

房地产税立法或将暂缓 释放何种信号？

房地产税再次进入人们的视线,只不过,这一次是暂缓立法的消息。在9月7日公布的《十四届全国人大常委会立法规划》中,财税领域的增值税法、消费税法、关税法等明确在本届人大常委会任期内提请审议,备受关注的房地产税法却未被提及。

此次立法规划中未再提及房地产税,被广泛认为表明该税立法工作暂缓。有专家指出,在当前房地产市场预期不稳、房价下行的背景下,不利于推进房地产税立法工作;不过,亦有观点认为,房地产税的目的并非直接调控房地产市场,从长远角度判断仍可能择机开征。



房地产税一度被认为“征收在即”

我国房地产税征收工作推进已久,但直至2011年上海、重庆成为试点城市后,才正式进入对个人住宅征收房地产税的阶段。2013年,党的十八届三中全会提出“加快房地产税立法并适时推进改革”,中央层面首次提及房地产税立法工作。至今年,其间各相关部门的多个文件和重要会议都反复研究、不断调整房地产税改革方案,但进度偏慢,一直没有正式启动立法工作。

今年4月,我国全面实现不

动产统一登记,一度被视作“完成了征收房地产税的前置条件”,“房地产税征收在即”的话题热度再次提升。不过,此次《十四届全国人大常委会立法规划》未提及房地产税法,或释放暂缓开展房地产税征收工作的信号。

“税收立法是一个慎重缓慢的过程,需要稳健推进。而房地产税本身是一个非常重要的税种,它的立法更需要通盘考虑,特别是对外释放相关政策信号

时需要高度谨慎;其次,这也和我国房地产税改革‘先试点后立法’的总体安排密切相关。”广东财经大学财政税务学院教授赵合云表示,财政部2022年3月16日关于“不具备扩大房地产税改革试点城市条件”的表态,就已说明了目前房地产税的立法条件并未满足,还涉及许多尚未厘清的理论与实务问题。赵合云认为,房地产税的相关改革依然任重道远,预计大多数地区在短期内不会开征房地产税。

楼市压力影响房地产税开征时机

对个人住宅征收房地产税,会对房地产市场预期的转变产生深远影响。2021年全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作,彼时楼市成交遇冷,购房者对房价走势信心转弱,甚至部分业主开始考虑抛售手中多余房产。

“不管是2021年10月份财政部提出的房地产税第二轮试点,还是房地产税列入一类立法计划(立法先行、分步实施),对房地产市场的预期冲击都是明显的,突出表现在2021年下半年和2022年上半年二手房挂牌量大幅增长以及挂牌价格调整,这

对于本已下行的市场会造成打击。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

目前,房地产销售下行压力仍然明显。据国家统计局数据,2022年全国商品房销售面积13.58亿平方米,同比下降24.3%;商品房销售额13.33万亿元,同比下降26.7%。此数据相当于退回到2017年,当年商品房销售面积16.9亿平方米,商品房销售额13.37万亿元,首次突破13万亿元。今年上半年,全国商品房销售面积59515万平方米,同比下降5.3%,其中住宅销售面积下降2.8%。

“尽管近期以‘认房不认贷’为核心的一揽子纾困政策出台,但市场交易量回升还不明显,‘只看不买’的观望情绪仍然浓厚。”李宇嘉表示,当下,楼市存在的最大问题就是预期不稳,稳预期是稳房价、稳交易的关键和前提,释放“房地产税立法推后”的信号,有利于稳定市场预期。

赵合云认为:“从近几年宏观经济形势来看,稳中求进一直是宏观调控的主基调,房地产税立法安排的任何风吹草动都可能比较明显地影响到市场预期。因此,我国开征房地产税的时机并未成熟。”

房地产税并非直接作为调控楼市手段

长期以来,房地产税被视为调控楼市的手段,甚至被业内认为是房地产行业的重大利空。赵合云表示,现阶段,房地产已经成为我国不少家庭主要的财富和资产配置手段,因此,该税种的开征安排可能会改变人们对于房地产市场的预期,进而影响宏观经济的稳定。

“从长远来看,房地产税的主要目的并不是调控房地产市场特别是房价,而是作为推动国家治理现代化、地方税体系建设、房地产市场健康发展等的一种制度安排,因此预计未来将重启立法及相关征收工作。”赵合云介绍,在房地产税征收工作开

展过程中,“先试点后立法”的制度尤为重要,试点城市上海执行的主要是增量征收,而重庆则侧重于对高端存量的征收,目的是通过征税稳定房地产市场发展过热的势头,以此抑制居民投机和非基本住房需求。“从试点效果来看,两地征收房地产税对房价影响可以忽略不计,而房地产税的收入甚微,对地方财政收入贡献较小。”

“房地产税立法及试点本意是通过税收来建立城市公共服务供给模式,缴税即获得了享受城市公共服务的权利。缴纳率高、缴纳水平高的城市,公共服务也好,不动产也能保值。”李宇

嘉表示,人们对该税种的认识存在偏误,导致房地产税被误读是为了调控房地产市场、调节贫富差距,从而带来了持有不动产会产生巨大成本的预期。

易居研究院研究总监严跃进认为:“从此次立法规划来看,至少三至五年内房地产税的开征不具备市场基础。即便开征,对有合理居住需求购房者的影响并不大。毕竟当前房地产市场供求关系发生了重大的变化,激活合理住房消费需求、优化调整房地产政策才是重点工作,此次规划释放的信号总体上符合预期。”

(羊城晚报)

国家统计局:8月份各线城市商品住宅销售价格同比有涨有降

据国家统计局9月15日消息,国家统计局城市司高级统计师沈赟解读今年8月份商品住宅销售价格变动情况统计数据表示,2023年8月份,70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少,各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降。

各线城市商品住宅销售价格环比下降

从新建商品住宅看,8月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%,其中北京、广州和深圳环比分别下降0.2%、0.3%和0.6%,上海环比上涨0.1%;二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅与上月相同;三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

从二手住宅看,8月份,一线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.6个百分点,其中北京环比上涨0.4%,上海、广州和深圳环比分别下降0.3%、0.6%和0.2%;二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.5%和0.4%,降幅均与上月相同。

8月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有17个和3个,比上月均减少3个。

各线城市商品住宅销售价格同比有涨有降

8月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.6%,涨幅比上月回落0.4个百分点;二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;三线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.4%,降幅比上月收窄0.1个百分点。

8月份,一、二线城市二手住宅销售价格同比分别下降1.6%和3.0%,降幅比上月分别扩大0.2和0.3个百分点;三线城市二手住宅销售价格同比下降3.5%,降幅与上月相同。

8月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有25个和3个,比上月分别减少1个和2个。

(中国证券网)