

发改委顾问称物业税试点或年底进入实转注册税务师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/644/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8F\\_91\\_E6\\_94\\_B9\\_E5\\_A7\\_94\\_E9\\_c46\\_644745.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E5_8F_91_E6_94_B9_E5_A7_94_E9_c46_644745.htm)

自5月25日国务院在批转发改委《关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知》

中，提出了“深化房地产税制改革，研究开征物业税”后，关于物业税的讨论就没消停过。最为敏感的话题是，物业税将如何征收？会不会抑制再次抬头上涨的高房价？征收物业税是否会增加老百姓的税收负担？不过，就物业税开征时间截点问题，专家、学者、证券公司等多方看法惊人的一致：

“物业税开征至少需要三五年的时间”。但就在昨天，发改委顾问国世平称物业税试点或年底进入实转，税率

为0.6%-6%。此言一出，击破了业内不少人的幻想和揣测，再次将物业税推向了舆论高潮。而物业税的开征也将驶上“快车道”。这一次，或许“狼真的来了”。“税收的立法权集中在中央，所以深圳物业税由‘空转’进入‘实转’层面，需要等待国家统一安排。目前深圳所做的还是在‘空转’阶段，主要是对‘实转’进行探索以及技术基础上的操作。”

4日，深圳市地方税务局税征处一位官员表示，深圳是中国对拟征物业税进行调查研究、草拟相关办法的试点城市之一，至于深圳会不会成为开征物业税的试点城市，截至目前尚未收到通知。5月25日国务院在批转发改委《关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知》中，提出了“深化房地产税制改革，研究开征物业税”。上述官员认为，文件用语很严谨，物业税开征还处在“研究”阶段。深圳开建物业税管理系统作为经济特区，深圳尽管在某些领域拥有相对独立的立法

权，但这并不包括税收立法，这也决定了深圳开征物业税并不能独立于国家整体政策布局之外。对于深圳率先开征物业税的传闻，主要依据是深圳市人大日前审批通过的深圳市政府年度投资项目计划，该计划包括作为今年新开工项目的“市地税局物业税及配套管理系统”，建设周期为今年6月至明年6月，年度投资800万元，总投资910万元。“总投资910万元的项目是深圳市地税信息化建设多个项目的汇总，而物业税系统开发仅仅是其中一小部分。”上述官员介绍。计划对该项目的描述是：建设深圳市地税局物业税及配套管理系统项目，以“完成深圳市物业税实转试点工作”等主要建设内容，开发物业税征收系统、国地税联合办理税务登记系统、手续费核算管理模块、建安征收管理系统自动开票功能、文书管理系统和车船税代收代缴数据利用平台系统硬件等。据日前国务院批复的《深圳综合配套改革总体方案》提出，未来三年，深圳将深化财政体制和税制改革，加快建立公共财政体系，深化预算制度改革，加强行政机关资金使用责任审计，开展地方税制综合改革试点。上述官员表示：“接下来，国家税务总局或许会考虑把开征物业税试点，放到此次深圳开展地方税制综合改革试点中，但一切仍是未知。”“年底或明年初可能‘实转’”2005年，时任国家财政部副部长楼继伟曾透露，物业税正在做模拟测算，不久将在国内部分地区试点，深圳在首批确定的试点地区之列。深圳大学金融研究所所长国世平介绍，大多数成熟市场经济国家，目前都对房地产征收物业税，并以财产的持有作为课税前提、以财产的价值为计税依据。按照目前中央政府对房地产税制改革的设想，物业税改革的基本框架是，将现行的土地出让金以

及房产税、城市房地产税、土地增值税、土地增值附加费、土地使用费、印花税、营业交易税、物业管理费等税费合并，转化为在房产保有阶段统一收取的物业税。目前中国已经在北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏、重庆、河南、安徽、福建、大连等多个省区市进行物业税征收“空转”试点。所谓“空转”是指没有进行实际收税，而是模拟操作步骤。作为深圳市政府经济顾问，国世平还有一个身份就是国家发改委顾问。他表示，多年的物业税“空转”已为财税部门积累了一定经验。作为房地产税制改革的重要组成部分，开征物业税只是一个时间问题。深圳在行动 深圳也在探索物业税征收的相关实施细则。世联地产顾问有限公司曾受深圳市国土局和地税局委托，提交了一份《物业税征收对政府财政收入的影响分析》的报告。报告建议，物业税征收可分三步实施：第一步，针对高投机行为者高频率征收物业税；其次，针对空置房屋、豪华型住宅及个人第二套住宅进行征收；最后则是全面铺开物业税征收。国世平和深圳社科院城市运营中心主任高海燕都表示，国家有关部门已经就开征物业税向其以及其他学者和业界征求过意见。物业税的征税对象主要是土地、房屋等不动产，要求所有者每年都要缴付一定税款，而应缴纳的税值会随着其市值的升高而提高。征收物业税后，现行的土地、房地产交易环节的各种税费将随之整合直至取消。“主要是征求开征时间以及开征基点。结合目前的经济形势，我预计起征点在1%左右，不能太高。”国世平表示，全国物业税征收试点可能在年底或明年初进入“实转”。据国世平透露，物业税的征收标准将在0.6%-6%之间。“按照这个比率，征收物业税将有效抑制房价，特别是增加炒房者

的成本，令其知难而退。与此同时，开发商如果在一定的时间内没有卖出商品房，也要交物业费，这样开发商可能采取降价的方式快速处理掉空置房，减少‘捂盘待涨’现象。”

目前全国商品房空置率近1.7亿平方米。“物业费的征收办法可能按照人均居住面积计算，超过一定面积要收税。目前主要有两种观点，人均30平方米和人均50平方米作为起征点。”

” 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](http://www.100test.com)