

# 难产的房产税面临法律和技术难题



面对林立的高楼,一难难产的房产税。(资料图片)

## 为什么要收房产税?

征收房产税大致有两个目的:一是为了完善和丰富税种,增加地方政府的财政收入;二是作为房地产市场的调控工具,抑制房价快速上涨。从政策制定者的角度来看,房产税的初衷显然是出于前者,但对于普通百姓而言,则更偏重于理解为调控房价。这种理解上的偏差,导致了房产税还没有出台,就已经是争议不断。

房产税在我国并非新税种,早在1986年的《中华人民共和国房产税暂行条例》中就已经有了“房产税由产权所有人缴纳”的规定,缴纳标准为“房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%”。不过,当时的规定对5种情况予以免征,其中包括个人所有非营业用的房产。所以,对于老百姓而言,房产税其实是一直存在的税种,只不过是免予征收。

我国现有房地产的税制设置复杂且不合理,大部分集中于开发流通环节,比如土地增值税、营业税、企业所得税、个人所得税、耕地占用税、印花税、契税等,而持有环节的税种仅有城镇土地使用税和房产税两个税种,保有环节的税收占比不到30%甚至更低,这种“重开发轻保有”的格局,在很大程度上鼓励了囤房炒房行为。

保有环节不仅税种极少,而且房产税的免征范围极大,所以对税收贡献度极低,主要缴纳者来自商业地产的出租。2008年,我国的房产税收入仅为600亿元,占国家财政收入6.13万亿元的比重仅为1%,即使加上817亿元的土地使用税收入,二者合计占比也仅为2.3%,占地方政府财政收入比重也仅为5%,而在西方发达国家,房产税是地方政府的主要财政收入之一。

由于房产税在我国税收体系中几乎缺席,而其在西方税收体系又有着很重要的地位,我国一直试图填补空缺。从过去的政策来看,决策层更倾向于打造一个全新的物业税,

而不是对已有的房产税修修补补。

但是最近一两年,物业税突然成为人们关注的焦点,其直接导火索来自2009年5月,国务院公布《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》,其中提到的“深化房地产税制改革,研究开征物业税”,这使得多年来空转的物业税一下子近到眼前。在2009年重提物业税,显然有其深刻的时代背景。

2009年5月,当时国内房价刚刚从金融危机的寒冬中有所回暖,远未到政策打压之时,所以当时重提物业税,显然不是为了调控房价而来。金融危机之后,国家财政收入增速放缓而开支增加,2007年,我国财政收入增速高达32%,金融危机爆发后,财政收入增速明显放缓,2008年增速20%,2009年只有11.6%。而与此同时,为了应对金融危机而推出的系列救市计划,全国财政支出有增无减,2008年和2009年的财政支出增速分别为25.7%和21.2%。同时为了配合中央的4万亿救市计划,以及争取更多的银行贷款,很多地方政府在过去几年大干快上,已是债台高筑,但在我国的分税制下,地方政府的财政收入有限,更多依靠预算外的土地出让收入,而物业税作为重要的地方税,将大大增加地方的财政收入,也能极大缓解中央对地方的税收返还和转移支付压力,这才是2009年重提物业税的初衷所在。

与此同时,很多一线城市的房地产市场在经过多年高速发展之后,可供出让的土地已经逐渐减少,对于过去依赖土地财政的地方政府而言,将来势必面临土地出让金减少的困境,如果能适时开征物业税,无疑将提供一个长期稳定的收入来源,这也是一些地方政府对于物业税态度积极的重要原因。

同样还是在2009年,这一年的春节过后,国内的房地产市场开始回暖,从一开始试探性的小阳春到后来的全面爆发,全国主要城市的房价均再次创出历史新高,房地产的民生话题也再次成为焦点。在国家种种调控政策均告失效后,物业税在一夜之间成为人们渴望的最后杀手锏。

不同的利益出发点会产生截然不同的物业税版本。物业税显然无法同时承担增加地方税收和调控房价的两种功能,不同利益方对于物业税的不同期盼,加之物业税自身在法理上的障碍,导致空转7年至今难产,甚至连名称也难以确定。

另外,为什么要征物业税还有一个很重要的问题,那就是物业税征收之后拿来何用?从国外经验来看,物业税的主要用途还是用于当地社区建设、改善居住条件等,取之于民用之于民,才使得人们不至于太抵触。如果我国将来也正式开征,也应该遵循取之于民用之于民的原则,否则如果只是让地方政府拿来做大规模投资建设,通过拉动经济来粉饰政绩,人们对于缴纳物业税的积极性也不会太高。

## 房产税之难

房产税属于财产税的一种,作为财产税,最重要的前提是产权的明晰,而我国房地产市场的产权关系还较为混乱。

从住房产权来看,除了商品房之外,我国还有很多有限产权的住房,比如经济适用房、合作建房、集资建房、房改房等,在产权关系理清之前贸然开征房产税,显然会带来更大的混乱。

更大的障碍还在于我国的土地国有制。我国开征物业税的初衷是将现有的房产税、土地增值税以及土地出让金等税费合一,改为在房产保有阶段统一征收的物业税。我国房地产是住宅私有而土地国有,住宅所有者只对土地拥有70年的使用权,而不是像大多数国家那样的永久产权。而物业税或者房产税属于财产税,前提是对产权所有者征税,而我国居民对于土地并无产权,如果对居民仅有使用权的土地征收财产税,显然于情于法不通。

我国除了城市土地国家所有之外,农村土地属于集体所有,而这个集体的概念就更加模糊。开征房产税似乎离农村还较为遥远,其实不然,在我国轰轰烈烈的城市化进程中,很多昔日的农村土地已经成为城市的一部分,大量的城中村、小产权房的存在,也给物业税的开征带来产权上的难题。

世界上其他大部分国家和地区都是住宅和土地私有制,所以物业税的征收理所当然,住宅私有而土地公有的代表为新加坡和我国香港地区,他们虽然也征收物业税或者产业税,但征收办法和西方主要国家明显不同,西方国家是对土地和住宅统一征收,以物业价值作为税基,而新加坡、我国香港地区则以物业租金作为税基。比如新加坡以年租金的4%和10%作为标准,无论房屋是否出租都必须缴纳,租金标准其实是评估机构计算出的虚拟租金。我国香港地区则分为差餉税(原用于警政开支,后来扩大用于支付街灯、供水、消防等)和物业税两种,差餉税的征收和新加坡类似,以虚拟租金为基础,无论是否出租都必须缴纳,物业税则以实际出租为准,如果实际出租获得了收入,则缴纳物业税。

也就是说,如果将物业税理解为对产权所有者征税,西方国家拥有的产权是房屋和土地的整体价值,而新加坡和我国香港地区居

民拥有的产权是房屋租金,以此理解,方可规避土地私有制下的产权难题。所以,如果我国要在土地私有制下推行物业税,税基也应以租金为标准,而不是以物业价值为准,因为我国居民并不拥有房屋和土地的全部价值。

从目前流传的各种物业税版本来看,我国显然还是倾向于土地私有制下的西方标准,也就是以物业价值作为税基,而非物业租金。而且从现实考量,如果以物业租金作为征收标准,税基过低导致税收过低,无论是增加税收还是调控房价,对市场几乎不会产生什么实质性影响,这应该也不会是酝酿多年的物业税所要达到的效果。

其次,土地公有制还衍生出另外的难题,我国居民在购房时已经一次性支付了70年的土地出让金,如果再次征收物业税,显然属于重复征收。虽然从名义上来说,土地出让金属于租金,物业税属于税金,二者可以并行不悖,但这种名称上的差别仅仅只是我国土地公有制下的产物,本质上并无区别。如果将土地出让金纳入物业税,那么已经购买了住房的居民显然不应该再重新支付,在计算房屋价值作为纳税基础时,如果不以物业租金为标准,而是以物业价值为准,那么也应该扣除土地出让金,仅以房屋价值为税基。在70年土地使用年限下,不同年限的住房如何估值?70年到期之后如何征收?这些都是悬而未决的问题。

而对于物业税推出之后的新住房,面对的压力在于,是否还应该像从前那样一次性缴纳70年的土地出让金?如果土地出让金转化为物业税,那就意味着一次性收取的70年租金分化为年复一年收取的税金。而没有70年土地出让金的支撑,住房价格理应大幅下跌,与此同时,由于物业税的存在,居民持有住房的成本将会大幅上升。正是这种潜在的影响,很多抱怨房价过高的民众将降房价的希望寄托于物业税,这样既可以降低房屋的现有价格,也可以通过提高持有成本打击囤房炒房者。

但是,由于物业税开征的初衷并不以打压房价为直接目的,所以,即使将来正式推出,对于那些希望房价下跌的人而言,距离他们的期望值也会有很大距离。

除了一些法律上的障碍,物业税的开征在技术上也有不小的难题,比如专业诚信的不动产评估机构、房地产登记与信息系统的建设等,我国的物业税虽然已经在很多城市空转多年,但筹备情况如何并未向公众有过披露,各个城市对于征收物业税的实际执行能力如何,至今依然不为人知。

由于种种现实难题待解,房产税的推出需要做多方面的工作。从征收对象看,开始的征收对象应该不会针对全部房屋所有者,如果按照房屋套数,首套自住房应该不会纳入征收标准,如果按照房屋面积,也应该有一个起征点,各个城市应根据各自的人均居住面积为依据。至于税率标准,我国1986年版本的税率标准是1.2%,如果新版本的房产税包含了土地出让金、土地增值税等内容,税率应该大幅降低,而且考虑到人们的排斥心理,还应该遵循循序渐进的原则,在推广初期应该将税率定得较低,比如0.3%以下。而对于那些拥有多套住房或者居住面积较大的房屋,因为其对于土地资源的过度占用,税率应该遵循累进原则,从而在一定程度上起到优化资源配置、调节贫富差距的作用。

而居民住宅也分为存量房和增量房两种,也就是旧房和新房,由于居民的旧房在购买过程中已经缴纳了相当多的税费,物业税如果按照物业价值为税基推出,第一套自住旧房应该是低税甚至免税,而物业税之后的新房则采用新的税率标准,也就是“旧房旧办法,新房新办法”,不过,这样的处理办法也有可能带来房地产市场定价和估值的混乱。

房产税最终以怎样的面目出现,我们只能拭目以待。

据《三联生活周刊》



香港物业税征收的税率为租金的15%,每年可以扣除20%的修缮及支出费用。图为香港一瞥。(资料图片)

## 遏制乳业巨头的商业诽谤靠什么

据报道,有关伊利“QQ星儿童奶”遭遇网上恶意攻击一事,日前经内蒙古呼和浩特公安机关侦查,系一起有预谋的商业诽谤案。案件已基本告破,4名犯罪嫌疑人已被批准逮捕。该案虽然还未完全真相大白,但这起利用网络恶意诽谤竞争对手的事件已经大体明了。

尽管蒙牛方面一再强调,这起恶意攻击案件只是个个别员工伙同公关公司人员所为,同时表示伊利以前也对蒙牛有过类似行为,但无论如何,这足以引起我们对商业伦理的深刻反思。“富与贵,是人之所欲也;不以其道得之,不处也。贫与贱,是人之所恶也;不以其道得之,不去也。”诚实守信、见利思义、公平竞争一直是我国传统商业伦理的基本内容。但令人遗憾的是,近些年,从制假售假,以次充好,到失信违约、商业欺诈,再到利用公关公司恶意诽谤竞争对手,商业伦理的失范呈现出逐步升级的态势。而“网络推手”的出现,使得恶意竞争手段更加隐蔽和难以追究。

商业诽谤的行为,扰乱正常市场秩序,加大政府行政管理成本,严重损害竞争对手的商业信誉,对整个行业造成严重负面影响,对中国乳业来说更是如此。公众对国产乳品的信任本来就已十分脆弱,这种恶意诋毁对手的行为,恐怕会使中国乳业复苏的道路更加艰难和漫长。

商业诽谤的出现,暴露出部分企业在当前市场竞争激烈的环境下,缺乏基本的自我道德约束;也暴露出我国不少企

业在经营模式和产品开发上仍然缺乏创新,相互模仿、同质化竞争的现象非常突出。你搞一个“QQ星”,我就搞一个“未来星”,同行之间产品结构高度相似,市场定位雷同,如此一来,“交锋”自然格外激烈,极端的情况就是恶意诽谤。

当前,重塑商业伦理已经势在必行。这首先要要求企业加强道德自律。一方面,企业应加强对员工的商业伦理教育,建立诚实守信的企业文化;另一方面企业也要把好用人关,在招聘和选拔管理人员的时候,严把道德关。

其次,企业必须建立科学合理的激励方案。目前不少企业存在员工基本工资过低,业绩提成比例过高的问题,这在一定程度上诱导了员工不择手段获取高额回报的情况发生。企业的激励方案既要激发员工的工作积极性,也要避免过高的提成诱发道德风险。

最后,加快推动我国商业信用体系建设,建立行业评议和失信惩戒制度,依据相关法律法规对构成违法的商业伦理失范行为进行严厉处罚,也是震慑此类违法行为的必要手段。

重塑商业伦理的同时,企业还必须加强技术创新和经营手段的创新。企业只有靠创新走出自己的一片“蓝海”,才能规避同质化竞争,降低恶性竞争的冲动。

面对信息时代激烈的市场竞争,企业的商业伦理更容易受到考验,也更容易得到检验。以何种健康的方式赢得市场,赢得消费者,值得每个经营者深思。 先云

## 新闻漫画:争当公务员



书则绘

## 公务员报考热对社会不是好事情

终于突破百万了! 据报道,2011年国家公务员招录网上报名截止到昨天,通过审核人数已经突破100万人。而竞争最激烈职位,通过审核人数也达到了4000:1,4000人争抢一个职位,这个职位是国家能源局能源节约和科技装备司“节能与科技处主任科员及以下”职位。(《扬子晚报》)

每年的“国考”都有冷热职位,热门职位热得发烫,而冷门职位冷得发凉。2011年最热的是国家能源局一职位,4000人争抢,而民航海事等部门却有200个职位坐着“冷板凳”。这“一热一冷”,既与相关职位报考要求有关,也与相关职位油水多少有关,我注意到,不少人都在网上打听能源局待遇问题。能源局职位何以成为争抢的“香饽饽”? 值得深思。

在我看来,能源局职位之所以最具“磁性”大概有三个原因:原因之一,与许多基层职位相比,这是国家部门提供的职位,更有优势;原因之二,能源局问题事关经济安全和国家安全,发改委能源局升级为“国家局”,已经说明了一切,足见能源局前景看好;原因之三,能源局对石油、天然气、煤炭、电力等能源行业进行监管,众所周知,这些行业可都是肥得流油的行业,能不让考生流口水吗?

从能源局职位的优越性来说,争抢这一职位的4000名考生都是理性的,也说明“群众”的眼睛是雪亮的。不可否认,能源行业前景看好,云集了不少大型垄断企业。垄断企业很“牛”,职工福利待遇很高,对能源垄断企业实施监管的能

源局,想必比垄断企业更“牛”,在能源局工作“油水”或许不少。但别忘了,随着节能减排的推进和能源矛盾的日益突出,可以想象能源局今后的工作压力有多大,难度有多高,别指望今后在这样的部门轻松受益。

在我看来,4000:1对我们而言,至少有三点提示:一是公务员招录“一热一冷”现象说明,有关部门在职位报考要求方面设计不太合理,某些职位限制太多限制太死的话,必然造成人才流向不合理。二是有关部门对热门职位缺少风险提示(包括录取的风险提醒和这一职位的风险提醒),导致很多考生只往好处想不往坏处想。尤其是,公务员报考热和某些职位报考热,对人才市场与经济社会发展不是什么好事情。 海英

## “李刚事件”升级 涉事人不应沉默

过去几天,围绕“我爸是李刚”、校方“禁令”,网络上一片质疑之声,李刚的道歉也被指作秀。最近有网帖指出李刚家在保定拥有5套房产,而河北大学校长王洪瑞则被指控两本著作及论文抄袭(10月24日《现代快报》)。

对此,笔者认为,有三点疑云亟须厘清。一是疑似抄袭风波。近日,方舟子在微博(http://t.sina.com.cn)上称:“新语丝网站在今年3月份连续发文揭露王校长(河北大学党委书记、校长王洪瑞)的两本著作和博士论文均为抄袭之作,王校长曾来函要求删除这些揭露文章,但是未提供任何资料证明自己的清白,所以我们没有照办。”据悉,王洪瑞“有三部作品涉嫌抄袭”,其中一本著作约有560页内容(占全文约94.4%)分别抄自多篇专著。遗憾的是,至今,王洪瑞并没有作出任何解释与答复。

二是李刚父子的5套房。有网帖表示,在保定市李刚名下有两套房产,李启铭名下有3套房产,并明确指出了5套房所在位置。当然,正如有网友所称,“有房不一定代表他富”。但是,一个副科级官员,按其正常收入,有5套房确实不正常。李刚本人应该勇敢站出来自证清白,否则,纪检部门不妨介入调查、披露实情。如果确有腐败行为,李刚就应该被依法惩处;反之,则应还李刚以清白。

三是保研说。近日,网上还有消息称:“正在医院急救的张晶晶已经秘密同意了河北大学提出的和解方案:张晶晶放弃上诉,但是可以得到巨额赔款,保送河北大学研究生,将来还可以读河北大学的博士,专业由她自己选!”同时,受伤女生宿舍的其他成员被集体保研。若属实,这种秘密交易损害的是社会正义,掩盖的是世道不公,伤害的是期待正义者的心。遗憾的是,对此,河北大学同样没有回应,联系到此前的“禁令令”,这样的大学令人扼腕。

我们看到,每一次公共事件发生后,随之而来的是各种传闻,传闻是真是假,令人莫衷一是。国务院新闻办把突发公共事件的舆论引导策略概括为“四讲”,即:尽早讲,政府要尽快抢占信息发布制高点,第一时间表明对事件的态度及应对措施;持续讲,向公众不断披露事件进展情况;准确讲,发布信息真实全面,争取公众的认可;反复讲,采取多种方式对公众进行答疑解惑。这是说的突发公共事件,放在这里同样适用,如果河北大学积极正视公共事件,如果相关部门面对网络传言和坊间疑问,该证实的证实,该证伪的证伪,还会如此被问,还会让公众每一个如此纠结吗?

疑似抄袭风波、5套房、保研说……每一个都是重磅炸弹,都考验着相关部门。公众有知道真相的权利,面对公众的知情焦虑,涉事者和相关部门无权保持沉默。 杨川