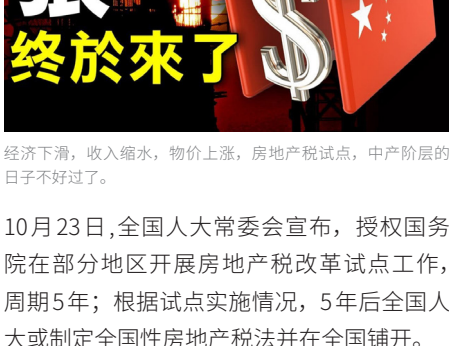


房地产税如何改变中国中产家庭未来



经济下滑，收入缩水，物价上涨，房地产税试点，中产阶层的日子不好过了。

10月23日，全国人大常委会宣布，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，周期5年；根据试点实施情况，5年后全国人大或制定全国性房地产税法并在全国铺开。

消息在网上引起网民的争论。微博网民“秦风20509”说：“租个70年产权，还得缴税，咋说呢？！”

海外经济专家程晓农博士对此做了专业分析。他认为房产是中国人家家庭资产的主要组成部分，就平均状况而言，城镇家庭的财产中，约七成是房产。房地产税无疑是对中产家庭的重大冲击，事关各家各户的家庭财产是否缩水、今后生活水平是否变动。

谁的房子要收税？

一旦某些城市被宣布为房地产税试点城市，人们最关心的是，谁的房子要征税。

从上海和重庆2011年至今实行的旧版房地产税试点看，上海针对本市居民新购的第二套或多套住房以及非本市居民新购住房征税；重庆则针对个人拥有的独栋住宅、新购的高档住房以及在重庆无户籍、无企业、无工作的个人新购住房征税。

这次新版房地产税的征收范围可能比旧版的更大。征收范围如何扩大呢？明年如果在上海扩大征收范围，就意味着，房主的独套住宅可能被纳入征税范围。而在重庆扩大征收范围，必然会面向普通档次的住房。

由此来看，新版房产税的征收范围很可能是按套数加面积来计算。套数指本人居住的住宅之外所拥有的住房都要收税；面积指即使房主只有一套房，但面积很大，也可能按照家庭成员的人数扣除一定的免征面积，剩下的面积开征房地产税。中信证券的研究报告披露，试点城市可能设置40~60平方米的人均免征面积。

房地产税是“恶税”



中信证券的研究报告认为，各试点城市会自行确定当地的房地产税税率，预计税率会在0.2%~1%之间。

征税的房地产计算价值，应该是参考国际经验，以市价的五折或七折对房产价值评估，计算房产税。这是因为：一，政府在土地出让时已经按地产价值征收过费用，这些费用被房地产公司转移到了房价里，不宜再度列入税基；二，房产主没有住宅土地的所有权，只有70年使用权，所以有必要打折来估算税基。

其实，即便是按房价的五折或七折来计算房地产税的税基，这也是“恶税”。因为住房本身远远不值其市价的五成或七成，按这个比例征收房地产税，已经是恶意收税了。

任泽平在其《房地产周期》一书中分析，2015年，北京、上海、广州、深圳等11个城市的房价构成是，建筑安装开支只占房价的11%，而土地成本高达40%，税收成本占16.7%，土地加税收开支占房价约六成左右。也就是说，房主买房时，已经通过房地产公司，向政府支付了土地价值及住宅开发所必须的基础设施建设费用；现在当局又再次按房价的五成到七成收房产税，无疑是每年重复征税。

开征房地产税的后果

中共如今已经进入了从中产阶层身上“刮油”度日的阶段。假如上海的一位房主，第二套房面积是100平方米，按上海平均房价每平米39631元计算，他的征税房产市价接近400万元；按七折计算征税的房产估值为280万。若按每年1%的房产税，一年得交2.8万元；而上海去年城镇单位就业人员年平均工资是12万元，扣除个人所得税、社保缴费，余8万元；这2.8万的房地产税额，相当于每年从他的税后荷包里掏走1/3。



开征房地产税的宏观经济效果必然是负面的。中产家庭的金融资产每年被房地产税掏走一块，加上房地产价值缩水，必然会影响到许多家庭的开支。整体经济的消费将因此减少，从而导致服务业和制造业更加萧条。程晓农博士认为，房地产税全国铺开之时，就是中产家庭的生活跌落之时。

美国南卡大学艾肯商学院讲座教授谢田认为，“中共现在就是进退两难，推出这个房地产税是为了解决其财政短缺的问题，但是施行房地产税又会加速房地产泡沫破灭。”

中国金融智库研究员巩胜利也表示，“中国（共）如果处理不好这次房地产危机，会引发金融海啸。”