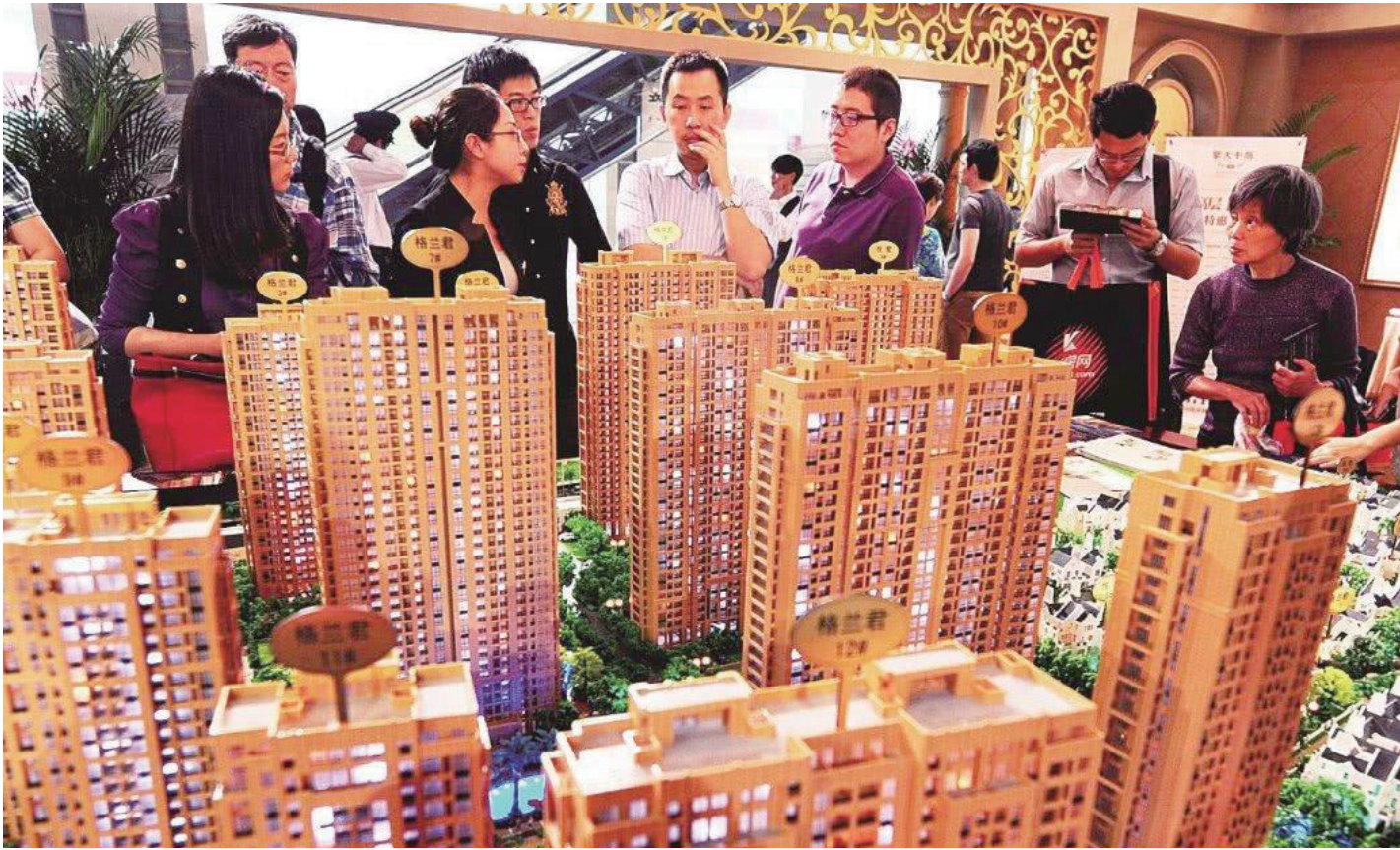


试点 10 年,房地产税真的要来了?

专家提议,在深圳和海南率先开征房地产税,也不排除在更大范围内试点



专家认为,房地产税征收的最佳时机未必存在。

房地产税可能真的要来了?! 5月11日晚间,财政部网站上突然挂网了一条消息:财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会,听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

全文非常简短,但是核心信息是涉及利益面十分广泛的房地产税问题。消息发出后,迅速冲上了微博热搜。这则被网友评价为“字少事大”的消息至少透露出三个信号:

其一,决定房产税立法、征收的四个部门聚齐了,这说明房地产税的相关问题正摆在决策层的案头上。多年缓行、阻碍重重的房地产税开征或将明显加速。

其二,“试点”二字信息量很大。根据官方近几年的定调,房地产税的开征将“立法先行”。而这一次重提“试点”,可能意味着房地产税改革将不再坐等走完所有的立法程序再予以推进,而是择机、视情况增设房产税试点。

其三,谁会成为新的试点城市?房价上涨势头明显的热点区域首当其冲。华夏新供给经济学研究院院长贾康曾多次呼吁,在深圳和海南率先开征房地产税,“这两个地方不能再等了,要拿出改革的胆识和勇气”。



房产税试点 10 年

早在 2011 年,上海、重庆就已经开始试点征收房产税。但 10 年过去了,房地产税年年都会成为关键词,但却迟迟未见试点扩围或全面开征。

一个税种的开征过程之所以如此纠结反复,就在于其背后牵动着千家万户的利益。目前我国居民 70% 以上的财富都集中配置在房地产上。对房地产持有环节征税,将对绝大多数人产生直接影响,特别是手上有多套房者,一旦征税,将面对前所未有的税负压力。

鉴于房产税对楼市供求乃至房价短期带来的巨大影响,不少人认为,房产税的出台需要寻找到最佳的时机,这可能也是导致房产税前行“步履维艰”的一大原因。

不过,从去年年末以来,短短半年时间,官方就五次提及房地产税:

2020 年 12 月,财政部部长刘昆在《人民

日报》撰文称,按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则,积极稳妥推进房地产税立法和改革。这一表态在当年 5 月份中央“稳妥推进房地产税立法和改革”的说法前加上了“积极”二字。

2021 年 3 月 13 日,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》正式发布,其中明确提出“推进房地产税立法,健全地方税体系,逐步扩大地方税管理权”。

4 月 7 日,财政部税政司司长王建凡表示,积极稳妥推进房地产税立法和改革。

5 月 6 日,财政部部长刘昆在《经济日报》撰文提到,进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度,积极稳妥推进房地产税立法和改革。

5 月 11 日,财政部等四部门主持召开房地产税改革试点工作座谈会。

字嘉表示,现在关于房产税开征的争论很大,甚至有无正当性都有很大争论。有人认为,土地不是小业主的,而且已经缴纳了 70 年的税费,再去征收房产税,法理上确实有待商榷。但是,他认为,要回到本源,认识到税收的本质功能是调节收入差距、调节贫富差距。

疫情暴发后,房价反而加速上涨,越是高档住宅,价格涨得越快。“有钱人没有受到疫情影响,反而加大高档住宅购置和避险,资产明显增值,房产又一次拉大了财富差距和贫富差距”,李宇嘉说,因此,开征房产税,势在必行。

央行《2020 年第四季度中国货币政策执行报告》指出,居民债务继续扩张的空间已非常有限,要高度警惕居民杠杆率过快上升的透支效应和潜在风险。与此同时,在一定程度上脱离城市居民可支配收入水平的房价收入比,增加了年轻一代的压力,同时,资

——有利于抑制房价上涨

人们更关注的是房地产税对房价的影

相关阅读

从“房产税和地产税”到“房地产税”

所谓房地产税,在我国亦称城市房地产税,是对城镇中的房屋和土地按照其价格或租金向房地产所有者或承典人征收的一种财产税。

新中国成立之初,房产税和地产税是分开的。1950 年 1 月,中央人民政府政务院颁布《关于统一全国税政的决定》和《全国税政实施要则》,在全国统一设立 14 个税种,其中就有房产税和地产税。房产税是仅对房产征收,不包含地价值,后来在实际执行中合并为城市房地产税。

1951 年 8 月 8 日,政务院颁布《城市房地产税暂行条例》,规定对房产征收房产税,对土地征收地产税;对房价、地价不易划分的,征收房地产税。这时的房产税和地产税,属于一个税种中的两个税目。

改革开放后,1983 年和 1984 年,我国进行了两步“利改税”和工商税制改革。1986 年 10 月 1 日起,《房产税暂行条例》开始实施,上述《城市房地产税暂行条例》对国内企业单位和个人停止使用,但仍适用于外资企业等涉外单位。这样,一套“内外有别”的房地产税制度成形。

1994 年,我国实施了大规模的税制改革,初步建立了适应社会主义市场经济体制的税收制度。房地产税收体系也初步确立,其中与拥有房产所有权和土地使用权直接相关的税种有五个:房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、耕地占用税、土地增值税;间接相关的税种有六个:营业税、个人所得税、城市维护建设税、企业所得税、契税、印花税。

2001 至 2010 年间,我国的税制进一步简化、规范,税负更加公平。房地产税制方面,取消了城市房地产税(《城市房地产税暂行条例》于 2009 年元旦起废止),将对内征收的房产税、城镇土地使用税和耕地占用税改为内外统一征收,消除了“内外有别”的藩篱。(2003 年 10 月,十六届三中全会通过的《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》提出,“条件具备时对不动产开征统一规范的物业税”。物业税是房地产税的别称,但这一改革一直未能进行。)

2010 年起,我国成为世界第二大经济体。与此同时,收入分配不公、贫富两极分化、中央与地方的财权与支出责任错位等问题愈发突出,亟须推进以提高直接税比重和完善地方税体系为方向的新一轮税制改革。房地产税制改革成为新一轮税制改革的引擎。

2011 年 1 月 28 日,重庆、上海开始实施房产税改革试点,对个人部分住宅征收房产税。2013 年 11 月,十八届三中全会通过的

源持续流向房地产业也会对制造业发展构成一定冲击。总之,如果不摆脱对房地产的依赖,中国就很难实现发展模式的转变,地方政府债务与居民债务还会持续上升,而这是难以持续的。

更重要的是,中国构建新发展格局的基础就是扩大国内消费。但是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

更关键的是,如果房价与居民负债率越来越高,就会对消费形成直接且持续的冲击。因此,中国必须稳定房价,并满足中低收入者的居住需求,让人们从购房压力中解放出来。在此背景下,征收房地产税有利于实现抑制房价上涨的目标,因为这可能会将存量和增量的投资者赶出市场,让住房回归到“居住”的属性,实现去“金融化”。

举案说法

如何界定商品房买卖合同中的“笔误”以及是否必然承担不利后果?

笔误是个人日常生活中经常出现的一种失误,在商品房交易过程中,开发商也会时常因笔误而导致合同文本内容与实际交付的房屋状况有所出入,如不小心将电梯数量写错或层高写错等等,而当这些笔误导致开发商与购房者出现争议时,司法裁判的考量因素有哪些呢?是否都应当由开发商承担不利后果呢?

在此,我们将通过案例为您解析。

就民事法律关系而言,某一法律行为是以意思表示为要素的,如果不能成立意思表示,则法律行为就不发生法律效力,且《中华人民共和国民法典》第 147 条规定:“基于重大误解实施的民事法律行为,行为人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”当开发商的“笔

误”确系对商品房的品种、质量、数量等导致了错误认识,使购房者的行为与自己的意思相悖,且造成重大损失的,则符合重大误解,进而合同可能被撤销。当出现“情节不严重的”且“确系因书写错误而出现的笔误”开发商是否必然承担不利后果。关于“笔误”法院有无具体的认定标准?

案例一：结合其他资料综合考量是否构成笔误

案 号：(2020)浙 0303 民初 3352 号

审理法院：浙江省温州市龙湾区人民法院

争议焦点：被告所交付的涉案商品房中阳台个数与约定不一致

法院观点：购买商品房产作为生活需要及家庭支出的重大事项,一般由购房者通过考量坐落位置、价格、户型等多方因素后的,结合宣传资料册、样板房、户型平面图等作出是否购买意思表示。合同附件一《房屋平面图》与备案的《四一十七层平面图》、楼书中的平面

图显示的存在 2 个阳台的户型均为一致,且被告在样板房对阳台区域在样板房门口公示平面图及样板房实际装修阳台区域均有明确提示,现双方对该商品房房有实际建筑面积符合合同约定亦未有争议,综合上述事实,合同附件一《房屋平面图》虽未作出“阳台”标示,但结合楼书、备案的《四一十七层平面图》内容及样板房提示,均足以让原告对合同附件一《房屋平面图》的阳台区域作出正确判断,原告应然知晓被告所销售涉案商品房包含有 2 个阳台的事实,原告在合同附件一《房屋平面图》附图上签

案 号：(2016)桂 05 民终 748 号

审理法院：广西壮族自治区北海市中级人民法院

争议焦点：阳台材料“钢”换“铝”,是否违约

法院观点：上诉人与被上诉人签订的《商品房买卖合同》及附件是双方当事人的真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,该合同合法有效。双方当事人应当按照约定全面履行自己的义务。签订买卖合同前,涉案阳台栏

杆材质确已经审核和备案为方钢,工程也已竣工验收合格。但根据合同附件三第 8 条的约定,涉案房屋阳台栏杆材质应为铝合金,而被上诉人实际使用的栏杆材质为方钢,与合同约定不一致,被上诉人主张为笔误,但其与上诉人等众多业主签订合同时明知其出售的房屋阳台所用材质为方钢,而铝合金与方钢材质迥异,且不属于别字,被上诉人并非与本案上诉人签订合同时才约定为铝合金,而是与众多业主签订合同时均约定

案 号:(2019)皖 01 民终 8089 号

审理法院：安徽省合肥市中级人民法院

争议焦点：车库出入口与实际合同约定不符

法院观点：本案争议的 E12 幢楼南侧

案 号:(2018)粤 01 民终 4051 号

审理法院：广东省广州市中级人民法院

争议焦点：房屋交付时间约定的与实际不符

法院观点：法院裁判关于房屋交付的时间问题。合同第十三条约定万信达公司应于 2015 年 12 月 31 日前将房屋交付塞明星、李艳使用,因该时双方尚未签订合同,双方均确认为笔误,而庭审中双方对何时交付房屋未能达成一致意见。塞明

星、李艳称其购买的是现房,合同签订之日即为房屋交付之日。而合同对此没有进行约定,且双方签订的是商品房预售合同,并非现房买卖合同,商品房预售合同除有特别约定外,一般情况下合同签订的时间并非房屋的交付时间,且该时塞明星、李艳的大部分房款尚未支付,因此对塞明星、李艳主张合同签订的时间即为房屋交付时间的意见一审法院不予采纳。万信达公司称房款支付完毕之日视为房屋交付之日更符合交易惯例和日常生活规

则,因此,在双方没有约定交房时间的情况下,本案以塞明星、李艳交齐房款之日即 2016 年 12 月 22 日为房屋交付时间。

在购房合同中,虽然购房者需尽到注意的义务,但由于合同的提供者系开发商,则开发商的责任义务更大,所以在法律层面上更倾向于保护接受合同的一方,因此,开发商更应当审慎注意,完善自己的合同文本并注意细枝末节,避免因笔误引发不必要的纠纷。

(据说法说工程)

案例二：依据现实书写惯例，认定是否构成笔误

相同,上诉人也是考虑阳台材质为铝合金才与被上诉人主张签订房屋买卖合同的,因此被上诉人主张该约定为笔误理由不成立。上诉人虽收房并签署《业主房屋验收表》及《收楼物品确认书》,只是表明其对收房时房屋现状的确认,并不因此视为对《商品房买卖合同》附件三第 8 条约定的更正。因被上诉人交付的房屋阳台栏杆材质与合同约定不符,其行为已构成违约,一审法院对此认定并不当,被上诉人该抗辩理由不成立。

案例三：发生笔误但不影响效能及业主实际使用

实给其生活、通行、人车分流造成影响,及其使用功能均未造成影响,况且 2018 年 8 月底,经多方努力,保利公司在案涉小区 E11 幢与 E12 幢、E13 幢与 E15 幢之间重新开设了车库出入口。原告认为规划总平面图上标注的 E12 幢楼南侧车库出入口确

案例四：双方笔误，或者双方对该笔误予以认可

则,因此,在双方没有约定交房时间的情况下,本案以塞明星、李艳交齐房款之日即 2016 年 12 月 22 日为房屋交付时间。

在购房合同中,虽然购房者需尽到注意的义务,但由于合同的提供者系开发商,则开发商的责任义务更大,所以在法律层面上更倾向于保护接受合同的一方,因此,开发商更应当审慎注意,完善自己的合同文本并注意细枝末节,避免因笔误引发不必要的纠纷。

实给其生活、通行、人车分流造成影响,及其使用功能均未造成影响,况且 2018 年 8 月底,经多方努力,保利公司在案涉小区 E11 幢与 E12 幢、E13 幢与 E15 幢之间重新开设了车库出入口。原告认为规划总平面图上标注的 E12 幢楼南侧车库出入口确

实给其生活、通行、人车分流造成影响,及其使用功能均未造成影响,况且 2018 年 8 月底,经多方努力,保利公司在案涉小区 E11 幢与 E12 幢、E13 幢与 E15 幢之间重新开设了车库出入口。原告认为规划总平面图上标注的 E12 幢楼南侧车库出入口确

实给其生活、通行、人车分流造成影响,及其使用功能均未造成影响,况且 2018 年 8 月底,经多方努力,保利公司在案涉小区 E11 幢与 E12 幢、E13 幢与 E15 幢之间重新开设了车库出入口。原告认为规划总平面图上标注的 E12 幢楼南侧车库出入口确