

四部门召开房地产税改革试点工作座谈会 释放什么信号？

时间

房地产税立法尚无时间表

5月11日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房和城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。消息一经发出，引发热烈讨论。当前，我国房地产税改革到了什么阶段？未来推进还有哪些重点环节？

分析认为，虽然目前房地产税立法尚无时间表，但四部门座谈会透露出积极信号。在坚持“房住不炒”前提下，推进房地产税立法旨在通盘考虑房地产交易、转让、持有各环节税收政策，通过提高房地产持有环节税收成本，鼓励房地产居住性需求，遏制房地产投资性和投机性需求，同时构建地方税体系。

此外，房地产税改革涉及面广，市场各方对此高度敏感。在稳步推进房地产税立法，加快房地产税改革相关工作的进程中，应高度重视公众预期管理，充分评估论证房地产税改革和征收的政策风险和市场风险，稳妥把握房地产税出台时机，确保房地产税制改革平稳落地。

近期，财政部部长刘昆两次在媒体发文提及房地产税。5月6日，刘昆发文表示，积极稳妥推进房地产税立法和改革。去年12月23日，刘昆在另一篇文章中提出，按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，积极稳妥推进房地产税立法和改革。

我国“十四五”规划纲要提出，推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。

财税专家介绍，截至目前，我国已完成18个税种中11个税种的立法。未来，增值税、消费税、关税、房地产税等7个税种都会择机由相关规定上升为法律。

今年4月，全国人大常委会2021年度立法工作计划正式公布。其中，并未涉及房地产税相关内容，也无房地产税立法明确时间表。

“房地产税作为长效机制的一部分，一直在不断推进。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次座谈会具有很强的风向标意义，进一步提示大家要关注房地产税。

试点

上海重庆试点房产税积累经验

2011年，上海、重庆开始试点房产税。2013年，国家发改委在《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》中指出，扩大个人住房房产税改革试点范围，由财政部、税务总局会同住房和城乡建设部等负责。但截至2021年，除上海、重庆外，房产税改革试点并无新增城市。

上海市和重庆市的房产税试点方案虽然出发点都是为进一步完善房产税制度，合理调节居民收入分配，正确引导住房消费，有效配置房地产资源，但这两个试点城市的房产税却是两个版本。

上海的房产税试点范围为上海全市行政区域，作为参照的“新房成交均价”指上海市上一年度新建商品住宅成交均价。重庆的房产税试点范围为重庆市主城

9个区，作为参照的“新房成交均价”指上两个年度主城新建商品住房建筑面积成交均价的算术平均。重庆市个人住房房产税的征收对象为个人拥有的独栋商品住宅，个人新购的高档住房，在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上的普通住房。

从广义上看，房地产税是指与房地产经济运动过程有直接关系的税，除包含房产税外，还涉及城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税等，范围更大。而房地产税的推进路径也较为复杂，立法先行是推进改革的第一步。此外，房地产税的开征还需要不动产登记及个人收入和财产信息系统提供数据和信息支撑。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此次“房地产税改革试点工作座谈会”分量较重，讨论内容核心在于“试点”两字，具有较强的风向标意义，即此次会议后房地产税在部分城市试点。

“此次会议后各类试点工作会开展，且会朝着地方税体系改革、地方税政管理权改革两个大方向进行突破。而从改革试点城市看，此次政策也明确，部分城市人民政府负责同志对房地产税改革试点工作提出了意见，这或说明一些参会城市后续试点的可能性最大。”严跃进认为，从当前房地产市场的管控思路看，“解决大城市住房问题”成为今年的发展思路，或意味着大城市先行试点的可能性最大。

房价

打击囤房、炒房行为

如今，外界不管是谈及房地产税，还是房产税，有一种“谈之色变”的倾向，认为房地产税或房产税的推出，将会打压房价。房地产税落地后，房价真的会“凉凉”吗？

其实，就房地产税中最受关注的房产税而言，上海、重庆的房产税至今已经试点十年，但两地的房价一直也是随着全国市场的波动而上下调整。以2015年以来的这一波房价上涨为例，



国家统计局数据显示，2020年12月，上海市、重庆市新建商品住宅销售价格较2015年分别上涨了56%、49.3%，二手住宅销售价格较2015年分别上涨了48.1%、27.6%。

不少学者认为，上海、重庆的房产税征收范围小，房产税能否调节房价，还要看税基、税率及免征面积等。景晖智库首席经济学家胡景晖称，未来的房产税立法，可能会是原则性立法，规定一些征收原理，框定一个大致范围，因为是地方税种，还要充分授权各地根据实际情况去制定征收细节。

胡景晖还表示，政府推进房地产税立法的目的是，为了改变“土地财政”模式、开辟新的税源，但出台后，确实也会间接地调节房价，增加居民持有房屋的成本，打击囤房、炒房的行为。“对于那些持有多个房屋的人，将会是利空。房地产税会抑制房价的过快上涨，但导致房价暴跌的可能性不大。”

严跃进称，房地产税会增加持有房产的成本，降低潜在收益，进而倒逼一部分房东抛售房产，压低房价。但下降多少，还要看房地产税的试点情况。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐称，房地产税的出台，短期会让市场供需关系进行一次重构，主要是多套房业主根据自身的支付成本进行评估，短期可能会有部分房源出手，存在一次脉冲效应。业主降价出售会导致价格短期下行，但冲击大小取决于家庭住房拥有情况。

“这些城市通常是一些需求比较旺盛的城市，供给端的冲击很快会被需求端消化，房地产价格变为卖方的定价加上税收，卖方的定价是否会涨，仍然取决于城市市场的供需关系。从长期看，房地产税本质上是一项成本，会让整体市场的交易变小。这项成本最终会由市场承担，具体是买房人还是开发商承担，取决于双方的价格弹性，税收负担更多落在缺乏弹性的一方身上。”许小乐分析说。

预测

房地产税改革尚需统筹推进

专家表示，推进房地产税制改革应围绕“房住不炒”定位，在完善现代房地产税制度、健全房地产长效机制建设的框架下统筹推进。目前我国房地产保有环节的税收只包括房产税和城镇土地使用税，这两个税种不仅税率低、税基较窄，而且对居民非营业用房免征，整体税负水平较低。与之相比，开发环节和流转环节的税种多、税负重。

从美国、英国、日本等发达国家和地区成熟经验来看，开征房地产税最重要的作用是地方政府提供稳定的财政收入，税收多普遍定向用于提供教育、基础设施建设等更好的公共服务。我国推进房地产税制改革进程应充分借鉴国际经验，进一步明确房地产税的用途和功能定位，引导公众正确认识房地产税改革的目的，而不是简单地与调控房价挂钩。

北京大学法学院教授、中国法学会财税法学研究会会长刘剑文对记者表示，房地产税的推出更多是时机问题，要考虑是否影响房地产市场、影响经济发展，进行充分论证。另外，房地产税目前还存在征税范围、税率设计、理顺与相关税费关系、征税主体等方面需要解决的问题。

据新华社等

公告挂失寻人

全市联动 24小时手机/微信：15253311449

挂失声明

★ 本人穆春蓉(身份证号: 370304198611165528)丢失由淄博恒大大帝景置业有限公司开具的淄博恒大大帝景8-2-1801室收据4张,编号: CD0001029, 金额: 叁万叁仟肆佰玖拾壹元整(小写: 33491元), 编号: CD0003038, 金额: 叁万零壹佰肆拾肆元整(小写: 30144元), 编号: CD0010300, 金额: 叁万零壹佰肆拾肆元整(小写: 30144元), 编号: CD0009413, 金额: 叁万零壹佰肆拾肆元整(小写: 30144元), 特此声明作废。

★ 昶虹电子(沈阳)有限公司淄博分公司丢失公章、法人章、财务章、合同章、发票章, 声明作废。

★ 孙辉丢失军人残疾证, 证号: 鲁军C003684, 声明作废。

友情提示：本版信息仅为持证人的单方及形式发布，不作为最终有效法律认定、不作为相关责任的依据。以具有管理权限的行政部门或主体对其的业务审核认定为准。

地址：柳泉路280号晨报大厦东办公楼101室 电话：0533-3595671

施工公告

根据《中华人民共和国道路交通安全法》和《中华人民共和国公路法》等有关法律规定，经上级主管部门批准，G205山深线南外环至博山莱城界段中修工程施工。

施工期间：过境车辆禁止通行，请提前规划绕行路线；区间内车辆根据施工需要，分路段分时段限制通行，请区间车辆按照施工路段相关要求通行，确保安全。

施工日期为2021年5月17日至2021年12月31日。

特此公告。

淄博市公安交通警察支队张店大队
淄博市公安交通警察支队文昌湖大队
淄博市公安交通警察支队淄川大队
淄博市公安交通警察支队博山大队

张店公路事业服务中心
周村公路事业服务中心
淄川公路事业服务中心
博山公路事业服务中心

2021年5月12日