



上海高校智库
上海财经大学公共政策与治理研究院

国际税制比较论丛



房地产税国际比较



胡怡建 田志伟 李长生 编著

 中国税务出版社



上海高校智库
上海财经大学公共政策与治理研究院



国际税制比较论丛

房地产税国际比较

胡怡建 田志伟 李长生 编著

中国税务出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产税国际比较 / 胡怡建, 田志伟, 李长生编著

— 3版. — 北京: 中国税务出版社, 2017.5

(国际税制比较论丛)

ISBN 978-7-5678-0535-4

I. ①房… II. ①胡… ②田… ③李… III. ①房地产
税 - 税收制度 - 对比研究 - 世界 IV. ①F810.424

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第075265号

版权所有·侵权必究

丛 书 名: 国际税制比较论丛

书 名: 房地产税国际比较

作 者: 胡怡建 田志伟 李长生 编著

责任编辑: 王静波

实习编辑: 唐 卿

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: 中国税务出版社

北京市丰台区广安路9号国投财富广场1号楼11层

邮编: 100055

http: //www. taxation. cn

E-mail: swcb@taxation. cn

发行中心电话: (010) 83362087

传真: (010) 83362049

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京联兴盛业印刷股份有限公司

规 格: 787 毫米×1092 毫米 1/16

印 张: 20.25

字 数: 352000字

版 次: 2017年5月第1版 2017年5月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5678-0535-4

定 价: 39.00元

如有印装错误 本社负责调换



总序

成立于2013年9月的上海财经大学公共政策与治理研究院，是上海市教育委员会重点建设的十大高校智库之一。其职能和目标是：通过建立多学科融合、协同研究、机制创新的科研平台，围绕财政、税收、医疗、教育、土地、社会保障、行政管理等领域，组织专家开展政策咨询和决策研究，致力于以问题为导向，破解中国经济社会发展中的难题，服务政府决策和社会需求，为政府提供公共政策与治理咨询报告，向社会传播公共政策与治理知识，在中国经济改革与社会发展中发挥“咨政启民”的“思想库”作用。

作为公共政策与治理研究智库，我们在开展政策咨询和决策研究中，沉淀和积累了大量研究成果，这些成果以决策咨询研究报告为主，也包括论文、专著、评论等多种成果形式，为使研究成果得到及时传播，使社会共享，我们将研究成果分为财政、税收、社会保障、行政管理等系列，以丛书方式出版。

现在，呈现在读者面前的“国际税制比较论丛”是“公共政策与治理研究丛书”的一个子系列。该丛书是由研究院专职和兼职研究人员，围绕我国经济发展、社会进步、体制改革所涉及的重大税收理论和实践问题，进行长期跟踪研究、积累完成的政策研究报告或专著。

推进公共政策与治理研究成果出版是公共政策与治理研究院的一项重点工程，我们将以努力打造政策研究精品和研究院品牌为己任，提升理论和政策研究水平，引领社会，服务人民。



2016年12月25日

前言

房地产税的开征在西方国家历史久远，各国学者对房地产税的研究颇有建树，在不同的发展时期形成了不同的理论，这些理论对世界各国税收政策的制定和实施都产生了深远的影响。在现代房地产税收研究中，较为突出的代表是美国公共经济学家费尔德斯坦。他在一般均衡分析框架内提出新的假设，利用现代经济学分析工具将房地产税收理论推到了一个全新的发展阶段，即利用两期经济增长模型对房地产税的转嫁和归宿规律进行了理论实证性研究。

由于我国社会主义市场经济起步较晚，而且房地产行业改革节奏缓慢，国内学者对世界各国的房地产税制研究也比较滞后。直到20世纪90年代，我国学者才开始大量研究发达国家（地区）房地产征税制度及经验。这些研究文献大多以介绍发达国家（地区）的房地产税收制度为主，同时也有关于世界其他国家（地区）房地产税制研究的著作，这些研究成果为我们研究国外房地产税提供了一些有益的借鉴和参考。例如，由石坚、陈文东主编的《房地产税制的国际比较》（2011），由杨小强、吴玉梅、程佩主编的《房地产税法之国际比较》（2011），由国家税务总局地方税务司组织编写的《房地产评税理论与方法》（2010）等书籍。但是国内学者的研究主要集中于中外房地产税制对比，对我国目前房地产税制的改革和完善借鉴作用有限。目前国内有关国外房地产税的研究成果存在的不足之处主要包括：①大多数文献往往只对某一个国家（地区）的房地产税进行介绍，或者对不同国家（地区）房地产税的某一方面

进行比较研究，忽略了对国际房地产税的全貌进行相应梳理总结。②在大多数研究文献资料中，学者倾向于对某个国家（地区）房地产行业中的主要或典型房产税进行研究，而对于该国（地区）政府在房地产行业的不同征税环节征收的与房地产相关的税种不够关注。这使我们对该国（地区）的房地产税制缺乏全面的了解和掌握，因为房地产税在某些国家（地区）不是单一税种，而是由在不同征税环节、且与房地产相关的一系列税种构成的一个综合税制体系。③当今许多研究成果往往对该国（地区）房地产改革的历史背景关注程度不够，同时也容易忽略对房地产税顺利实施的外部配套条件的研究，从而减弱了该国（地区）房地产税经验的借鉴参考意义。

本书在总结前人研究成果的基础上，通过大量查阅世界主要代表性国家（地区）税制体系的文献，对其房地产税制度进行全面系统的研究。研究的主要内容包括：该国（地区）房地产税制概况、房地产税制基本要素、房地产税权划分及收入归属、房地产税征收管理、房地产税制改革、房地产税制效果评价等。上述内容可以让读者对世界主要代表性国家（地区）的房地产税制度有更加全面的了解，也可以为我国现行房地产税制度的改革提供经验及借鉴。

本书列举的国家（地区）主要可以分为三大类：西方主要国家（美国、英国、法国等）、东南亚地区国家（日本、韩国、新加坡）及中国台湾地区和香港地区。本书按照以上分类顺序排列，便于读者在阅读时对世界房地产税制进行比较分析。本书由上海财经大学公共政策与治理研究院组织编写，主要分工：胡怡建把握总体架构和章节安排；田志伟进行全书审阅和具体结构内容组织；田志伟、李长生等贡献了自己的部分研究成果；田志伟、李长生以及《税务研究》的于嘉音编辑进行了审稿和校对工作；李长生、李梦、任倩文、郑雅云、周璇熠、何益欣、史良、汪豫、李源纯、李威锋、张颜颜、梁羽琦、何雯哲、庄倩雯、李晓文、马翊君、綦小菁、刘倩文、马潇、张勇、赵娜、吴士军、郑诗倩、张人方、季玲玲、王逸腾、张宁、贺越、谢梁洁、李星辰、吕云飞、罗佳莹、李维佳、刘雨朦、董烁、林文慧、施科勤、王奕晶、毛嫣然、雷智取、吴柏莹、吴苇等同学参与了书稿的编写。

目 录

第1章 国际房地产税概述.....	1
1.1 房地产税的来源	3
1.2 房地产税基本要素概述.....	5
1.2.1 课税对象概述	5
1.2.2 纳税义务人概述.....	6
1.2.3 房地产税计税依据概述	7
1.2.4 房地产税税率结构概述	8
1.3 房地产税税收优惠及征管概述.....	10
1.3.1 房地产税税收优惠概述	10
1.3.2 房地产税征管概述	11
1.4 房地产税税基评估及争议解决概述.....	11
1.4.1 房地产税税基评估概述	11
1.4.2 房地产税争议解决概述	13
1.5 房地产税效应概述.....	14

1.5.1 房地产税为地方政府提供财政收入来源	14
1.5.2 房地产税具有一定的收入分配功能, 利于社会公平的实现 ...	16
1.5.3 房地产税可以提高土地、房产等资源的利用效率	16

第2章 美国房地产税..... 19

2.1 美国房地产税制概述	21
2.1.1 美国房地产税制简介	21
2.1.2. 美国房地产税制改革	22
2.1.3 美国房地产税制效果评价	26
2.2 美国房地产税制基本要素	28
2.2.1 房产税的基本要素	28
2.2.2 房产处置所得税的基本要素	39
2.2.3 房产交易税的基本要素	40
2.2.4 与房地产有关的遗产税的基本要素	41
2.3 美国房地产税管理制度	42
2.3.1 美国房地产税权划分及收入归属	42
2.3.2 美国房地产税征收管理	43

第3章 英国房地产税..... 49

3.1 英国房地产税制概述	51
3.1.1 英国房地产税制简介	51
3.1.2 英国房地产税制改革	51
3.1.3 英国房地产税制效果评价	53
3.2 英国房地产税制基本要素	54
3.2.1 住宅房产税的基本要素	54

3.2.2 有关房地产权属转移的税收的基本要素	58
3.2.3 与房地产增值和收益相关税种的基本要素	62
3.3 英国房地产税管理制度	66
3.3.1 英国房地产税权划分及收入归属	66
3.3.2 英国房地产税征收管理	68
第4章 法国房地产税	71
4.1 法国房地产税制概述	73
4.1.1 法国房地产税制简介	73
4.1.2 法国房地产税制改革	75
4.1.3 法国房地产税制效果评价	77
4.2 法国房地产税制基本要素	78
4.2.1 居住税的基本要素	79
4.2.2 空置住宅税的基本要素	81
4.2.3 地方经济捐税（商业不动产捐税）的基本要素	82
4.2.4 建筑土地税的基本要素	84
4.2.5 非建筑土地税	85
4.2.6 财富税的基本要素	86
4.3 法国房地产税管理制度	87
4.3.1 法国房地产税权划分及收入归属	87
4.3.2 法国房地产税征收管理	88
第5章 德国房地产税	91
5.1 德国房地产税制概况	93
5.1.1 德国房地产税制简介	93

5.1.2 德国房地产税制改革	93
5.1.3 德国房地产税制效果评价	94
5.2 房地产税制基本要素	95
5.2.1 土地税的基本要素	95
5.2.2 房产税的基本要素	98
5.2.3 房地产交易税的基本要素	101
5.2.4 与房产相关的遗产（赠与）税的基本要素	104
5.2.5 房屋租金收入税的基本要素	106
5.2.6 与房地产相关的资本利得税的基本要素	106
5.3 德国房地产税管理制度	107
5.3.1 德国房地产税权划分及收入归属	107
5.3.2 德国房地产税征收管理	108

第6章 加拿大房地产税

6.1 加拿大房地产税制概述	113
6.1.1 加拿大房地产税制简介	113
6.1.2 加拿大房地产税制改革	114
6.1.3 加拿大房地产税制效果评价	118
6.2 加拿大房地产税制基本要素	119
6.2.1 房地产税的基本要素	119
6.2.2 土地转让税的基本要素	125
6.2.3 商品和服务税的基本要素	128
6.2.4 与房屋相关的所得税的基本要素	129
6.3 加拿大房地产税管理制度	131
6.3.1 加拿大房地产税权划分及收入归属	131

6.3.2 加拿大房地产税征收管理	134
-------------------------	-----

第7章 瑞典房地产税..... 139

7.1 瑞典房地产税制概述	141
---------------------	-----

7.1.1 瑞典房地产税制简介	141
-----------------------	-----

7.1.2 瑞典房地产税制改革	141
-----------------------	-----

7.1.3 瑞典房地产税制效果评价	150
-------------------------	-----

7.2 瑞典房地产税制基本要素	152
-----------------------	-----

7.2.1 房地产税的基本要素	152
-----------------------	-----

7.2.2 房地产费的基本要素	153
-----------------------	-----

7.2.3 增值收益税的基本要素	156
------------------------	-----

7.2.4 与房屋相关的印花税基本要素	157
---------------------------	-----

7.3 瑞典房地产税管理制度	158
----------------------	-----

7.3.1 瑞典房地产税权划分及收入归属	158
----------------------------	-----

7.3.2 瑞典房地产税征收管理	169
------------------------	-----

第8章 日本房地产税..... 175

8.1 日本房地产税制概述	177
---------------------	-----

8.1.1 日本房地产税制简介	177
-----------------------	-----

8.1.2 日本房地产税制改革	177
-----------------------	-----

8.1.3 日本房地产税制效果评价	182
-------------------------	-----

8.2 日本房地产税制基本要素	184
-----------------------	-----

8.2.1 房地产取得税的基本要素	185
-------------------------	-----

8.2.2 固定资产税的基本要素	187
------------------------	-----

8.2.3 城市规划税的基本要素	192
------------------------	-----

8.2.4 事业所税的基本要素	193
8.2.5 与房屋相关的其他税种基本要素	196
8.3 日本房地产税管理制度	199
8.3.1 日本房地产税权划分及收入归属	199
8.3.2 日本房地产税征收管理	204

第9章 韩国房地产税

9.1 韩国房地产税制概述	211
9.1.1 韩国房地产税制简介	211
9.1.2 韩国房地产税制改革	212
9.1.3 韩国房地产税制效果评价	215
9.2 韩国房地产税制基本要素	217
9.2.1 房屋财产税与土地综合税的基本要素	217
9.2.2 综合房地产税的基本要素	220
9.2.3 与房屋相关的其他税种的基本要素	223
9.3 韩国房地产税管理制度	225
9.3.1 韩国房地产税权划分及收入归属	225
9.3.2 韩国房地产税征收管理	226

第10章 新加坡房地产税

10.1 新加坡房地产税制概述	231
10.1.1 新加坡房地产税制简介	231
10.1.2 新加坡房地产税制改革	232
10.1.3 新加坡房地产税制效果评价	235
10.2 新加坡房地产税制基本要素	237

10.2.1 房屋财产税的基本要素	237
10.2.2 再售税的基本要素	245
10.2.3 与房屋相关的印花税的基本要素	246
10.2.4 与房屋相关的所得税的基本要素	247
10.3 新加坡房地产税管理制度	248
10.3.1 新加坡房地产税权划分及收入归属	248
10.3.2 新加坡房地产税征收管理	250
 第11章 中国台湾地区房地产税	 259
11.1 中国台湾地区房地产税概述	261
11.1.1 中国台湾地区房地产税简介	261
11.1.2 中国台湾地区房地产税制改革	262
11.1.3 中国台湾地区房地产税效果评价	264
11.2 中国台湾地区房地产税制基本要素	266
11.2.1 地价税的基本要素	266
11.2.2 房屋税的基本要素	269
11.2.3 土地增值税的基本要素	273
11.2.4 房屋交易契税的基本要素	276
11.2.5 与房屋相关的遗产及赠与税的基本要素	278
11.2.6 房地合一税的基本要素	279
11.2.7 其他相关税种	281
11.3 中国台湾地区房地产税管理制度	282
11.3.1 中国台湾地区房地产税权划分及收入归属	282
11.3.2 中国台湾地区房地产税征收管理	283

第12章 中国香港地区房地产税	287
12.1 中国香港地区房地产税制概述	289
12.1.1 中国香港地区房地产税制简介	289
12.1.2 中国香港地区房地产税制改革	290
12.1.3 中国香港地区房地产税制效果评价	292
12.2 中国香港地区房地产税制基本要素	295
12.2.1 差饷税的基本要素	295
12.2.2 物业税的基本要素	300
12.3 中国香港地区房地产税管理制度	303
12.3.1 中国香港地区房地产税权划分及收入归属	303
12.3.2 中国香港地区房地产税征收管理	304
参考文献	307

1.1 房地产税的来源

房地产税是一个古老的税种，在古埃及、古希腊和中国周朝时就有对土地和房屋的保有征收财物的记载。及至当今社会，从世界范围来看，绝大多数国家（地区）都征收房地产税，即对土地及其上建筑物的拥有或使用征税。由于各国税制结构和社会文化背景的不同，房地产保有环节税收的名称也不尽相同。例如，在奥地利、波兰等国称为“不动产税”，在美国、加拿大、德国称为“财产税”，在新西兰、英国等国家称为“地方税”，在中国香港地区则称为“物业税”。虽然不同国家（地区）对该税种的称呼不同，但是本质上都是针对房地产征收的一个税种。

目前，世界上主要国家（地区）的房地产税大致可以分为以下四个类型^①。

第一类可称为英式房地产税，主要包括英国以及曾经属于或部分属于英国殖民地的美国、新加坡、印度、南非、马来西亚、中国香港等国家或地区。这种模式也是我们最为熟悉的房地产税税制，其主要特征是房地产税直接为基层地方政府公共服务筹集收入，以市场评估价值作为税基，税制较为稳定。采用英式房地产税的国家，其财政体制的分权程度往往比较高。通过征收房地产

^① 资料来源：中国财经报：<http://mp.weixin.qq.com/s/sU—F0mjVX0cN5XHPPhxGoQ>。

税，地方政府拥有了自主收入，可以根据当地的需要来安排公共服务支出。

第二类是单一的土地税，主要是受到亨利·乔治主张土地国有、征收地价税归公共所有的思想的影响，强调土地涨价归公，仅对土地征税，主要包括澳大利亚、新西兰和德国等。但是除了澳大利亚和新西兰仍然只对土地征税外，德国等其他国家已经将税基从土地扩展到了土地和地上建筑物。

第三类是包括日本、韩国在内的东亚国家，其在长期的历史发展中遵循着自身对房地产的征税方式（以所得税和流转税为主）。近代以来，这些国家都受到西方制度的冲击，引进了一些西方的房地产保有环节税制。同时，这些国家也希望利用房地产保有环节税收调控房地产市场。如日本在保有环节征收固定资产税的同时，又先后通过土地价值税和特别土地保有税来试图抑制房地产泡沫。韩国除了保有环节的财产税，还开征了综合房地产持有税来调节房地产市场。

第四类主要是指俄罗斯、保加利亚、罗马尼亚、波兰等经济转型国家，其房地产税制度改革伴随着土地的私有化改革和经济上的市场化改革，在房地产税改革进程上也具有较大的差异。如亚美尼亚、捷克、爱沙尼亚、格鲁吉亚等计划建立以市场评估为基础的财产税制度，并取得了一定的成效，但在整个地方税收收入中的比重还比较低。而有的国家仍是以流转环节的房地产税收为主，市场化税基中处于正在形成的过程中。转型经济国家正在经历着市场化的过程，不同产权的房屋和土地同时存在，也为房地产税改革带来了新的难题。

当今世界大多数国家对房地产进行征税的法理基础是资源使用费和产权保护费。由于城市的房屋和土地资源有限，为了维护社会的公平，政府必须通过对房地产征收资源使用费的方式以防止社会上相对富有的人过多占用房屋和土地资源，以便给穷人留下基本的生活空间。拥有房地产的业主会得到政府提供的公共服务，同时法律会保护其作为纳税人的权益，因此根据权利与义务对等原则，其就有义务支付相应的费用，所交的费用在形式上就具有一种保护费的性质。在大多数国家，房地产税属于地方税种，在各国政府的财政收入中占有很重要的比例，是地方政府的主要财政来源。在发达国家，房地产税平均占国家财政收入的25%~34%，为地方政府提供了充足的财政收入来源，有助于地方政府为当地居民提供更好的公共服务。

房地产税在保护私有产权方面也具有重要的意义。房产税有利于培养公民的主权意识，提高他们的法制观念，也能使政府更好地为纳税人服务。比如，业主有理由要求政府更好地保护他们的物业产权。