

国家税务总局：房地产税制改革或成楼市拐点推手 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/394/2021_2022__E5_9B_BD_E5_AE_B6_E7_A8_8E_E5_c46_394689.htm 在预计2007年国家财政收入同比增逾30%，入库税款总额达4.9万亿元之际，税收总量的增长已不再是未来税务部门重点关注的目标。如何合理调整税制结构、辅助宏观经济调控、适当改善民生成为未来税制变革的方向。日前举行的全国税务工作会议上，国家税务总局局长肖捷表示，明年将研究推进以房地产税制为重点的财产税改革，推进个人所得税制改革。的确，房地产税制可谓同时涉及到税制优化、增强宏调、改善民生三大税改目标。目前国内的房地产市场税收制度尚未健全，开发商偷漏税现象严重。从房价构成来看，我国房地产行业的税负可谓偏低，相关税费，包括环境绿化费、城市建设维护税等，仅占房价的10% - 15%。而在其他国家这一比例则高达20% - 25%；从税收规模来看，我国房地产行业的税收规模相对于整个财政收入仍微不足道，而在其他国家，房地产税收收入往往占据了地方政府税收收入主要部分。从辅助宏观调控来看，预防房地产等资产价格非理性增长是明年经济工作重心之一。运用税费制度对房地产市场进行调控也同样是发达国家的国际经验，此前曾酝酿多时的"物业税"可能在明年推出。如能将房地产市场的价格维持到合理的范围，或者将对开发商征收税费专项用于开发经济适用房与廉租房，那么也将达到改善民生的效用。近期，政府对房地产市场的紧缩性调控初见成效，以广东、深圳为代表的许多地方均出现了新房、二手房成交价稳定或者下跌的迹象，"房价拐点论"开始

重现市场。对此，众多开发商纷纷放言此时谈论拐点为时尚早，其中SOHO中国董事局主席潘石屹近日在接受媒体采访时表示，中国房地产市场仍面临“面粉(土地)比面包(房价)贵”的局面，除非改善土地供给，否则房价拐点难显现。而未来的房地产税制改革将可能成为推动中国房地产市场变革的主要动力。首先，对致力圈地运动和运作土地倒卖的开发商课以重税，将有效打击当前开发商“囤而不建”、“倒卖地皮”的行为。从而在根源上保障了市场的土地供应量，增加房地产市场的供给。这也是应对当前众多上市房企疯狂增发圈地、推高房价的有效手段。其次，当前的房地产行业较低的税负水平与较高的行业利润难以匹配。这不仅与“高收入、高赋税”的征税理念相违背，同时也是对其他高税负行业的不公，因而改革当前房地产税制已势在必行。其未来可能的走势是加大对开发商利润部分征税的力度，从而按比例削弱房地产行业的高利润率，在压制房地产行业高收益的同时，避免开发商将税负通过价格的方式转移给消费者。再次，将征收自开发商的税收专项用于改善廉租房与经济适用房建设，这虽属转移支付范畴，但与税制改革同样息息相关。未来可建立类似于城市建设维护税、环境绿化费类似的专项税收条目，针对开发商的超额利润部分收取廉租房与经适房专项税收，并将此项资金用于政府居民住房保障制度的建设，从而实现“取之于民、用之于民”。最为根本的是，改革目前的房地产税收制度有助于增加地方财政收入，这也是打破长期以来地方政府与开发商合谋推高房价的治本之策。只有从根本上保证了地方政府在房地产开发中的收益，那么才有可能避免在土地转让环节征收高额的费用。同时如果出现相关问题，地方政

府也将难以再用地方财政收入进行搪塞。2008年房地产税制新政无疑将成为促动房地产市场转变的关键力量，届时如果上述方面的改革能够一一应验，那么无论目前开发商及其代言人如何反驳，房地产市场的拐点终将形成。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