**三学者发文：为获多数支持 房地产税开征须大范围减免**

2017年05月21日 07:54

来源：澎湃新闻

编辑：[东方财富网](http://www.eastmoney.com/)

分享到：

[**206**人评论**135952**人参与讨论](http://guba.eastmoney.com/news,cjpl,644900526.html)[我来说两句](http://finance.eastmoney.com/news/1345,20170521740378451.html#newsComment)[手机免费看新闻](http://acttg.eastmoney.com/pub/web_app_zwy_zwwzl_01_01_01_1)

摘要

【三位学者发文：为获多数支持 房地产税开征须大范围减免】有关房地产税的讨论已有多个年头，不过房地产税何时可以出台仍无确定的时间表。按照3月4日十二届全国人大五次会议新闻发言人傅莹的说法，“今年没有把房地产税草案提请全国人大常委会审议的安排。”（澎湃新闻）

　　有关房地产税的讨论已有多个年头，不过房地产税何时可以出台仍无确定的时间表。按照3月4日十二届全国人大五次会议新闻发言人傅莹的说法，“今年没有把房地产税草案提请全国人大常委会审议的安排。”

　　不过，在未来对于推进房地产领域税收改革深化的情况下，房地产税立法将走向何方以及探讨房地产税的税制设计中，到底该不该设置一定的减免成为业内学者探讨的方向。5月19日，中央财经大学财政学院院长马海涛等三位学者在《学习时报》刊文，针对大家关注的房地产税“设不设减免，怎么免”发表了一系列观点。

**关注房地产税主要有两大原因**

　　由于种种原因，房地产税迄今除去上海、重庆两市的试点之外，还没有普遍开征，但关于房地产税的研究和讨论一直受到城镇居民的密切关注，主要原因有两个：一是大家认识到房地产税迟早会开征，有房的居民希望了解，如果开征房地产税，自己到底需要缴多少，对自己的生活会有多大影响。二是在当前高房价的背景下，大家都想知道房地产税会对房价产生什么样的影响。

**当前流传的三种房地产税方案**

　　第一种，由于上海的试点政策只针对增量房产等原因，目前流传的一种房地产税方案，叫“只做增量，存量房暂不征税”，即：新房上市就纳税，旧房待至上市交易或继承过户时再开始纳税。这个方案的出发点，是考虑到新税开征阻力巨大，设法减少阻力，使新税尽早上路；但问题在于把短痛变成长痛，造成长期不公平，尤其是对急需改善住房条件的人群。例如：一无房户为解决刚性需求购房，一旦买了房马上就要缴税；与之对照，另一户在新税法颁布之前早有5套，却无需缴纳，还把多余房产出租获取租金，加剧两类待遇的差别。这样做是对多数人不公，同时造成市场极大扭曲。另外，房地产税是针对持有环节征收的税种，存量房不征就不是房地产税。因此，在进一步的研究和讨论中这一方案基本已被摒弃。

　　现在社会上仍然流行的减免方案还有两类：家庭首套减免和人均面积减免。“家庭首套减免”，即凡是家庭只有一套住房的，不加区别一律免税，以期获得大多数人支持。还有一类是按“人均面积减免”。但是上述两类方案在现实操作中也存在异议。

　　若按家庭扣除，如何定义家庭？一口人还是三四口人？为方便照顾老人三代同住的怎么对待？所以，这个提法在税政层面操作难度大，在不同人口数和类型的家庭间很不公平。

　　若按照人均面积扣除，如何考虑房产的档次、位置？同样的人均30平方米扣除，住别墅的跟住普通住宅待遇就出现了天壤之别也有失公平。

**目前相对合理的方案是按“人均价值减免”**

　　文章中指出，“人均价值减免”无需考虑房产区位、档次、面积等因素，所有家庭均根据当地经济社会状况按人均免除一定的房产价值。例如若按上海免首套的平均价值500万折算，上海人均可相应免除100万至200万元房产价值，如此对于一个普通的三口之家，其最终效果与家庭首套减免类似，而单个房产价值很高的三口之家同样也只能免除等量价值。马海涛等学者的实证研究结论表明，相对于无免除方案，房地产税负在家庭首套减免和人均面积减免方案下明显是更多地由富人承担。在人均价值减免方案下，税负向富人倾斜更加明显，其对收入的调节作用最高。而人均面积减免方案对收入的调节作用甚至弱于家庭首套减免方案。因此，从对不同收入群体的公平性考量，对调节收入分配的作用以及简化政策实施的难度等方面来看，按人均价值减免要优于家庭首套减免和按人均面积减免的方案。

**房地产税设不设减免？**

　　马海涛等学者在文章中指出，关于房地产税有没有免除的问题，基于经济学和财政学的理论，无论从效率还是公平的角度，宽税基、少豁免甚至无豁免地对所有业主征收是理论上的最优。针对某些特定群体的减免或差别税率，其动态结果并不公平，随着时间推移，不公平的程度还会加速放大，造成严重的社会问题。但在现实中，开征房地产税能不能一步到位，不设任何免除？这还有待仔细研究。从中国当前的高房价背景和舆论环境来看，不设免除可能会面临较大的阻力。鉴于房地产税牵涉面广，开征新税也往往面临方方面面的阻力，为了获得大多数人的支持，不少专家学者主张，开征房地产税必须以大范围的减免为代价。

**相关报道>>>**

[中央党校主办报纸刊文：房地产税设不设减免 怎么免？](http://finance.eastmoney.com/news/1345,20170519740216064.html)