

“十四五”时期房地产税立法将有何进展，备受老百姓关注。

《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》(下称“十四五”规划)给出答案：推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。此前的“十三五”规划也提及“推进房地产税立法”。

“十四五”规划重提“推进房地产税立法”，释放了什么信号？

房地产税未被放弃，仍要推进

现行的房产税对老百姓住房不征税，而正在立法中的房地产税则将老百姓住房纳入征税范围，也因此备受关注。目前房地产税立法已经列入十三届全国人大常委会立法规划的第一类项目，即条件比较成熟、任期内拟提请审议的法律草案。

“这一表述意味着，至少从政策层面来说，没有放弃房地产税立法，在合适的时机还会研究推进。”中国财政学会副秘书长冯俏彬告诉第一财经记者。

中国社科院财经战略研究院研究员杨志勇分析认为，房地产税立法需要考虑的问题很多，需要综合分析各方面影响，“推进”就是要把事情做扎实，同时立法有进展。

武汉大学法学院教授熊伟告诉第一财经，这是一个谨慎的表述，应该还是视情况再定，至少没有放弃房地产税立法。

“这一表述说明房地产税立法还要做，但什么时候做，并没有明确的计划。”上海财经大学范子英教授说。

上海交通大学财税法研究中心副主任王桦宇告诉第一财经，“十四五”规划和“十三五”规划关于房地产税立法的表述基本一致，略有不同。从逻辑层次上看，“十四五”期间的要求更强调以房地产税立法带动健全地方税体系，并在此基础上逐渐扩大地方税政管理权。从“十四五”规划关于房地产税的表述，可以看出房地产税立法会继续推进，并根据经济社会发展具体情况掌握节奏和进程。

房地产税法由全国人大常委会预算工作委员会会同财政部组织起草，相关部门正在完善法律草案、重要问题的论证等方面的工作，待条件成熟时提请全国人大常委会初次审议。截至目前，房地产税法草案尚未对外公开征求意见。

中国政法大学财税法研究中心主任施正文告诉第一财经，房地产税开征将对房价产生影响，进而影响老百姓财产，而且对个人直接征税，征管难度较大，因此房地产税立法难度大。房地产税立法从前些年的“加快推进”表述，到近些年改为“稳妥或稳步推进”，此次“十四五”规划重提“推进房地产税”立法，说明立法需要根据具体情况来稳妥推进，但未提开征。

立法原则不变，开征待定

财政部部长刘昆曾撰文谈及“十四五”时期财税改革任务，其中明确表示按照“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。

多位财税专家告诉第一财经，在落实税收法定原则下，房地产税立法先行是普遍共识。而由于房地产税属于地方税种，因此采取“充分授权”原则，由地方在法律范围内根据地方实际情况来决定具体实施方案，包括房地产税开征时间、具体税率等。分步推进原则意味着房地产税征收，可能采取先城市后乡镇、先市民后农民、先企业后个人策略逐步实施。

2018年全国两会上，时任财政部副部长史耀斌答记者问时表示，中国房地产税制度设计上会参考国际上共性的制度性安排。

他总结了国际上房地产税制度的四大共性，分别是所有的工商业住房和个人住房都会按照它的评估值来征税；所有国家的房地产税制度安排中都有一些税收优惠，比如可以作出一定的扣除标准等；房地产税属于地方税，收入归属于地方政府；房地产税需要建立完备的税收征管模式，使房地产税征得到、征得公平。

除了借鉴国际经验外，史耀斌强调，会按照中国的国情出发来合理设计房地产税制度。

“比如，合并整合相关的一些税种；再比如，合理降低房地产在建设交易环节的一些税费负担等。这样，使我们设计的房地产税制度能够更加合理、更加公平，既能够起到筹集财政收入的作用，又能够起到调节收入分配、促进社会公平的积极效应。”史耀斌说。

史耀斌目前担任全国人大常委会预算工作委员会主任，而房地产税法草案起草工作正是该委员会重点工作之一。

王桦宇表示，此次“十四五”规划的相关表述，透露出房地产税立法仍会按照此前“立法先行、充分授权、分步推进”的既定原则，稳妥把握房地产税立法和改革的关系。房地产税立法的推进与地方税体系及地方税政管理权有机联系在一起，在制

度设计和运行安排上会更加重视地方的特殊性和因地制宜。