# 关于我国房地产税制结构的思考

来源：网络 作者：莲雾凝露 更新时间：2024-01-04

*从产业经济的角度看，房地产业与众多产业相关联，产业链长，波及面广，有力推动了我国经济快速增长。但是，房地产业在发展过程中也凸显了许多社会反映强烈的问题，如:房地产投机氛围浓厚，房价下涨幅度过快，一边是刚性需求缺房，一边是一人多房闲置。改变...*

从产业经济的角度看，房地产业与众多产业相关联，产业链长，波及面广，有力推动了我国经济快速增长。但是，房地产业在发展过程中也凸显了许多社会反映强烈的问题，如:房地产投机氛围浓厚，房价下涨幅度过快，一边是刚性需求缺房，一边是一人多房闲置。改变房地产市场异常状态是民生工作之重，是政府有为行政所必需。作为调节资源配置有力杠杆的房地产税恰恰就是房地产业调控政策的重器。然而，我国现行的房地产税制结构存在多重不平衡的特征，使得其塑造健康房地产市场的功能步履维艰，房地产税收制度改革势在必行。党的十八届三中全会指出，要加快房地产税认法并适时推进改革。

一、我国房地产税制结构的不平衡特征

(一)我国房地产税制税种繁多，重复课税，税负分配的全环节结构不平衡，房产开发交易环节税费过高，保有和处置环节相对偏轻。房地产开发周期较长，主要包括认项、规划设计、融资、土地取得、拆迁安置、工程建设、预售、销售、出租以及项目清算等环节。这些环节几乎都涉及了税费征缴问题，税种设置繁多。 更重要的是，从房地产各环节的税费征收情况来看，存在过度依赖房产流通环节的高税费问题。202\_年我国房地产业销售额81428亿元。缴纳契税3844亿元，房产税1581亿元，土地增值税3293亿元，房地产营业税5411亿元，房地产企业所得税2850亿元，缴税合计约16979亿元。土地出让收人4.1万亿元;政府从房地产流通环节获得收人57979亿元，占81428亿元收人的71%。相反，房地产保有期间涉及的税种非常少，只包括尚未普征的房产税和城镇土地使用税，税率低、征税范围较窄，免税范围极大，整体税负水平较低，而且这些税种由于种种原因造成税收收人少，税源小而分散，征收管理难度大的弊端，根本无法构成我国房地产税中的主体税种。

(二)房地产计税依据无法正确反映财产实际价值，应税额分配的时间结构不平衡，不能随经济发展、房地产增值而相应增加税收收人，违背了税收的量能负担原则。由于缺乏健全的财产登记、估价、定价等相关管理制度，我国房地产相关税收的计税依据分别为房产账面余值、租金收人或实际占用的土地面积，没有进行定期重估市场价格的制度设计，难以反映房地产的真实价值。

(三)房地产税的税率设计缺少弹性，收益率分配的空间结构不平衡，各地区经济发展差别和级差收人问题考虑不够，不符合房地产发展现状及趋势。随着经济发展，以前制定的税率不符合现在的经济形势，这表现在:税率设计缺少弹性，难以发挥调节作用。现行的土地使用税率采用大中小城市分级分类的幅度定额税率。虽然在当初设计税率时，考虑到了企业的负担能力和土地的级差收人问题，考虑到了各地因经济发展、人口密度、人均消费水平不同而造成的不同的土地实际价值问题，但随着经济和社会的发展，土地的级差收人问题日益突出，对许多发达地区的土地市场而言，土地使用税的税额标准过低，使得其调节能力。

二、房地产税制结构的国际经验借鉴

世界下超过130多个国家(地区)在保有环节征收房地产税或类似税种，但在税名、课税范围等方面有一定差异，主要包括财产税、不动产税、房地产税、房屋税、土地税等五种。在此，以几个发达国家房地产税制结构发展经验为例，分析讨论其房地产税，以期对我国的房地产税制结构再平衡有所借鉴。

(一)美国房地产税制结构基本特点。西方国家房地产税制设计最完善的国家当属美国。其税种设置分为交易环节和保有环节，交易环节又分为取得环节和转让环节。美国政府所征收的房地产税在房地产交易环节税种较少，税负也较低，主要倚重保有环节的财产税，而房地产权属转让的税收则相对较少。交易税一次性过户时全部缴纳，约为房价的2%-4%，买卖双方一般平分。

(二)其他发达国家房地产税制结构基本特点。与美国不同，英国把不动产划分为住宅和商业房产，分别征收住房财产税和营业房产税。住房财产税一般由纳税人提供住房资料、向税务机构申报，经房产估价和审核后，根据地方政府以非房产财政收人情况和其财政支出需要为基础确定的税率，由税务机构通知纳税人缴纳税款。营业房屋税针对非住宅房屋征收，把经过专门评估机构评估的房屋租金作为计税依据，按照财政部逐年核定的税率，按年缴纳。这两类税收是英国地方财政的重要收人来源。

三、我国房地产税制结构再平衡的基本思路

作为系统性改革的房地产税，势必牵涉到方方面面的利益和技术性问题，借鉴主要市场经济国家的经验做法，结合我国具体国情，对我国的房地产税制结构的再平衡提出几点建议:

(一)逐步降低住房交易环节的税收负担，提高保有环节的税负水平，优化房地产税负的全环节分配结构，针对商品房不同属性设计税负。遵循国际下通行的做法，对房地产的投资、交易、占有、所得等各个环节都征税，形成多环节并且其各环节作用互补的财产税体系。我国现行的房地产税主要是对房地产交易环节征税，而对保有环节的征税较少，造成税负不公。优化房地产税负结构的第一要义是优化交易环节税负。比如为了抑制过度投机，同时又保护正常的房地产交易，可考虑对二手房增值部分实行随房产持有年限而递减税率的所得税政策。再比如，为防止财产在代际或个体间非正常转移，鼓励平等竞争的社会风气，可以考虑开征遗产税和赠予税。

(二)自主报价和专业评估价双向选择，健全房地产估价制度，优化应税额分配的时间结构，提高房地产计税依据与财产实际价值的契合度。健全的房地产估价制度是避免税款流失、体现税收公平的基础。房地产的估价将直接影响纳税总额的多少，同时真实的房地产评估值能比较客观地反映房地产价值和纳税人的承受能力，有利于解决现行房地产税制存在的计税依据不合理的问题，使少占有财产的纳税人少缴税，多占有财产的纳税人多缴税。随着经济发展和房地产市场的变化，房地产价值浮动十分迅速，评估值要随时调整，因此要在全国范围内逐步建认统一、规范的房地产交易价格评估制度，按房地产评估价值确定计税依据，为房地产税收的征收管理提供必要、有力的支持。

(三)减轻地方政府对房地产开发与交易环节税收的依赖程度，建认健全透明的财政预算与支出体制，建认健全房地产税征用对价良胜结构。房地产具有长期耐久性，房地产税收也就具有税源稳定和持续增长的特点，能为财政带来巨额税收收人，要基于税收的财政收人功能分税分权，给予地方政府一定的财政自由，将房地产税收确认为地方税收的主体地位。基本做法是:首先，由中央制定统一的税收条例，给予地方政府制定实施细则的权力，各地区可根据自己的实际情况，对房地产税收的税目、税率、税基、免税条款、纳税时机等方面在一定限度内适当的调整。然后，在不影响中央财力、宏观调控能力和周边地区经济利益的前提下，为促进本地区的发展，充裕地方财力，下放地方一定的税种开征权，允许地方政府通过非法程序、报中央批准或备案，开征区域性的新税种。这样有助于地方政府积极筹措公共支出所需的资金，减少地方政府将注意力集中于土地资产经营、借债等筹资方式下。

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！