

房地产税

离我们

并不远

贾康

等著

房地产税和70年的土地出让金可以一起收吗？

在国有土地上征收房地产税有法律依据吗？

『新房』与『旧房』会区别对待吗？对小产权房如何对待？

按面积征税还是按套数征税？

是以市场成交价格计算还是以评估价值计算？

税率按比例税率还是累进税率征税？

房地产由谁来估价？怎样估价？

房地产税的改革步骤是渐进的还是一步到位的？

房地产税离我们并不远

贾康 / 等著

 人 民 出 版 社

责任编辑：曹 春

装帧设计：木 辛 汪 莹

图书在版编目（CIP）数据

房地产税离我们并不远 / 贾康等著. —北京：人民出版社，2015.3

ISBN 978-7-01-014490-0

I. ①房… II. ①贾… III. ①房地产税—研究—中国 IV. ①F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2015）第 027536 号

房地产税离我们并不远

FANGDICHANSHUI LI WOMEN BING BUYUAN

贾 康 等著

人民出版社 出版发行

（100706 北京市东城区隆福寺街 99 号）

北京汇林印务有限公司印刷 新华书店经销

2015 年 3 月第 1 版 2015 年 3 月北京第 1 次印刷

开本：710 毫米 × 1000 毫米 1/16 印张：15.75

字数：150 千字

ISBN 978-7-01-014490-0 定价：33.00 元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街 99 号

人民东方图书销售中心 电话（010）65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书，如有印制质量问题，我社负责调换。

服务电话：（010）65250042



前 言

房地产税离我们有多远？

这是一个我们都非常关注的话题。

然而，对于房地产税，有许多基本知识可能还是我们所不清楚的，比如：什么是房地产税，为什么要开征房地产税，什么是保有环节，中国香港及国外的房地产税是怎样的，中国历史上的房地产税是怎样的，什么是物业税“空转”试点，为什么房地产税的改革曾在上海、重庆称为“房产税改革试点”？等等。

对于房地产税，有许多激烈争论可能是我们所疑惑的，比如：开征房地产税是否有法理依据，土地出让金与这个税是否形成了不可接受的双重征收，我国的城镇土地国有制是否与此税存在不可调和的冲突，这个税种的受益和受损群体是谁，与房地产发展、房价问题有何关系，与“土地财政”和分税制改革又有何关系？等等。

对于房地产税，又有许多标准可能是我们最为关心的，比如：我国今后推出的房地产税可能会是什么样子，征收标准会怎样，“新房”与“旧房”是否区别对待，是针对高档住宅还是普通住宅，是基于人均面积还是房屋套数征收，是基于市场成交价格还是评估价值进行计算，采用比例税还是累进税，怎样估价，怎样缴纳，是循序渐进还是一步到位？等等。

本书没有采用太多专业语汇或学术论述，力求不高深也不晦涩，写作的特点在于始终沿着与房地产税相关的高频问题这一主线，条理化地回应读者关心的问题，并囊括了“小知识”、“导读链接”、“深度阅读”、“观点之争”等有趣的模块，因而可以实实在在地帮助感兴趣的朋友们认识和讨论房地产税这一与我们生活息息相关的“新鲜事儿”。

在此，我要衷心感谢我的两位合作者财政部财政科学研究所邢丽研究员和苏京春博士为本书撰写倾注的心血和付出的辛勤努力，衷心感谢人民出版社领导和曹春编审对本书出版所给予的指导和支 持。书中内容恐难免有不当之处，欢迎各位读者批评指正。

房地产税，与其围观，不如开卷。

贾 康

2015 年 1 月

目录

房地产税
离我们并不远

目录

房地产

什么是房地产税? /001

001

1. 什么是房产税和房地产税? 与“物业税”、“不动产税”、“财产税”、“房地产税体系”等概念有何区别? /001
2. 为什么要开征房地产税? /005
3. 为什么是保有环节? 这个环节上的税会怎样影响住房市场供需? /011
4. 进一步理解房地产税还需要哪些与土地相关的基本常识? /018

目

录

香港和国外的房地产税是怎样的? /025

1. 香港的房地产税和地租是怎样的? /025
2. 美国的房地产税是怎样的? /030

3. 英国的房地产税是怎样的? /033
4. 日本的房地产税是怎样的? /037
5. 韩国的房地产税是怎样的? /039
6. 中国台湾及其他国家的房地产税是怎样的? /041

中国的房地产税之路走过了哪些阶段? /053

1. 中国历史上的房地产税是怎样的? /053
2. 新中国成立后至 1986 年之前是什么情况? /056
3. 1986 年《房地产税暂行条例》做了哪些主要规定? /058
4. 1988 年《城镇土地使用税》做了哪些主要规定? /061
5. 如何在 1951 年城市房地产税、1986 年房地产税和
1988 年城镇土地使用税基础上认识房地产税? /063
6. 上海、重庆试点的房产税改革改的是什么? /064
7. 怎样理解党的十八届三中全会《决定》提出的
“加快房地产税立法并适时推进改革”? /067

什么是物业税“空转”试点? /074

1. 物业税“空转”是什么? /074

2. 物业税“空转”走过哪些试点? /075

3. “空转”为什么迟迟难以抵达“实转”? /077

上海、重庆两地的房产税试点是什么样子的? /091

1. 上海房产税试点是什么样子的? /091

2. 重庆房产税试点是什么样子的? /098

3. 房产税试点得失应怎样看待? /105

房地产税争论的焦点在哪里? /116

1. 争论焦点之一：房地产税的法理依据是什么? 怎样看待“重复征收”和“土地非私有”问题? /117

2. 争论焦点之二：房地产税的受益和受损群体是谁? /122

3. 争论焦点之三：房地产税与房地产健康发展有什么关系? /129

4. 争论焦点之四：楼市调整、房地产税与房价有什么关系? /130

5. 争论焦点之五：房地产税与“土地财政”和分税制改革是什么关系? /140

我国今后推出的房地产税，可能会是什么样子？ /147

1. 对增量征收还是存量征收？ /147
2. “新房”与“旧房”会区别对待吗？ /151
3. 只针对高档住宅征税还是所有住宅都将征税？ /152
4. 按照人均面积还是家庭拥有房屋套数征税？ /155
5. 房地产税是以市场成交价格计算还是以
评估价值计算？ /157
6. 房地产税税率按比例税率还是累进税率征税？ /159
7. 房地产由谁来估价？怎样估价？ /160
8. 房地产税如何缴纳？ /168
9. 房地产税的改革步骤是渐进的
还是一步到位式的？ /169

还有一些问题 /173

1. 如何处理房地产税及与房地产相关的税费关系？ /173
2. 什么是土地批租制度与土地年租制度？ /176
3. 如何理解房价和地价的关系 /179
4. 对小产权房如何对待？ /180

5. 房地产税开征需要哪些配套措施? /181

6. 房地产税会引起激烈抗税吗? /183

扩展阅读：各家之言（摘录） /189

专栏之一 房产税的作用及改革方向与路径、要领 /189

专栏之二 房产税改革的推进要点 /210

专栏之三 渐进式推进个人房产税改革 /216

专栏之四 房地产供求与演变趋势：澄清一种统计口径 /225

专栏之五 论房产税改革路径的法治化建构 /227

什么是房地产税？

1. 什么是房产税和房地产税？与“物业税”、“不动产税”、“财产税”、“房地产税体系”等概念有何区别？

本书中所称的房产税，是1986年全国人大授权国务院依照暂行条例开征的税种，当时个人住房免纳房产税。但在2011年，上海、重庆两地，在房产税的框架内启动了把居民住房的一部分纳入征税范围的改革试点，引起了社会各界高度关注和热议。这种在居民住房的保有（持有）环节于我国从无到有的税收，在党的十八届三中全会的《决定》中，又称其为房地产税，要求加快房地产税立法并适时推进改革。

要弄明白什么是“房地产税”，首先要理解什么是“房地产”。实际上房产和地产合在一起就叫“房地产”，指的是土地、建筑物及附着在土地、建筑上不可能分离的部分及其附带的各种

权益。无论是房产还是地产，无论从自然属性还是从法规角度来讲，一般都具有不可移动的特点，所以房地产又被称为不动产。房地产与我们老百姓日常生活密不可分，可以说是生存和发展的基本条件之一。我们日常居住的房屋、上班地的写字楼、购物去的商场、旅游住的度假村、公务活动下榻的酒店……无一不属于房地产的范围。

弄明白什么是“房地产”之后，应可以进一步搞清楚什么是“房产”。房产属于房地产范围，法律上房产特指房屋产权，是房屋的所有者按照国家法律规定所享受的权利，包括对房屋财产的占有权、使用权、收益权和处分权。房屋产权通常并不是单一的，而是一种复合权利，包括两个组成部分：一个是房屋所有权，一个是土地使用权。这一点特别值得注意。在我国，房产中的房屋所有权是没有规定期限的，也就是说房屋所有权的期限为永久所有；而房产中的土地使用权有明确规定的使用期限。按照法律对具体土地的规定，分为40年、50年或70年不等。日常生活中，我们在买卖房屋的过程中，经常听到关于房屋多少年产权的讨论，其实概念上并不准确，因为这种讨论通常针对的并不是整个房屋产权，而只是房屋产权中的土地使用权。

房地产税体系的概念比房地产税的概念要宽泛许多，指的是国家或地区对房地产课税的总称，是由各种不同的与房地产相关的税组合形成的一整套税收体系。其实，房地产税与我们

的日常生活是息息相关的，许多税种并不陌生。在现实生活中，房屋产权通常可以有两种状态：一种是产权所有人**持续**拥有的房屋产权**保有**状态，一种是原产权所有人将房屋产权出售给新产权所有人的房屋产权流转状态。相应地，我们就不难理解“房地产税”主要分为两大类，即保有环节房地产税（房地产保有税）和流转环节房地产税（房地产交易税）。房地产税体现在交易环节中，包括了对房地产转让和租赁时对营业额或收入额征收的营业税及附加，对所有权发生转变时按照房地产价格的一定比例征收的契税，对房地产交易凭证征收的印花税等；房地产税体现在保有环节中，包括了对占有使用城镇土地而征收的城镇土地使用税，以及以房屋为征收对象向房屋产权所有人征收的房地产税等。当然，除此之外，还包括与房地产相关的所得环节，国家对以各种形式进行房地产开发、交易所得利润征收的企业所得税和个人所得税。

在此，特别值得说明的是，我们在本书中所说的“**房地产税**”，特指在房地产保有环节对房屋征收的税种，是以房屋为征收对象在房地产保有环节向房屋产权所有人征收的一种财产税，也是**2011年上海、重庆两地推出房产税改革试点时所称的“房产税”新机制**。我们国家一直以来强调的“**房地产税改革**”，主要所指的就是保有环节房地产税的开征以及一系列相关配套改革。

人们往往更为关心的是，“**房地产税**”的开征是不是简单地增加了一个新税种呢？其实并非如此。在整个房地产税体系

中，保有环节房地产税的开征并不是简单地增加一个新税种，而是要对现在房地产税制进行重新设计，使之更为科学合理，符合我国市场经济体制下的现代税制的要求，税种数量是有增有减的。

而提起“房地产税”这个概念，我们还不得不说到在日常生活、新闻媒体中经常看到和使用到的其他概念，主要有“物业税”、“财产税”和“不动产税”。

“物业税”这个概念来源于中国香港，是对不动产出租收入所征收的税种。从税收的专业视角来评定，物业税属于所得税的一种，我们所说的房地产税则是财产税的一种。物业税的征收对象是出租不动产而获得的租金收入，也就是说，香港房屋产权的所有人若将房屋进行出租，并因此获得了租金收入，那么这些租金收入必须按照香港特别行政区的相关法规来缴纳物业税。房地产税的征收对象是房产，这代表着只要房屋是隶属于房屋产权所有人名下，该所有人就必须按照规定缴纳房地产税。

其实，我们对“物业税”这个说法并不陌生，早在 2003 年，我国就开启了“物业税模拟空转试点”。在此特别值得注意的是，虽然空转的税名字叫做“物业税”，但是本轮试点所尝试开展的税却并不是香港特别行政区所指的本来意义上的物业税，而是真正意义上的保有环节房地产税。换句话说，房地产税的空转和试点在启动之初只是借用了香港“物业税”这样一个名字，并且这个名字已经在 2010 年前后被逐渐淡化，转而更多地采用

“房地产税”的说法。然而，由于曾经采用过“物业税”的名称，所以现在无论是学界、媒体还是百姓口口相传中有时仍然习惯继续沿用。虽然这两种说法不同，看上去像是在说两种不同的税，但实际上在我国的改革中所指的税种一直没有变过，也没有任何不同，都是指保有环节开征的房地产税。

财产税的概念最初源于欧美等发达国家，英文叫做“Property Tax”，直译成中文就是“财产税”。在财产税体系中最重要的一部分就是房地产税。这种税以土地及建筑物等不动产为课税对象。严格地讲，财产税是一个更为综合的概念，包含的税种更多，范围也更加广泛，房地产税往往作为一个重要的组成部分涵盖在其中。但在美国，在地方政府层面开征的房地产税，大都命名为“财产税”。

不动产税的概念与房地产税没有多大的区别。“不动产”听起来似乎要比“房地产”的概念要宽泛一些，但是在实际的经济生活中，不动产通常或说主要指的就是土地和房屋。

2. 为什么要开征房地产税？

房地产税可以带来多种正面效应。

首先形成了不动产（包括住房）保有环节各个年度对于持有者的税收负担，即形成依据税法的住房持有成本，有利于抑

制对于住房的市场炒作和炒作引起的泡沫化倾向，有助于房地产市场的健康发展和房价的沉稳。所以说，房地产税可促使我国房地产调控体现应有的“治本”水准并形成长效机制。

房地产税还能够帮助增加住房市场上购房者对中小户型的需求。房地产税的一大作用就是调节房地产消费的高端，特别要针对面积特大、特别奢华、普通百姓难以企及的住房来征收，而这样的调节至少将产生两个效果：第一，经济实力尚未达到相应水准的但原本想“跳一跳摘果子”的购房者会受到房地产税的影响而放弃购买此类住房；第二，热衷于追求建造所谓“高、大、上”小区而瞄准少数高端购房者市场的部分房地产开发商会考虑转向多建中低端住房。这样一来，一方面，我们在有限的土地面积上能够得到更多的住房，实现土地资源的集约利用，这对于我国这样的人口大国而言是非常重要的；另一方面，减少占地面积大、奢华型住房的数量，对于我们国家城镇化发展的健康和谐也有重要意义。

房地产税有利于减少中低收入者的“税收痛苦”。好多人认为房地产税的开征会增加一般老百姓的税收负担，但实际上并不是这样的。从税收种类上来说，房地产税这样的财产税属于直接税，开征房地产税就意味着提高我国税收体系中直接税的比重、降低间接税的比重。直接税不像间接税那样容易转嫁，也就是说可以如愿以偿地调节到社会收入结构中的高端人群，从而可以置换、替代间接税收入，减少中低收入人群的税

收负担和税收痛苦。我国的税收体制一直都是间接税比重偏高，而间接税带来的税收负担，很容易转移给中低收入人群，所以中低收入群体税负总体上来看是偏重的。房地产税的开征，一方面，可以将以往开征的多种间接税负担并入房地产税这一个税种中，减少大多数老百姓的税收负担；另一方面，作为直接税，房地产税的税负不能轻易转嫁给别人。房地产税主要是调节高端人群的收入状况，可以让更多高收入者、富裕者缴纳更多的税收，为大多数老百姓减少税收负担，在实际运行中具有非常明确的“削富济贫”效果，不会增加老百姓的税收负担。除此之外，房地产税所增加的税收收入还可以优先用于住房保障体系建设，定向使用，造福于民。



小知识：直接税和间接税

直接税是指纳税义务人同时是税收的实际负担人，纳税人不能或不便于把税收负担转嫁给别人的税种。典型的直接税包括所得税、房地产税、遗产税等。

例如：如果某一个人所得收入是4 000元，减去免征额3 500元，剩余数额是500元，按照3%的个人所得税率，需要缴纳15元个人所得税。这种税只能纳税人自己来承担，不能转嫁给别人，所以这种税是典型