

房地产税相关问题解析

日前,国务院出台的《关于创新政府配置资源方式的指导意见》提出,支持各地区在房地产税等方面探索创新,引发市场热议。在中央明确“房子是用来住的,不是用来炒的”这一定位后,各地调控政策陆续出台,曾经被认为是降低房价“利器”的房地产税再次成为关注的焦点。

争议三大焦点

对于征收房地产税,目前有较大的争议:一是合法性的问题,二是必要性问题,三是如何征收的问题。

1.该不该征?

我国现行税制体系中,只有“房产税”,仅限于单位和个人的经营性房地产。而房地产税包括房地产业营业税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税等。

房地产税到底应不应该征收?诸如美国、加拿大、日本等国家,土地属于私有,因为土地增值,附着于土地之上的房屋也跟着升值,地方政府会向房屋持有人征收房地产税。

但是中国的土地归国有,老百姓拥有的只是房屋的所有权和使用权,对土地只有70年的使用权,租金已经在买房时一次性交付。后期增值的是土地,房屋因为老化破损不仅不值钱还贬值,既然贬值就不应该征收房产增值税。

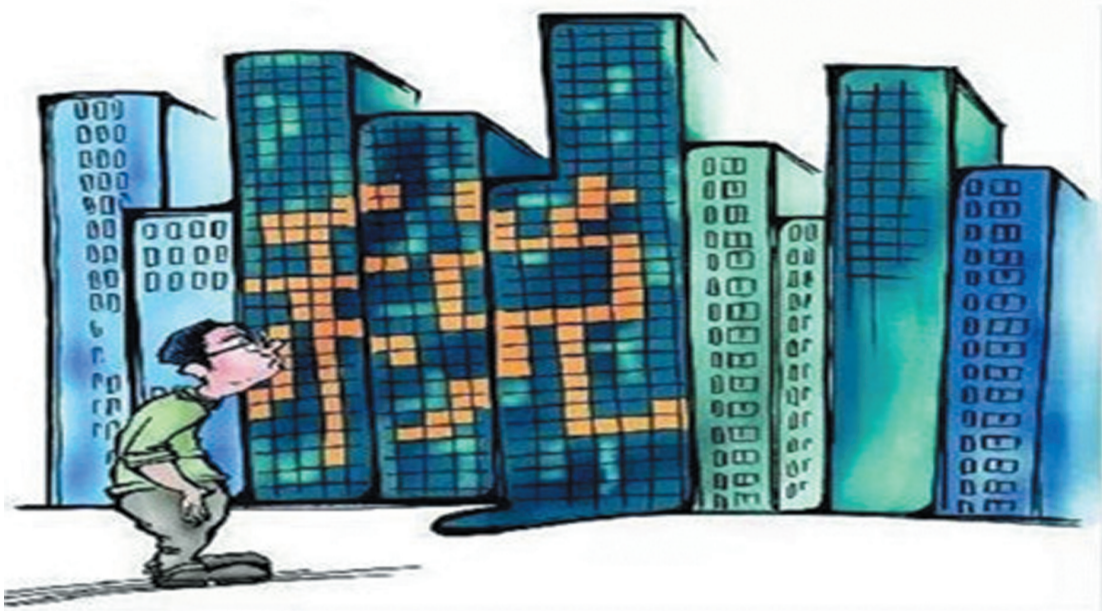
对此,经济学家贾康认为:土地出让金是地租,以土地终极所有权为经济依据去征收地租。征税有一个公权力的背景,是以政治上的权力为背景的依法强制征收。租和税在各个经济体实际都是各行其道,不是两者只能取其一的关系。

2.能否调控房价?

以调控房价和收入分配为由征收房地产税,理由不充分。因为房价和收入分配受到诸多复杂因素的影响,房地产税只是影响因素之一,最终是否有效或者影响程度有多大是难以评估的,这就使调控房价或者收入再分配的政策目标变得模糊不清。

从增加地方税收的角度,房地产税短期难以替代土地财政。由于较高的豁免设置、较低的累计税率设置、大量房产难以统计和确权、真实城镇化率较低等因素,即使开征个人住房房产税,短期内也难以替代土地出让收入。

另外,目前楼市出现严重分化,人口流失的中小城市房屋严重过剩,卖不出去、租不出去,如果开征房地产税,势必对这些城市的经济产生巨大负面作用,有可能导致房屋库存量进一步上升。在一线和强二线城市由于房屋供不应求,一致性预期下房地产税转嫁,推高房价和房租;在三四线



城市,房地产税将抑制改善性和投资性需求,仅剩城镇人口增加和棚改动迁两个途径去库存,去库存化周期大幅延长。

3.如何征收?

首先是房屋性质问题。由于历史遗留原因,现存房改房、福利房、央产房、军产房、小产权房、经济适用房、集资房、两限房等不同类型的房屋,产权性质差别大,税基不统一。

其次是征收标准问题。关于征税范围、计税依据、税率制定,以及税收减免等课税细节的制定还存在争议。在中国,住房保有环节的房地产税,要考虑以免税条款对应住房基本保障、设计扣除“第一单位”的具体标准,具体而言是按人均面积扣,还是按套数扣,是有争议的。社科院曾经提出方案,设计为人均40平米,但也有不同意见,立法中大家需寻求最大公约数。有人会认为应60平米,有人会认为应该从第一套房扣除,但有人说扣除第一套房会催生离婚潮。也有建议以单亲家庭第一套房、双亲家庭前两套房扣除,从第三套房开始征。然而,究竟设定怎样的标准较为合理,目前也难以达成一致。

关于房地产税计税余值的估价流程,目前尚未建立统一的标准。当前房地产估价的中介机构较为分散,部分二手房出于避税的考虑,实际交易价格和官方系统的登记价格差距较大。而且不动产的单一性决定了征税主体的个体差异较大,如何建立城市或者街道范围的基准地价,针对不同房产之间个性因素进行修正,以及随着资产价格变动如何进行价格的及时更新,迫切需要探索出较为适合我国不动产市场的估价体系。

再次是如何征收的问题。迄今为止,中国的税收几乎都是针对法人进行征收,即便是个人所得税,也是通过单位财务部门代扣代缴,如果让税务局直接面对居民个人征收房地产税,难度较大。有人建议采取中介方式,可以把房地产税委托给有资质的资产评估的权威部门来征收,这样可以节省税务部门的人力物力成本。但目前中介的诚信程度、职业操守和业务能力是否达到相应的水平,也存在质疑。并且,如果采用重庆、上海征税范围较窄,税率较低的方案,则存在征管成本高,收益小的问题。

五大政策走向

基于上述分析,我们对房地产税未来政策走向判断如下:

1.尽管没有明确的时间表,但房地产税征收是大势所趋。

房地产税是成熟市场经济体作为地方财政收入的重要和稳定来源,用于支持地方公共设施建设和服务,提升地方房产价值,形成正向循环;也是对我国现有房地产市场税收结构中重交易、轻保有的修正,有利于房地产市场的健康发展。

2.推出房地产税主要定位为形成合理的税收体系。

无论从国际经验,还是上海和重庆的实践来看,房产税对房价的影响是有限的。

推出房地产税更多定位为理顺现有的房地产税费结构,形成合理的税收体系,为地方财政提供重要和稳定的税收来源。

3.受制多种因素影响,房地产税在我国短期内难以全面落地。

除了立法等准备工作还未完成以外,由于前期重庆、上海的房产税试点并不成功,预计房地产税征收前还会采用新的方案,目前关于新方案还存在许多争论,以及有待解决的技术问题。

另外,楼市出现严重分化,担心推出房地产税后对三四线城市去库存影响,也是很重要的考量因素。因此,房地产税在我国短期内难以全面落地。

4.新推出的房地产税将对现行税费体制中的收费项目进行归并和调整。

房地产税在起草过程中,实际上是对现行税制以及有关的收费体系的再设计,因为围绕着房地产的税收有很多,还有附加在土地上的各种各样数不清名目的一些费用,都和房地产税有关。

新推出的房地产税将对现行税费体制中的收费项目进行归并和调整,更合理地反映房地产市场的税收结构。

5.可能先在某些城市、省份试行,然后再推广。

2017年1月12日,国家发改委主任徐绍史在《人民日报》发布署名文章称,支持各地区在房地产税等方面探索创新。可以预期,房地产税可能先在某些城市、省份试行,然后再推广。

别让房本变废纸,这些必须懂



70年大产权变40年、50年,甚至一张废纸……最近河北燕郊的一些房屋业主遇到了堵心事,自家的70年产权房,“一夜”变为小产权的房子,甚至不能买卖交易。那么,购买房子时如何辨别小产权房、需要特别留意哪些问题呢?

什么叫小产权房?

小产权房主要有3种解释:一是针对开发商的产权而言,将开发商的产权叫大产权,购房人的产权叫小产权,这是因为购房人的产权是由开发商产权分割而来。二是

按房屋再转让时是否需要缴纳土地出让金来区分的,不用再缴土地出让金的叫大产权,要补缴土地出让金的叫小产权。按这种解释普通商品房是大产权房,经济适用房就是小产权房。

第三种就是前面说到的小产权房,也是通常意义上的小产权房,这种房屋的产权不是由国家颁发,产权证由乡村一级政府发放,也叫“乡产权房”。这种小产权房产生的原因是我国实行国有土地所有制和集体土地所有制,农村宅基地属集体所有,小产权房不能向非本集体成员的人转让或出售,只能在集体成员内部转让、置换。农民将房屋卖给城市居民的行为不受法律保护。

小产权房产生的原因是什么?

大中城市房价过高是产生小产权房的重要原因。由于大城市人口流入较多、土地供应有限等原因,不少大城市房价一路高涨,小产权房存在大量现实的购买群。另一方面,小产权房是农村集体在集体建设用地上

和宅基地上建设的房屋,不需要缴纳土地出让金等,所以价格相对低廉。但是,在目前的法律框架下,小产权房是不合法的。小产权房不得确权发证,不受法律保护。针对这一现象,国土资源部曾再三重申,小产权房是占用集体土地搞建设,属于违法用地,不得登记发证,不得向城镇居民出售。

购买小产权房存在哪些风险?

第一,小产权房无产权保障,不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利,且不能办理房屋产权过户手续。

第二,购买乡产权那样的小产权房无法办理贷款,只能一次性或分期付款,这样无形中会加大购房人的资金压力,增加购房风险。

第三,小产权房没有国家的产权证书,只有乡政府或村委会的产权证,不能像大产权的房子一样抵押、流转。如果遇到国家征地或拆迁,购房人的利益将很难保证。双方签署的购房合同也不是法律认可的正式购房合同,如果房产出现纠纷,缺少法律支持。

商品房的“公摊”

商品房的“公摊”部分,每平方米都是费用,置业买房公摊面积的了解也是至关重要。

1、电梯井,尺寸是按照电梯选型来确定的,井壁上安装电梯轨道和配重轨道,预留的门洞安装电梯门;2、管道井,走各种管道的空间,有垂直的,也有水平向的,有贯通的,也有分隔的;3、楼梯间,容纳楼梯的结构,包围楼梯的建筑物(如墙或栏杆),同时它是一个相对独立的建筑部分,联系整个建筑的交通运输;4、变电室,小区的电力系统中对电能的电压和电流进行变换、集

中和分配的场所;5、设备间,设备间是在每一幢大楼的适当地点设置电信设备和计算机网络设备,以及建筑物配线设备,进行网络管理的场所;6、公共门厅,进入住宅后的一个较大公共空间,属于室内空间,采暖和制冷要求一般按建筑物功能要求设置;7、过道,住宅套内使用的水平交通空间;8、值班警卫室,设在小区大门一侧的门房,警卫室外门口处还有升降栏杆;9、共用墙体,住宅主体结构承重部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面等。

不同楼宇公摊的比例各不同

7层以下住宅公摊率为7%至12%。多层建筑一般是指层数在6层左右砖混结构的建筑,其参与公摊部分的面积包括外墙水平投影的1/2,楼梯,楼梯间,为用户提供服务的物管用房(热交换站、水泵房、配电室等)。

7至11层住宅公摊率为10%至16%。楼层为7至9层为小高层,一般小高层公摊取决于各楼盘自身的情况,不同的小高层楼盘公摊也有差异。在没有地下设备用房、底层没有商铺、底层架空的情况下,小高层公摊系数在10%至15%之间,而带电梯的小高层住宅,公摊系数在15%至20%之间。按规定7层以上必须配电梯,所以小高层属于配电梯的范围之内,它的特点是方便的同时又能给生活一种新的高度。

12至33层住宅公摊率为14%至24%。高层住宅的公摊面积是最大的。根据建筑规模的不同,高层建筑一般在25至33层之间,而且高层住宅的楼梯高度最高。另外高层建筑有电梯及电梯前室占用了空间,也有安全通道楼



一、参考地价水准

商品房的价格中,地价占据了很大的比重。房屋价值的高低关键要看房屋所在地段的水准。比如市中心或者开发较完善的地区地价越高,反之则越低。当你打算买商品房时,可参考不同区域的地价水准,根据自己的资金实力,选择某一区域内的房子。

二、选择房屋面积

当确定购房地段之后,接下来就要对所购房屋的面积、户型、楼层等进行比较了。商品房一平米就数千元至数万元,所以,每平方米都要精打细算。根据家庭人口数量、房屋使用功能及资金实力等来选择。不管选择什么样的房子,房屋的总建筑面积是要有预设的。

三、了解物业支出

商品房一旦售出,购房人便要开始负担房屋的一切支出,如修缮、水电暖、电梯、安保等费用,对这些支出如果考虑不足,会在买房时面临尴尬。这项开支大概每月数百元至千元,各地区收费标准不同,购房前有必要了解详情。

四、考虑还贷能力

手中的积蓄决定了首付款的多少,但买房后的月供也是每月一项艰巨的任务。要根据自己的经济实力来合理规划,首付与贷款是此消彼长的关系,如果想减轻还贷压力,就尽可能提高首付比例,反之,首付比例越低,日后还贷压力越大。

五、计算装修费用

装修与适当的房屋维修款项也必须考虑进去。另外,必需的生活设施还有一些初装费用,如开通管道煤气、有线电视、宽带网等。购置新的家具家电、装饰费用也要考虑。

六、购房的各种税费

税费的缴纳在购买房产时占有相当的比重,其中比较重要的几个税项有契税、房地产交易费等。

结合以上几点,希望大家能挑到心仪价格又合适的房子。

购房时公摊面积知多少

