



本报官方微博



本报官方微信

中国经营报

CHINA BUSINESS JOURNAL

营业税正式废止 增值税立法呼之欲出

A2

赛龙式宿命

A5~A6



飞信十年浮沉

C2



A3 中石油紧急向国家发改委汇报 200 亿天然气投资遭遇“肠梗塞”

A4 从重落地率到重规范性 PPP 投资悄然“转向”

B2 百亿大单频发 上市银行融资冲刺“补血”

B4 亿阳集团债务违约 众机构涉险

C1 移动支付“双雄”混战

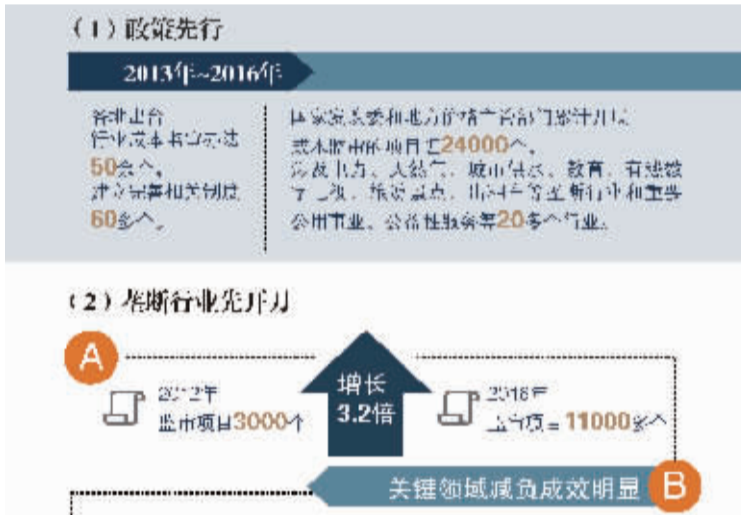
C13 丹东港 10 亿元债券违约背后

D1 “恶斗”王老吉元气大伤 加多宝联手中粮

数聚中国

高增长背后： 万亿元减负成本账

A7



本期热词

“内斗”不止

一方是银行高管，一方是持股大股东，双方宿怨何来？如何破解当前困局？记者对此进行了调查。

徽商银行回 A 搁浅：股东高管“内斗”不止——B1

“万元时代”

今年以来，西安的土地市场也异常活跃，中国指数研究院统计的数据显示，今年前 9 个月，西安土地出让金收入 317.7 亿元，同比增加 109%。

西安楼市迈入“万元时代”——B9

智斗“双十一”

“双十一”历来就是电商平台的练兵场，今年除了一如既往的营销大战之外，无疑更是比拼各家智能技术、智慧系统的演习场。

巨头智斗“双十一”——C1



一个台湾人的 抗日之路(下) E1

社评

房产税扩大税源同时更需注重公平

日前，财政部部长肖捷撰文《加快建立现代财政制度》，并在其中首次提出按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

事实上，这已不是主管部门首次提出房产税，早在 2003 年时就提出了物业税的概念，2011 年，上海和重庆提出了对增量商品房征收房产税的试点工作，2013 年国家提出加快房产税立法工作。房产税之所以引人注意，在于其不仅关系到每个有房家庭的切身利益，而且被很多人赋予了降低房价以缩小贫富差距的功能。

客观地讲，当前再次提出房产税问题，主要原因在于两个方面，一方面是随着城镇化进程的减速、楼市长效机制的有效建立以及楼市调控政策的延续，地方政府卖地收入未来将逐步放缓；另一方面则是营业税改增

值税后，地方政府财政未来将以共享税为主，有必要开拓地方税源。

近年来随着一二线城市房价的快速上涨，各地方政府卖地收入同样水涨船高。数据显示，2016 年全国土地出让收入超过 3.75 万亿元，属历史第三高，约占地方财政收入的 43%，地方财政对卖地收入的依赖作用十分明显。随着我国劳动人口增速的下滑和人口红利逐渐减少，城镇化率增长也将呈现放缓态势。同时，经过近二十年住房市场化改革，城镇人均住房面积已明显提高，2016 年已达 36.6 平方米，房子供需总量矛盾已基本平衡，更多的平衡体现在热点城市房屋的分配不均上，有的家庭有两套甚至以上房屋，有的家庭则无房。未来在“房住不炒”概念不断深入人心下，更多无房家庭可通过共有产权房和公租房解决居住问题。因而，多重因素叠加将使地方政府土地一次性转让获得的卖地收入逐渐减少。

另一方面，十九大报告提出加快

建立现代财政制度，建立权责清晰、财力协调、区域均衡的中央和地方财政关系。在规范透明、标准科学、约束有力的预算制度得到建立后，预计地方政府以往的“投资饥渴症”有望被有效抑制，但随之而来的就是急需开拓新的地方税种以增加收入来源，以此建立起良性的地方财政收支体系，鼓励地方财政更好地为当地居民服务并以此吸引当地常住人口增加，而房产税正是最合适的地方税种。

从上述两个方面讲，房产税的征收更多的是体现在扩大地方政府税源上。但是，当前我国对房地产开发和交易的各种税费十分繁杂，既包括营业税、城建税、印花税、契税、所得税，又包括教育费附加等各种费，总共多达近 40 项，税费占房企销售收入比例是高于 40%，因而征收房产税的重要前提在于合理压缩既有税费种类，降低建设、交易环节税费负担，保证房地产开发和交易总税负不增加。

要实现这一目标存在几个方面难

点，核心矛盾点在于房产税到底应向谁征税，大众普遍认为应该向拥有多套房屋的居民征收，对于只有一套房屋居民则应免税。近年来一二三线城市房价的快速上涨客观上拉大了城乡之间、城市高低收入群体之间的贫富差距，适时出台针对高资产居民的包括房产税在内的财产税政策是通过国民收入二次分配调节贫富差距的重要手段。

但要实现对存量二套房征税并不容易。首先要全国不动产登记联网，预计明年可以实现，其次则要明确哪些房屋属于二套房，当前我国房产类型十分复杂，商品房仅是其中一种，还有房改房、军产房、央产房、商住公寓、学校自建房等多种类型，如何统一这些房屋性质进而认定二套房存在难点，如何评估其价值同样不易。再次，不同城市房产税征税比例必定不同，如果一个居民在两地甚至多地拥有商品房，该如何界定哪套为二套房，如果所有房屋均纳入征税范围则可能引起三四

线二手房的集中抛售。另外，对于不交房产税的居民也需建立类似不允许过户或滞纳金等对应惩罚机制，并且需和遗产税等其他财产税统筹考虑。正是由于存在上述问题，房产税的征收成本同样较高，有可能出现征收一块钱房产税而需付出 6 毛甚至更多成本的情况。

对于房产税出台是否可以抑制房价的问题，长期来看，征收房产税可以增加拥有多套住房居民的房屋持有成本，对支持“房住不炒”有正向推动作用。但不能忽视的是，一方面需政府加大发展租房市场的力度，否则很容易出现房主将房产税成本转移至租房者身上的情况；另一方面，从 2011 年重庆和上海近年来房产税征收的实际情况看，房产

税征税额逐年增长，上海 2015 年、2016 年房产税分别为 123.8 亿元、171 亿元，但上海和重庆的房价还是出现了快速上涨。因而，从影响房价的主导因素来看，短期而言，房产税的作用显然不如货币政策收紧和楼市加强调控显著。

综上，从此次主管部门的表态来看，房产税未来一定会适时推出，但房产税的出台必须保证房地产开发与交易环节总税负不增加，还需与遗产税等其他财产税统筹协调，避免出现偷税漏税。同时，房产税还需纳入楼市调控的长效机制中，避免房主将成本转移至租房者。最为重要的是，需通过房产税的制度设计调节近年来因资产价格快速上涨而逐渐拉大的贫富差距，而非仅是扩大地方税源那么简单。



中国经营者俱乐部



本报发行部微信



6 942626 144086

广告许可证：京海工商广字第 0224 号

本报常年法律顾问：北京志霖律师事务所