

房地产税改低调推进物业税实转不存在技术障碍 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/502/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E7_c43_502234.htm 中国人民大学房地产研究中心一位人士透露，国家税务总局正在与中国人民大学合作开展一项房地产税制改革的研究课题，目前此项研究已经接近尾声，预计今年下半年一些房地产税收方面的政策将密集出台。华税律师事务所刘天永告诉记者，开征物业税或其他房地产税以改革现行的房地产税制是必然趋势，结合国家税务总局日前下发的《关于应用评税技术核定房地产交易计税价格的意见》（以下简称“意见”），可以看出，房地产税收体制改革的步伐正在加快。评估体系成为瓶颈 北京市地税局局长王纪平接受记者采访时表示，当前房地产税制改革的难点仍然是物业价格评估问题。在北京等7个物业税“空转”城市向国家税务总局提出物业税“实转”请求后，国家税务总局根据各地反馈的意见，进行了综合收集、评议工作。在王纪平看来，物业税“实转”已不存在技术障碍，但是第一批参与试点的城市税务部门对“实转”扩大范围仍存有争议。以上海为主的几个南方地区城市建议对普通住宅一并征收物业税，而北京等几个城市则认为应该暂时不对普通住宅征收。目前，北京市物业税“空转”实行0.8%-1.4%的征收税率，仅商业住宅和公房面积就在4万平方米以上，对这个物业群体进行征收物业税，就可以每年增收50亿元。而北京等城市不愿意对民用普通住宅开征物业税有两个原因：一是目前房地产税收体制呈现税种多、征收复杂情况，在没有对房地产税收进行彻底一体化改革以前，开征物业税会加重

居民负担；二是评估技术手段还远不能覆盖到所有住宅。关于物业税推向“实转”的争论从年初一直持续至今而未有结果。中国税网专家于蕾介绍说，今年房地产市场不景气，开征物业税恐对房地产市场产生影响，因此今年年内推出物业税的可能性不大。但是，今年不推出物业税并不意味着房地产税收不会再出新政策。中国人民大学房地产研究中心主任袁开红6月13日在“中国特色商业地产项目投资峰会暨山海关古城项目推介会”上透露，今年房地产税收方面不仅会有物业税改革的动作，还有包括流转环节等税收的新政策。之前，国家发改委已经出台政策调整了房地产流转环节中介收费的标准。但是在实际执行中，中介公司多数采取“阴阳合同”的方式来帮助客户逃避房地产交易环节税费。在当前房地产市场交易量低迷的情况下，这一现象更甚。刘天永认为，“意见”首先解决了房地产交易环节中偷逃税的问题，北京、江苏、浙江等7个试点先行开始以地区最低交易价作为指导价格，当房屋交易方申报的价格低于地区最低价格时，采取执行最高价格的办法，来避免房屋交易双方偷逃营业税、土地增值税等税收。但是“意见”的意义还远不止于此。刘天永认为，物业税改革中最难的问题就是征收物业的评估价格问题，而二手房交易中的评估体系和平台完全可以待到物业税推出时，转接过来。如果各地具备了物业评估的法律、制度、机构，则物业税推出的最后一道障碍将被扫除。长江实业地产投资公司董事郭子威在“誉天下”项目案名发布和体验会上与记者交流时表示，物业税推出将首先影响别墅等高档住宅市场需求。王纪平表示，北京已经收到了国家税务总局转来的“意见”。“意见”中对建立二手房交易评估价格

工作了具体部署，其中包括各地如何建立房屋交易价格评估系统、机构，以及如何对申报税价格与地区最低价格出现争议时如何仲裁解决等问题。由于二手房交易本身就有房屋价值评估的环节，政府介入后，可利用社会评估机构对地区性最低价格作出公允评估，并上升成为地方税务部门执法的依据。北京等城市递交的物业税“实转”申请计划当中，就将成熟的商业地产项目作为主要征收对象，而商业地产的转让，本身就是“二手房”交易。地方寻求新税源 虽然今年年内出台物业税的可能性不大，但是国税总局仍然在积极推动房地产税体制改革工作。于蕾认为，国家税务总局推进的房地产税收体制改革不仅包括物业税政策，还包括流转环节的系列税收整合。房地产税收体制改革的整体思路是，在不增加行业税负的情况下，简化征税品种，推进房地产税收一体化改革。北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示，房地产税收法规改革最大的难题是基础数据不清，这也是制约房地产税收体制改革的主要阻力。目前房地产开发、转让环节要涉及土地增值税、房地产税、营业税等多达几十个税种，加上地方政府配套的行政事业收费，实际税收负担成本较高。而复杂的税收体系不仅加重了企业负担，也为政府监管制造了很大的麻烦。刘天永说，仅土地增值税和营业税就让纳税企业和个人很难吃透，而多年来政府在房地产方面的税收改革工作，多是在以前房地产税种基础上“打补丁”。例如，土地增值税曾在2002年时要被取消，但是随后出现房价快速上涨现象，政府不但没有取消土地增值税，还进行了土地增值税清算政策。也正因为房地产税收体制存在税种复杂等问题，很多房地产公司采取“纳税统筹”的方式来规避、逃避

税收。例如，有的企业会做大房地产项目开发成本来减少土地增值税清算额度。2007年，全国房价整体上涨幅度超过50%，房地产企业项目开发净利润平均水平在50%以上，而根据房地产上市公司2007年年报计算，行业公布的平均利润只有20%左右。如果说推进房地产税制改革是中央进行物业税等房地产税种改革的主要动力，那么寻求新主税种，则是各个地方积极申请物业税的主要原因。有“地方二财政”之称的土地出让金收入，又实行了新的中央与地方分成方法，并且规定地方土地出让金收入主要用于土地整理和农田复垦。在此情况下，各地迫切想寻求一个新的地方主税种。物业税由于征税对象为不动产，地方属性强，因此成为各地政府积极争取的税种之一。王纪平日前在北京部分区县地税局工作会上表示，北京市家庭装修年花费400亿元，按说应该能征收20亿-30亿元的税收，但实际征收只有几亿元。类似不动产税主要体现在房地产上，至今北京仍按照房屋原值的70%计算征税额，而这几年北京市房价已经上涨了几倍，这种征税方法也早已不适应需要。于蕾等专家介绍，在国家税收体制整体从流转环节转向持有环节时，抓住一两个给地方的不动产税，是分税制改革背景下，地方政府一个利益诉求。而对于积极争取试点、先“实转”的城市来说，“先到就意味着先得”。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