

## 税务评论

作者：

### 北京

孙菊茹

合伙人

电话：+86 10 8520 7505

电子邮件：

[nanmarsh@deloitte.com.cn](mailto:nanmarsh@deloitte.com.cn)

### 龚兵

高级经理

电话：+86 10 8520 7533

电子邮件：

[clgong@deloitte.com.cn](mailto:clgong@deloitte.com.cn)

### 上海

董娅

经理

电话：+86 21 6141 1237

电子邮件：

[crdong@deloitte.com.cn](mailto:crdong@deloitte.com.cn)

如欲垂询更多信息，请联络：

### 房地产行业

全国主管税务合伙人

(北京)

孙菊茹

合伙人

电话：+86 10 8520 7505

电子邮件：

[nanmarsh@deloitte.com.cn](mailto:nanmarsh@deloitte.com.cn)

### 华东区 (上海)

陈振国

合伙人

电话：+86 21 6141 1033

电子邮件：

[sitan@deloitte.com.cn](mailto:sitan@deloitte.com.cn)

### 华南区 (香港特别行政区)

谭振雄

合伙人

电话：+852 2852 1672

电子邮件：

[anttam@deloitte.com.hk](mailto:anttam@deloitte.com.hk)

## 中国税务 房地产行业

### 沪渝两地房产税试点政策正式颁布

2011 年 1 月 27 日晚，上海市与重庆市人民政府分别发布了对个人住房征收房产税改革试点的暂行办法，意味着业界期待已久的房产税改革试点终于拉开了序幕。两地的暂行办法自 2011 年 1 月 28 日起执行。有关负责人表示，未来对个人住房征收房产税的改革试点有望在全国推开。

### 背景

为抑制房价过快上涨，控制投机性购房活动，各级政府自 2010 年起出台了一系列包括限购令、差别化信贷政策等在内的房地产调控措施。同时，央行从去年 10 月起连续三次加息，以紧缩信贷，抑制通货膨胀；这在一定程度上也对房地产行业的资金供给带来了压力。然而，多项政策的实施并未使中国国内房价高企的现象得到可观的改善。因此，业界普遍预期政府将进一步运用税收工具对房地产市场进行调控。此次房产税改革在上海、重庆两地先行试点标志着这一预期已成为现实。

作为调控工具而言，房产税并不是一项新增的税种；但根据现行的规定，个人住房通常都可免于征收房产税。本次改革试点的主要内容就是将个人拥有的部分住房纳入到房产税征税范围中，以达到引导调节市场住房消费需求的目标。

### 两地房产税试点政策对比

上海和重庆两地对个人住房征收房产税的试点政策如下表所示：

|             | 上海   | 重庆   |
|-------------|--|--|
| <b>试点范围</b> | 上海市行政区域  | 重庆主城九区   |
| <b>征税对象</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>上海市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房。</li><li>非上海市居民家庭在本市新购的住房。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>个人拥有的独栋商品住宅。</li><li>个人新购的高档住房（即建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价 2 倍或以上的住房）。</li><li>在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房。</li></ul> |

|      | 上海   | 重庆  |
|------|--|---|
| 纳税人  | 住房产权所有人  | 住房产权所有人   |
| 计税依据 | 暂按应税住房市场交易价格的 70% 计算   | 以房产交易价计算；但独栋商品住宅和高档住房一经纳入应税范围，如无新的规定，无论是否出现产权变动均属纳 对象，其计税交易价不再变动。   |
| 适用税率 | 0.4%, 0.6%   | 0.5%, 1%, 1.2%  |
| 优惠政策 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新购住房与其他住房合并计算，家庭人均 60 平方米以内免税（无住房成年子女可记入家庭人口）。</li> <li>• 上海市居民家庭新购一套住房后一年内出售该家庭原有唯一住房的，可就新购住房已征收房产税申请退税。</li> <li>• 子女成年后因婚姻等需要，以及符合条件的非上海市居民家庭新购住房，且该住房属于家庭唯一住房的，暂免征收。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 每户家庭可对一套应税住房扣除免税面积。在试点前拥有的独栋商品住宅，免税面积为 180 平方米；新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为 100 平方米。</li> <li>• 其他对农民工等人员的优惠。</li> </ul> |

通过上述的比较可以发现，上海市的试点政策仅适用于试点后的新购住房，并将本地居民的首套住房排除在征税范围之外，因此其主要目的在于控制投资性的购房需求。重庆市的试点政策则更侧重于遏制市场对高档住房的消费需求。

## 分析和评论

上海、重庆的房产税试点改革将增加两地个人住房拥有者的持有成本，从而引导市场需求，并可对抵制房价过快上涨起到一定作用。但普遍认为本次试点的政策力度较为温和，其对房地产市场及其投资者的长期影响仍有待观察。

值得注意的是，虽然上海、重庆在试点初期基本上以房产交易价格作为计税依据，但两地的试点政策都提及未来将转向以房产评估值为计税依据。可以预见税务机关下一步将在个人房产信息收集、房产估价等方面完善、强化相应的征管体系和具体措施。

相关政府部门明确，未来将在统筹考虑对基本需求居住面积免税等因素的基础上，在全国范围内对个人拥有的住房征收房产税。因此，上海、重庆两地的试点经验对于未来房产税在其他省份或全国范围内的推行将起到重要的示范和参考作用。

本文由德勤华永会计师事务所有限公司为本行中国大陆及香港之客户及员工编制，内容只供一般参考之用。我们建议读者就有关资料作出行动前咨询税务顾问的专业意见。如欲垂询有关本文的资料或其它税务分析及意见，请联络：

#### 北京

##### 吴嘉源

合伙人

电话：+86 10 8520 7501

传真：+86 10 8518 7501

电子邮件：[keving@deloitte.com.cn](mailto:keving@deloitte.com.cn)

#### 香港特别行政区

##### 张新华

合伙人

电话：+852 2852 6768

传真：+852 2851 8005

电子邮件：[ryanchang@deloitte.com.hk](mailto:ryanchang@deloitte.com.hk)

#### 苏州

##### 许柯/梁晴

合伙人

电话：+86 512 6289 1318/1328

传真：+86 512 6762 3338

电子邮件：[frakxu@deloitte.com.cn](mailto:frakxu@deloitte.com.cn)  
[mliang@deloitte.com.cn](mailto:mliang@deloitte.com.cn)

#### 重庆

##### 汤卫东

合伙人

电话：+86 23 6310 6206

传真：+86 23 6310 6170

电子邮件：[ftang@deloitte.com.cn](mailto:ftang@deloitte.com.cn)

#### 澳门特别行政区

##### 马健华

合伙人

电话：+853 8898 8833

传真：+853 2871 3033

电子邮件：[quiva@deloitte.com.hk](mailto:quiva@deloitte.com.hk)

#### 天津

##### 苏国元

合伙人

电话：+86 22 2320 6680

传真：+86 22 2320 6699

电子邮件：[jassu@deloitte.com.cn](mailto:jassu@deloitte.com.cn)

#### 大连

##### 谢玉莲

合伙人

电话：+86 411 8371 2777

传真：+86 411 8360 3297

电子邮件：[contse@deloitte.com.cn](mailto:contse@deloitte.com.cn)

#### 南京

##### 许柯

合伙人

电话：+86 25 5791 5208

传真：+86 25 8691 8776

电子邮件：[frakxu@deloitte.com.cn](mailto:frakxu@deloitte.com.cn)

#### 武汉

##### 蒋颖

合伙人

电话：+86 27 8526 6618

传真：+86 27 8526 7032

电子邮件：[vivjiang@deloitte.com.cn](mailto:vivjiang@deloitte.com.cn)

#### 广州

##### 周翊

合伙人

电话：+86 20 2831 1228

传真：+86 20 3888 0121

电子邮件：[jchow@deloitte.com.cn](mailto:jchow@deloitte.com.cn)

#### 上海

##### 蒋颖

合伙人

电话：+86 21 6141 1098

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：[vivjiang@deloitte.com.cn](mailto:vivjiang@deloitte.com.cn)

#### 厦门

##### 蒋颖

合伙人

电话：+86 592 2107 298

传真：+86 592 2107 259

电子邮件：[vivjiang@deloitte.com.cn](mailto:vivjiang@deloitte.com.cn)

#### 杭州

##### 许柯

合伙人

电话：+86 571 2811 1901

传真：+86 571 2811 1904

电子邮件：[frakxu@deloitte.com.cn](mailto:frakxu@deloitte.com.cn)

#### 深圳

##### 罗永昌

合伙人

电话：+86 755 3332 1682

传真：+86 755 8246 3222

电子邮件：[vinlo@deloitte.com.cn](mailto:vinlo@deloitte.com.cn)

#### 关于德勤中国税务技术中心

德勤中国税务团队于二零零六年成立德勤中国税务技术中心，旨在不断提高德勤中国的税务服务质量，为客户提供更佳的服务及协助税务团队出类拔萃。德勤中国税务技术中心编制、发布了“税务评论”、“税务要闻”等系列刊物，从技术的角度就新近颁发的相关国家法规、法例作出评论分析与介绍；并对疑点、难点作出专题税务研究及提供专业意见。如欲垂询，请联络：

#### 中国税务技术中心

电子邮件：[ntc@deloitte.com.cn](mailto:ntc@deloitte.com.cn)

#### 华东区

##### 张理国

全国区领导人及合伙人

电话：+86 21 6141 1038

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：[ligzhang@deloitte.com.cn](mailto:ligzhang@deloitte.com.cn)

#### 华北区

##### 张捷

合伙人

电话：+86 10 8520 7526

传真：+86 10 8518 1326

电子邮件：[angelazhang@deloitte.com.cn](mailto:angelazhang@deloitte.com.cn)

#### 华南区

##### 殷国焯

总监

电话：+852 2852 6538

传真：+852 2520 6205

电子邮件：[dyun@deloitte.com.hk](mailto:dyun@deloitte.com.hk)

如欲索取本文的电子版或更改数据，请联络陆颖仪 Wandy Luk ([wanluk@deloitte.com.hk](mailto:wanluk@deloitte.com.hk)) 或传真至+852 2541 1911。

Deloitte (“德勤”) 泛指一间根据英国法律组成的私人担保有限公司德勤有限公司 (“德勤有限公司”)，以及其一家或多家成员所。每一个成员所均为具有独立法律地位的法律实体。请参阅 [www.deloitte.com/cn/about](http://www.deloitte.com/cn/about) 中有关德勤有限公司及其成员所法律结构的详细描述。

德勤为各行各业的上市及非上市客户提供审计、税务、企业管理咨询及财务咨询服务。德勤成员所网络遍及全球逾 140 个国家，凭借其世界一流的专业服务能力及对本地市场渊博的知识，协助客户在全球各地取得商业成功。德勤约 170,000 名专业人士致力于追求卓越，树立典范。

在中国，我们通过德勤·关黄陈方会计师行和德勤华永会计师事务所有限公司，以及其下属机构和关联机构提供服务。德勤·关黄陈方会计师行及德勤华永会计师事务所有限公司共同为德勤有限公司的成员所。

德勤中国是中國大陸及港澳地区居领导地位的专业服务机构之一，共拥有逾 8,000 名员工分布于包括北京、重庆、大连、广州、杭州、香港、澳门、南京、上海、深圳、苏州、天津、武汉和厦门在内的 14 个城市。

早在 1917 年，我们于上海成立了办事处。我们以全球网络为支持，为国内企业、跨国公司以及高成长的企业提供全面的审计、税务、企业管理咨询和财务咨询服务。

我们在中国拥有丰富的经验，并一直为中国会计准则、税制以及本土专业会计师的发展作出重大的贡献。在香港，我们更为大约三分之一在香港联合交易所上市的公司提供服务。

本文件中所含数据乃一般性信息，故此，并不构成德勤有限公司、其任何成员所或上述其关联机构(统称为“德勤网络”)提供任何会计、商业、财务、投资、法律、税务或其它专业建议或服务。本文件不能代替此等专业建议或服务，读者亦不应依赖本文件中的信息作为可能影响自身财务或业务决策的基础。在做出任何可能影响自身财务或业务的决策或采取任何相关行动前，请咨询合格的专业顾问。任何德勤网络内的机构不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。