

CS
中税出版

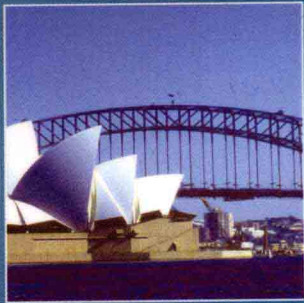
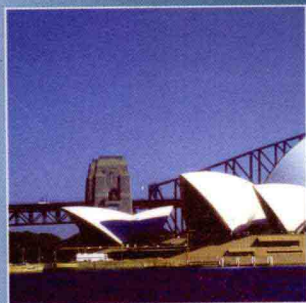


国际税收借鉴研究系列丛书

GUOJI SHUISHOU JIEJIAN YANJIU XILIE CONGSHU

物业税改革的国际借鉴研究 (上)

中国国际税收研究会 编



中国税务出版社



国际税收借鉴研究系列丛书

物业税改革的 国际借鉴研究 (上)

中国国际税收研究会 编

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业税改革的国际借鉴研究 / 中国国际税收研究会编. — 北京:
中国税务出版社, 2008. 5
(国际税收借鉴研究系列丛书)
ISBN 978 - 7 - 80235 - 206 - 3

I. 物… II. 中… III. 物业管理: 税收管理 - 税制改革 -
文集 IV. F810.43 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 052200 号

版权所有·侵权必究

从 书 名: 国际税收借鉴研究系列丛书

书 名: 物业税改革的国际借鉴研究 (上、下)

作 者: 中国国际税收研究会 编

特邀编辑: 育向荣

责任编辑: 刘淑民 庞 博

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: 中国税务出版社

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http: //www. taxation. cn

E-mail: taxph@tom.com

发行处电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837 传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 880 × 1230 毫米 1/32

印 张: 34

字 数: 841000 字

版 次: 2008 年 5 月第 1 版 2008 年 5 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80235 - 206 - 3/F · 1126

总 定 价: 400.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

编辑委员会

主 编：郝昭成

副 主 编：卢仁法 陈景新 贡华章 权兆运
 张志勇 王纪平 吴俊培 王国华
 高世星

编 委（按姓名笔画排序）：

丁书奎	于希信	于 斌	王凤来
王志忠	王诚尧	尹崇东	平晓峰
白继成	刘 健	刘长作	刘铭达
朱军杰	仲瑞智	买买提	艾力·阿巴克
孙玉刚	孙振刚	李广喜	李长庚
李悦诚	张火炎	张星志	张爱民
张富珍	易运和	陈 勇	陈泽财
陈宝根	陈挺成	陈通泉	宋有才
严玉平	罗与洪	陆明亮	林 祥
林克勤	杨国祥	杨宪彭	杨德俊

段捷庆	姚稼强	郭平壮	桂文奎
高元猛	贾凤昌	顾长虹	唐志萍
黄旭明	黄炎光	黄暹光	曾 飞
韩绍初	覃先文	靳东升	谭玉明
谭克金	薛路生	萧明同	

编写小组 (按姓名笔画排序):

丁富有	马培祥	王守英	王苏慧
王纯柱	王德贤	王蕴塘	宁香兰
刘本贤	刘成跃	刘春新	朱锦山
孙 莉	孙志鸿	毕昆林	牟富祥
苏广木	苏运洪	杜亚莉	李跃军
吴中兴	吴亚东	吴素贤	何之春
陈 焰	陈金池	张自健	张 瑛
张楚标	张蓉芳	杨国珍	杨章辉
杨雪芳	金亚萍	林杰三	周俊琪
孟成培	洪训昌	赵国英	赵胜利
段步仁	顾方周	郭绍兰	梁桂荣
黄志歧	黄桂祥		

序

国际税收借鉴研究系列丛书出版了。这套丛书是第三届中国国际税收研究会四年之时，是举各研究会理论研究人员、大专院校的专家学者和部分相关税务工作者之力，是汇国际税收理论与实践研究的成果之精。它既是实施“精品战略”和实现“精品工程”的总结，又是“洋为中用”和“外为我用”的进一步探索，也是以科研成果转化为我国经济社会发展和税收理论建设提供对策的服务。

中国国际税收研究会第三届自2004年5月换届以来，在国家税务总局党组的正确领导下，坚持以科学发展观为指导，确立了理论研究是研究会工作的灵魂，发展是第一要务，研究是第一责任的科学发展理念，制定了国际税收理论研究四年规划，实施了国际税收理论研究精品战略的目标。四年来，国际税收理论研究人员以广阔的国际视角，开展税收基本理论、税收制度和税收管理研究，通过抓精品、上水平，努力实现国际税收理论研究、国际税收实践难点研究和研究成果转化的新进展。

这套丛书有四个特点：一是时间性。本套丛书打破

了以往按课题所属年度编辑成册的惯例，而是按税种和研究专题跨年度编辑，形成专册，便于读者全面系统地了解某一税种、某一税收领域的最新研究动态和成果。二是国际性。本套丛书突出了国际税收研究特色，体现了研究的国际性，以广阔的国际视角开展国家间的借鉴研究和比较研究，做到了洋为中用，外为我用。三是精品性。国际税收理论研究成果是公共产品，为保证多出精品，我会将国际税收理论研究归纳为选题、开题、调研、结题、交流、评比、成果转化七项流程，选题是前提，开题是基础，调研是关键，结题是升华，交流是促进，评比是总结，成果转化是目的。流程实质就是程序。时间不同，位置不同，要一个程序一个程序认真办理。因此，七项流程环环相扣，层层推进，共同作用于实现“精品战略”。四是合作性。在课题调研过程中，一方面充分发挥各研究会的组织协调优势，实现各地研究会与总局研究会的有力配合；另一方面，与科研机构、大专院校的专家学者合作，从而发挥内部精兵强将之功，借助外部专家学者之力，推出了现在这套具有前瞻性、权威性和可操作性的学术研究成果。

四年来，我会遵循科学思维决定行为科学的理念，在选题上，本着突出国际税收借鉴研究和国内税收重点研究相结合的原则，努力做到既有综合性研究，又有针对性研究；既有税收理论研究，又有税收实务研究；既有税制研究，又有征管研究；既有现实性研究，又有前瞻性研究。四年间共组织开展了全国性调研课题12个，学术研究委员重点调研课题2个。全国各省、市、自治

区研究会和 100 多名理事、常务理事、学术研究委员参加了课题调研,召开各种形式的研讨会 20 次,结题会议 12 次,提交论文 430 篇(其中,2004 年 45 篇,2005 年 102 篇,2006 年 199 篇,2007 年 84 篇)。这些论文分别在课题组年度结题会和全国国际税收理论研讨会上进行了交流。这套丛书就是在四年课题研究成果的基础上编纂而成的。

本系列丛书共分为 8 卷 11 册:

《科学发展观统领下的中国税收发展》(上、下册):在深入学习领会科学发展观的基础上,回顾了新中国建立以来税收事业发展的轨迹,对科学发展观指导下的税收如何以人为本,实现全面、协调、可持续发展及统筹兼顾等问题进行了阐述,并从税收理论、税收职能、税制体系、税收政策、税收负担、税收征管及和谐税收等多方面对税收科学发展提出了具体意见和建议。上册为总报告,下册为论文集。

《增值税改革的国际借鉴研究》:以完善社会主义市场经济新阶段增值税改革的总体走向为出发点,研究了我国增值税“转型”改革的方法与步骤,重点分析了东北地区增值税转型试点情况与效果,提出了在全国范围内推行增值税转型的时机和可供选择的方法。

《物业税改革的国际借鉴研究》(上、下册):借鉴物业税改革的国际经验,剖析了我国物业税改革的条件和时机选择,提出了建立适合我国国情的物业税制度的建议。在课题进行过程中,我会与荷兰国际财政文献局合作,对有关国家的财产税、房地产税税制资料进行了

收集和翻译整理，并作为本书附录，供研究参考。

《企业所得税改革的国际借鉴研究》：分别从两法合并、税率优惠政策、扣除项目标准范围、企业改制改组、总分支机构、非营利组织、反避税等七个方面提出了借鉴企业所得税改革的国际经验，完善我国企业所得税的构想。

《跨国经济税收的国际借鉴研究》（上、下册）：深入分析了“大出大进”形势下的税收新政策，区域经济一体化进程中的税收协调问题。就如何构建鼓励与规范我国企业对外投资的税收体系，引导和支持企业对外直接投资，提升企业竞争力，实现我国经济的可持续发展进行了研究。结合中国—东盟经济一体化发展和中国—东盟自由贸易区建设进程，围绕中国—东盟税收协调的必要性、存在的问题以及如何加强税收协调的建议等方面进行了探讨。研究了新形势下有关税收管辖权的三个问题：一是协调国际税收管辖权应坚持的准则和具体原则；二是完善我国税收管辖权的具体建议；三是我国新企业所得税法的税收管辖权取向及其完善。介绍了国内企业利用避税港避税的状况，在分析我国现行防范避税港避税的有关法律规定的基础上，提出了完善我国防范避税港避税规定的具体建议。在反避税研究中，着重探讨了如何完善我国反避税实施机制，完善转让定价税制和公平独立原则在转让定价调整中的适应性，完善我国的资本弱化税收立法。

《完善地方税制的国际借鉴研究》：主要研究在科学发展观理念下，构建和谐社会所要求的地方税体系及相

应的地方税收管理体制问题。围绕地方政府对地方税种开、停征及调整权限，地方税制架构的国际借鉴研究，社保基金改为社保税的时机、条件及方案设计等进行了探讨。

《促进资源有效利用的税收政策国际借鉴研究》：从理论和实证的角度，对促进资源有效利用的税收政策的主要方面进行了深入研究，搜集了国内外大量翔实的资料和数据，在深入分析我国现行与资源利用有关的税收政策绩效的基础上，比较借鉴了国际上利用税收政策促进资源有效利用的成功经验，结合我国资源利用和经济发展的现状，提出诸多对完善我国资源税收政策颇有价值的对策建议。

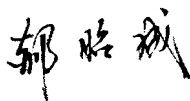
《中国国际税收研究会文件汇编》：收录了2004～2007年第三届理事会、常务理事会议文件，学术研究委员会、全国秘书长会议文件以及领导讲话。还收录了第三次会员代表大会通过的《中国国际税收研究会章程》，第三届理事会、学术研究委员会组成人员名单，第四、第五次国际税收优秀科研成果评选情况的通报，表彰全国先进研究会的决定，2004～2006年全国国际税收理论研究工作汇报。

本套系列丛书，倾注了全国广大国际税收理论研究工作者的智慧和心血，基本反映了近年国际税收理论研究工作最新成果。其中一些建议受到有关部门的高度评价和重视，一些观点被采纳，一些成果被逐步运用于实际工作中。一分耕耘，一分收获。这些研究成果推动了国际税收理论研究事业的发展，同时也是对实施国际

税收理论研究精品战略目标的一个检验。

本套系列丛书的出版，得到各研究会和科研单位、大专院校的大力支持和协助，特别是各研究会会长和秘书长，亲自组织课题调研，积极撰写论文，筹备召开课题交流会。编辑人员认真审阅核稿，撰写总报告、分报告、各书前言。其中，《科学发展观统领下的中国税收发展》总报告由李春荣撰写，《增值税改革的国际借鉴研究》、《物业税改革的国际借鉴研究》两册前言由韩绍初撰写，《企业所得税的国际借鉴研究》前言由张富珍撰写，《完善地方税制的国际借鉴研究》前言由于海峰撰写，《促进资源有效利用的税收政策国际借鉴研究》前言由石英华撰写。对各研究会和专家学者给予总局研究会工作的支持，对编辑人员的辛勤劳动，在此一并表示感谢。

由于我们的编辑水平有限，不妥之处在所难免。敬请读者指正。



2008年5月

目 录



前言	(1)
----------	-------

第一部分 对物业税重点问题的研究

加快物业税改革适应经济发展需要

..... 北京市国际税收研究会	(21)
------------------	--------

我国目前开征物业税的现实选择

..... 孙 良 张晓华 姜国军	(31)
-------------------	--------

我国物业税改革中优惠政策的国际借鉴及过渡期

相关问题探讨	河北省国际税收研究会课题组 (43)
--------------	----------------------

构建物业税的难点剖析	高世星 何 杨 (56)
------------------	----------------

物业税的开征及其难点透析	刘 恒 (72)
--------------------	------------

论我国物业税改革的条件和时机选择

..... 江苏省南京市国际税收研究会课题组	(78)
------------------------	--------

开征物业税的几点认识	陈 康 张志杰 (90)
------------------	----------------

有关物业税几个问题的探讨

..... 孙振刚 张富珍 顾方周	(97)
-------------------	--------

关于现行房地产税制改革的若干思考

..... 福建省厦门市地方税务局课题组	(111)
----------------------	---------

对房地产税改革试点中的几个认识问题	张富珍 (122)
-------------------------	-------------

物业税开征与房地产评估问题初探

…………… 内蒙古自治区国际税收研究会课题组 (130)

物业税评估体系的国际借鉴研究

…………… 郭荣章 阮一迅 郭剑雄 (138)

建立房地产批量评税系统的探析

…………… 重庆市地方税务局课题组 (166)

构建房地产税制 完善我国城镇地价管理的探讨

…………… 福建省厦门市地方税务局课题组 (176)

物业税立法问题初探

…………… 辽宁省葫芦岛市地方税务局
葫芦岛市国际税收研究会课题组 (190)

南京市地方税务局房地产模拟评税试点工作情况介绍

…………… 江苏省南京市地方税务局课题组 (215)

开征物业税 创新我国房地产税制

…………… 潘明星 匡 萍 朱雪艳 (224)

浅谈物业税税制要素的确定 …………… 常 伟 (236)

有关物业税的立法建议

…………… 雍金根 (245)

第二部分 物业税改革的国际借鉴研究

财产税制改革及其配套措施的国际经验借鉴研究

…………… 夏立长 (260)

不动产占有税的国际比较及其启示

…………… 辽宁省沈阳市地方税务局课题组 (276)

房地产税收要进行区别征税的重大制度改革

…………… 王诚尧 (288)

物业税改革及其配套措施的国际借鉴研究

…………… 广东省深圳市国际税收研究会课题组 (302)

物业税税制的国际借鉴及我国不动产税制改革研究

- 吉林省国际税收研究会 (330)
- 我国开征物业税的国际借鉴研究 张明斌 (346)
- 物业税改革的国际借鉴研究
 - 开征物业税的深化研究
 - 上海市地方税务局课题组 (379)
- 物业税改革及国际借鉴的初步探讨
 - 山东省青岛市国际税收研究会课题组 (405)
- 借鉴国际物业税经验 建立适合我国国情的
 - 物业税制度 陈秀榕 (424)
- 物业税税收要素的国际借鉴比较研究
 - 山东省济南市国际税收研究会课题组 (438)
- 从中外财产税制之比较论我国开征物业税思路
 - 江苏省南京市国际税收研究会课题组 (454)
- 物业税税制改革若干问题探讨
 - 辽宁省葫芦岛市地方税务局 (464)
- 关于建立统一物业税制的思考
 - 河北省国际税收研究会课题组 (491)
- 建立物业税税制的国际借鉴及建议
 - 四川省地方税务局课题组 (502)
- 房地产税收:理论、问题与政策 安体富 王海勇 (512)
- 完善我国房地产税制的思考
 - 余木来 胡国忠 叶志军 李小康 袁富春 (544)
- 房产税:国际比较和改革取向
 - 吉林省长春市地方税务局房产税改革课题组 (553)
- 我国房地产税制改革的国际借鉴与研究
 - 内蒙古自治区满洲里市国际税收研究会课题组 (562)
- 房地产税改革及其配套措施的国际借鉴研究
 - 辽宁省沈阳市地方税务局财产税改革课题组 (570)

房地产税制的国际比较与借鉴	张德平 (581)
我国房地产税的要素设计	
..... 浙江省杭州市地方税务局课题组	(590)
房地产税制改革的国际借鉴研究	
..... 江苏省国际税收研究会课题组	(606)
借鉴国际经验, 对我国房产占有课税改革中	
若干问题的探讨	张同青 (623)
不动产税制改革的国际借鉴和方案建议	焦小刚 (638)
我国财产税改革的国际借鉴与思考	王 立 (647)

下

第三部分 关于建立财产税体系的研究

关于财产转移环节的课税问题研究	
..... 吉林省国际税收研究会课题组	(655)
建立以财产税为主体的地方税收体系	
..... 夏志长 吴 山	(671)
确立财产税为我国地方税主体税种的	
借鉴与探讨	郑和利 赵子龙 (687)
借鉴国际经验全面推行财产课税制度	
..... 河南省地方税务局课题组	(696)
对财产税收制度改革的初步探讨	
..... 山东省青岛市国际税收研究会课题组	(705)
借鉴国外经验, 完善我国财产税制	
..... 山东省国际税收研究会课题组	(719)
完善我国现行财产税制及国际借鉴之研究	
..... 陕西省西安市国际税收研究会课题组	(733)
完善财产税制的思考	陈庆萍 陈黛斐 (751)

改革我国财产税制的现实研究

..... 湖北省国际税收研究会课题组 (759)

财产税制改革及其配套措施的国际借鉴研究

..... 湖北省武汉市地方税务局

湖北省武汉市国际税收研究会课题组 (774)

我国财产税制现状评析及改革设想

..... 内蒙古自治区国际税收研究会课题组 (788)

我国财产税制的国际比较和完善

..... 山东省济南市国际税收研究会课题组 (796)

财产税改革及其配套措施的国际借鉴研究

..... 陕西省地方税务局课题组 (812)

以财产税为先导建立统一的城乡税制

..... 山西省地方税务局课题组 (822)

附 录

1. 新加坡财产税制	(832)
2. 香港的财产税制	(862)
3. 马来西亚的房地产税制	(889)
4. 泰国财产税制	(916)
5. 荷兰的财产税制	(929)
6. 巴西的财产税制	(945)
7. 新西兰财产制度	(962)
8. 澳大利亚的财产税制	(992)
9. 南非的财产税制	(1013)
10. 波兰的不动产税制	(1035)
11. 匈牙利的财产税制	(1044)
后记	(1061)

前言

(一)

我国房地产税制，随我国经济体制的变化，已经历了三个不同的发展阶段：

——社会主义改革时期的房地产税。中国房地产税是随中国新税制的建立同时产生的。在1950年1月政务院颁布的《全国税收实施要则》中，就提出设置土地税和房产税。后将两税合并，于1951年由原政务院正式颁布了《中华人民共和国城市房地产税暂行条例》，并在全国范围内实施。当时，我国还处在国营经济、集体经济、公私合营经济、私营经济、个体经济五种经济成分并存时期，财产私有和私营经济尚待改造，征收房地产税尚有一定的基础，在一定范围内还能发挥它应有的财政功能和调节作用。但是随着国家对私改造政策的逐步实施，私有房地产逐步转化为公有房地产，征税的基础随之发生了变化，房地产税的职能作用也相应弱化。

——计划经济时期的房地产税。对私有经济的社会主义改造完成之后，我国社会主义经济结构，由国营经济和集体经济两种公有制经济所构成。私有的房地产经过改造转化为公有的财产，职工的住房实行福利分房政策，由职工所在单位提供只收取很低的租金，职工个人没有私人产权。同时国家对国营企业实行利润上交、亏损由国家弥补的政策。因此，对国营企业