

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》中提到，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。

相比于2018年、2019年，2020年以来，在政府官方口径中，房地产税的提法并不是很多。此次出现在“十四五”规划纲要中，是否意味着要在未来五年完成立法工作呢？

立法和开征势在必行

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，在2020年和2021年全国两会中，政府工作报告均未提及房地产税，跟当前疫情特殊情况有关，并不代表税收制度改革放缓，房地产税的立法工作还是会推进的。如今出现在“十四五”规划纲要中，继续说明房地产税在长效机制和房地产发展中的重要作用，意味着“十四五”时期会继续将房地产税立法作为一项重要内容。

“房地产税是我国房地产长效机制的一个重要内容，此前的三道红线、房贷集中度、集中供地等政策出台，都说明房地产长效机制持续建立中，后续房地产税立法工作也会稳步推进，能够真正维护房地产市场长期可持续发展的平稳发展。”严跃进表示。

房地产税的立法工作已经提了多年，如今再次列入新的五年规划纲要中，意味着未来立法与开征是势在必行，只不过是时间与时机问题。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示，征收房地产税符合客观规律，是否征收已经没有必要讨论，关键是什么时候征收、如何征收？有些年份房地产税提的多，有些年份提的少，因为不同年份我国面临的发展形势不同，什么时候推出，需要综合考量各方面因素。此外，如何征收也是关键。

事实上，房地产税征收涉及征收范围、豁免的基本条件、税率的标准范围等，均是一个复杂的工程。多年来，在房地产税的征收上，讨论与争议较多，诸如是按面积还是按套数征收？哪些房产可以免征？征收基数如何确定？等等。

房地产税十年提法

追溯历史，房地产税的立法工作已经提了十年。

在五年规划纲要中，房地产税最早出现在2011年发布的“十二五”规划纲要中，其表述为“研究推进房地产税改革。”

“十三五”规划纲要提出，“完善地方税体系，推进房地产税立法。”

而在全国两会，房地产税也是看点。房地产税首次出现在2014年政府工作报告中，其提法是“推进税收制度改革，做好房地产税等相关工作”，2015年-2017年均未提及。2018年、2019年，官方多次喊话加快推进房地产税立法，两年的政府工作报告中，对于房地产税立法分别用“稳妥推进”和“稳步推进”来表述。

2018年全国两会中，政府工作报告的表述为，“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。”当时，十三届全国人大一次会议副秘书长、发言人张业遂也曾表示，“目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。”曾任财政部副部长的史耀斌在回答记者提问时也表示，“目前全国人大常委会预算工作委员会、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。”

2019年全国两会中，房地产税立法同样是较为关注的热点话题，政府工作报告的表述为“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。当时，十三届全国人大二次会议第二次全体会议召开，全国人大常委会委员长栗战书曾在介绍今后一年的主要任务时称，集中力量落实好党中央确定的重大立法事项，其中包括加紧房地产税等立法调研工作。

官方频频发声，当时不少业内人士认为，这意味着，2019年房地产税立法将加快进程。

不过，中原地产首席分析师张大伟当时曾分析称，“从文字语法上，并没有制度完成的内容，只是要落地好立法调研、起草等可能性。房地产税立法过程较长，3年内落地可能性不大，目前在积极准备草案阶段，短期出台执行落地可能性不大。”

此后的2020年和2021年全国两会，官方并未提及房地产税。不过，在2020年5月11日发布实施的《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》中指出，要加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法。

