

房地产税立法属顶层设计，落地施行尚需时日

2014年3月10日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟

3月9日，十二届全国人大二次会议举行记者会，全国人大常委会法制工作委员会副主任阚珂在回答记者有关“人大立法与监督工作”的问题时表示：“房地产税法草案由全国人大常委会的有关工作机构会同国务院的有关部门研究起草，条件成熟时会依法提请审议”。他说，十二届全国人大常委会立法规划已对外公布。制定增值税法以及其他单行税法等立法项目已列入立法规划当中，修改税收征收管理法项目也已列入立法规划。“我们将根据立法规划，积极做好相关的税收立法工作。同时，正研究将现行的税收条例逐步上升为法律。具体做法，一是需要开征新税种的，应当通过全国人大及其常委会制定税收法律；二是现行的15个税收条例，如果需要作修改，应当直接上升为法律。”

立法部门这样首次明确房地产税法进入起草阶段，着实让市场所始料未及，旋即让“房产税”施行再度成为焦点话题。我们认为市场不必对此过分联想，从以下三个方面或许能有更清晰理解：

房地产税是一个集合概念，现阶段重点在梳理税收立法

我们在以往的报告和解读中反复强调：房地产税不等于房产税。房地产税是一个内涵丰富的集合概念，包含了房地产行业所涉及的中国当前实行的18个税种的相关税种，既有一级土地开发、房地产开发环节的各个税种，又有购房者交易、持有环节的税种。不能片面地单纯理解为持有环节的“房产税”。对开发企业来说，涉及营业税及其附加费、土地增值税、企业所得税、契税、印花税、房产税、城镇土地使用税、车辆购置税、车船使用税等等；对普通购房者来说，可能包括契税、个人所得税、营业税及其附加、土地增值税、印花税、房产税和未来的遗产税等。

由于长期税收基本立法的缺位，导致重复征税、不合理征税等矛盾日益凸显，房地产行业税负过重的问题开始备受市场诟病，“减税”在“降房价”中的作用被屡屡热议，房地产税亟需被梳理规划，形成更加合理的税收制度。财政部部长楼继伟近期对外披露了关于房地产税改革的总体思路，即改革总体方向是减少房产建设和交易环节税费，增加保有环节税收，配套推进清费立税。

立法不会一蹴而就，尤其是牵扯面更广的房地产税顶层设计

税收法律作为与所有主体息息相关的制度设计，都是作为国家基本法律立项，其程序的繁复程度不同一般的规章或行政法规，从立项、起草、提交审议、讨论、修改、再审议到表决通过实施，其间历经的时间肯定会相当漫长，这也我国就是一直没有《税法》的原因，而是由4部法规、若干税收条例和不计其数的部门规章与地方规章组成，正因为其牵涉的面太广，涉及的利益格局太复杂，要梳理清楚并制定成法律，无疑将是一项耗时耗力的巨大工程。

就凭房地产行业与国民经济深度关联的特质，房地产税的整合立法就更加不可能一蹴而就了。历时14年的《物权法》就是明证，从1993年启动，历经全国人大八次审议，才于2007年勉强通过，更勿论要削减政府收入或增加居民税负的难度与阻力了。

两三年内难出台，长效机制的顶层设计仍得假以时日

从房地产税法改革的总体思路来看，未来在持有环节征收“房产税”是大势所趋，而在交易和开发环节减低税负也是题中之议。但就具体进程来看，进展并不尽如人意，全国重点城市住房信息联网因各种主客观原因一直无法实现，今年启动不动产统一登记，这些前期基础信息储备都尚在建设中。即便是这样开征一项“增加地方政府收入”的新税种，其推进难度都很大，更不要说重新处理房地产税费、减少交易开发环节的税收所能遭遇的障碍。

正基于此，我们认为，无论是广义的“房地产税”还是特指的“房产税”，短期两三年内都将难以出台实施，房地产调控长效机制的顶层设计仍得假以时日。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。