

十三届全国人大常委会第三十一次会议10月23日上午在北京人民大会堂闭幕。会议经表决,通过了家庭教育促进法、陆地国界法、关于修改审计法的决定。国家主席习近平分别签署第98、99、100号主席令予以公布。会议表决通过了全国人大常委会关于授权国务院在营商环境创新试点城市暂时调整适用计量法有关规定的决定。会议表决通过了全国人大常委会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定。会议表决通过了全国人大常委会关于深化国防动员体制改革期间暂时调整适用相关法律规定的决定。

# 房地产税改革试点来了

## 全国人大常委会授权国务院在部分地区开展改革试点 期限5年 不包括农村宅基地

为积极稳妥推进房地产税立法与改革,引导住房合理消费和土地资源节约集约利用,促进房地产市场平稳健康发展,十三届全国人大常委会第三十一次会议决定:授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

一、试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产,不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。

二、国务院制定房地产税试点具体办法,试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。

三、国务院按照积极稳妥的

原则,统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区,报全国人民代表大会常务委员会备案。

本决定授权的试点期限为五年,自国务院试点办法印发之日起算。试点过程中,国务院应当及时总结试点经验,在授权期限届满的六个月以前,向全国人民代表大会常务委员会报告试点情况,需要继续授权的,可以提出相关意见,由全国人大常委会决定。条件成熟时,及时制定法律。

本决定自公布之日起施行,试点实施启动时间由国务院确定。

记者采访了财政部、税务总局有关负责人。有关负责人表示,财政部、税务总局将依照全国人大常委会的授权,起草房地产税试点办法(草案),按程序做好试点各项准备工作。

## 房地产税试点政策专家这样解读

针对房地产税的政策,易居研究院智库中心研究总监严跃进作出如下解读:

此次政策明确了房地产税改革的三大目标。第一、积极稳妥推进房地产税立法与改革。该表述说明,房地产税改革将遵循试点先行、再推进立法的渐进思路。第二、引导住房合理消费和土地资源节约集约利用。该表述说明,当前将对住房和土地利用行为进行严管和引导,尤其是严管炒房等行为。第三、促进房地产市场平稳健康发展。该表述说明,房地产税的改革,不能简单理解为财政体系的改革,而要将其与住房制度改革、促进房地产市场稳定发展等进行联系。

此次改革明确了试点城市改革的核心,包括居住用和非居住用等各类房地产,而不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。

此次改革的思路是很清晰的,即国务院制定试点方法、地方政府制定细则。试点的时间为5年,即最近五年部分城市将持续探索和改革。需要注意一点,房地产税和房产税是完全不

一样的概念,当然具体改革中还是会参考上海和重庆的做法。

房地产税试点可说是调控房地产市场的方式,亦或是取代土地财政的保障,但普通老百姓对于房地产税最关心的更多是会不会带来房价的下降。

从市场法则考虑,以税收作为杠杆对持有环节进行调控是抑制投机的最佳办法。但房地产税与房价的下跌之间,并不能简单地划上等号。

粤开证券研究院副院长、首席宏观分析师罗志恒表示:“征收房地产税可以降低房价上涨预期,有利于推动房地产市场平稳健康发展。”

业内人士认为,从中长期来看,房价受到多重因素影响,房地产税只是其中一个变量。但短期来看,房地产税试点则是向社会传递强烈的调控信号,会扭转市场对于“房价永远涨”的预期,有稳定房价的作用。

“当前房地产各参与者需要注意,‘炒房致富’想法不可行、不可靠、不可有。”严跃进表示,“居民家庭的可支配收入应该更多投入实体经济,执迷于炒房的行为将面临很大的风险。”

## 这些问题你一定关注

### 房地产税试点为何提速?

2021年5月11日,国家首次提到房地产税试点工作,财政部等在北京召开了房地产税改革试点工作座谈会。但随后几个月没有消息,直到前几天《求是》杂志刊登稿件中重提了这件事。

几天之后,全国人大就通过了上述决定。很明显,房地产税改革试点工作提速了。

之前,房地产税立法主要是两大目标:给地方政府开拓新财源,给楼市调控提供新手段。现在多了一个重要目标:为全面推进共同富裕“立标杆”,出阶段性成果。

房地产税立法,需要的时间非常长,通过试点可以积累经验,也可以让老百姓体验到政府推动共同富裕的决心。

### 哪些城市将成为房地产税首批试点

全国人大常委会授权国务院进行房地产税试点的说明显示,国务院制定房地产税试点具体办法,试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。

也就是说,国务院会制定房地产税试点办法,办法里面应该会包含房地产税试点的所有要素,比如纳税人、税基、税收优惠、税率、征收管理等。试点城市可能在公布试点办法之后公布。

之后就是会选择哪几个城市试点,应该选择部分经济发达的地区,部分中等城市地区,会少选三线城市。

从房地产税的性质来看,房地产税是作为省以下地方政府的收入来源,因此以省选择的可能性不大。但是房价上涨压力比较大的城市应该会入选,可能为了公平试点,一、二、三线城市都有试点。但是主要的会在一线城市,促进房地产市场平稳健康发展。

### 税率如何定? 税基是哪些?

财政部、税务总局有关负责人表示,将依照全国人大常委会的授权,起草房地产税试点办法(草案),按程序做好试点各项准备工作。

实际上,房地产税涵盖开发建设、房产交易和持有三大环节。房地产税中的持有环节税,即房产税,目前只在上海、重庆两个城市试点。

具体来说,房地产分房产与地产,房产部分即保有性房产理论上应该是应该征税的。但现行土地政策之下,政府在卖地时已经把土地价格和土地

使用费算进去了。如何避免重复征税,是草案经过多年修改仍未有统一口径的原因之一。

开征一项新的税种房地产税,相比以前试点的房产税,在税种设计、税率、税基等方面肯定有很大的不同,简单比较已经没有意义。必然首先要先试点,总结经验,再面向全国推行。

税种如何设计?涉及到建设、交易、保有环节税种,比如城镇土地使用税、土增税、房产税等,该如何设计,如何整合?

其次便是税基,在这次全国人大常委会授权中对税基有明确的描述,“试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产,不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《房产税暂行条例》、《城镇土地使用税暂行条例》执行。”

再就是税率,税率如何设计是一个比较重要的问题,既涉及到政府的收入,也涉及到纳税人的支出,也就是税负的问题。按照减税降费的趋势来看,应该会采取轻税的政策。

最后是税收优惠,国务院是出台一个最低的人均免税面积,地方再进行选择?是出台一个跨度税率还是一个最高税率?这些都是值得思考的。

### 农村的房子、宅基地为何豁免?

原因很简单,农村宅基地及其上住宅以及农户承包的农田、山林、湖泊、草场等,相当于农民的基本社保,也是中国社会的安睡垫,缓冲器。

中国的社保还不太健全,尤其是农民的社保水平比较低,需要用宅基地、房屋和承包田来作补充。这对于中国的安全、稳定,意义重大。

### 小产权房、违法建筑,要交税吗?

“试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产,不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。”

也就是说,如果不是依法拥有的农村宅基地及其上住宅,比如小产权房、违法建筑等,是不能豁免的。

针对小产权房、违法建筑等征税,房屋的“归属”在某种程度上获得了确认,有利于业主将来在拆迁的时候获得补偿。

## 房地产税对谁影响最大?

### 1.拥有多套房子,但流动性都不太好的人

中国未来的房地产税率,有很大可能是“阶梯税率”。在阶梯税率下,如果你的房子超出N套以上的,继续持有可能就不划算了。换句话说,N套以上房子的房地产税,很难通过出租转嫁了。这时候,就需要卖出。

如果你持有的大多是流动性偏差的房子,那么卖出的难度将大幅增加,最终可能被迫降价甩卖。

在大城市,哪些房子流动性比较差?主要是两种:一种是老破大,一种是郊区配套差的别墅。

### 2.拥有多套房子,但用途都不大的人

房子的价值主要是居住。越多的人希望住这类房子,则房子的金融属性越高。反之,则金融属性越低。

所以“有用”,尤其是对多数人“有用”是房屋价值的基础。很多房子是没有用的,比如很多文旅盘、康养盘、海景盘。这种盘,即便再漂亮、房间里再舒适,普通人进去也最多只能住1周,时间长了就受不了。如果这种盘周边没有特别吸引人的风景、物产或者人文资源,估计连短租的游客都难以找到。如果大量持有这种房子,一旦开征房地产税将非常难受,因为无法转嫁税收。

### 3.房子过于集中在一个大城市的人

房子越多,遇到阶梯房地产税率的可能性就越大。如果房子过于集中在某个特定的大城市,豁免部分房地产税的几率就比低。

比如你在北京有5套住宅,那么最多有1套免征,其他的4套估计都要交税,而且其中1到2套可能税率还比较高。

但如果你只在某个一线城市有3套房子,另外2套分布在弱二线或者强三线,则弱二线、强三线城市给你免征1套房子的可能性就存在。

### 4.在大城市租房的夹心阶层

在特大、超大城市租房的夹心阶层(条件超过了申请政策性住房的上限,只能去买共有产权房或者商品房的,或者在市场上租房子住),有很大几率感受到房地产税开征的压力。

因为开征之后,房东会普遍上调房租,希望通过增加房租转嫁房地产税。

### 5.人口流失的城市及其居民

在中西部、在东北,有很多人口严重流失的中小城市。这些城市,本身没有产业竞争力,一旦开征房地产税,不但收不到多少钱,反而会产明显的挤出效应,加剧人口流失、房屋抛售。

本版稿件据新华社、中新社等