# 完善我国房地产税制改革的几点建议

来源：网络 作者：落霞与孤鹜齐 更新时间：2024-12-20

*完善我国房地产税制改革的几点建议灌云税务局骆秀枝内容摘要：虽然我国历史上最早的房产税可以追溯到周朝，历史较长，但现行的房地产税收制度存在诸多与当今经济社会发展不适应之处，需要改革。根据我国的实际情况，对税制成熟国家房产税制度的比较分析和借鉴...*

完善我国房地产税制改革的几点建议

灌云税务局

骆秀枝

内容摘要：虽然我国历史上最早的房产税可以追溯到周朝，历史较长，但现行的房地产税收制度存在诸多与当今经济社会发展不适应之处，需要改革。根据我国的实际情况，对税制成熟国家房产税制度的比较分析和借鉴是完善我国的房地产税制改革的有效途径。

关键字：房地产税

税制改革

房产价值评估

一、厘清房地产税的概念

房地产税，顾名思义是对房子及其土地征收的一种财产税，准确理解房地产税的概念，需要从以下四点来把握。第一，房地产税是将房子和土地视为一个整体而征收的不动产税，相当于现行的房产税和城镇土地使用税合并。第二，房地产税的征税范围扩大，不仅对工商业房地产进行征收，而且将个人住房纳入征税范围。第三，房地产税的计税依据不同于现行的房产税和城镇土地使用税。现行房产税的计税依据是按照房产原值扣除一定比例计算，城镇土地使用税的计税依据是按照土地使用面积计算。现行房产税和城镇土地使用税的计税依据导致的问题是税收和房地产价格出现严重背离，尤其体现在房地产市场过热的城市，政府通过税收对房地产市场进行调控的能力下降。因此，房地产税的改革方向将是“按照评估值征收”。第四，房地产税是对房地产保有环节进行征税，在此不涉及房地产的建设环节和交易环节。

那么，为什么生活中人们往往更加关注房产税的改革，而忽视了城镇土地使用税呢？主要原因有二。一是“房子是用来住的”是党和国家的住房政策，我国传统文化中的置业观念也赋予了住房特殊的社会属性。如果开征房地产税，普通老百姓最关心是否设定人均免税面积、是否对家庭购买的首套住房免税等与房产有关的涉税事项。二是从广义上来说，土地是一种财产，对土地课税在国外属于财产税。但是，根据我国宪法规定，城镇土地的所有权归国家，单位和个人对占用的土地只有使用权而无所有权。因此，现行的城镇土地使用税实质上是对占用土地资源的课税，属于准财产税，而非严格意义上的财产税。要想把现行的房产税、城镇土地使用税合并为房地产税，在立法角度上也需要破解一些难题。基于此，城镇土地使用税似乎离人们遥远了一些，受关注的程度自然而然就小了许多。

因此，加快房地产税制改革，应包含或者至少包含房产税和城镇土地使用税的相关政策。

二、评述我国房地产税发展历程

（一）历史上的房地产税

我国对房地产的课税，历史悠久，最早的房地产税可以追溯到周朝，古籍《礼记·王制》中就有：“廛(chán)，市物邸舍，税其舍而不税物”的记载。自周朝以来，中国曾经多次开征专门针对房产的税且有多种称呼。例如，唐朝时的“间架税”，当时唐朝仅将其视为缓解财政困难的权宜之计；五代十国和宋朝时的“屋税”，五代十国时将其作为一种杂税，宋朝时则将其视为一种辅助性财政收入。清代房产税纷繁复杂且名称多变，江南地区叫“廊钞”、“棚租”，北京叫“檀输税”，直至乾隆年间，才逐渐废止。民国时期，北京和上海也曾在短时间内开征过房捐等。这表明，中国历史上的确存在以房产为课征对象的房产税。

（二）我国房地产税制评述

我国现行房产税和城镇土地使用税主要是依据国务院在1986年9月颁布并实施的《中华人民共和国房产税暂停条例》及1988年9月颁布的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，对房屋和土地分别征收。当前，这两个房地产保有环节的税种主要存在两个问题。一是房产税的征税对象过窄，房产税把城市、县城、建制镇和工矿区等房产作为征税的对象，而将房产的原值或者房产的租金收入作为计税依据，并将个人所有非营业用的房产（即个人住房）予以免税，可见房产税的征税对象只限于营业用房产；二是城镇土地使用税的纳税人主要是企业和单位，与房产税一样基本上不直接涉及居民个人，再加上其按照占用土地面积从量课税，与物价之间缺乏联动调整机制，不利于发挥税收杠杆的调节作用，无法通过该项税收调控房地产价格，调节社会贫富差距。

三、国外房地产税制比较和经验借鉴

鉴于美国、德国、新加坡的房地产税资料比较翔实，专家学者们对其房地产税的税制要素均进行了详细研究与论证。在前人研究的基础上，对其进行了归纳整理，从课税对象、税率、计税依据和税收优惠等方面进行了分析，以期能为我国房地产税改革建言献策。

（一）国外房地产税制要素比较

1、征税对象和纳税人比较分析

美国房地产税征税对象主要是居民住宅，纳税人为拥有房地产的自然人和法人，包括住宅所有者、住宅出租者，房地产税作为地方税种，其收入的95%以上由地方政府征收。

德国是土地私有制国家，对拥有土地的自然人、法人征收土地税；对用于出售的房地产征收房地产税和不动产交易税。纳税人为土地所有者及房屋所有者。

新加坡对所有房地产均征收物业税，物业税属于一般财产税，征税对象主要是土地、房屋以及其他建筑物等不动产，纳税人是土地、房屋以及其他建筑物等不动产的所有人。

2、计税依据和税率比较分析

美国房地产税以房地产核定价值作为计税依据，房地产核定价值由专门的机构进行评估，与税收征管分开管理。不同州采用了不同的房地产价值评估办法，如新泽西州以房地产的市场价值作为评估依据，纽约州以房地产市场价值的一定比例作为评估依据。美国房地产税税率的设定较为灵活，主要根据地方政府预算需要确定，用预算应征收的房地产税金额除以当年所有应缴税房地产核定价值计算当年的房地产税税率。

德国土地税计税依据土地登记的状态和价值确定，一年一缴；房地产税按照用于出售的房地产评估价值的1%至5%征税；不动产交易税按照房地产交易价格的2%至3.5%征税。其中，对土地和房地产价值的评估设立独立的评估机构，并实行“指导价”制度，只允许土地和房地产价格在“指导价”的合理区间浮动。

新加坡房地产的计税依据为房屋年价值，房屋年价值用年租金来衡量，由国内税务局对房地产年租金进行综合评估，对自住型房地产征收4%的物业税，对其他类型房地产征收10%物业税。

3、税收优惠比较分析

美国一是通过减少税基或者低估财产价值对自住房屋税收进行减免；二是允许房地产税超过一定限额的纳税人从州政府得到个人所得税抵免或现金补偿。

德国房地产税对居民住宅与其他买卖和经营性质的土地、房屋实行区别对待政策，对自有自住的房屋不缴纳房地产税，只缴纳房屋所在的土地税；对参加住房储蓄的纳税人给与奖励；对自建房和购房的纳税人提供个人所得税优惠政策。

新加坡一是对不同类型的房地产采取不同的税率，对购买自住型、小户型房地产的纳税人实行较低的税率，对投资性质及改善型的购房人实行较高的税率；二是采取累进制税率，对富人征税更多的税收。

（二）国外房地产税制经验借鉴

房地产税制体系完整，征税范围广。对房地产取得、保有和转让环节都设有税种，并且主要以保有环节的税收为主，对保有环节征税较高的税收能够提高房屋、土地的使用率和流动性。征税对象包括自然人、法人所拥有的各种类型的房地产，房地产税征税范围广、税源稳定使得房地产税成为地方政府财政收入的重要来源之一。

计税依据明确，税率设置灵活。房地产税的计税依据统一，有专门的机构对房地产价值进行评估，按照房地产评估价值计税，评估价值随着经济增长提高，相应税收随之增加，起到调节房地产价格的作用。税率灵活，通过设置层次丰富的税率，使低收入者等群体纳税更少，高收入者等群体纳税更多。

房地产税收征收管理制度较为完善。一是建立了房地产产权登记制度，健全的房地产产权登记和公开查阅制度减少了房地产私下交易，提高了房地产税制的有效性；二是完善的房地产评估制度，有独立的机构评估房地产价值，并具备标准化的房地产评估理论和方法，能够客观、公正地对房地产价值进行评估。

实行多项税收减免优惠政策。各国都设置了专门针对自住型购房者的税收优惠政策，鼓励自住型住房购买，如美国对自住型住房进行减免税，另外房地产税超过一定数额的纳税人可以从州政府得到相应的个人所得税抵免或者现金补偿。

四、完善我国房地产税制改革的建议

根据我国的实际情况，借鉴其他国家的相关经验，提出以下几点完善我国房地产税制改革的建议。

（一）合并房产税和城镇土地使用税

我国城市土地是国家所有，但房和地是连在一起的，房价和地价更是紧密相连，而且地占主要比重，特别是改革开放后的房地产税制，将按市场评估价值为计税依据，更无法清晰区分房价和地价。另外，现行城镇土地使用税是从量计征，存在背离土地价值、有违税负公平的问题。因此，房产税和城镇土地使用税合并征税，以利简化税制，体现公平税负，保证地方税收收入，进一步完善我国现代财税制度。

（二）以房地产的评估价值作为计税依据

我国现行房产税的计税依据有两种：一是采用房屋原值，另一是采用租金价值。而城镇土地使用税采用的是纳税人实际占用的土地面积为计税依据。有研究表明，各国房地产计税依据的选择很大程度上出于社会和政治的考虑。我国地域辽阔，不同地区的房产价值差异较大。因此，在决定我国房产税的计税依据时，既要考虑时代性，又要重视我国的地域性。从我国开征房地产税的初衷和实际可操作性看，以房地产的评估价值作为计税依据比较合适。但在实际征税时，对每一应税房地产对照统一评定的不同等级的土地市值，不同建筑的房产市值，再核算综合市场评估值，核定计税依据予以征税。

（三）全面推进房产登记和信息互联制度

房产和个人的相关涉税信息的情况掌握要依靠完善的税源登记制度和第三方信息采集报送制度，然而目前房产信息登记存在信息不准确、信息更新不及时的情况。因此要建立健全房地产产权登记制度，在我国国土资源部门的房地产管理机构的信息资料为基础，在全国范围内开展的土地使用权情况和房屋产权登记情况的普查，对全国范围内的各类房地产情况进行全面清查登记。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！