

# 房产税改革试点中的问题与对策

宋蔚蔚 刘云霞 李春花

(重庆理工大学会计学院 重庆 400054)

**【摘要】** 本文首先肯定了重庆、上海房产税改革试点取得的成效,并重点剖析了其存在的主要问题,然后提出将存量房纳入个人住房房产税的征税范围、设置双重累进税率、适当扩大房产税的减免范围等建议。

**【关键词】** 房产税改革 存量房 税率 免税范围

为了深化房产税改革,国务院批准重庆、上海两市从 2011 年起进行个人住房征收房产税改革试点。根据《重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》(两者统称《暂行办法》),对个人住房征收房产税的目的是:①完善房产税体系;②合理调节居民收入分配;③引导合理住房消费;④有效配置房地产资源。

渝沪两市房产税改革试点一年来,取得了一定的成效,如:个人住房征收房产税后有助于健全财税体系,调节财富分配,同时引导个人合理住房消费,促进土地节约集约,从某种程度上实现了对个人住房房产税的调控。

## 一、房产税试点方案中存在的问题

通过征收房产税增加住房持有成本、降低投资投机性购房的预期收入来规范房地产市场的出发点是好的,其在调节收入、财产分配差距方面的作用也显而易见,但从渝沪两地改革的实践来看,其中还存在一些不可忽视的问题。国家发改委在《关于 2012 年深化经济体制改革重点工作的意见》中明确指出:今年要加快财税体制改革,适时扩大房产税改革试点范围。在总结了渝沪两地房产税改革试点的经验后,中央和地方政府对房产税改革的方案还存在一些分歧,参与房产税改革的专家也表示,2012 年将房产税试点范围扩大到其他城市的改革难有进展。这是为什么呢?主要原因是渝沪两市房

## 六、研究结论

财务重述是 20 世纪 90 年代以来发达国家资本市场上市公司的一种较普遍的现象,也是广大投资者十分关注的热点问题之一。近年来学者们对此进行了深入研究,并取得了丰富的研究成果,但是,关于财务重述与盈余质量的研究相对不足,国内在这方面的研究鲜有成果。

本文以 2005~2011 年深圳证券交易所发布信息披露补充及更正公告的中小企业板上市公司为研究对象,以盈余管理程度、盈余持续性、盈余平滑度和会计稳健性作为盈余质量的衡量标准,综合考察财务重述对盈余质量的影响。

本文的实证研究表明:中小企业板上市公司财务重述报告在逐步减少,财务重述报告比例呈现出下降趋势,尤其是现行企业会计准则实施以来,财务重述比例不到 10%,与非财务重述公司相比,财务重述公司的操控性应计额、盈余持续性和盈余平滑度没有显著差异。但是,财务重述公司的会计稳健性低于非财务重述公司。不过,整体而言,财务重述公司没有表现出更低的盈余质量,可见,财务重述不一定是坏事情,关键要看财务重述的内容(王斌,2011)。本文在一定程度上丰富了财务重述与盈余质量领域的研究文献。

### 主要参考文献

1. Anderson K. L., Yohn T. L. The Effect of 10 -K Restatements on Firm Value Information Asymmetries and

Investors' Reliance on Earnings. Georgetown University, 2002

2. Ball R., L. Shivakumar. Earnings quality in UK private firms: comparative loss recognition timeliness. Journal of Accounting and Economics, 2005; 39

3. Desai H., C. E. Hogan, M.S. Wilkin. The reputational penalty for aggressive accounting: earnings restatements and management turnover. The Accounting Review, 2006; 81

4. Palmrose Zeo-V., Richardson Vernon J., Susan Scholz. Determinants of Market Reactions to Restatement Announcements. Journal of Accounting & Economics, 2004; 37

5. 陈策,吕长江.上市板块差异对会计稳健性的影响——来自 A 股主板和中小板民营企业的实证检验. 会计研究, 2011; 9

6. 魏志华,李常青,王毅辉.中国上市公司年报重述分析: 1997~2007. 证券市场导报, 2009; 6

7. 王斌. 财务重述一定是坏消息吗?. 财务与会计, 2011; 5

8. 王霞,薛爽. 财务重述、盈余质量与市场认知的系统性偏差. 中国会计评论, 2010; 12

9. 张为国,王霞. 中国上市公司会计差错的动因分析. 会计研究, 2004; 4

10. 周晓苏,周琦. 基于盈余管理动机的财务重述研究. 当代财经, 2011; 2

税改革中存在一些值得重视的问题尚需解决。

1. 对存量房征收的房产税很少。从渝沪两市的改革方案来看,目前只有重庆对个人拥有的独栋商品住宅征收房产税,而上海实施的房产税都是对增量房屋征税。房产税属于财产税,而财产税的目的是调节收入,缩小贫富差距。只对增量房屋进行征税,只能对那些当前买房和当前进行投机炒房的行为起到一定的抑制作用。虽然上海的房产税中规定对于新购且属于该居民第二套及以上的住房征收房产税,但这仅仅针对以前有一套及以上住房而现在又要新购房的购房者的存量房征收房产税,涉及这部分存量房的比例很低,在改革以前持有的多套房产几乎没有成本,对这部分存量房产不征税,显然不合理。目前各地的住房空置率很高,据学者刘植荣推算,我国城镇住房空置率高达30%。商品房房价居高不下,很重要的原因就是投机性炒房的推动,大量的资金涌入房地产市场,推动房价不断上涨并形成房屋空置率畸高的怪现象。

从税收的公平性角度而言,这也不符合税收公平性中的支付能力原则。同样是买高档别墅和第二套以上的房产,以前所购的房产不征税,现在购买的房产要征税,支付能力相同却征税方式迥异,这显然是说不过去的。

2. 房产税的税率太低。根据《暂行办法》的规定,渝沪房产税都有一定的免征额,在扣除免征额的基础上再乘以税率。上海市房产税的税率是0.4%~0.6%,重庆市房产税的税率是0.5%~1.2%。在重庆和上海房产税改革实施后,从人们买房的调查情况看,房产税并没有对潜在的高档商品房买主和投机炒房者产生很大的限制作用,原因是房产税的税率太低,过于温和。重庆市北部新区地税局征收的首笔个人住房房产税为6154.83元,占该房屋交易价的2%左右,由此可见,房产税的税收负担很轻。此外,由于低税率具有一定程度的转嫁性,对于增值性较强的房产而言,征收房产税并不能完全遏制其价格的上升,而只能降低其上升的幅度与速度。对于投机买房的人来说,由于房价仍然在涨,投机性购房者在将房子转手后获得的利润仍大于所交的房产税,还能以高额租金转手出租于承租人,这样就可以将房产税转嫁给承租人。

3. 房产税税收减免范围的规定有待补充。房产税的税收减免中只规定了成年子女因婚姻等需要而首次买房且该住房属于成年子女家庭唯一住房的,暂免征收房产税,而未明确成年子女因工作需要或独居而首次买房且该住房属于成年子女家庭唯一住房的税收减免办法,但此种情况也应该属于税收减免范围,因为房产税首先要保障居民住房的刚性需求。还有另一种情况,即居民家庭中有赡养的非亲生父母,在当地政府开具相关证明后,应该可以将其纳入计算人均居住面积的除数中去,但沪版的房产税试点方案并未提到此点。

## 二、针对房产税试点方案提出的改进措施

1. 对存量房征收房产税。据不完全统计,目前世界上有130多个国家和地区对住房征收房产税,他们将房产税作为调节收入和财富分配的一个重要工具,凡是个人拥有的住房(无论是增量住房还是存量住房)均纳入征税范围。既对增量房屋征收房产税,又对存量房屋征收房产税,这不但体现了房

产税征收的公平性,而且对曾经炒房者和多套房屋拥有者是一个应有的处罚,促使他们若不愿负担沉重的房产税而将囤积的房产出售,这样就会使供求关系发生变化,即房产的供给量会显著增加,这样就能使房价得到一定程度的下降。另外,如果只是对增量房征收房产税,会导致尚未针对个人住房征收房产税地区的人们为了避免以后上缴房产税而在当前大量买入房产,这样就会造成房价的大幅波动,不利于房价的稳定,也不能达到引导个人合理消费住房的目的。

2. 实行双重累进制税率。目前重庆和上海暂行的房产税税率还处于一个相对较低的水平,不能有效抑制房地产投机之风,因此税率可以做适当的调整。由于我国人口众多,城市土地资源紧缺,为了达到抑制房产投机之风和保护居民基本居住需求的双重目的,笔者建议我国房产税的征收实行从价和从量双重累进制税率。首先采用渝版房产税税率计算方法,应税住房每平方米市场交易价格在本市上年度新建商品住房平均销售价格1倍以下的住房税率为0.5%;售价1倍至2倍的税率为1%;售价2倍以上(含2倍)以上的税率为1.2%。然后再按照住房面积来计算,在扣除了免税面积(即保证人均的正常居住面积)后,分层次对超额面积进行累进计算征收。超额面积小于100平方米的,按照原税率征收;超额面积大于100平方米(含)的,每增加100平方米,税率就在原税率的基础上累进增加0.5个百分点(不足100平方米的不累进增加税率)。这样就给投机炒房者一个有力的打击,持有的房子越多,负担的房产税也就越重。

3. 适当扩大房产税的减免范围。在房产税减免范围中,应明确规定成年子女如果是因工作需要或是独居而首次购买房屋的,应暂免房产税,因为这种购房都属于居民正常生活的需要。同时,税收应该根据实际情况计算免征面积,如果居民家庭中有赡养的非亲生父母,在当地政府开具证明(其亲生父母的死亡证明和赡养人与被赡养人关系的证明)后,可以将其纳入计算人均住房免税面积的除数中。

## 三、结语

目前房产税的全面推广需要解决的问题还很多,如:扩大征收范围,由增量房屋扩大到存量房屋;根据不同房产制定差别化的房产税率;完善免税政策,适当扩大免税范围等等,这些都要冲破相关利益者的重重障碍才能妥善解决,从而顺利实施房产税。可见,从房产税改革试点到房产税的推行任重而道远。但房产税的实施已是大势所趋,政府正在逐步完善相关的制度和机制,深入总结试点地区的经验和教训,根据各地的实际情况设计税收体制,积极稳妥地推行房产税改革。

## 主要参考文献

1. 重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法和重庆市个人住房房产税征收管理实施细则.重庆市人民政府令第247号,2011-01-27
2. 上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法.沪府发[2011]3号,2011-01-27
3. 喻景忠,杨蔚.我国房产税改革的困局与思路.当代经济,2011;3