# 浅析房地产税改革目标及其路径

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2024-02-23

*一、房地产税税收现状 广义的房地产税税收是指以纳税人拥有的房产、土地作为对象征收的税收，包括房地产开发、占用及交易环节应缴纳的全部税收。狭义的房地产税税收主要是指对纳税人拥有的房产、土地保有环节征收的税收。 1.房地产税税收结构 广义的房...*

一、房地产税税收现状

广义的房地产税税收是指以纳税人拥有的房产、土地作为对象征收的税收，包括房地产开发、占用及交易环节应缴纳的全部税收。狭义的房地产税税收主要是指对纳税人拥有的房产、土地保有环节征收的税收。

1.房地产税税收结构

广义的房地产税税收包括房地产开发、占用及交易环节应缴纳的全部税收。从我国现行税制看，涉及到房地产的税种主要有营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、契税、印花税、企业所得税、个人所得税、房产税和城镇土地使用税。房地产要在开发、转让、占用、出租四个环节纳税，且税种不一。房地产开发环节涉及的税种主要有营业税及其附征税费、印花税、房产税、城镇土地使用税和企业所得税。房地产转让环节涉及的税种主要有营业税及其附征税费、契税、企业所得税、个人所得税、印花税和土地增值税。房地产占用环节分为自用和出租。自用涉及的税种主要有房产税、城镇土地使用税;出租涉及的税种主要有营业税、房产税、印花税、城镇土地使用税、企业所得税和个人所得税。可见房地产在开发、转让环节税种比较多，占用环节税种相对较少，同时，各个税种在不同环节税率也不尽相同。狭义的房地产税税收是广义房地产税税收的一部分，仅指房屋、土地保有环节缴纳的相关税收。

2.保有环节的房地产税税收

我国目前在房地产保有环节仅对单位纳税人课征了房产税和城镇土地使用税，对个人自住住宅在保有环节没有课税。

房产税在城市、县城、建制镇和工矿区进行征收，由产权所有人缴纳。依照房产原值一次减除10. 00 % -30. 00%后的余值，按照1. 20%的税率计算缴纳，具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。个人所有非营业用房产免税。房产税按年征收、分期缴纳，纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。

二、现行房地产税税制存在的主要问题

1.适用税制陈旧

我国对房屋、土地征收房地产税有两千多年历史。我国古籍惆礼记载的廖布ca即为我国最初的房产税，唐代对房屋征收的间架税，清代和民国时期改称房捐，以及民国时期对城市土地征收的地价税均具有房地产税性质。

我国现行《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》分别是1986年和1988年制定的，至今已近二十年。202\_年中央废止了1951年实施的((市房地产税条例》，内、外资房产税才得以统一。202\_年中央对《中华人民共和国城镇土地使用税条例》进行了修订，规定外国侨民、外国企业和外商投资企业自202\_年1月1日起缴纳城镇土地使用税，虽然对税率幅度等进行了调整，但并无本质改变。

2.税制结构不科学

现阶段，房地产要在开发、占用及转让几个环节纳税，且开发、流转环节税负较重，保有环节税负偏轻。其中，开发和转让环节涉及营业税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、契税、企业所得税、个人所得税等10余个税种(费)，而保有环节仅有房产税和城镇土地使用税，对个人非营业用房产、土地还暂免征收。

我国1994年分税制改革，重新调整了税收结构，并明确划分中央税、地方税和中央地方共享税，使中央取得更大的财源，而归属于地方的税收相对较少，我国现行的房地产税税制结构就是那时确定的。由于分税制改革不彻底，事权和财权划分不对称，导致地方政府，尤其是基层政府财力困难。而房地产开发和流转环节的高税负可增加地方政府当期的可用财力，同当时的政策环境是相适应的。对个人住宅免税也是特定年代的税收安排，房产税条例和城镇土地使用税条例都是在20世纪80年代制定的，当时，我国居民住宅大多由国家或单位分配而来，所有权不归属于个人，因此，对个人住宅征税没有意义。

3.存在重复征税之嫌

现行政策房产税以房屋为征税对象，城镇土地使用税以土地为征税对象，对一宗土地及地上房屋同时征收城镇土地使用税和房产税，且在征收房产税时，已将土地价值并入房产原值征税，再单独对土地征收城镇土地使用税，不仅存在重复征税之嫌，而且加重纳税人负担。 由于房产税和城镇土地使用税是依据不同的暂行条例进行征收的，无论是计税依据、适用税率还是计算方法都有所不同，税收优惠的设定也不尽相同，可能出现一宗房产征收房产税却减免城镇土地使用税，或征收城镇土地使用税却减免房产税的情形。此外，无租使用房产的，可由使用人代缴纳房产税，而城镇土地使用税却没有代缴纳规定，相似政策不一的情形还有很多，不再一一列举。两税政策的不统一，不仅导致重复征税，而且增加征纳成本，急需改革。

三、房地产税改革路径

1.按照税收法定原则，先行立法

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出了加快房地产税立法并适时推进改革和落实税收法定原则，按此要求，房地产税改革必须先行立法。解决房地产税合法性问题。上海和重庆的房产税试点依据的都是部门规章，其合法性一直是大众争议的焦点。税收征收权是国家基本权力，涉及纳税人的切身利益，通常应由人大立法决定。但一直以来，我国税收立法采取了税收立法行政化模式，这种模式可以根据社会变化快速做出调整，曾经起到了积极的作用，但随之也出现了政府既当运动员，又当裁判员的情况，税收立法随意性凸显，侵害纳税人的利益。因此，房地产税改革必须贯彻税收法定原则，先立法后推行，通过立法方式对相关问题加以明确，建立房地产税的合法地位。

2.逐步推进，分阶段实施

目前，房地产税全面改革的客观条件尚不完全成熟，尤其相关配套条件的不完善制约着个人住宅房地产税的征收。因此，我国房地产税改革应分阶段进行。

第一阶段，经营性房地产税先行改革，沪渝两市同步试点改革。 我国对经营性房屋、土地征收房产税和城镇土地使用税由来已久，社会公众已基本认同。经过多年实践，各地税务机关对经营性房屋、土地信息已基本掌握，也形成了较为成熟的征管机制。其改革重点在于计税依据、税率等的调整，部分纳税人可能还会涉及优惠政策的调整，在稳定税负的前提下，改革应该不会带来太大阻力。

第二阶段，个人住宅房产税全面铺开。受各方条件约束，个人住宅房地产税不能在立法后马上征收，而应在工商业房地产税和沪渝两市试点成功，各方条件具备后才能实施。一是社会需要缓冲期。个人住宅房地产税从无到有，对居民而言，意味着居住成本的增加和痛苦感的上升，需要一个认同和接受的过程。二是当前缺乏完备的房地产基础信息。如果税务机关无法掌握纳税人的详细房地产信息数据，房地产税的征收对象无法准确确定，那么房地产税的征收根本就无从谈起。目前国家正在进行不动产登记条例的制定，将为房地产税改革做好铺垫。

在具体实施时，应给予各地一定的准备期。其原因:一是广泛宣传解释税法，并将具体征收方式等必要内容在一定时期内向社会公告，让社会公众能够了解和掌握税法实质，消化房地产税改革带来的冲击和影响，最终认可并接受新税法。二是重新制定个人住宅房地产税征管机制和征管流程。由于个人住宅房地产税的特殊性，现有征管机制和征管流程难以满足征管需要，应借鉴国外经验，制定全新的征管机制和征管流程。三是做好制度准备。个人住宅房地产税的征收，不仅需要房地产税税法进行规范，还需要相关配套制度的支持。如征管法的修订、各方信息共享平台的建立以及计税价格评估等配套制度的设立等。一切准备就绪后，方可在全国范围内进行普遍征收。

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！