# 论对我国房地产税制改革的几点建议

来源：网络 作者：梦里寻梅 更新时间：2025-04-21

*论对我国房地产税制改革的几点建议 论对我国房地产税制改革的几点建议论对我国房地产税制改革的几点建议内容提要:本文认为,房地产税制度的建立和完善程度与经济发达程度有一定关系;一些发达国家和地区在房地产税制度建设、评估机构设置、纳税人提出反对及...*

论对我国房地产税制改革的几点建议 论对我国房地产税制改革的几点建议论对我国房地产税制改革的几点建议

内容提要:本文认为,房地产税制度的建立和完善程度与经济发达程度有一定关系;一些发达国家和地区在房地产税制度建设、评估机构设置、纳税人提出反对及上诉程序等方面的做法及经验值得我国借鉴;最后本文结合我国国情,对我国房地产税制改革提出了几点建议。

关键词:房地产税;评估;税制改革

Abstract:This paper argues that the establishment and improvement of real estate taxsystem is relevant to the level of economic development to some extent.Many practicesand experiences of some developed countries and regions concerning the establishment ofreal estate tax system,the settings of appraisal authority,taxpayers raising objection orappeal procedure and etc could serve as reference for China.Finally,combined with cur-rent situations in China,the paper puts forward some proposals on real estate tax reform inChina.

Key words:Real estate tax Appraisal Tax reform

房地产税是国际上许多国家都征收的一种财产税,也是这些国家地方政府的重要财政收入来源。在一些国家或地区,房地产税制度建立的历史较长,因此,在我国房地产税制度改革中,借鉴国际经验和做法十分必要。

一、境外房地产税制发

展概况及可资借鉴的“点”

(一)房地产税制度建立和完善程度与经济发达程度有一定关系首先要明确一点,房地产税制度建立和完善的程度与经济发在掌握的资料,评估机构的设置方式主要可以归纳为三种类型:第一种:在政府行政机构中设置评估机构。比较典型的国家和地区是新加坡和香港地区。为了征收房地产税,在政府行政机构中专门设置了评估机构,工作人员都是政府公务员。这是此种类型机构设置的共同特点。新加坡和香港机构设置略有区别之处是:香港从1995年以后,将评估工作和征收工作都归由差饷物业估价署负责,1995年以前,征收税款工作是由税务局负责。新加坡政府内的国家税务局中设置的评估机构与征收工作独立为两个专门部门,房地产税的评估由财产税评估部门专门负责,这个部门的工作人员有170人左右,而税款征收由征收发单部门专门负责。

第二种:政府设置非营利

性机构专门负责评估工作。这种非营利性组织相当于我国的事业单位。比较典型的国家和地区是英国、加拿大的某些省(各省做法不一致)。此种类型的做法是,财产税的征收管理由税务机构负责,但是房地产价值的评估由政府设置专门的政府非行政机构来承担,该机构将评估结果提供给税务机关,作为财产税征收的计税依据。

第三种:政府服务外包给

社会专业公司。此种类型是政府公共服务的市场化运作。政府通过招标方式将财产税的评估业务服务外包给专业评估公司。

比较典型的国家和地区是加拿大

的安大略省政府,将该省的房到大大提高。20世纪70年代开始的批量评估技术已经在一些经济发达国家基本普及。目前一些经济发达国家已经将地理信息系统的G I S与财产税评估技术CAMA相结合,提高了物业价值评估的准确性,也提高了这个税种的公平性。发展中国家在这些技术方面只是刚刚起步,处于做“学生”的阶段。我国这次房地产税改革,也是在边学边制定自己的评估软件系统,但离将GIS系统与C A M A系统结合起来使用还有一段距离。

观察国外在建立和完善房

地产税制过程中的成功做法,笔者认为,有以下两点特别值得关注:一是如何设置房地产税的评估机构;二是如何使纳税人有一个提出反对意见的渠道。下文将重点介绍这两方面的情况及经验。

(二)房地产税评估机构组

织方式的多样化及共性由什么样的机构承担房地产税的评估工作是房地产税制度设计中的一个重要问题,国际上对此并没有统一的模式。

从税收征管的一般逻辑上

讲,评估工作就是要确定纳税人,尤其是确定计算税额的课税依据,即纳税人的计税依据,然后根据税率计算出纳税人应该缴税的数额,这一系列工作应该由税务机构承担。但是,从各国的做法来看,由于房地产价值评估要求较高的专业技术,需要一支拥有专门业务资格的评估师队伍,所以各个国家在评估机构设置上的做法是多样化的。根据现达程度有一定关系。从国际上看,美国、英国、澳大利亚、加拿大、新加坡、香港地区等经济发达国家和地区的房地产税制度建设明显地走在一些发展中国家前面。一是在这些国家和地区,财产税(包括房地产税)制度建立的历史比较长。香港地区的差饷税(也就是房地产税)已经有160多年的历史。美国的房地产税始于殖民地时代,也有着悠久的历史。目前这个税种都已成为当地政府、尤其是地方基层政府重要或者是主要的财政税收来源。由于开征房地产税的历史比较长,税制得到不断地完善。发展中国家目前正式开征的财产税(包括房地产税)往往时间比较短,税制也不完善。比如越南,目前还没有完整的财产税,只有对土地征收的税费,对房屋是免税的。我国新中国成立后建立的房地产税收制度设计比较粗糙,目前保留的房产税和城镇土地使用税是按照房屋原值做一定扣除和土地使用面积作为征税的依据,与市场的房地产价格没有关系,这种落后的、与市场经济不相适应的税制设计是房地产税需要改革的主要动因。二是一些经济发达国家的房地产税评估技术水平远远高于发展中国家。完善的房地产税的计税依据是房地产的市场价值,所以征收房地产税的基础工作是对房地产市场价值的评估,这是计算纳税人缴纳税额的依据。房地产价值评估所要求的技术程度较高,这是与其他税种所不同的特殊之处。在计算机技术普及后,评估的速度和质量得地产税税基评估责任委托给该省的市政不动产评估公司(MPAC,Municipal Property AppraisalCorporate),由其负责在安大略省范围内建立一个以市场价值为基础、有统一不动产税税基评估标准的评税系统,为各县提供多样化的评税服务。

从以上三种类型评税机构的

设置来看,共性之处是在评税机构的设置和管理上都是以政府为主体的,换言之,房地产税的评税工作是政府的职责。三种类型的区别是评税机构的运作机制有所不同:第一种是政府直接运作和管理,后两种引入了市场机制,把政府管理与市场运作机制结合起来,第三种类型的市场运作机制比第二种类型更彻底。

(三)赋予纳税人提出反对

意见的渠道:香港经验香港差饷物业估价署是香港特区政府财政司下属的一个专门负责评估差饷税税基,并负责征收差饷税的行政机构。它与税务局和库务署并列属于财政司管理。目前该署共有人员编制852人。其职责根据《差饷条例》(香港法例第116章)的规定,负责评估、征收和管理差饷税。同时,为政府其他部门提供估价及物业数据服务,主要是为征收土地地租的部门提供估价数据,地租按照土地的估值每年征收3%的物业收入。

目前,差饷税和地租收入构

成香港特别行政区政府稳定而可靠的财政收入来源。2009~2010财年一般差饷税收入占香港特别行政区政府收入总额的3.7%,加上地租收入,大约占政府收入总额的1 6%左右。

差饷物业估价署的具体职

责,如下图所示:为了维护差饷税的公平和公正,香港特区政府在相关税收条例中规定了详细和可操作的反对及上诉程序,这对于政府顺利推行该税种和维护纳税\*\*\*\*益来讲都是至关重要的。简单来讲,纳税人对评估房地产的租金估价提出反对及上诉的程序包括三个步骤:一是与估价署的测量师讨论估值和评估结果,如果纳税人对解释不满,进入第二步骤,向估价署署长提出反对或建议,若纳税人对署长的决定仍有不满,可进入第三步骤,向土地审裁处上诉。上述三个步骤都有严格的时间限制。一般来讲,提出反对和上诉的估值数量占总估值数量的2.2%左右。

二、对我国房地产税

制改革的几点建议

(一)房地产税制改革应该引起各级政府的高度

重视房地产税是地方政府财政稳定可靠的收入来源,尤其可以作为基层地方政府财政收入的主要来源,这是国际上许多国家的通行做法。不论从完善中国税制体系以及地方税制体系的角度,还是从进一步完善中央与地方财政关系的角度,都需要各级政府高度重视房地产税制改革。但我国从计划经济延续下来的观念是,政府往往重视与生产和流通有关的增值税、营业税等间接税税种,相对忽视财产税等直接税税种。随着社会主义市场经济体制的建立与完善,与收入和财产相关的直接税将成为更加重要的税源,这样的税制体系变化在国际上是有规律可循的。所以,各级政府应该比公众更加关心房地产税制的改革和建设。

目前,我国房地产市场的稳

定性很差,这与房地产税制的不完善有一定的关系。从经济全球化角度看,我国房地产税制的不完善,尤其是住宅房地产税收制度的缺位,客观上会吸引国际上的资本到中国来投资购买房地产。这样会使得我国本来在城镇化进程中日益扩大的对城镇房地产的需求进一步扩张,形成长期的房地产市场供给小于需求、房地产价格持续性快速上涨的状况。所以,无论是短期的宏观调控,还是中长期的房地产市场建设,房地产税制改革都已经迫在眉睫。

&nbs

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn