

借鉴发达国家经验推动我国房地产税制改革

陈洁¹ 刘葵红²

1 武汉轻工大学管理学院本科生 2 武汉轻工大学管理学院副教授

DOI:10.12238/ej.v4i6.817

[摘要] 本文在对我国房地产市场现状描述的基础上阐述房地产税制在我国推行的必要性,结合发达国家和地区的房地产制度实施经验,提出我国房地产税改革实施的一些建议。

[关键词] 房地产市场; 房地产税; 改革; 国外房地产税

中图分类号: F293.35 文献标识码: A

Learning from the experience of developed countries to promote the reform of China's real estate tax system

Jie Chen¹ Kuihong Liu²

1 Undergraduate student, School of Management, Wuhan University of Light Industry

2 Associate Professor, School of Management, Wuhan University of Light Industry

[Abstract] On the basis of describing the current situation of the real estate market, this paper expounds the necessity of implementing the real estate tax system in China. Combined with the experience of real estate system implementation in developed countries and regions, this paper puts forward some suggestions on the implementation of real estate tax reform in China.

[Key words] real estate market; real estate tax; reform; foreign real estate tax

引言

近年来,我国房价一直处于高位运行状态。虽然,我国政府每年出台相关政策,努力调节控制房地产市场过热的局面,但收效甚微,而房地产税制度对房价波动具有很好的抑制作用。2011年曾经在上海、重庆作为试点区运行的房产税是在现有房地产税收政策不变的基础上,单独增加一项房产税”的模式,而我国房地产的财产主体分别属于国家与个人,也就是说“一个财产税税种,两个财产主体”,显然不符合中国国情,最终试行失败。2013年11月15日,十八届三中全会决定提出,加快房地产税立法并适时推进改革。2021年10月23日在第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议上通过了《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》。^[1]

房地产税,从广义角度理解是包括房地产开发、交易和保有环节涉及的增

表1 全国居民家庭房价收入比

城市	住房均价(元/平方米)	工资性收入(元)	房价收入比	70平房价(元)	奋斗年数(年)
北京	64280	41439	32.4	4499600	109
上海	56518	41500	27.4	3956260	95
广州	36444	44801	20.2	2551080	57
全国	9860	17917	10.7	690200	39

表1 数据来源:各地统计局

值税、契税、企业所得税、土地增值税等与房地产直接相关的大类税种,狭义的理解则主要是城市房地产税这一具体税种。^[2]

1 我国房地产市场现状

1.1 房价增长过快

房价的高低由房产的自身价值和供需状况决定。因房产具有商品投资价值,容易受市场的过度投机行为影响。我国房价的过快增长主要是因为房地产企业提供低息的信贷机构、投资者炒作囤积、我国人口众多需求大于供给等多方面因素造成。

截至2020年,我国商品房销售额为17.36万亿元,是2011年的总额的三倍之

多。虽然受宏观经济、住房金融政策调整等因素影响,2014年商品房交易额7.62万亿元,环比下降0.51万亿元,呈现了负增长。但从整体上观察2011-2020年,中国商品房销售额每年以15.2%的平均速度增长,平均每年商品房销售额增长1.18万亿元。随着人口增加和城镇化的推进,预计未来全国商品房交易额仍保持增长态势。

2011-2020年全国房价不断上涨,2020年全国商品房均价达到9860元/平方米,与与10年前的2011年相比上涨了84%。根据国家统计局数据计算,2020年全国居民人均可支配工资性收入较2013年上涨72%,而房价增长幅度却高于工资涨幅的12%。

房价收入比是一个衡量购房者实际房产消费能力的比值。如表1所示,全国居民家庭房价收入比明显高于世界银行所制定的标准,特别是广州(20.2)、上海(27.4)、北京房价收入比(32.4)畸高。这一方面反映了房价过高与居民收入不平衡之间的矛盾,另一方面也反映了我国一线城市房地产市场存在泡沫风险高的事实。

因居民收入购房能力有限,多数购房者会倾向于向银行等金融机构贷款购房。根据中国人民银行公布的数据可知,2020年末中国居民杠杆率为72.5%,个人房贷占个人总贷款的一半以上,为54.5%。高房价,使得居民杠杆率高,杠杆率高又进一步推高房价,形成一个恶性的循环。

1.2 房地产市场过热

从开发投资增速看,2011-2020年,房地产开发投资规模以11.6%的平均速度增长,受国家在政策方面对购房、购地条件收紧和近几年房地产企业出现的债务危机影响,2015年开始增速明显放缓。从投资规模来看,2011-2020年,房地产开发企业投资规模不断递增,每年投资额平均增长0.8万亿元。

从开发施工面积来看,2011-2020年,全国房地产施工面积始终保持增长。房地产开发施工面积以每年8.4%的速度递增,十年间增长84%,施工面积从原先50.68亿平方米上升至92.68亿平方米。

2 我国房地产税改革的必要性

2.1 加快我国现代化财税制度建立

将房地产税改革纳入财税体制改革的整体框架,推进房地产税立法,加快我国现代化财税制度建立,有助于进一步完善我国现代税收制度。这一点在今年5月财政部部长刘昆写的《建立健全有利于高质量发展的现代财税体制》一文中提到“十四五”时期的重点工作之一是财税体制改革,其中涉及到要推进房地产税立法和改革。作为主体税种的间接税税收不能满足现今我国经济社会发展的需要,因此我国决议设立房地产税这一直接税,不仅是对我国税收来源的丰富和现代化财税制度的完善。也是贯彻

国家发展战略的体现。

2.2 房地产税对地方财政的补充作用

目前我国处于社会主义初级阶段,大规模的基础建设发展期。大多数地方城市基础设施建设和发展严重依赖国有资源(资产)有偿使用收入中的国有土地出让金。这不符合可持续发展的要求也不符合税收科学发展观的要求,同时随着城市的发展,人口城镇化率的提高,日益增长的住房量,房地产税可为地方发展建设提供一项长期稳定、可持续的税收来源,为地方财政筹措更多资金。通过提高房地产税在地方税收比重,充分利用房地产税收资金,使其在地方城市建设充分发挥作用,减轻地方财政压力的。同时通过设立保有环节的房地产税可以提高房屋的使用率,活跃二手房市场和房屋租赁市场,使有购房经济实力的人有房可买,无购房经济能力的人有房可租。不仅抑制了房地产投机者过度的投机行为,从而遏制炒房、囤房。使老百姓真正实现“住有所居”。

2.3 房地产税是缩小贫富差距的良药

将房地产税在立法上设置成不可转移负担的直接税,进而直接增加了房屋持有者的持有成本,势必会刺激炒房者和囤积房者脱手房产从而增加市场中流通房屋存量,市场中大量的流通房产对于购房刚需者正适合。另外,政府可以将征收的房地产税直接拿来进行二次分配,比如政府主导建设经济适用房和廉租房等利国利民的项目,从而间接有效的调节居民收入分配不均问题和缩小贫富差距为最终实现共同富裕目标而努力。

3 部分发达国家实行的房地产税制

3.1 美国

美国房地产税归属于地方税,其平均占到州以下地方政府财政收入的70%,每年为美国地方政府创造约2500亿美元的收入。具体征税对象为在房产保有环节征收房地产税,但公共、宗教、慈善等机构的不动产除外;纳税人多为地地所有人,一些州规定出租房屋可以由出

租者和承租者协商由哪一方纳税;计税依据以房屋的评估价值确定为准;税率一般采用市场评估价值计量,美国具体税率由各州自定,一般以支定收,各州的税率浮动在0.3%~2.21%;政府在各州之间的减免税有不同的规定,但大多数的减免都是基于用途而非所有权。减免的对象主要包括慈善机构、教育机构和宗教场所使用的房地产、政府机关使用的房地产、残疾人住宅、环境保护组织、消防站等用房;对于房屋所有者同时又是居住者的房产,有的州规定可享受一定的税收优惠。但是对于将房屋出租等营利性房地产则不能享受优惠政策。对贫困者和老年人可在享受优惠政策的同时纳税确有困难的,经批准可延期缴纳至房屋出售或继承时;评税价值方法主要采用三种方法:成本法、市场法、收益法。在实际评税中,三种方法可以单独使用,也可以共同运用,先按照市场可比原则进行比较,后由评税机构确定计税价格;地方政府的税务机关或财政机关负责征收管理;纳税期限一般为按年度征收、分期缴纳。不同的州规定不同,有分季、半年或一年缴纳一次。^[3]

3.2 德国

德国没有法律意义上的房地产税,但有与房屋交易和保有环节相关的各类税。主要包括房地产转让税、土地税、二套租房税、投机税等。购买房产时,会征收房地产转让税。这是一次性的房地产税,税收负担由买卖双方共同承担,但通常在销售合同中转移给买方。各州的税率标准从3.5%到6.5%不等。保有环节,房产所有者每年要缴纳土地税,土地税是地方税种,税率由地方政府自行制定。如果居民登记使用第二套及以上房屋,则需缴纳二套房税,无论自住还是租住,每年缴纳,税率由房屋所在地的地方政府自定。出售房产时,如果有获利,会对利润部分进行征收投机税,出售只用于出租且出租年份未满十年,需要交纳投机税。但符合以下三个条件之一,免于征投机税。①出售的房屋原用于自住;②房屋先出租后房东居住且满了2年;③房屋只用于出租且出租年份满十年以

上。另外,如果在5年内出售超过3处房产,则将按商业用地买卖处理。

3.3新加坡

新加坡有明确地关于房地产税的法律,所以新加坡房产所有权人在保有环节每年需要缴纳房地产税。征税对象为所有不动产,包括自住住宅、非自住住宅、非居住房屋。新加坡国内税务局会每年对房产进行评估,得出年值。对照年值段,确定税率。税率为累进税率,10%-20%,免征额为8000新币。同时新加坡政府会在交易环节通过征收印花税、附加印花税、卖家印花税等调控楼市。印花税,分四段税率,1%-4%。本国公民购买第二套及以上房产和外国人在新买房会征收附加印花税,第二套房产缴纳12%额外印花税,第三套及以上额外15%的额外印花税,外国人买房产税率为房价的20%。卖家印花税,按房屋持有年限,适用不同税率。持有一年内税率12%、两年内税率8%、三年内税率4%、三年以上税率为0%。

3.4澳大利亚

虽然澳大利亚不征房产税和房地产税,但不意味着不征与房地产相关的其他税。比如土地税、印花税、房屋空置税、资本增值税等等。土地税和印花税都是州税,每个州对土地税的具体征收税率都不尽相同。

印花税的具体数额因房产的类别、购房人的属性、各州的不同规定而异。房屋空置税,由专业评估机构对前一年住宅的空置状况进行评估、计算,得出应缴纳的房屋空置税税额,且每年缴纳。购买或出售资产的资本增值部分加入应缴纳的个人所得税。

4 结论

4.1经验与国情

综上,不同国家在不同环节针对房地产税的征税对象各所不同,国际上房地产税并没有统一的征税对象,从纳税人来看,多数国家认定纳税人是所有权人,但也有少数不同。计税依据方面大多是根据评估机构对房地产或土地的评估价值确定的,税率设定方面,大多是由地方政府自行制定,税收地方政府自行支配,税收优惠减免方面,有的国家设置免征额或起征点,有的国家是地方政府出台了自住或出租满足一定条件即可减免的相关政策。

当下现状是我国常住人口城镇化率达63.89%,当前城镇住宅存量房超3.5亿套,家庭户均1.2套住房。城镇居民家中有一套房的占比58.4%,两套住房的占比31%,三套及以上的占比10.5%。^[4]出现局部房地产市场过热、大多数城市房价居高不下、青年人买不起房、少数人手握大量存量房等亟待解决的现象和问题。

如何借鉴国外房地产税实施经验并结合我国实情来开展房地产税改制工作呢?

4.2建议

房地产税税收归属地方,使之成为地方主体税种。地方财政有了房地产这一主税源,可以很大程度减少对土地财政的依赖,至少不会一味的卖地。地方收入增加,可以反馈到地方基础设施建设、文化、教育、医疗等,同时利用房地产税,不同的地方政府可以根据本地的房地产市场进行适合的有差别的调控市场。

设立免征额或起征点,设置有差异

的税率。我国可以对政府机关、公立教育、军队房地产免税;对家庭唯一套住房且居住者为所有者免税。设置有差别的税率,可以在发达城市和欠发达城市之间制定差别税率;在一二三四线城市之间设置差别税率。

建立健全的税收征管制度和信息化管理体系。首先,建立一套科学完善的房地产信息系统,包括收集房地产各类详细信息和数据,例如房产面积、楼层、地理位置、产权人、交通情况等信息、统计现存的增量和未登记的房地产信息、实时更新追踪房地产状况动态变化;其次,要培养一批具有既有公务能力又有评估专业知识和能力的复合型公务员队伍;最后,评估主体应当是政府部门机构,要保证评税过程透明性,使公众可以查询或了解评税的标准、方法、流程、结果,彰显税务评估的权威性与公平性。

【参考文献】

[1]全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定[J].中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会公报,2021,(07):1316.

[2]李惠芹.分税制体制下房地产税的国际比较与建议[J].建筑经济,2021,42(11):15-18.

[3]刘冬,叶林.中美房地产税税制比较[J].住宅产业,2006,(03):80-83.

[4]全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定[N].人民日报,2021-10-24(004).