

# 开征物业税， 绕不过的十大门槛

□ 文 沈晓杰

**在** 刚刚公布的由国务院同意并转发给各地政府和国务院各部委的国家发展改革委《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》中，赫然出现了“物业税”。在该“意见”的第九条（加快推进财税体制改革，建立有利于科学发展的财税体制），第一次明确把“研究开征物业税”列入了国家2009年度的“改革重点”之一，并将由国家财政部、税务总局、发展改革委和住房城乡建设部负责组织实施。

消息一经传出，立刻引发了社会各界的强烈关注。虽然对普通人来说，物业税似乎还是一个陌生的“新事物”，但几乎所有人都知道，物业税的开征，标志着政府又要在住房和土地等不动产上加税了。它的“含金量”之高，在不少国家算得上是数一数二的大税种。拥有房产和地产者，都属于“应税人群”，只要“条件达标”，每年都要为此交出“真金白银”。这也难怪“群情激昂”呢。

早在2007年10月十七大召开前，国家税务总局相关负责人在一次新闻发布会上就明确表示，“目前正在积极稳妥地进行物业税出台前的准备工作”。“权威人士的透露”：“明年有望在现有10个试点城市中选择部分城市进行‘实转’”。当时此消息在各大网站上一经传播，在社会和房地产市场也是“一石激起千层浪”。后来在各方面强烈的质疑声中，“物业税实转”的改革才“偃旗息鼓”。没想到，不到2年的时间，国家有关部门又再一次以“改革”之名把它重新推上前台。但问题是，当初质疑“中国特色的物业税”改革的问题的实质并没有多少改变。要把物业税“健康”出台，还有绕不过的十大门槛。

## 1 物业税的开征，能否大幅降低房价？

在2007年初由中国税务学会学术研究委员会“完善税制改革研究”课题组的一份报告中就明确提出，“物业税就是房产税”。并认为，“作为房产税，不能将目前房地产开发建设环节收取的多项税费纳入其中”。这份报告还特别指出，“土地出让金实质上是政府收取的使用国有土地的租金，其与房产税是两个不同性质的收入，而且土地出让金是当前城市地方政府的重头收入，将其归并到物业税分70年收取也是不现实的”。因此，土地出让金“不宜一并纳入房产税”。

这份报告，代表了现在税务部门在物业税上的“主流思想”。但物业税如果就这样“实转”的话，那么它不仅远远地超出当初中央文件所说的“开征统一规范”、“取消有关收费”的界限，而且最主要的，它还必将损害老百姓的利益。因为如果加区

分的一律再按年收取物业税，这样“税改”的结果，只能是进一步加重老百姓的负担。

这里就提出一个十分重要的问题，我们将要“实转”和实行的，究竟是一个可以使房价大幅降低的“物业税”，还是一个不断加重买房者负担的“物业税”？

## 2 缴了土地出让金后再缴“物业税”，是否造成重复收费收税

对于现在的房地产市场来说，购房者所买商品房，如果在税制设计上没有“遗漏”掉应缴而未交的税种和税费，那么物业税所包含的“统一规范”的税费总和，就应该和现今所有的房地产方面的税费总和相等。据有关人士统计，在现在的商品房中，税费不仅包含了70年的住房土地出让金，而且还包括了房地产开发销售阶段的营业税、印花税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税、企业所得税等，此外还有房地产占用的房产税、城市房地产税、耕地占用税、城镇土地使用税等等。附加到房地产方面的各种“费”的更是多的五花八门。可以说这方面该收的税费不仅基本不少，而且还有相当部分属于“不当收费和摊派”之列。

既然在现在的房地产市场中该收的税费基本不少（带有抑制炒房和调节过度占有房地产的“资源调节税”除外），这就意味着对普通的商品房购买者来说，传统意义上的“物业税”已经是应缴尽缴。在这样的情况下，新开征的物业税，如果不加区分的叫那些已经缴纳了各种房地产税费的商品房购房者，另外再按年缴纳物业税，当然就是一种地地道道的“重复收收费”。

## 3 农民和城镇低收入群体，会不会被物业税“误伤”？

对我国城乡现有的300多亿平方米的居民住房来说，缴纳过各种房产、地产税费，还只是其中很少的一部分。在大量的存量房中，绝大多数还是属于过去基本上未缴纳过房地产税，或者至少是未缴全房地产税的居民住房。

所有这些没有缴纳过房地产税费的住房，不管是“姓城”还是“姓乡”，从理论上讲都是物业税征收的对象，国际上的惯例也是如此。如果物业税开征后在城乡没有政策上的区别对待，对平均收入只有城镇居民三分之一的农民以及生活在平均线以下的城市贫民这些社会的“弱势群体”，也统统要求每年缴纳物业税，没有任何政策上的优惠，势必就背离了税收在社会二次分配中应起的“调节社会财富分配、促进社会公平的”基本功

能。所以,在物业税的征收上,城乡在政策上必然要体现差别。

所以,在物业税的征收上,既不能把以城乡为界、以户籍来划分,作为这项新税种是否实施的“分界线”,也不能忽略收入的差别,不加区分的以同一的标准进行运作。

## 4 房改房和商品房, 物业税的征收该不该区别对待

在中国城镇的上百亿平方米的居民住房中,除了少量的老宅是继承下来的私房,以及20多亿的商品住房外,估计在六七成以上的大多数,还是98年房改中福利分房的产物,也就是人们俗称的“房改房”。这一轮以突击分房为特征的所谓“房改”,基本上没有什么公平可言。

站在这样社会公平正义的角度,物业税在政策的设计上,就应该对那些“超标准、高回报”的“房改房”最大受益者给以“重点的照顾”。正是这类社会强势群体,应该成为物业税重点征收的对象和“主攻目标”。现在的问题是,物业税的政策设计者和实施者,在社会阶层中基本上也属于这样的“利益群体”,他们能够对自己进行彰显社会公正、“调节贫富不均”的“革命”吗!

## 5 生存必须的居民住房和盈利致富的工商用房,谁更应为物业税买单

物业税中的“物业”,顾名思义就是指“已建成并投入使用的各类房屋及与之配套的设备、设施和场地”。所以,物业税征收的对象,当然也不仅仅是居民的住房,理所当然的应该包括建立在工业用地和商业用地基础上的所有不动产。

站在人权、民生和执政为民的高度,物业税的设计和实施,应该对不同类别的房屋和土地,应该按照国际惯例和“文明规律”,不仅要一视同仁的征收物业税,而且还应根据“生存权”和盈利性两者本质的不同,对不同的物业,制定和征收不同税费水平。

## 6 物业税的矛头指向,是开发商,还是普通购房者

任何新的政策的出台,要想取得良好的政策效应和应有的社会效果,必须在政策的制定中有其鲜明的针对性。有人说,物业税的出台,主要针对的还是购房者中的投机炒卖者,似乎推高房价的最大“祸首”——开发商,并不是主要的“打击目标”。

如果物业税的政策设计者真的是如此设想的话,那么新开征的物业税,就很难起到调控房地产市场、抑制和降低房价的应有作用。因为占用土地,囤地捂盘最多的,不是普通的买房人,而是开发商。

所以,物业税的设计者要想使更多的老百姓买得起房,使社会中由此而引发的不和谐因素得到化解,就必须在物业税的设计上,对故意制造社会事端的囤地捂盘,进行有效的“定点打击”。对人为操控的“空置房”和“空闲地”,在物业税的税率上制定最高的税负水平,这样,不仅可以有效的打击开发商的囤地捂盘,而且还可以用同样的政策,以高税负来制衡投机炒房者,可谓是一箭双雕。

## 7 物业税的收取,是照面积算,还是按房价收

有一种很流行的观点。这就是物业税的征收,应该按照人均占有住房面积的办法进行。这样的想法很有建设性,也很朴实,但不够完善和成熟。就是对同一城市来说,因为区域和地段的不同,房价的差异也很大。有的甚至可以相差数倍。一个在市中心的80平方米住房的总价,往往比新区或者是郊区200平方米的住房的价格还要高。

正是因为以面积为标准的方式在政策上留下了如此大的“空间”,所以到了“利为己谋”的官员手里,这样的政策又成了敛财和扩大财富差别

的利器。所以,物业税的征收,如果还是继续按照面积计算的方法,而不是以房屋实际价值的来确定税率,就不仅极有可能继续推高各个城市主城区的房价,而且还势必造成贫者越贫,富者越富的两极分化现象继续扩大。

## 8 没有统一的房产信息系统,物业税开征的“技术保障”从何而谈

开征物业税的一个重要的指导思想,就是希望通过物业税,大幅提高“过度占有住房和土地”的炒房者总的税负水平,从而大大的提高他们的炒房成本,使炒房族在经济利益上“得不偿失”。

这里出现了一个最基本的“技术问题”,就有怎样才能来判定谁是“房地产的过度占有者”?几年前银行为提高对第二套住房贷款的首付和利率,在技术上除了遇到怎样判定“第二套住房”的问题以外,还有一个就是如何查异地购房者“第N套住房贷款”的问题。在住房上,全国的各城镇之间、城乡之间,基本上没有一个统一、互通、全民、完善的国民住房信息系统。这就使“追查”房地产的“过度占有者”成为不可能完成的任务。

## 9 “所有者”向“使用权租赁者”征收物业税,是否“合理合法”?

众所周知,“房地产”的核心是“地”而不是“房”。和大中城市土地实际的高额市场价值相比,建房的费用仅仅只是土地实际费用的几分之一、甚至是几十分之一。而按照中国的宪法,“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”

这样的“基本国情”,就使传统意义上只是向“所有者”征收的物业税,但如果向国务院和农村各级经济组织征收物业税,则显然就和现在力推物业税的政府部门的初衷相违。政府开征物业税的“动力”是“取之于民”,而不是搞“左口袋掏给右口袋”的税收游戏。

“中国特色的物业税”的着力点究竟应该放在哪儿呢?笔者认为,土地使用权转让过程各环节的增值部分,特别是靠倒卖土地使用权违法暴富的开发商,才应该成为物业税征收的“重中之重”。

## 10 征收的物业税,究竟应该用在何处

物业税的开征,无疑使地方政府的财政收入又多了一块。但面对“天上掉下来的大馅饼”,很少有人想到,取之于民的这项特大税收,究竟又应该如何的“用之于民”。

笔者认为,物业税的获取来自于房屋、土地等不动产物业的相关利益人。它的本质,实际上就是对过度占有土地和房屋利益人的一种“收入分配再调节”。而这些物业的过度占有者,之所以可以获取极大的利益,往往是建立在在牺牲他人、尤其是社会弱势群体的住房居住权和居住福利的基础上的。所以,以对土地和住房资源过度占有为开征对象的物业税,就应该把主要支出在用于补助和保障那些在不当住房政策和房地产导向下的受害者。帮助和补贴这些社会的弱势群体,或者是购买住房,或者是租房居住。

对物业税的贸然推出提出种种“疑问”,并不是为了反对这项新税种的实施。恰恰相反,任何一项“新政”,只有事先经过充分的民主和科学的决策,才能保证立于不败之地。从某种程度上来说,只有把人们对物业税的种种疑问,在政策和制度的设计时基本上都得到较好的解决,我们才可以说,开征物业税的“理论时机”“已经基本成熟”。

人们期望,中国的物业税,一路走好。■

(作者系著名住房制度和房地产研究专家新华日报资深编辑)