

# 房地产税要来了 专家建议应考虑民众承受力

第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定,授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

房地产税要来了,一石激起千层浪。网友纷纷评论:“强烈支持!让拥有多套住房的人多缴税。”“扼住二手房交易,开征房产税,让住房回归居住属性。”“对持有多个房产的征税,可以有效遏制囤房者,消除房地产泡沫。”

广州市华穗会计师事务所注册会计师朱小燕表示,房地产税是以居住和非居住用等各类房地产(不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅)为征税对象,按照应税住房的市场交易价格作为计税依据,向土地使用权人、房屋所有权人征收的一种财产税。此次房地产税改革试点,将为房地产税立法提供重要参考,同时增加房屋或土地持有人的成本,促进房地产市场平稳健康发展。



新华社

## 将对个人住房征收房产税引关注

房地产税并不是这几年才出现的新名词。早在1951年,城市房地产税暂行条例颁布实施。1986年国务院颁布房产税暂行条例后,对内资企业和个人统一征收房产税,而城市房地产税仅对外资企业和外籍个人征收。

2009年1月1日,城市房地产税暂行条例废止,外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人,依照房产税暂行条例缴纳房产税。至此,我国房产税制度实现了内外统一。而根据房产税暂行条例,我国个人所有非营业用的房产属于免纳房产税范畴。

“过去的条例和现在要推行的房地产税存在不少差异。”朱小燕表示,目前房地产税法还未出台,不过根据《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》,房地产税试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产,不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。此外,“房地产税”和“房产税”两个概念也有所区别。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人,而房产税以房屋为征收对象,房屋产权人为纳税人,这是两个税种的重要不同之处。

简单来说,房地产税是同房地产相关的

一系列税种,涉及土地使用权的出让、房地产开发、转让、持有、出租等诸多环节,房产税仅针对房屋本身,是房地产税体系中的税种之一。此次大众关注的焦点,在于对个人住房征收房产税的部分。

对于哪些城市适合作为本次的改革试点,业内普遍认为会先从楼市活跃城市开始,亦有专家认为深圳、海南、浙江等创新前沿城市可先试先行。

对此,朱小燕提出,试点城市所在地区应拥有强大的数据库系统,掌握辖区内房地产权持有人持有的存量、增量房地产,不同地段的房地产交易价格,或具有由政府各部门组织的能够评价辖区内房地产交易价格的机构,研究房地产税负率对供求关系的影响,制定出恰当的税率,并能根据本市情况制定相关的税收优惠措施。

## 房产税或按评估值征收

此前,上海、重庆已经开展房产税征收的试点工作。2011年,两地分别宣布,对部分个人住房征收房产税,实行差别化的比例税率。

其中,上海征收对象为本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房及非本市居民家庭在本市新购的住房。初期适用税率为0.6%,但对应税住房每平方米市场交

易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率可暂减为0.4%。

重庆规定,独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房,税率为0.5%;3倍(含)至4倍的,税率为1%;4倍(含)以上的税率为1.2%。在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含)以上的普通住房,税率为0.5%。

两地房产税试点迄今已有十年。近期不少专业人士分析,由于征税范围窄,税率偏低,市场供求关系等问题,房产税对当地税收和房价未产生较大影响。而此次房产税试点带来的影响,具体还要看试点地区税基、税率、免税情况等细则。

在2017年发行的《党的十九大报告辅导读本》一书中,时任财政部部长肖捷在文章《加快建立现代财政制度》里提及,要按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则,推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房产税,适当降低建设、交易环节税费负担,逐步建立完善的现代房地产税制度。

在上海市房产税征收试点中,计税依据为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值,评估值按规定周期进行重估。试点初

期,暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据。房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。纳税人申报的应税住房交易价格明显偏低,又无正当理由的,由税务机关核定其计税价格。

## 应考虑民众承受力等制定政策

朱小燕认为,此次房产税试点的开展,将为房地产税法确定纳税义务人、征税范围、计税依据与税率、税收优惠提供参考,对加快房地产立法与改革具有重大意义。同时,房地产税属于地方税,以各类房地产为征税对象,税源比较稳定,也将成为地方财政收入的补充。

“房地产税会增加房屋或土地持有人的成本,使得拥有多套房地产的单位或个人能减少持有部分住房,从而能够抑制房地产投资行为,稳定楼市价格,促进房地产市场平稳健康发展。但也要注意,房东可能将这部分负担转移到租客身上或下一手买家手中。”朱小燕说,试点地区人民政府应当根据当地经济水平制定相应实施细则,考虑普通民众的承受能力以及各地区之间的税负水平差异,制定相对公平的税收措施。

据悉,此次授权的试点期限为五年,财政部、税务总局将起草房产税试点办法(草案),按试点做好各项准备工作。(中国网)

# 那曲市班戈县新吉乡曲森村色龙组钢架桥建设项目(二次) 招 标 公 告

招标编号: XZZB-CQDY-NQ21-09-04

## 一、招标条件

本招标项目那曲市班戈县新吉乡曲森村色龙组钢架桥建设项目(二次)(下称本项目)已由西藏班戈县发展和改革委员会文件以班发改[2021]130号文件批准建设,项目法人班戈县乡村振兴局,建设资金为中央财政扶贫发展资金,出资比例为100%,招标人为班戈县乡村振兴局。项目已具备招标条件,现对该项目的施工进行公开招标。有关事项公告如下:

## 二、项目概况与招标范围

2.1 项目性质: 新建。

2.2 标段划分及招标内容: 新建钢架桥,桥梁宽30m,总长为10m,(包括桥涵工程1项、专项费用1项)具体内容详见施工图纸及工程量清单。

2.3 招标范围: 施工图纸及工程量清单所含全部内容。

2.4 建设地点: 班戈县

2.5 资金来源和落实情况: 中央财政扶贫发展资金,资金已落实。

2.6 计划工期: 90日历天。

2.7 工程质量要求: 合格。

## 三、投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标申请人须具备相关主管部门核发的市政公用工程施工总承包叁级(含叁级)以上资质的独立法人,在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力。其中,投标人拟派项目经理须具备市政公用工程专业贰级(含贰级)以

上注册建造师执业资格,具备有效的安全生产考核合格证书(B证),且未担任其他在建工程项目的经理。

3.2 区外投标企业须按藏建市管函[2018]275号文件要求在“西藏自治区建筑市场监管与诚信信息平台”备案通过。

3.3 本次招标不接受联合体投标。

3.4 拟任技术负责人须具有市政公用工程相关专业中级及以上技术职称。

3.5 本项目不接受联合体投标。

3.6 本次招标不接受有不良记录或劣迹通报且在公示期内的施工企业申请。

## 四、投标报名及招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者于2021年11月2日至2021年11月8日,每日10时00分至12时30分,15时30分至18时00分(法定节假日除外)前到重庆市鼎运工程咨询有限公司报名,并购买招标文件。购买文件时应携带以下资料及证件:

(1)单位介绍信;(2)法定代表人授权委托书(被授权的委托人须是本公司员工);(3)营业执照副本(没有三证合一的提供三证副本);(4)企业近三年(2018年至2020年)经会计师事务所审计的财务报表,若公司成立不足三年,则提供公司成立以来的财务报表;(5)企业近三年完成的同类项目业绩证明材料(中标通知书或合同或竣工验收报告);(6)拟派本项目的人员相关证件。

注:以上资料须提供原件查验,复印件无线胶装成册加盖

鲜章。

4.2 招标文件每套售价850.00元,售后不退。

## 五、投标文件递交

5.1 递交投标文件的截止时间(投标截止时间)为2021年11月23日15时30分,开标地点:重庆市鼎运工程咨询有限公司。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件,招标人不予受理。

5.3 投标文件的法定代表人或授权委托代理人应携带本人有效身份证件准时到场参加。

## 六、其他

本公告同时在《西藏商报》、《西藏建设网》上发布。

## 七、联系方式

招标人: 班戈县乡村振兴局

地址: 西藏那曲班戈县吉江扎西路2号

电话: 13989010863

招标代理机构: 重庆市鼎运工程咨询有限公司

地址: 西藏拉萨市柳梧新区察古大道9号奥特莱斯15楼

联系人: 普女士

联系电话: 19187704463