

重庆高档商品房将征房产税

近日,重庆“两会”传来消息,重庆将开征高档商品房房产税,除对别墅和部分高档大户型商品房征税外,个人拥有多套商品房也将征收房产税。目前,房产税的相关方案正在进一步完善,有望在今年一季度开征。

房产税用于公租房建设

根据重庆市开征房产税的初衷,征收房产税主要目的在于节约土地资源,限制高档住房数量,遏制房地产泡沫。通过征收房产税,对高端住房房价和消费加以约束。征收的房产税收入,主要用于公共租赁住房建设和维护。

重庆房产税改革主要针对高档商品房和打击炒房投机,存量和增量均包括在内。房产税征收对象主要是城市中的别墅、面积较大的商品住宅,定位在高档商品房的层面。

其中高端商品房,主要包括别墅、高档大户型商品房,对别墅将不论面积和价格一律征收房产税;高档大户型商品房须其评估价值达到一定价格以上才征收房产税,可能为上年重庆主城区商品房销售均价2-2.5倍。同时为打击炒房投机行为,遏制房地产泡沫,重庆还将对个人拥有的多套商品房征收房产税。

高档房交易环节已加税

据消息灵通人士预测,计入征收房产税商品房的建筑面积可能为144平方米以上,多

套房建筑面积实施累加制,超过200平方米也可能被征收房产税。此外,房产税税率可能为房地产当年市场价格的千分之五到百分之一。五。

此前,重庆市政府已对高档商品房在交易环节加税。在开发方面,重庆市已明确提出禁止供应别墅用地,逐步减少开发上市量。此次政策强调高档住房土地增值税预征率提高到2%,并提出销售高档住房按6%核定征收土地增值税。在消费方面,对购买144平方米以上住房,按3%征收契税,增加购买高档住房的成本。

表态

黄奇帆:政府不应两头收税

前日,重庆市市长黄奇帆在接受央视采访时表示,房产税作为持有环节税收,可对高端房的炒房行为起到遏制作用。

黄奇帆在采访中表示,房产税对高端房价的上升会起到遏制作用的,交易过程中如果税收高会抬高房价,被转移出去。但是持有环节的税,会对买房者是个遏制。

黄奇帆明确表示,反对政府两头收钱。他认为,假如政府未收土地出让金,那应对所

有房屋征房产税;但政府收了土地出让金后再收房产税就过分了。但对高端房,黄奇帆认为这类房产特别占有资源,征房产税可起遏制作用。“因为房地产的高价,是两头产生的。一是政府卖地卖的价高了;二是高档房卖得高了,旁边的中低档房跟着迎风而涨。所以只要把两头控制就可以了。”

分析

房产税开征存三大难题

一些财税专家在接受记者采访时表示,开征房产税是一项系统工程,有许多问题需要解决。

首先是征收对象。从重庆的房产税征收方案看,大体方向是对高档商品住房征税。什么样的房子才算是高档商品住房,是别墅还是花园洋房?如果以面积衡量,假定200平方米以上为高档房,重庆主城区过去建的200平方米以上的商品房很多,是否都纳入征税范围。

其次是税率如何确定。假设房产税税率定为1%,如果房地产价格上涨的幅度高于该比率,则该税率对抑制房地产投机并无实质意义。如果税率过



高,又不利于房地产行业稳定发展。

三是房产价值评估问题。房产税的计税依据和税率在确保公平的基础上,面临如何确定的问题。从重庆来看,房屋所在区位不同,房产价值存在较大差异。有的房屋过去可能

在城郊,现在随着城市发展,位于城中,价值得以提升。如何动态地评估房屋价值,是一项浩大的工程。反过来,如果只是大体分区确立价格,容易因为不公平而遭到反对。

(据《新

专家观点 1

李稻葵:房产税若按1%征收则太高

在由中行江苏省分行、江苏国际金融学会举办的第八届中银经济论坛上,清华大学金融系主任、央行货币政策委员会委员李稻葵认为,如果重庆的房产税按媒体报道的1%征收的话,太高了。“国外一般只是千分之

五、千分之八,而且,指望靠收取房产税来降房价不现实。”

李稻葵表示,国际上房地产税率一般为千分之五、千分之八,而且政府收了房产税后,会给居民提供扫街、剪树枝等公共服务,因此,国外的房地产税

其实更像一个“超级物业费”。“把降低国内房价的希望寄托在征收房产税上是不现实的,如果真的要收房产税,一定要先跟老百姓沟通好,否则如果反对意见太多,收税也很难成功。”

对于今年房地产走势,

他认为很可能出现有价无市的局面,房价仍高高在上,但老百姓开始观望。他表示,自己并不担心北京等一线城市房价继续上涨,因为已经很高了,再涨的空间不大,担心的是二三线城市房价,如果再涨个10%、20%,对经济转型不利。

重磅评论

重庆房产税将是什么

重庆终于有望在上海、深圳等试点城市之前,成为中国内地第一个开征房产税的城市。而在重庆新近印发的《关于进一步加强房地产市场调控的通知》中,也已明确要求相关部门积极做好征收高档住宅房产税的准备工作。

第一个“吃螃蟹”的重庆,将给我们树起一个什么样的房产税征收样本——它能否解释清楚“房产税”这一概念?在政策出台过程中,是否充分尊重民意,给公众知情权、表达权、参与权、监督权?房产税收入及

法说明白了,支付了税金之后,房产税?更无意义。有70年土地要单?

一项大政策出台的讨论,从媒体到重庆的房产过公开的所有试点都是“秘密”与流言却始终

专家观点 2

李焯棠:房产税若按1%征收则太高