

本卷要目

韩国不动产税法专栏

【玉武锡】

韩国在价格走势转换期为设计新的不动产税制的租税政策之审视

【金泰浩】

韩国的不动产保有税制：以价格抑制机能为中心

海峡两岸税法与国际税法

【葛克昌】

台湾地区房地产奢侈税“立法”及其“宪法”界限

【黄茂荣】

如何调控不动产价格

【陈清秀】

台湾地区房屋税“法律体系”

【刘剑文 王梓宇】

海峡两岸房产税制度比较研究

财税法总论

【陈乃新 陈阵香】

论房产（保有）税、财产税与结构性简税之税法改革

【宋槿篱】

税收法定还是宏观调控？

——以沪渝房产税改革试点为视角

税收实体法与程序法

【郝伟明】

中国房产税的制度发展与征收述评

法治财税与中国房产税改革

【薛建兰 赵 亮】

我国房产税改革的法律思考

——以沪渝房产税改革为视角

【涂龙力 王波冰】

房地产税改革与立法若干问题再探

【席晓娟】

中国房产税改革法律问题研究综述

硕士博士学位论文选登

【余倩影】

遗产税的理论依据与中国问题

——一种可能的分析进路

◆ 刘剑文 / 主编

FINANCE AND TAX LAW
REVIEW VOL. 15

财税法论丛

第15卷



法律出版社
LAW PRESS CHINA

第15卷

财税法论丛

FINANCE AND TAX LAW
REVIEW VOL. 15

◆ 刘剑文 / 主 编

◆ 薛建兰 / 执行主编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

财税法论丛. 第15卷 / 刘剑文主编. —北京: 法律出版社, 2015. 4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 7843 - 4

I. ①财… II. ①刘… III. ①财政法—法的理论—研究—中国 ②税法—法的理论—研究—中国 IV.

①D922. 204

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 080446 号

财税法论丛(第15卷)

责任编辑 李峰云
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

开本 A5

版本 2015年5月第1版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 固安华明印业有限公司

印张 15.5 字数 446千

印次 2015年5月第1次印刷

编辑统筹 学术·对外出版分社

经销 新华书店

责任印制 陶 松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-7843-4

定价:38.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

本卷导读

2013年10月11日,由中国财税法学研究会、韩国税法学会主办,山西财经大学承办的第四届中韩财税法国际学术研讨会在山西太原成功举办。围绕“中韩房产税法比较研究”的主题,与会专家学者就韩国、我国台湾地区和大陆的房产税制现状及改革方向,展开了激烈的讨论和充分的学术争鸣,形成了诸多具有建设意义的理论共识和学术成果。自2011年上海、重庆两地开始试点对个人自住住房征收房产税时起,尤其是近年来,房产税试点扩围和房产税立法进程的较快,使得全社会对房产税议题形成持续且热烈的关注。编辑部从“第四届中韩财税法国际学术研讨会论文集”和近期收到的有关房产税法的五十余篇论文中,坚持“以质取文”的标准,精心遴选出31篇论文,通过本卷论丛推荐给广大读者,也期望藉此推动我国房地产税制的不断优化。

【韩国不动产税法专栏】20世纪后半叶以来,在政府的强力推动下,作为亚洲“四小龙”之一的韩国,经济腾飞;与经济快速发展相伴生的迅速城市化进程,引发土地的超额需求和地价的飙升。而规范不动产投机的不动产税制,在韩国的税法体系和税法治理中扮演了重要的角色。“他山之石,可以攻玉。”韩国的经验对于中国当前的房产税立法,具有较强的借鉴意义。玉武锡在《韩国在价格走势转换期为设计新的不动产税制的租税政策之审视》一文中提出,不动产税制的问题不单纯在于规制投机形态的交易,而有必要从国民的主要资产的管理方面来加以思考;并且特别对中国的房产税改革提出建议,要进行政策税制征收的税收是否作为支柱税源的政策性判断,还需要在中央与地方政府间进行合理的税源配置。金泰浩在《韩国的不动产保有税制:以价格抑制机能作为

中心》一文则是以当下韩国所施行的财产税和综合不动产税为中心,梳理其既往之演进历程、现行税制的内容,进而探寻保留税制的弊端和可能的改善方案。在金雄熙的《韩国不动产政策税制的必要性与立法之研究》一文中,作者检讨了韩国不动产相关租税政策税制推行的必要性,在此基础上提炼出不动产政策税制场域所存在的“租税政策的滥用”之现象,并着重讨论了对其进行合宪性控制的基本路径。金完镒在《对不动产转让所得的重课税现状和改善的课题》一文中,以韩国多套住房拥有者与非事业用地的高税收制度的使用现状与改善作为课题,并以此为中心对转让所得的税收体系与重课税现状进行剖析,提出了对不动产转让所得的重课税进行改善的相关措施。卞慧正在《全球金融危机后韩国房地产税制变化趋势》一文中省察了在金融危机的影响之下,韩国房地产市场及房地产税制的变化,并进而构想了房地产税制的发展方向。

【海峡两岸税法与外国税法】财税法律制度的构造与实践,既同各国的具体国情不可分离,同时,不同国家之间也往往分享着共同的法律理念与基本原则。所以,开展海峡两岸的税法制度比较研究,以及对外国税法进行考察,甚为必要。葛克昌在《台湾地区房地产奢侈税“立法”及其“宪法”界限》一文中,从台湾地区房地产税制的现况及缺失出发,探讨了房地产奢侈税的法律问题及其宪法界限,并就房地产奢侈税的有关条例进行了重新的审视和检讨。黄茂荣在《如何调控不动产价格》一文中,介绍了影响台湾地区房地价格飙涨的基本因素以及有关不动产价格的调控目标和工具。同时,面对调控目标未能达成的现状,作者在对其原因进行分析的基础上,对调整工具进行了重新的规划和设计。陈清秀在《台湾地区房屋税“法律体系”》一文中,从房屋税的正当性来源、收入性质、课税立法权、纳税义务人、课税客体、税基、税率、税收减免、税捐稽征程序、罚则等方面为我们详细介绍了台湾地区房屋税的法律体系。刘剑文、王桦宇在《海峡两岸房产税制度比较研究》一文中,从功能与定位、课税要素上、运行与实效等方面对海峡两岸房产税的有关制度进行对比分析,并指出未来两岸房产税制改革,应从将具体方案设计和技术规则优化等两个层面渐进完善。吴凯在《比较法视野下的环境税内在合

法性论要——以夭折的澳大利亚碳税为镜鉴的考察》一文中分析了澳大利亚碳税法案最终夭折的原因,即碳税在政治博弈的层层挤压之下,被异化成为一种处于税费之间的碳价格机制,这种机制内生的不稳定性加上外部民众需求的匮乏决定了这一机制的合理性、合法性的缺失。作者指出,我国在构建环境税法体系的过程中,尤其需要以短寿的澳大利亚碳税法案为镜鉴,从合法性、合理性与可操作性等方面夯实环境税的内在理论基石。

【财税法总论】财税法学的大繁荣、大发展,需要对具体制度深入挖掘,同时也需要对基础理论开展扎实的研究。更为重要的是,基础理论的研究与具体制度的研究并不是脱节的:对具体制度的研究应当自觉地置于财税法基础理论框架下展开,前者的研究成果又应该能为基础理论的研究提供制度素材。本栏目收录的5篇论文,都是以房产税制度为观察对象,但是又不局限于对具体制度的对策性研究,而是自觉地上升到对税法原则、税法功能乃至税法改革等财税法总论内容的思索。在陈乃新、陈阵香的《论房产(保有)税、财产税与结构性简税之税法改革》一文中,作者指出税收是我国财政收入的主要来源,但要增加税收,则须实行结构性简税的税法改革,依法征纳,实行税负公平,保障财政收入增长以适于国家执行其职能。龚伟在《论税法中公平原则的时间效应——以房产税为例》一文中指出,由于我国一直以来存在的土地制度、城镇住房结构以及地区发展不平衡等因素,均能在时间效应上影响到房产税的长期公平,因此房产税改革是一个非常综合和复杂的事项,必须将多项因素纳入考虑的范围,以实现税法的长期公平。宋槿篱在《税收法定还是宏观调控?——以沪渝房产税改革试点为视角》一文中指出,上海、重庆的房产税改革试点以地方政府规章作为依据,是不符合税收法定原则的,在宏观调控与税收法定两者的关系上,要将税收法定原则作为宏观调控不能突破的底线,并逐步实现税收调控的法治化。邢树东在《论房产税降低房价的约束条件》一文中认为,面对高房价带来的种种弊端,应该运用税收与价格的基本理论,理顺房、税关系,修订目前业已实施房产税,使价、税联动;同时,降低而不是取消土地出让金等以形成规范的政府收

入收益体系。白晓峰在《房产税:市场规制权与市场对策权的博弈选择》一文中,从博弈论角度切入,试图在特别市场规制权与市场对策权之间探寻房产税征收的合法性和正当性,从而为包括房产税在内的法律规制提供具有可实施性的制度建言。

【税收实体法与程序法】研究具体的税收实体和程序制度,无论是对制度的完善,还是对理论的完善,都大有裨益。郝伟明在《中国房产税的制度发展与征收述评》一文中指出,房产税作为一种财产税,在目前收入分配极端不均的情况下,应该依据房产的市场价值来征收,以实现公平性原则,调节社会财富分配。杨晚香在《房地产税保有阶段税收规制研究》一文中指出,在我国由于土地房产税制设计的缺陷,尤其是保有环节缺乏能够为地方财政筹集稳定收入的主体税种,使得规范的税收收入不能满足地方政府在快速城市化进程中增长的财政支出的需要,于是催生了地方政府“土地财政”现象的产生。根治这一弊病的对策之一就是完善我国的房地产税制,构建以保有环节的土地房产税为重要支撑的地方税系。文章从分析目前我国土地房产税制存在的问题入手,对国外相关税收制度进行了借鉴,提出了我国房地产保有环节税收制度的一些完善之策。咎志宏、田娟、李颖在《现行不动产保有税制存在的问题及对策》一文中提出,针对我国现行的不动产保有税制存在的问题,要明确优化不动产保有税制的目标及思路,加强不动产保有税制的法制、经济和制度环境建设,通过统一开征物业税、遗产税与赠与税,修改和完善契税和改革土地增值税等对策,优化我国的不动产保有税制。孙瑜晨在《房产税优惠制度的探讨和重构》一文中,采用一般房产税优惠制度和特殊房产税优惠制度的二元划分,分别对其进行梳理和检讨,并借鉴国际经验,对制度之完善和构建提出建议。侯卓在《税务复议前置:规则、系统与实证分析》一文中,从比较分析、系统分析、实证分析的角度,指出复议前置规则的变革可以分三个层次;并且强调《税收征管法》的修改不宜承载过多的期待,而要集中力量,在关键问题上取得突破。张莹在《互动博弈中的规范体系生长——中国近现代税收程序制度演进三题》一文强调税收程序制度直接关涉国家与纳税人,是税收制度中十分重要的一个

环节,在财税体制改革的时代背景下,梳理中国近代以来税收程序制度的演变历程,尤其是考察其制度变迁背后的互动博弈,对于今天所处的这个时代,同样具有现实意义。

【法治财税与中国房产税改革】法治财税是中国财税法学人孜孜以求的理想图景,理想往往是很美好的,但是现实需要一步一个脚印地踏出来。房产税改革如何纳入法治框架之下进行?房产税改革试点是否能经受得住合法性检验?改革与立法的关系,又应该如何去看待?本栏目收录的论文,即试图回答以上几方面的问题。若干年后,蓦然回首,或能发现:彼时之中华,踏上法治财税雄关漫道之征途,那“撩人”的第一步,也许就是时下方兴未艾的房产税改革。薛建兰、赵亮在《我国房产税改革的法律思考——以沪渝房产税法改革为视角》一文中,从我国房产税法律制度的改革现状出发,对当前沪、渝两地房产税改革中出现的相关问题提出质疑,最后在借鉴国外房产税法律制度的基础上,对我国房产税改革提出了立法建议。许建业在《关于中国房产税改革的思考》一文中指出,作为房产税征收依据的《房产税暂行条例》,已经不能适应当前经济社会的变化,应当借鉴国外征收经验,结合中国的实际情况,对房产税进行改革与完善。涂龙力、王波冰在《房地产税改革与立法若干问题再探》一文中,对中国房产税改革的定位顺序进行了重新确定,指出房产税改革应当与第二次土地流转制度改革联动,并确定了房地产税改革的基本思路。席晓娟在《中国房产税改革法律问题研究综述》一文中,对房产税改革所涉法律问题的研究现状及研究成果进行梳理、评述,以期对房产税改革奠定牢固的法律基础。张巧珍在《论“小产权房”税收征管制度的完善》中指出,近年来,关于建设在集体土地上的“小产权房”的税收征收管理在税收征管实务中引起了不小的争论。作者从和谐的税收征纳关系为出发点,分析了“小产权房”税收征管中存在的问题及其成因,并对优化“小产权房”的税收征管提出了可行性的措施。李瑟在《中国房产税改革试点之合法性探析》一文中,概要介绍了沪渝两地房地产税改革的试点,对相关法律、条例和规章的合法性问题进行了探讨分析,并结合韩国的相关经验尝试为中国房产税改革和发展提出初

步建议。胡瑞琪在《房产税改革的体系化思考——侧重量能课税原则的分析进路》一文中强调,当前对房产税改革正当性的讨论主要集中于课税法治化的考量,在进一步强调房产税改革需要立足税收法定原则的同时,重点对量能课税原则可能对改革带来的优点进行探讨。作者指出量能课税原则以平等为导向,从实质法治层面推进税收法定原则的落实和和谐征纳文化的形成,有利于科学税制的设计。何峰在《试论中国房产税课税标的估价》中结合重庆、上海房产税试点的情况,从估价组织与人员、估价方法和技术、估价周期等方面介绍我国房产税课税标的估价现状与困境,进而通过借鉴台湾地区房屋税课税标的估价经验,提出了我国改革房产税课税标的估价的若干建议。

【硕士博士学位论文选登】栏目收录了两篇论文。胡明在《我国财政法律文本中预算监督的规范分析》中,从我国财政法律文本中预算监督条款的类型化分析出发,结合当前我国预算监督的具体实践,借助了“主体—行为—责任”的结构框架,研究了我国预算监督主体的品性、预算监督行为的运行以及预算监督责任的完善,对预算监督法律文本的内在逻辑和外在体系进行了规范研究。余倩影在《遗产税的理论依据与中国问题——一种可能的分析进路》中,从国内贫富分化、分配失衡的现实出发,结合当前收入分配改革特别是财产税改革的背景,考察了中国实施遗产税的可能性。作者指出我们不仅要谨慎吸收西方舶来的现成理论和制度成果,也要认真对待中国传统文化中的观念性力量,同时还要注入对当前社会问题及相应政策的现实关切,这一切都应纳入遗产税征收问题的研究方法论之中。同样是对财产税法展开的研究,本文对于房产税立法的路径问题,也有一定的参考意义。

十八届三中全会将财政定位为“国家治理的基础和重要支柱”,提出建立“现代财政制度”;十八届四中全会进一步提出依法治国的总目标,并且将财政税收事项作为“重点领域”,提出要加强立法。结合2014年6月中央政治局审议通过的《深化财税体制改革总体方案》,以及在2020年基本建立现代财政制度的路线图。我们有理由相信,财税法治

已经踏上大建设、大提速的快车道,而财税法学大繁荣、大发展的春天,也已在不远的前方向我们招手。值此之际,本卷论丛便要与广大读者见面了;正当其时,《财税法论丛》愿与所有的新、老朋友一道,盼望着、迎接着、呵护着、托举着,中国财税法学更加灿烂的明天!

“东方欲晓,莫道君行早。踏遍青山人未老,风景这边独好!”与读者诸君共勉!

《财税法论丛》编辑部

2014年11月

中国财税法网(www.cftl.cn)

中国税法网(www.taxlaw.net.cn)

目 录

【韩国不动产税法专栏】

韩国在价格走势转换期为设计新的不动产税制的租税政策

- 之审视 玉武锡(1)
- 韩国的不动产保有税制:以价格抑制机能为中心 金泰浩(21)
- 韩国不动产政策税制的必要性与立法之研究 金雄熙(38)
- 对不动产转让所得的重课税现状和改善的课题 金完镒(52)
- 全球金融危机后韩国房地产税制变化趋势 卞慧正(70)

【海峡两岸税法与外国税法】

- 台湾地区房地产奢侈税“立法”及其“宪法”界限 葛克昌(89)
- 如何调控不动产价格 黄茂荣(114)
- 台湾地区房屋税“法律体系” 陈清秀(134)
- 海峡两岸房产税制度比较研究 刘剑文 王桦宇(162)
- 比较法视野下的环境税内在合法性论要
- 以夭折的澳大利亚碳税为镜鉴的考察 吴 凯(170)

【财税法总论】

论房产(保有)税、财产税与结构性简税之税法改革

- 陈乃新 陈阵香(189)
- 论税法中公平原则的时间效应
- 以房产税为例 龚 伟(195)
- 税收法定还是宏观调控?
- 以沪渝房产税改革试点为视角 宋槿篱(203)

论房产税降低房价的约束条件	邢树东(214)
房产税:市场规制权与市场对策权的博弈选择	白晓峰(223)

【税收实体法与程序法】

中国房产税的制度发展与征收述评	郝伟明(232)
房地产税保有阶段税收规制研究	杨晚香(246)
现行不动产保有税制存在的问题及对策 咎志宏 田 娟 李 颖	(255)
房产税优惠制度的探讨和重构	孙瑜晨(265)
税务复议前置:规则、系统与实证分析	侯 卓(292)
互动博弈中的规范体系生长 ——中国近现代税收程序制度演进三题	张 莹(302)

【法治财税与中国房产税改革】

我国房产税改革的法律思考 ——以沪渝房产税法改革为视角	薛建兰 赵 亮(323)
关于中国房产税改革的思考	许建业(333)
房地产税改革与立法若干问题再探	涂龙力 王波冰(340)
中国房产税改革法律问题研究综述	席晓娟(351)
论“小产权房”税收征管制度的完善	张巧珍(368)
中国房产税改革试点之合法性探析	李 瑟(379)
房产税改革的体系化思考 ——侧重量能课税原则的分析进路	胡瑞琪(396)
试论中国房产税课税标的估价	何 峰(410)

【硕士博士学位论文选登】

我国财政法律文本中预算监督的规范分析	胡 明(417)
遗产税的理论依据与中国问题 ——一种可能的分析进路	余倩影(452)

Contents

Korean Real Estate Tax Column

- Review South Korea's Tax Policy at Prices Conversion Period for
the Design of a New Real Estate Tax *YUN Wu-xi*(1)
- Korea's Real Estate Holdings Tax; Price Suppression Function as
the Center *JIN Tai-hao*(21)
- Necessity and Legislation of South Korea's Real Estate Tax
Policy Research *JIN Xiong-xi*(38)
- On the Subject of Heavy Real Estate Transfer Taxes and the
Resulting Improvement *JIN Wan-yi*(52)
- Trends of the Real Estate Tax in South Korea after the Global
Financial Crisis *BIAN Hui-zheng*(70)

Cross-strait Tax Law and Foreign Tax Law

- Luxury Real Estate Tax Legislation and Constitutional Limits in
Taiwan *GE Ke-chang*(89)
- How to Regulate Real Estate Prices *HUANG Mao-rong*(114)
- Housing Tax Law System in Taiwan *CHEN Qing-xiu*(134)
- A Comparative Study of Cross-strait Property Tax System
..... *LIU Jian-wen* *WANG Hua-yu*(162)
- Inherent Legitimacy of Environmental Tax in Comparative
Perspective—Investigation in Australia's Aborted Carbon Tax
..... *WU Kai*(170)

Taxation Law Subjects

- Tax Reform of Real Estate (ownership) Tax, Property Tax and
Structural Tax Cuts *CHEN Nai-xin CHEN Zhen-xiang* (189)
- Time Effect on the Principle of Tax Fairness—A Case Study in
Property Taxes *GONG Wei* (195)
- Statutory Tax or Macro-control—Property Tax Reform in
Shanghai and Chongqing Perspective *SONG Jin-li* (203)
- The Constraints of House Property Tax to Reduce House Price
..... *XING Shu-dong* (214)
- Property Taxes; Game Selection of Market Regulation and Market
Strategies Rights *BAI Xiao-feng* (223)

Tax Substantive Law and Procedural Law

- Review on China's Institutional Development and Property Tax
Levy *XI Wei-ming* (232)
- Research on Tax Regulation of Real Estate Ownership
..... *YANG Wan-xiang* (246)
- The Problems in Current Real Estate Ownership Tax and its
Solutions *ZAN Zhi-hong TIAN Jue LI Ying* (255)
- Discussion and Reconstruction of Property Tax Preferential System
..... *SUN Yu-cheng* (265)
- The Prepositive Administrative Reconsideration on Taxation:
Regulation, System and Empirical Analysis *HOU Zhuo* (292)
- Norms Growth in Interactive Game System—Three Issues in Tax
System Evolution Program of Modern China *ZHANG Ying* (302)

Rule of Taxation Law and Property Tax Reform China

- Legal Consideration of Property Tax Reform—Property Tax
Reform in Shanghai and Chongqing Perspective
..... *XUE Jian-lan ZHAO Liang* (323)

Reflections on China's Property Tax Reform	<i>XU Jian-ye</i> (333)
Revisiting Real Estate Tax Reform and Legislation Issues	<i>TU Long-li WANG Bo-bing</i> (340)
Summary of Legal Issues of Property Tax Reform in China	<i>XI Xiao-juan</i> (351)
Taxable Nature of Pre-Property Room	<i>ZHANG Qiao-zhen</i> (368)
Legitimacy of Property Tax Reform in China	<i>LI Se</i> (379)
Systematization of Property Tax Reform—Centered on Ability-to- pay Principle	<i>HU Rui-qi</i> (396)
Evaluation of the Objection of China's Property Tax	<i>HE Feng</i> (410)

Master's Thesis and Doctoral Dissertation Selected

Normative Analysis of Budget Monitoring in China's Financial Legal Texts	<i>HU Ming</i> (417)
Theoretical Foundation and Chinese Problems of Inheritance Tax—A Possible Analytical Approach	<i>SHE Qian-ying</i> (452)

韩国不动产税法专栏

韩国在价格走势转换期为设计新的 不动产税制的租税政策之审视*

玉武锡**

目 次

一、序言

二、不动产市场的价格动向

三、不动产税制的根源性理论

四、价格下向转换期不动产税制的改编方案

五、结论

一、序言

随着经济的不断发展,人们对资产投资的范围从不动产等实物资产为中心转为以股票、债券等金融资产为中心是大势所趋。然而,在韩国,与全球性动态相反,人们长期热衷于不动产的投资及持有。

因为开始进入经济开发期的 19 世纪 60 年代初到 2000 年中期的外汇危机为止,不动产是由具有一定价格支持力度的代表性的资产。然

* 本论文修改稿刊登于韩国的《法与政策研究》第 13 集第 4 号(韩国法律政策学会; 2013. 12. 23)

** 玉武锡,韩国税法学会会长,韩国梨花女子大学法学专门大学院教授。

而,2007年年末开始的全球金融危机使不动产的现金化功能退化,以至于对不动产资产的安全性提出了根本性质疑,并明显出现了向金融资产的资产转移。一部分研究机关也在对这样的在投资对象转移的过程中产生的不动产资产的价格下跌与日本的“失去的20年”比较后发出过警告。^①

这种不动产的资产价值的主流变化,对目前为止以价格大幅度上升为前提而组成并运用的国家的诸多财政及金融政策带来了必然的基调变化。尤其作为本论文主体的不动产价格下跌初期的税制政策到了基本性改变的阶段。此论文将探讨并介绍不动产市场进入下跌时期的韩国的不动产税制政策变化,并讨论从中所得到的启示。

二、不动产市场的价格动向

本部分介绍作为不动产政策基础的不动产市场的价格走势的变化,对趋势变化的理解可以成为不动产税制政策的变化的讨论基础。从这一点看,可以说,有检讨的实际利益。

(一)2007年之后不动产价格的走势变化

韩国的不动产价格经过开发及高速增长时代后,一直是处于供不应求的状态,因此,价格大幅上升成了主要趋势。特别是1988年首尔奥运会之后随着经济急剧增长,被称为不动产概念法制的一些抑制不动产投机税制的法律化正式开始,从而成为了反映价格上升趋势的显著的立法性特征。

然而,经过两次的经济危机后,通过民间投资资产的重组,不动产市场受到显著的影响后大体转换为弱势市场。

^① 根据民间机关具有代表性的研究报告称,造景业—许元制,“日本失去的二十年和给韩国的启示”,《韩国经济研究院政策研究报告书》,2012.12.17,第4章启示,因我国长期处在不动产萧条及家庭负债的危险性的情况,为防止由此带来金融不良影响,需要灵活运用住宅政策的模式转换和低利率政策等先发制人并且长期的房地产萧条的征兆浓厚的现在,正是我国回顾住宅供给政策的重要时期,并需要政策的转换。注:为尽可能地保持韩国和台湾地区来源稿件的原貌,本论丛中收录的韩国和台湾地区来稿注释体例依其国内和地区惯例,不作统一要求。