

# 不动产统一登记全面实现,房地产税要来了? 专家:并非如此

4月25日,据新华社消息,自然资源部部长王广华在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布,我国全面实现不动产统一登记。这意味着经过十年努力,从分散到统一,从城市房屋到农村宅基地,从不动产到自然资源,覆盖所有国土空间,涵盖所有不动产权的不动产统一登记制度全面建立。

我国全面实现不动产统一登记的消息迅速引发了舆论的关注,大家关心的焦点在于不动产统一登记完成后,下一步是否就意味着房地产税的开征?全面实现不动产统一登记究竟有何意义?和房地产税之间有无必然关联呢?记者联系了业内专家对此进行解读。

## 全面实现不动产统一登记,是重大制度性突破

从建立不动产登记到完成,我国一步一步走过了十年的历程。

早期,我国土地、草原、林木等每一类不动产都有相应的登记体系和证书标准,容易产生管理冗杂、不动产权利纠纷等问题。早在2007年颁布的《物权法》中,就正式提出不动产统一登记制度。

2013年3月,《国务院机构改革和职能转变方案》提出“加强基础性制度建设,建立不动产统一登记制度”,同年11月国务院常务会议决定将分散在多个部门的不动产登记职责整合,并提出统一登记机构、统一登记簿册、统一登记依据和统一信息平台的“四统一”改革任务。

2016年,国土资源部官网发布《不动产登记暂行条例实施细则》,标志着不动产统一登记制度开始全面实施落地。2018年,自然资源部宣布不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网。2023年,经过十年努力,我国全面实现了不动产统一登记,实现了新的突破。

关于全面实现不动产统一登记的意义,华夏新供给经济学研究院创始院长、财政部财政科学研究所原所长贾康在接受记者采访时表示:“从2013年到2023年,我国不动产登记历经10年,终于由有关管理部门正式宣布完成。这是在相关治理概念下基础性前提条件的关键节点上,确认了我国走向现代化在该特定领域基础工作的到位情况。需要指出的是,不动产登记不仅仅是大家通常理解的住宅,从工业、商业、住宅、行政、国防的不动产到自然资源,从城市到乡村,从土地到海洋,它的范围是广义的,是覆盖所有国土空间的。”

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示:“2017年底我国全面实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台‘四统一’改革任务,在新中国历史上第一次实现了不动产统一登记,意义十分重大。从2018年开始,不动产登记持续改革创新、提质增效,不断提升便利化服务水平,不动产统一登记保护产权、保障交易和生态安

全、便民利民的作用越来越突显。”

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示:“开展不动产统一登记,首要的意义就在于落实《物权法》,保障不动产交易安全,保护不动产权利人的合法财产权;其次,整合散乱在各职能部门之间的不动产碎片信息,摸清不动产‘家底’,为政策制定和执行提供基础数据,提高政府治理效率 and 水平。而开展不动产统一登记最大的意义在于为现代国家公共财政提供基础,这为我国未来税制改革奠定基础。”

此外,中指研究院市场研究总监陈文静分析称:“全面实现不动产统一登记,是重大制度性突破。一方面,有利于提高不动产交易效率,更好地保障不动产权利人的合法权益,也可以提高政府工作效率,提高登记质量,降低管理成本;另一方面是减少权属纠纷,有利于更好地保护不动产权利人合法财产权,同时,也有利于房地产调控政策的统一部署,整体上提高了资源资产利用效益和社会管理效益。”

## “不动产统一登记完成并不意味着开征房地产税”

不动产统一登记备受大家关注,也让人们联想到了房地产税的开征。对于两者之间的关联,业内多名专家表示,不动产统一登记是征收房地产税的前提和基础,但是,不动产统一登记的完成并不意味着房地产税的开征。

对此,李宇嘉表示:“不动产统一登记是建立和实施不动产税制的前提和基础,也是落实《物权法》‘物权法定、公示公信’原则的唯一途径。经过法定程序的登记,不动产所有者对于不动产事实上拥有了所有权(无论是农村的宅基地,还是城市的商品住宅),也就具备了征收不动产税的基础。在此基础上,根据基本不动产需求免税的原则,扣除基本需求的免税面积外,所有人拥有的其他不动产,将一律进入征税范畴,并根据不动产的基本情况(坐落、年代、地价、产权形式等),评估房屋的市场价值,按章征税。”

对于这一备受关注的问题——不动产统一登记的完成是否会与房地产税征收有关,贾康进一步表示:“从国际经验而言,不动产的产权与信息登记是任何国家都要实施的,我国也早有一个确权的时间表,并且其后经历了约十年的历程。对于房地产税而言,2022年底,财政部文件在支持深圳于税制

改革上先行先试的表述,合乎逻辑地就已包括房地产税等属于构建地方税体系的改革内容。至于不动产登记和房地产税征收,目前来看虽然有上述逻辑上的呼应,但是具体动作出台和方案落地,还一定需要官方来公布。”

从法律角度而言,对于不动产登记与房地产税开征的关系,楼建波在接受记者采访时明确指出:“一度社会上有一种误解,认为实施不动产统一登记是为了开征房地产税,这是错误的认识。不动产统一登记本身不是为了开征房地产税,是为了保障不动产交易安全,保护不动产权利人的合法财产权。物权保护制度与税收征管制度是两种不同的制度安排,实施不动产统一登记制度的目的不是为了征收房地产税,但实施不动产统一登记可以辅助支撑更好地开展税费的征收工作。”

“不动产登记是一个基础性制度,经过这十年的努力,我国一步步地稳妥推进并实现了不动产统一登记,这是具有重要意义的。首先,不动产权利人主张不动产权利离不开登记,国家要摸清自然资源的‘家底’离不开登记,登记对一个国家来讲是必要的,因此,自然资源部总结经验、肯定十年来的成绩,是应有之意。”楼建波进一步

表示。

“全国不动产统一登记是征收房地产税的重要基础,但短期征税预期不高。”陈文静也指出:“征收房地产税的前置条件就包括全国不动产统一登记和全国联网,本次自然资源部指出我国全面实现不动产统一登记,也就意味着房地产税征收的前提条件进一步完善。但从当前房地产市场行情来看,一季度全国房地产市场有所修复,开发投资、新开工等供给端指标恢复仍显疲弱,房地产对于宏观经济的拖累效应仍在。4月份以来,新房市场活跃度显不足,根据中指数据,重点50城新房成交面积周度成交面积较3月份周均下降20%左右,购房者置业情绪和预期仍不稳固,短期房地产市场仍需要政策支持,当前并不是进行房地产税试点的合适时机。”

合富研究院高级分析师吴智杰表示:“房地产管理的透明度更高了,有助于进一步规范市场交易,降低交易风险,同时也为更长期的税制改革做准备。但目前来看,稳定的市场环境更为重要,房地产税改革仍须顾及大局,在一段时间内仍以试点、循序渐进的方式进行,相关进度仍较难提速。”

(新京报)

## 10年来累计颁发 不动产权证书 7.9亿多本

据自然资源部消息,全国自然资源和不动产确权登记工作会议25日在四川成都召开。会议指出,2013年3月《国务院机构改革和职能转变方案》明确提出建立不动产统一登记制度,至今已经整整十年。十年来,不动产登记从分散到统一,发生了不可逆转的历史性变革。

一是全面建立和实施不动产统一登记制度。目前,全国约3000个大厅、4万个窗口、10万人的登记队伍,每天为40万群众和企业提供各类登记服务,十年来累计颁发不动产权证书7.9亿多本、不动产登记证明3.6亿多份,电子证书证明3.3亿多本。

二是积极推动自然资源统一确权登记制度落地。以点带面,对水流、森林、山岭、草原等自然资源进行确权登记。

三是稳步提升登记服务能力水平。深化“放管服”改革和优化营商环境,实行信息、流程或人员集成,一般登记和抵押登记实现5个工作日内办结。

四是主动服务党和国家重大改革任务。全面完成易地扶贫搬迁安置住房不动产登记,全国258.18万套建档立卡户安置住房实现“应登尽登”,960万搬迁群众拿到“红本本”。推动化解历史遗留问题导致的“登记难”,解决了1100多万套房屋办证问题,惠及2600多万群众。

五是不断完善确权登记法治保障和技术手段。不动产统一登记制度体系基本成型,信息平台运行平稳,不断健全完善。

六是持续加强登记人员队伍建设。以登记队伍作风常态化建设为主线,锻造登记铁军。

会议要求,要系统谋划未来五年的确权登记工作,持续深化不动产登记改革创新,全面保护人民群众不动产权利,持续推进农村不动产确权登记,完善自然资源确权登记制度,加强统一登记基础设施建设。

(人民网)