过快，不但间接税可以转嫁，直接税也可以转嫁。“我们可以通过营业税，个人所得税抑制对房屋的需求，结果这种对卖房者增加的税最后转嫁到买房者身上，间接地推动了房价的上涨。”孙钢坦言，从国外的情况看，不管美国还是日本，这些国家对房地产市场调控效果都不是很理想，因此很多学者认为想通

过物业税来抑制房价，“只是一种美好的愿望，在实际中不一定能达到它的预期目的。”事实上从长期看，普通商品住宅呈现一定的刚性需求特征，即使物业税开征，也不能抑制这部分市场需求，因此业内普遍认为，普通商品房价格仍将有较好支撑。而高档商品房在目前投资和投机需求推动下泡沫较大，所以征收物业税对这部分的抑制将较为明显，但价格是否会下跌，则取决于物业税税基及政府政策执行的力度。

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