# 研究我国房产税征收

来源：网络 作者：青苔石径 更新时间：2024-04-13

*房产税的征收有利于社会资源的公平、公正分配。众所周知，地球的资源是有限的，土地资源尤为有限。随着人口大爆炸时代的到来，人类赖以生存的土地越来越少。以下是由范文大全为大家整理的研究我国房产税征收，希望对你有帮助，如果你喜欢，请继续关注范文大全...*

房产税的征收有利于社会资源的公平、公正分配。众所周知，地球的资源是有限的，土地资源尤为有限。随着人口大爆炸时代的到来，人类赖以生存的土地越来越少。以下是由范文大全为大家整理的研究我国房产税征收，希望对你有帮助，如果你喜欢，请继续关注范文大全。

【论文摘要】通过对我国限购政策的实施及我国在上海、重庆试点征收房产税的现状的研究，分析我国征收房产税的目的，提出征收房产税存在的问题及如何有效促进房产税征收的解决方法。

【论文关键词】房产税;财富调整;税基调整

一、目前我国房产税征收的现状

日前我国财政部财政科学研究所所长贾康接受媒体采访时表示，房地产调控未来的大方向将是以房产税等经济手段逐步替代“限购令”这样的行政手段，今年年底将会对上海、重庆两地的房产税试点情况做总结，今后可能会出台扩大试点的方案，但扩大试点城市名单尚未确定。

从上述采访中可以看出国家积极改革房产税的决心，进一步推动房产税改革试点的范围及程度，同时对如何在中国进一步改革财产税进行了思考，如何使房地产调控在制度建设方面得到更多实质性推进及如何改革完善地方税务体系。如何推进财富分配机制及如何抑制房地产泡沫等。

正因为当前我国房价虚高，有关专家提出要多占有多套房产的人征收房产税，希望通过征收房产税来遏制炒房，投机性购房现象。这是在物业税面临法律和技术障碍的情况下，房产税被赋予的厚望。

二、征收房产税的目的

财政部202\_年9月曾就为什么要进行房产税改革做出公开回答，提出是对个人所有的住房恢复征收房产税是必要的，主要目的有四点：一是有利于调节居民收入和财富分配;二是有利于健全地方税体系;三是促进经济结构调整及土地集约利用;四是引导个人合理住房消费[1]。

(一)利于调节居民收入和财富分配

房产税的征收有利于社会资源的公平、公正分配。众所周知，地球的资源是有限的，土地资源尤为有限。随着人口大爆炸时代的到来，人类赖以生存的土地越来越少。人人有所居是人类生存的合理需求，如果让少数人一人占有多套住房，导致闲置空房，则是对资源的滥用。因此，对自住房以外的房产征收房产税，以减少少数人对自主需求以外的房产的占有，是有利于资源的合理利用和分配的。而且近几年房产投资或投机成为一部分人积累财富的重要方式，对居民收入差距的扩大产生了越来越大的影响。通过对面积大、价值高、套数多的个人住房征收房产税进行适当调节，可以一定程度上促使收入和财产的合理分配，缩小贫富差距[2]。社会不稳定的根源在于社会财富分配不合理所导致的。征收自住以外房产的房产税，有利于少数人占有财富的表现形式，从而增加其他社会成员的财富占有显示，这将有利于调节居民收入和财富分配，促进社会稳定。

(二)有利于健全地方税体系

多数发达国家的房产税的征收是为了改善地方税收结构及居住环境、缓解贫富两级分化、增加人民福利、实现城市可持续发展。以美国为例，其房产税征收不仅评估系统健全、征收过程公平公正，税收的使用途径也完全透明，所以，美国人愿意缴纳这样一个服务性质的税种，专款专用的房产税被用来为社会提供公共服务，以改善人民的教学、治安、居住环境等等，而其住房本身也会随着诸种环境的改善而升值。根据美国国家统计局数据，从202\_—202\_年，美国的个人收入增长了28%，中等价位房的房价增长了48%，而美国房产税的同期增幅是62%。因此，美国征收房产税不是为了打压房价，而是给人民增加福利及让物业升值[3]。我国房产税的征收的一个目的即是健全地方税体系，改善地方税收结构。

(三)促进经济结构调整及土地集约利用

征收房产税能够适当的调整经济结构，对房产市场过热有一定的抑制作用。过多流向房地产的资金再次转向别的产业，对整个资本市场的经济结构产生了一些调控的作用。随着房产税的征收，购置房产的成本增高，促使投资者对土地的理由更加谨慎，利于土地资源的集约利用。

(四)对房价的控制有一定的作用，引导居民合理住房消费

从房地产市场的现状来看，刚性需求是客观存在的，但不可否认大量有机需求的存在。许多楼盘的空置率十分高，说明拥有多套房的家庭，将房产作为投机投资，在房价上涨的预期下，更多的是讲房产待价而沽。而造成这一现象的的一大重要原因是房产持有成本过低。同时也说明了房价有人为操作存在得。为了减少人为操作房价的情况，让市场反映真实的供求需要且让房价趋于合理，进而引导居民合理住房消费，征收自住房以外房产的房产税是必须的。

三、目前我国房产税征收存在的问题

目前，我国关于房产税的征收办法并不健全，其采用的是1986年国务院颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》，而这是根据上世纪80年代中期的经济体制、社会条件及征管能力设计的。但是随着我国社会主义市场经济体制的建立，以及现行住房及土地问题的不断改变，其税制出现了一些急需解决的难题。房产税的征收面临四大难题：

(一)计税依据不合理

按原值征税只能体现购买、建造房产的历史成本,而不能良好的反应对市场供求变化、基础设施改善、土地稀缺等因素引起的地价变动;征纳双方对购买性房产、购置土地自建房产原值是否包含地价存在争议，使征管矛盾显著;出租房产按租金收入计征房产税,但是征税依据不明确,造成自用、出租房产形成较大的税赋差异。且我国的房产税现在采取的是单一固定的比例税率,对于自用房产(不考虑所处区域、地理位置、服务价值、用途等)税率均为1.2%。因此税率缺乏弹性，导致了房产税对居民收入的调节作用不是十分明显，对财富的再分配效果不明显。

(二)税率制度不合理

目前对从价、从租房产分别采用1.2%、12%的统一税率,其中对出租房屋以租金收入作为计税依据，缺乏依据性。通过不同的计税依据计算出得应纳税额不同，这便造成税赋不公平，为人为的偷税漏税提供温床。因此虽然采取统一税率简化了税制,使征管方便,但不利于反映各地的实际情况,不利于地方政府因地制宜地确定税率水平且体现不了房产税的地方税特点。

(三)税基狭窄问题

根据《暂行条例》的规定，房产税的征收范围限于城市、县城、建制镇和工矿区，不包括农村。但是现在我国农村经济不断发展，许多农村与城镇房产相差不大，却不属于房产税征税范围。现行房产税对位于农村的房产、城镇个人住房、财政拨付事业经费单位房产均不征收,既减少了地方收入,也不利于有效发挥税收促进土地节约集约利用的功能[4]。

(四)减免税范围不合理

根据《暂行条例》的规定，行政机关、人民团体、军队自用的房产，财政拨付事业经费的单位业务范围内自用的房产，个人所有非营业用房等被列为免税对象。但目前我国的房地产市场的市场化程度越来越高，因此房产减免税范围显得不是十分合理。主要体现在：一是事业单位的改制导致了许多财政拨付事业经费的单位逐步企业化，需要列入征税范围;二是个人购房比重急剧上升，房屋的私有产权逐步得到确立，房产成为我国居民家庭的重要财产之一。但是现在居民自住房免征收税费，导致了一系列的问题，如房屋紧缺、房价高涨、大量空房闲置。因此依照目前的情况，我国现行的减免税范围使我国税收的调控作用不能得到很好的发挥，同时也影响了财政收入。

四、如何有效促进房产税的征收

(一)逐步扩大税基，征税以城市为主

由于各地房地产市场发展情况不同，各地房价和居民收入水平不等，各地政府需要根据本地实际情况征收房产税为满足居民的住房需求。且绝大多数发达国家的房地产税实行按评估值征税，运用成本法、市场法和收益法，对房地产实行计算机批量评估，使经济发展、公共投入、区域优势等带来的土地升值通过税收进行有效调节。我国应借鉴别国政策，对不同的地区采取不同的税基，对不同城市的房地产进行评估，如人口较多且土地稀缺，供需矛盾比较大的一线城市，超过一定面积或多套房持有者将要缴纳税收。相对的供需矛盾相对略弱的二、三线城市，应当以更好的调节收入分配，抑制投机需求为主，对于一些高档住宅和高档别墅以及多套住房持有者，应当给予较高的税率，以达到调节收入分配的目的。

(二) 完善各地监督机制，房产税收支透明

税收是我国宏观调控的一项重要财政政策，而税收的本质是应当“取之于民，用之于民”的。世界上许多发达国家对于税收的征收及使用均受到广大人民的监督，并建立了公共财政。在我国，各地方政府财政收入中有多少是来自税收，目前我国财政及税收情况处于不透明的状态下，对征收的房产税的使用状况不了解，不能肯定税收的良性循环使用过程。由“国八条”的要求可以看到，我国房产税的征收应大部分用于建设廉租房和保障性住房，由此，对于如何更好的使用这部分税收，需要一个合理有效的监督机构，来监督这部分收入的具体使用过程，以促进廉租房和保障性住房建设[5]。

(三)调节减免税范围

近年我国出台了各种调控房地产的政策，其目的是为了抑制我国房产过热、以投机为目的的炒房行为，也是为我国大多数居民解决住房问题。而房地产行业是我国目前拉动GDP 增长的主要行业之一。因此，政府通过房产税调控居民合理购房，促进房地产市场健康发展是势在必行的。

房产税的征收，应以每个家庭的第二套房产起征，在面积上需要加以约束，且在税率上也应当对高档住宅采取较高税率征收房产税，即实行存量征收和增量征收相结合。但是为了满足居民改善性住房的需求，暂时拥有两套住房的居民应当享受一定的退税优惠。同时对改制后的事业单位等企业化的房产实行征税政策。

以上是由范文大全为大家整理的研究我国房产税征收，希望对你有帮助，如果你喜欢，请继续关注范文大全。

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！