

# 开征物业税,诸多因素仍不明确

国务院近日发出通知再次提出要深化房地产税制改革,研究开征物业税。受此消息影响,26日A股市场地产股开盘时普遍走跌,研究开征物业税成为当日一大“利空”。对于正处于低谷中的中国房地产市场而言,从理论逐渐走向实践的物业税对中国的房地产市场究竟意味着什么?

据新华社 快报记者 尹晓波 都怡文 王海燕

## 抑制投机 稳定房价

目前,我国调控房地产市场的税收手段主要集中于住房交易环节的营业税和个人所得税,国家信息中心在其发布的经济形势预测分析报告中指出,较高的交易税和零持有税使得投机性需求旺盛,造成房地产市场的虚假繁荣,限制了存量房地产的正常流转,加剧了住房供应矛盾。从国外的经验看,目前的税收调节只能作为一种权宜之计,房地产税收调节应该以物业税等保

有阶段的税种为主。

物业税通过提高房地产保有成本、加大“囤积”房地产的风险,不仅有利于打击房地产投机、稳定房价,而且有助于改善地方税收结构、推动城市可持续发展。

## 如何征收很重要

虽然物业税在国外已有不少成功的经验,但仍有人担心物业税的征收会对中国的购房者和房地产业造成负面的影响。很多人认为,虽然从长远来看物业税是有效的房

地产市场调控手段,但其直接效应却是增加了房产持有者的保有成本,增加了普通消费者的住房成本。也有人认为,对于发展尚不成熟的中国房地产市场,过度抑制投资需求对房地产的长远发展不利。

对此,易居中国房地产研究院综合部部长杨红旭表示,开征物业税关键是税基和税率分类的确定问题。根据拥有房产的质量、档次、套数相应地确定税基和税率,只有一套普通住宅的家庭就不需要担心。

## “空转”试点

## 物业税很可能按房屋“市值”征收

记者昨天了解到,南京作为全国10个开征试点地区之一,物业税早已“空转”了好几年,根据目前试点的模式,物业税征收的标准有可能会按照房屋的“市值”。

从2003年开始,北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏、重庆、安徽、河南、福建、天津等10个地方分两批成为“房地产模拟评税试点”。作为试点城市之一,南京市划定了鼓楼等几个区进行先行“空转”。“空转”怎么个转法?据透露,南京税务部门设计了一个“房地产模

拟评税系统”,说起来也挺简单,就是按照房子的面积、地段、装修、用途、结构等条件,测算出房子的“评估价”。举例来说,一套新街口附近的房子,面积有多大、商用还是住宅、装修情况如何,把这些基础信息输入系统,那么系统就会自动生成该房子的“评估价”。

目前房产税的征收是按照房产证上的房屋价格,或者是出租收益来定的,但对于居住的房屋来说,物业税征收按房屋的“原值”还是“市值”就成为一个难

题。比如有市民2000年买的房子,当时价值30万,可现在很可能已经50万,甚至100万,那物业税该按什么征收呢?

尽管目前还没有定论,但有业内人士认为,按“市值”缴税很可能是今后物业税开征的趋势。因为,从目前“空转”的方式来看,一旦开征物业税,这个空转的“评估价”就是该房子需要缴税的依据价值。专家表示,考虑到房地产价格近年来波动的幅度,用“市值”来征收物业税还是比较合理的。

## 谁来买单 别沦落为交易税

南京中原地产市场总监张君认为,物业税征收的税率和稽查的力度大是很关键的因素。他说,如果物业税率很高、很重,对于一些希望保值增值而投资房地产的人而言,若房价增速达不到物业税率,可能会提前将房产转入二手房市场;如果物业税率很轻,类似于现在的物业服务费,每平方米交一元两元,可能对房地产产生不了任何作用,房价还是会继续走高。回顾之前很多涉及到房产的税种,最后都转嫁到房租和房价上,物业税是否也会遇到类似的尴尬,从而推动房价的进一步水涨船高?张君对此并不乐观。

另外,如果物业税开征后,征收的稽查力度不大,有房产的业主拖欠不交怎么办?张君分析说,这种情况从目前国内纳税人的意识来看,极有可能出现,“总不至于从业主的个人收入工资中扣除吧”。因此,物业税开征也有可能遇到两种情况:一是反正房子不卖,物业税一直拖欠不交;二是在房屋转让时,政府通过交易环节来征收物业税。如果出现这种情况,那物业税就很有可能“沦落”为房产转让环节中的一个“交易税种”,与开征物业税的初衷又大相径庭了。

## 开征时机

## 现在可能不是时候

虽然在国外物业税的征收十分普遍,但其具体的操作方式却不能直接复制。社科院城市发展与环境研究中心研究员牛凤瑞指出,国外的物业税是基于产权私有基础上的财产持有税,而在我国,土地属于国家,转让的只是使用权。买房人在买房的时候,实际上已经向政府一次性交纳了70年的土地出让金,从某种意义上讲这与物业税的征收是具有相通性的。因此如果开征物业税,必须考虑政策的衔接性。

江苏省国际税收研究会副会长、南京审计学院教授蒋大鸣在接受记者采访时表示,现在的房地产市场大背景并不适合开征物业税。他说,目前虽然房地产市场有所回暖,但是总体还是不太景气,如果现在开征物业税,对于那些准备以小换大的居民来说,很可能就要考虑推迟购房计划,这对房地

产市场复苏很不利。

他认为,国内开征物业税还有很多问题需要解决,比如物业税的概念,很含混。房产是物业,那么汽车是不是物业呢?如果只对房产征税还不如直接叫房产保有税。房子有用于自住的、有用于出租的、有用于出售的,怎么区分?只有一套自住的征不征?拥有多套的又怎么征?还有一套以什么标准区分,是按户区分还是按人区分?这些问题都必须明确。

“我觉得即使国内要征物业税,也不能征得太高,最好有所区分,低端轻税、高端重税。”蒋大鸣说,对自住房屋征得很低或不征,对于用于出租的房产或是别墅类房产要征重税。

此外,蒋大鸣还认为,指望开征物业税增加财政收入可能只是一厢情愿,“税收太高,房产交易量肯定下降,反而会影响房地产交易收入。”

## 链接

## 部分国家物业税征收办法

在美国,拥有房产后每年都必须交不动产税。各州税率有所不同,幅度在房产价值的1%到2%之间,有的甚至可以达到3%。这意味着你花100万美元买房子,每年就必须支付3万美元的物业税,再加上其他的税收,在美国“养”房子比买房子更贵。

在加拿大,政府对100%的物业征税。对拥有二套住宅的

人还以高税率征收,对退伍军人、老人、残疾人等有优惠。在法国,政府采用土地年度税的形式征收不动产税。在荷兰,地方政府和中央政府课征的财产税,主要课税对象是房屋。在新西兰和澳大利亚,不动产税则是政府根据房屋的占地面积和每年进行评估的房屋价值按0.3%到1%征收。

# 有多少装修遗憾是因为沟通不到位引起的——你会与设计师和项目经理沟通吗?

端午节南京家装新鲜事:让你同时与项目经理与设计师面对面 参与热线 83323355

家装公司举办的各种见面会,多是搭建一个平台让业主与设计沟通。把项目经理请到活动现场,让项目经理与消费者沟通的,前所未有。不过,从一些失败的装修案例来看,施工沟通不到位是造成许多装修遗憾的主要原因。

5月28日、29日,龙瑞装饰将举办一场设计师、项目经理家装沟通见面会,第一次将项目经理也请到活动现场与家装业主进行面对面沟通,以便业主一开始就做好家装规划。

## 项目经理说话更靠谱

不少装修过的业主都有这样的经历:“跟设计师沟通得好好的一个造型,做好后却变成了另外一个模样。”马小姐就遇到过这样的问题,她说:“我在《时尚家居》上看到了一个很好看的玄关设计,我们家也想像。跟设计师沟通得蛮好,设计师也把具体的施工图画好了,可是工人最后做出的造型却跟我预期的相差甚远。”

业内人士指出,由于缺乏与项目经理的沟通,这种情况时常出现。“除了设计走样,装修费用超支也时有发生。”

比如现在很多业主会

选用的斜铺、拼花等新颖的瓷砖铺贴方式,但如果事先跟装修工人沟通好,就有可能因裁切不当造成瓷砖浪费。“李小姐家购买的长谷瓷砖本来费用就很高,在购买瓷砖的时候,她分别跟设计师和销售员都沟通过,数量是绰绰有余的。可是工人在贴砖时,没事先计算好,在裁切的时候浪费了不少,导致李小姐后来又补了几千块钱的瓷砖。”

“业主事先跟项目经理沟通一下整体想法,包括一些局部造型的做法,项目经理或者专业的工人会从施工的角度提供更多的建议。”龙瑞装饰董事长王允林介绍说,如此一来,业主

可以对装修费用、装修效果更有把握,做好规划。“有些项目经理明确做不了的造型,业主可以跟设计师提前沟通换其他的方式,以免到装修结束的时候才发现,再想弥补就困难了。”

## 设计师帮你规划装修

在见面会上,龙瑞装饰将安排其优秀设计师和项目经理与广大业主面对面沟通,并将免费向消费者发放升级版《家装总规划指导手册》。王董介绍说:“《家装总规划指导手册》汇集了更多的精彩家装实例,以指导不同施工要求的业主进行装修。针对如何把控施工流程与细节,把好家装质量关等,也进行了图文并茂的介

绍,内容比原版更丰富详实,指导性更强。”

王允林提醒广大业主,装修是一个漫长又繁杂的过程,需要在设计及施工中不断整理思路,把关工程质量。比如整体家装风格与局部功能性空间的装修如何协调等问题,都是需要业主特别注意的。活动中,设计师和项目经理还将一同为业主在龙瑞近5000平方米的材料展示厅中做材料特性及使用介绍,以帮助业主初步建立空间分割、材质运用、色彩搭配、尺寸把握的概念。

据介绍,龙瑞装饰还将组织广大业主去参观龙瑞装饰处于不同装修阶段的样板房,包括正在铺设水电路管

线的;正在铺贴瓷砖的;正在刷乳胶漆的以及施工结束的成品样板房等。在每个样板房现场,还有专家为消费者进行具体的解析,并针对读者提出的问题进行解答。

凡28日、29日两天参加龙瑞设计师、项目经理家装沟通见面会的业主,均可享受设计费8折、主材9.5折等超值优惠。

## 活动贴士

活动时间:5月28日、29日9:00

活动地点:龙瑞装饰(山西路军人俱乐部长三角书市南门乘电梯直达5楼)

报名电话:83323355

撰文 王燕

# 龙瑞装饰

整体家装  
钻石服务

样板房参观预约: 5月28日(周四)上午9:00 山西路军人俱乐部长三角书市5楼 电话:83323355  
5月29日(周五)