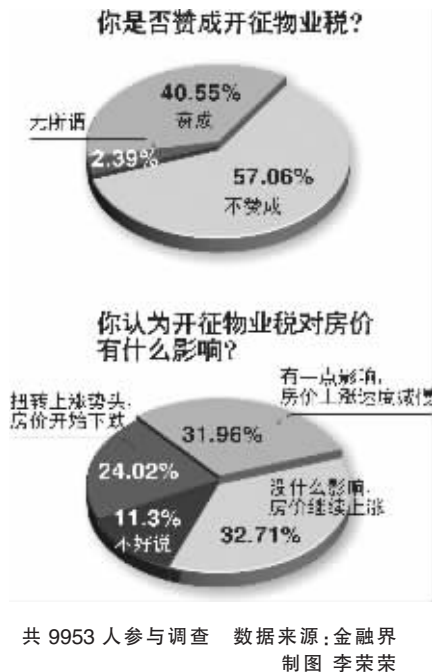


传物业税“空转”将推广至全国,北京深圳今年可能试点实征 一家三套房 物业费可能每年缴4万

酝酿多时的物业费风声再起,有消息称物业费“空转”工作在部分地区试点了6年多之后,将推广至全国,北京、深圳今年可能试点实征。

有专家认为,如果要收物业费,对一些拥有多套房的投资型购房人肯定不会“网开一面”,对二套房的征收税率可能为1%,三套房的税率将提至2%。以南京一户投资型的家庭拥有三套房为例,一年就要缴纳4万元的物业费。

快报记者 王海燕 尹晓波 综合《京华时报》



资料图片

业内反应

“禁炒”信号 大于实际意义

北京易居研究所副所长牟增斌认为,物业费如果真正实施,对市场影响将会非常大,但现在仅是全国“空转”,对市场影响有限,信号意义大于实际意义。著名地产独立评论员、社会学博士王智中认为,这是中央在出台“二手房营业税优惠期恢复5年”后再一次明确“不许再炒”的信号,因为物业费主要针对的就是炒房者。

有业内人士认为,物业费首先将对投资者最为青睐的商铺和高端住宅市场产生影响,这两种产品很可能成为物业费的首批征收对象,如果炒家不及时脱手,很可能炒房炒成房东,成为最终的缴税对象。王智中直接表示,“如果物业费真的开征,无疑将首先打压高端物业费。”

亚豪机构副总经理任启鑫认为,目前开征物业费面临诸多困难。开征物业费首先面对的是物业及其所依附土地的所有权问题,在我国,土地是国有的,购房者只拥有70年的产权。也就是说,我们购买的物业随着时间的增长,其资产是在贬值的。从这一点来看,我国征收物业费的基础是不牢固的,如果要参照国际惯例来开征物业费,就要建立合理的土地制度,妥善处理物业及其土地所有权的问题,对现行的土地出让制度进行突破性的变革,但这是比较困难的。

相关链接

各国家及地区 物业费怎么收

中国香港
如房地产出租用途,则该租金收入需要缴纳物业费。每一个课税年度按照土地或楼宇的应评税净值,以标准税率向在香港拥有土地或楼宇的业主征收,税率为15%。

新加坡
由新加坡国内税务局对所有房产征收,自住房产的物业费率为4%,其他类型的房产的物业费率为10%。

日本
日本财产税主要是对房地产等不动产课征的不动产取得税、固定资产税、城市规划税、注册执照税等,同时还有遗产继承税与赠与税。固定资产税的标准税率为14%。

韩国
韩国的财产税和综合土地税达到惊人的30%。而韩国在接下来的2年内,还可能进一步调整房地产税率。财产税和土地税将会被整合为资本收益税,税率将增加为:第二套房产为50%,而第三套房产为60%。

中国台湾
按我国台湾物业费的征收标准来看,144平方米以上的房源,每年收取的税费将有可能在房屋总和0.8%-1.5%/年。

美国
不动产税,归在财产税项下,税基是房地产评估值的一定比例。目前美国的50个州都征收这项税收,各州和地方政府的不动产税率不同,大约平均1%-3%。

物业费在南京已“空转”5年

昨天有媒体报道,日前国家税务总局布置了今年财产行为税征收的相关工作,并对在全国范围内开展房地产模拟评税,以及应用评税技术核定房地产交易计税价格工作的有关问题进行了说明。今年,我国税务部门将在全国范围内开展房地产模拟评税。记者为此昨天多次致电国税总局方面,但未获实质性答复。

物业费指的是财产税、地产税等不动产税。其主体是对土地、房屋等不动产的所有者或使用者每年按资产评估值的一定比率征收税款。

据了解,物业费“空转”工作在部分地区已经试点了6年多,今后将推广至全国。从2003年5月开始,财政部

和国家税务总局就分3批在北京、辽宁、江苏、深圳、重庆、宁夏、福建、安徽、河南、大连10个省市区和计划单列市的32个县、市、区开展了房地产模拟评税试点工作。

据知情人士透露,南京物业费“空转”早在2004年就已经开始,相关试点只涉及南京的鼓楼区、江宁区和高淳县。至于试点的税率、对象、一些数据,没法对外透露。网上有传言称,目前空转的物业费征收有两种计算模式,以房屋用途来区分。如果房屋是自住,以房产评估价的70%为基准,征收税基的1.2%为物业费;如果房产是出租投资用,就以投资回报为基准,征收12%的物业费,但空转中并没有设定起征点。

北京深圳今年可能试点实征

不过,中央财经大学税务学院副院长刘桓昨天对记者表示:物业费将不仅停留在空转层面,物业费的实际开征,可能今年就会在局部地区试点。刘桓认为,北京和深圳今年试点实征物业费的可能性最大。北京空转物业费时间较长,已经有比较成熟的经验,而深圳这一城市比较新,央产房和古建筑等房产历史遗留问题少,房产权属登记准确率很高,所以这两个城市适合试点。

不过,针对刘桓的说法,记者昨天向北京市地税局证

实时,该局地税处有关人士称,该处暂未接到上级下达的今年正式开征物业费的通知。

中国财政学会副会长中国人民大学教授安体富也认为,有关部门务必要尽快开征物业费。税务部门不要害怕因初期政策不完善等原因,而出现税款跑漏的问题。由于我国房地产业发展速度极快,这项政策越推迟执行,全国房地产保有量越高,税基越大,政策推行起来也就越困难。他建议在部分大中城市先试点征收,再利用取得的经验尽快在全国大面积推开。

实征可能首先针对商业地产

安体富说,如果今年物业费在部分地区真的开征,也只会针对商业地产征税,而不会对个人购买的民宅开征。物业费相当于过去对商业地产征收的房产税和土地使用税,物业费开征后,预计税率不会发生变化,仍将维持以往水平。

刘桓也认为,物业费要对原有政策进行微调之后才能对个人征税的。过去相关政策是对房屋使用者征税,这遭到抗拒的可能性高,不利于征收管理。今后应改为对房产所有者征税。而对非普通住宅和普通住宅的征税应设置先后顺序。

何时针对个人购买的民宅征

收物业费?两位教授认为这是一大难关,它取决于我国个人财产登记制度的进一步完善。这个难关的存在也正是国家有关部门为何迟迟未能正式公布物业费具体政策的原因。

目前,除了普通民宅和商业地产以外,还有公房、央产房和古建筑等多种个人居住、租住的住宅形式。一旦对个人征收物业费,并因此同时出现“拆迁补偿没我的份,但缴税有我的份”的问题,很可能引发一些矛盾。

因此两位专家认为,政策需逐步完善,物业费才面向个人征收,至少要到三五年之后才有可能。

一家三套房每年可能缴税4万

有专家认为,物业费如果实际开征,对一些拥有多套房的投资型购房人肯定不会“网开一面”,对二套房的征收税率可能为1%,三套房的税率将提至2%。以南京一户投资型的家庭拥有三套房为例,各为100平方米,一套在白下区,价值200万元;一套在江宁,价值100万元;一套在河西,价值150万元。

算法1:首套房免征,二套房起征。假设按照“首套房”免征的算法,或许会考虑户口所在地的房产予以免征的标准。如果这户家庭的户口在白下区的房子内,那么白下区的房产免于征收物业费。按购买时间计算,第二套江宁的房子,一年按照1%的物业费税率,每年要交1万元的

物业费;第三套河西的房子,缴纳2%的物业费,就是3万元。这样一算,一年就要缴纳4万元的物业费。

算法2:人均面积达标不征,超标部分征收。假设按照人均面积来计算,这户家庭三口人,目前南京人均住房面积为32.21平方米,免于征收的面积就是96.63平方米。多出了200多平方米,怎么征收?可能会区分一个面积段,在当地人均家庭住房面积1倍之内的按1%征收物业费,2倍以之内的按2%征收。但是,也会参照房屋的市值来征收。如果白下区的房子是免于征收的,同样另外两套也要被课以“重税”,大致也会在4万元左右,面积超标越多,收的税将越多。

全省版 覆盖苏皖 信息涵盖:各类公告、招聘、招商、广告热线:025-84712849、84519772
商、贷款、转让、销售、遗失等

招商信息
专办外资注册、增资
代办:驰名商标、中国名牌、江苏名牌、著名商标(以上均有政府政策奖励)、外企全权注册、香港公司注册5000元
电话:0519-86679135、15606112258

五粮液福喜迎门酒特惠招商
福喜迎门酒是五粮液股份有限公司为建国60周年喜庆日子隆重推出的一款浓香型优质白酒,该酒外盒艳丽豪华,酒质清香扑鼻,中低价位,利润空间高,另有央视及赠车、送广告费、品尝酒、促销人员工资等丰厚市场支持。现特惠诚征全国县市级以上独家总代理商,欢迎加盟合作!谁做谁就是福喜迎门!
网址:www.wlyfycm.com 025-58838888、028-68988888、13678197888

贷款咨询服务
冉怡:愿为个人、企业贷款共创双赢,项目投资与合作(提供项目高回报)。025-68951392

和信:个人、企业贷款5万-1万,外地可。025-66622327
先锋:个人、企业贷款,免抵押,外地可,成功收费。025-66602403

声明
兹有冯德祥同志不再担任我公司客户经理,我公司也不再授权其从事与公司相关的任何业务,如有业务需要,请直接与我司联系。特此声明!中国石化江油分公司江苏镇江扬江油分公司 二〇一〇年一月四日