

河北省社会科学基金项目

Reorganization and perfection of
Real Estate tax system after " Business tax
to Value added tax "

“营改增”后 房地产税制的重组与完善

李金荣 刘德成 等著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

河北省社会科学基金项目

Reorganization and perfection of
Real Estate tax system after " Business tax
to Value added tax "

“营改增”后 房地产税制的重组与完善

李金荣 刘德成 等著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

“营改增”后房地产税制的重组与完善/李金荣等著.
—北京:经济科学出版社,2018.8
ISBN 978-7-5141-9701-3

I. ①营… II. ①李… III. ①房地产税-税收管理-研究-中国 IV. ①F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 202311 号

责任编辑:王 娟 张立莉

责任校对:杨 海

责任印制:邱 天

“营改增”后房地产税制的重组与完善

李金荣 刘德成 等著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址:北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编:100142

总编辑部电话:010-88191217 发行部电话:010-88191522

网址:www.esp.com.cn

电子邮件:esp@esp.com.cn

天猫网店:经济科学出版社旗舰店

网址:http://jjkxcbs.tmall.com

北京季蜂印刷有限公司印装

710×1000 16 开 16 印张 240000 字

2018 年 10 月第 1 版 2018 年 10 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5141-9701-3 定价:49.00 元

(图书出现印装问题,本社负责调换。电话:010-88191510)

(版权所有 侵权必究 打击盗版 举报热线:010-88191661)

QQ:2242791300 营销中心电话:010-88191537

电子邮箱:dbts@esp.com.cn)



前 言

房地产税制是政府调控房地产市场的重要经济手段，科学、合理的房地产税制能够较好地组织地方财政收入、调控房地产市场的供求关系，从而稳定房地产市场秩序和房地产价格。

长期以来，我国的房地产税制一直沿用的是 20 世纪 80 年代税制改革时形成的税制体系，当时的房地产行业还没有充分发展，住房还没有完全货币化，所以，房产税只对城市、县城、建制镇和工矿区范围内的经营用房征税，而没有涵盖居住性房地产范围。由于计划经济时期土地实行划拨制度，因此，城镇土地使用税采用定额税率征税，没有与土地价格挂钩。1992 年，党的十四大正式提出了建立社会主义市场经济体制，随后，深化城镇住房制度改革，对居住性房产进行了产权确认，由国家所有、集体所有通过货币化购买变成了职工个人所有。随着市场经济的确立和发展以及居民收入水平的提高，房地产行业进入了发展的快车道。统计资料显示，实行市场经济以来，房地产年度投资呈现出高增长率的发展趋势，市场需求特别是居住性房产的市场需求量较大，市场交易繁荣。

房产和土地是房地产行业发展的两大核心要素，房产税和土地使用税也应该是房地产税制结构中的主要税种，但是，在实行市场经济长达 25 年的时间里，没有针对房地产行业的发展变化相应地对税制进行结构性调整。相比于房地产行业的快速发展，政府对房地产市场的调控力度不足日益显现，各地方政府也在频繁地制定限贷、限购、限售等措施，试图调节房地产市场秩序，稳定房地产市场价格，但是调控效果不甚理想。在房地产行业日益繁荣的过程中，政府较多的是从行政手段进行调控，而没有及



时地对房地产税收体系进行改革和优化。房地产税制改革滞后于房地产产业发展,是造成房地产价格不断上涨的重要因素之一。

从房地产税收体系的结构来看,一直以来“重流通、轻保有”的税制结构对房地产市场特别是居住性房地产的调控存在缺位,购置住房后的持有过程不再发生任何税收成本支出,这也是引起居住性房地产作为投资资产的重要因素之一。住房衍生出的投资功能使得房地产市场的需求特别是对住房的需求大量增加,不断推高居住性房产的价格水平,增加住房刚性需求的老百姓的居住成本,不利于房地产市场的健康和稳定发展。

随着我国“结构性减税”改革的不断推进,税制改革的目标和方向日渐明朗,其宗旨是降低流转环节的间接性税收,逐渐提高直接税的比重。近年来,税制改革的重要成果,一是完成了营业税改征增值税的重要历史进程,统一了货物和劳务、服务、无形资产和不动产的税收制度,进一步推进了税制的公平性,也符合减税制原则,营改增实施以来,已累计实现减税2万亿元。二是进一步降低了增值税的税率水平,体现逐步降低流转环节间接性税收的目标。2018年4月4日,财政部和国家税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》规定,纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用17%和11%税率的,税率分别调整为16%、10%。纳税人购进农产品,原适用11%扣除率的,扣除率调整为10%。三是调整消费税的课征范围、课税环节和税率,进一步体现消费税的特殊调节功能。四是进一步调整企业所得税的税收优惠政策引导,加大对小微企业、科技型中小企业的优惠力度,促进中小企业的发展。人民日报2018年1月18日撰文指出,近年来,税务部门不折不扣落实国家出台的各项税收优惠政策,充分释放减税政策红利,2017年支持“大众创业、万众创新”税收优惠政策减税超过5000亿元,其中,符合条件的小型微利企业减半征收企业所得税、月销售额3万元以下小微企业免征增值税等支持小微企业发展的税收优惠政策共减税超过1600亿元,惠及纳税人超过3600万户。五是个人所得税改革有了新突破,开始综合与分类相结合的征税模式改革。2018年6月19日,个人所得税分类综合征税模式改革方案提请十三届全国人大常委会第三次会议审议,并公开征求意见,目的是逐步实现

降低间接税税负、提升直接税比重的税制结构，体现量能课税原则。但是，房地产的税制改革仍进展缓慢。

早在2011年1月，上海和重庆开始推行将住房纳入房产税征收的改革试点，但是，由于两地试点均没有将存量房产纳入征税范围，只对新增居住性房产规定了计税要求，不符合税收的公平性原则。因此，试点方案没有被大范围推广。2013年11月15日，党的十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中明确提出，加快房地产税立法并适时推进改革。2018年《政府工作报告》明确指出，要健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。

本书研究内容正是基于房地产税制改革滞后于房地产市场发展的现状，在“营改增”背景下，结合房地产税制存在的问题，提出进一步改革和完善房地产税制的建议。

本书在继承已有研究成果的基础上力求有所创新。一是注重研究内容的系统性。本书主要梳理了房地产税制的理论基础、房地产税制的效应以及我国房地产税制的发展历程；结合“营改增”对房地产税制的影响，分析了我国房地产税制目前存在的问题；梳理房地产税制较为成功的国家和地区房地产税制结构，总结有益经验，结合我国房地产发展的现状和趋势，提出了完善房地产税制的总体思路和具体实施方案。二是注重研究方案的可操作性。针对房地产税制的改革问题，不仅提出了总体思路，还对相关税种的改革方案进行了设计和论证，如房产税与城镇土地使用税合并征收的可行性和制度设计、取消土地增值税的必要性与可行性分析、针对我国居民家庭非货币财产占主体的财产结构，提出并论证了开征遗产与赠与税的可行性与制度设计等。

限于作者有限的知识水平，本书不可避免地存在疏漏和失误。对于税制改革的认识和评价，不同的专家、学者从不同的视角解读，也会有不同的认识和观点。敬请各位读者阅读后批评指正！

李金荣

2018年6月

目 录 CONTENTS

第一章 绪论	1
第一节 研究背景与目的	1
第二节 国内外房地产税制的研究动态	5
第三节 研究内容、研究方法与创新	12
第二章 房地产税制的基本理论	16
第一节 房地产税制的界定	16
第二节 房地产税的相关理论	26
第三节 房地产税制的一般效应	32
第三章 我国房地产税制的发展历程和现状	42
第一节 我国房地产税制的发展历程	42
第二节 我国房地产税制的现状	55
第四章 “营改增”对房地产税制的影响	65
第一节 “营改增”的历程和政策效应	65
第二节 “营改增”对房地产行业的影响	71
第三节 “营改增”对房地产税制的影响	85
第四节 现阶段房地产税制存在的问题	89



第五章 主要国家（地区）的房地产税制设计与经验借鉴	99
第一节 欧美国家的房地产税收制度	100
第二节 亚洲国家的房地产税制	118
第三节 我国香港地区的房地产税制	133
第四节 主要国家（地区）房地产税制的经验借鉴	139
第六章 房地产税制的重组和完善	147
第一节 房地产税制的改革目标与总体思路	147
第二节 房产税与土地使用税合并征收房地产税	154
第三节 取消土地增值税，转化其特殊调节功能	169
第四节 开征住房空置税	180
第五节 其他税种的改革与完善	187
第七章 房地产税制改革的税收效应预估	220
第一节 房地产税制改革的税收收入效应	220
第二节 房地产税制改革对房地产市场的影响分析	227
总结	232
参考文献	234
后记	245

第一章

绪论

第一节 研究背景与目的

一、研究背景

本书的选题背景之一是“营改增”税制改革。随着“营改增”的全面完成，房地产行业由营业税改征增值税，而营业税的税收收入大部分归属于地方，增值税属于中央和地方共享税。“营改增”后，地方税收体系愈加不完善，充当地方主体税种的营业税不复存在，地方税收入急剧下降，虽然“营改增”后，增值税的地方分享比例由 25% 提高到 50%，地方税收收入在共享税的弥补下，数量上可能与之前不相上下，但是地方税对地方经济的调节功能愈发不足。在现有地方税的体系中，房地产行业税收占比较大，以 2016 年为例，以土地和房屋为征税对象的房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税税收收入共 12988.84 亿元，占地方税税收收入（不含共享税收入）的比重达 60.09%（见图 1-1）。但是，长期以来，由于房地产税制结构的不科学，在组织财政收入和对地方经济的调控方面发挥的作用有待提升。因此，出于对地方税建设的关注，本书选择房地产税制改革作为研究范畴并加以探讨，即在“营改增”背景下，探索房地产税制的重组与完善。

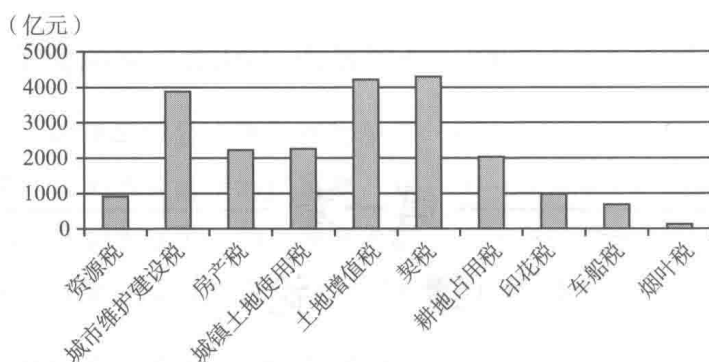


图 1-1 2016 年地方税收收入结构

资料来源：2017 年中国统计年鉴。

本书的选题背景之二是房地产税制与房地产市场发展脱节。我国在计划经济时期和有计划的商品经济时期，实行的是住房公有制度，因此，1986 年颁布实施的《中华人民共和国房产税条例》规定，在房产的持有环节只对经营用房产征税，对居住用房产不征税。而且，由于土地的所有权归属于国有或者集体所有，所以，房产和土地分别征税。市场经济以来，我国经济呈现出高速发展的态势，人民收入水平不断提高。随着 1998 年开始的住房货币化的推行，不断富裕起来的老百姓改善居住条件的愿望越来越强烈，由此，房地产开发企业越来越多，房地产市场越来越繁荣，对住房的开发销售日益增加。据统计，商品房销售面积由 1998 年的 12185.30 万平方米增长到 2016 年的 157348.53 万平方米，年平均增长 62.7%；其中，住房销售面积上，由 1998 年的 10827.1 万平方米增长到 2016 年的 137539.93 万平方米，年平均增长 61.6%。2008~2009 年，受美国次贷危机影响出现下降，之后在政府投资的带动下继而呈现增长。商品房销售额由 1998 年的 25133027 万元增长到 2016 年的 1176270475 万元，年平均增长 241.06%；其中，住房销售额由 1998 年的 20068676 万元增长到 2016 年的 990641734 万元，年平均增长 254.54%。与住房销售情况相比，商业房地产及其他用途的房地产增长趋于平稳（见图 1-2、图 1-3）。

图 1-2 1998~2016 年我国商品房销售面积

资料来源：Wind 数据库。

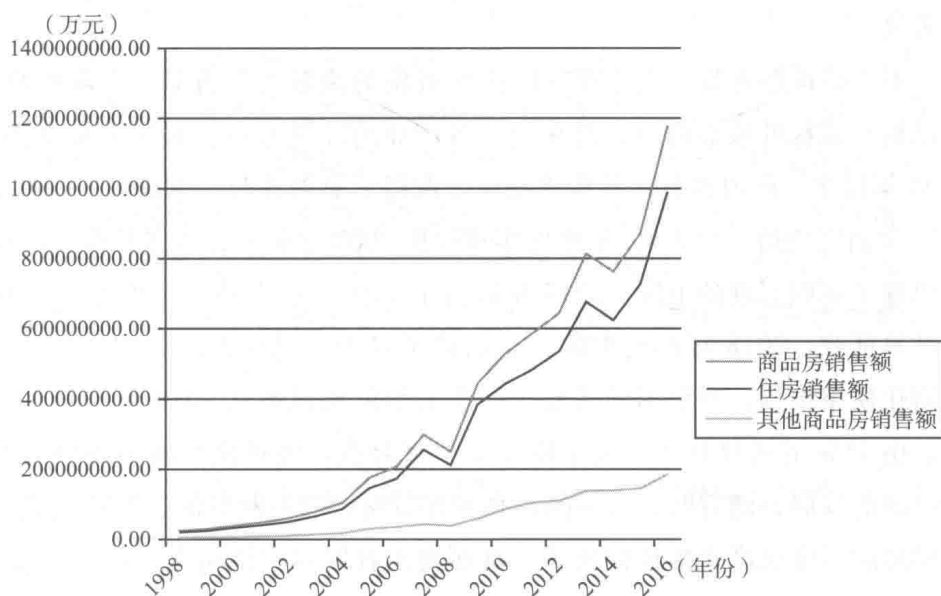


图 1-3 1998~2016 年我国商品房销售额

资料来源：Wind 数据库。

随着住房销售增长带动的房地产开发销售的不断繁荣，我国的房地产税制并没有做出及时调整。住房持有环节的税收缺位，再加上我国资本市场的不完善，催生了房地产的保值增值功能，除了改善住房条件的刚需，



房地产又衍生出投资（投机）功能，一度出现了形形色色的炒房团，使得房屋超越了用于居住的本质，变成了攫取利益的工具，由此也带动了我国房地产市场的价格逐渐走高。高企不下的房价成为老百姓生活的负累，也成为炒房者牟取暴利的工具。不合理的房产交易收益在不断抵消实体经济经营者的热情，经营一个企业一年的收入可能还不及卖掉一套房收益多。这种不合理的收益分配对我国经济的发展是有百害而无一利。虽然部分地方政府已颁布限购、限售措施，也已通过提高首付比例来限制炒房行为，但是，这些措施都带有短期性特征，缺乏稳定性，而且没有增加住房持有者持有住房期间的任何成本，购房者的收益预期依然很高。因此，应该尽快利用税收手段对房地产市场进行调控，减少流转环节的税收，增加持有环节和继承环节的税收，从而增加住房持有者的长期成本，改变长期持有闲置住房的预期，调节房地产市场供求，促进房地产市场健康发展。

本书的选题背景之三是我国结构性减税的税制改革背景。“营改增”是结构性减税的核心内容，旨在统一各产业的计税方法，减轻企业负担。2004年以来，政府推行的结构性减税已取得了显著成效。据统计，“营改增”全面完成后，仅2017年全国实现减税9000多亿元，大多数企业的税负出现了不同程度的下降。2017年取消了13%的税率档次，改为11%税率计算征收。2018年两会期间，又明确了对增值税改革的方向——进一步简化税率结构，现已明确房地产行业的增值税税率从2018年5月1日起，由11%下调到10%，又下降了1个百分点。流转税的减税效应会促进经济的发展，随着收入水平的提高和存量财产的不断增加，流转税减税的同时应适度提高直接税的比重，从而突出我国双主体税类的收入功能。房地产税制应该建设成间接税与直接税并重的税制结构体系，而我国长期以来房地产行业“重流转，轻持有”的税制结构不利于政府对房地产市场的调控。因此，借“营改增”的契机，增加房地产持有环节的相关税收，逐步减少流转环节税收，构建起合理的房地产税制体系。科学的房地产税制能够在组织税收收入的同时，调节财富分配，缩小业已产生的较大贫富差距。在房地产价格偏高、“营改增”背景下研究房地产税制的改革与

完善具有重要意义。

二、研究目的和意义

本书研究的主要目标是针对“营改增”后地方政府的收入及调节功能的不足,在分析现有房地产税收问题的基础上,构建起收入、经济双重职能的房地产税制体系。课题研究拟以房地产税制的理论依据为基础,分析房地产税制在收入、土地、政府行为等方面的效应,结合我国现行房地产税制存在的问题,借鉴国际社会的有益经验,明确我国现阶段房地产税制的建设目标,并且设置科学、规范的房地产税收体系,以及重组之后税种的具体制度设计。以求课题研究成果的系统性和完整性,弥补现有研究成果的不足,并力求使研究成果具有可操作性,为我国及各省房地产税制建设提供参考价值。

从税制建设角度来看,随着“营改增”的不断推进,地方税制需要进一步完善。结合我国现阶段的国情,房地产税制改革是完善地方税制体系的必要过程;从促进房地产市场健康发展的视角来看,房地产税收是政府对房地产市场进行宏观调控的重要工具,具有其他调控工具无法替代的长期效应;从改善分配关系的角度来看,房地产税收有利于公平财富的分配。科学、规范的房地产税制有利于增加地方财政收入,有利于房地产市场健康有序地发展,有利于缩小贫富差距。因此,房地产税制改革具有重要的理论与现实意义。

第二节 国内外房地产税制的研究动态

国内的专家学者从不同的视角对我国房地产税制存在的问题进行了研究并提出相应的对策建议。这些成果分别从房地产税制建设、房地产税的征收基础及制度设计、房地产税制的国际比较及借鉴等方面进行了研究。

一、房地产税制建设的问题及对策

对于房地产税制建设问题,业界专家和学者分别从不同的视角进行了



解读。第一种视角是从房地产的税、租、费的角度进行分析,认为在我国房地产税收体系中,存在税、租、费混乱征收的现象,而且较为普遍,不利于税收宏观调控功能的发挥,并提出了房地产税制应在公共财政框架的基础上,建立以物业税为主导、其他房地产税费为辅助的科学合理的房地产租、税、费体系(安体富、王海勇,2004;贾康,2005)。第二种视角是从公平、效率的原则出发,认为我国现行房地产税收体系中有些税种的课征违背了公平原则,有些税种的调节欠妥,有些税种的配合失当、重复征收、效率不高。强调房地产税制改革要遵从公平、效率原则,对于重复征收的税种加以合并或进一步改进(如房产税与土地使用税),对于低效的税种建议取消(如土地增值税),为完善房地产税收的调节作用可以开征新税种(如土地闲置税)(樊丽明、李文,2004)。第三种视角是从税制建设角度进行的分析,指出我国目前房地产保有环节的税制征税范围过于狭窄、征税对象不完整、计税依据设计不合理、税种设置不科学,不利于发挥税收杠杆的调节作用,认为物业税是完善房地产保有环节税制的必然趋势(孙玉栋、杜云涛,2008)。一种观点认为,我国目前以开发交易环节为主的房地产税制虽然存在税法陈旧、税基狭窄、计税依据不科学和计算复杂等问题,但在调节收入分配方面具有一定作用,虽然存在不公平问题,但是并不突出,在管理上还存在一定的便利性。此观点认为,房地产税对土地市场的调控以及对房价的调节功能不容乐观,房地产税制的改革和完善应定位于弥补现有税制的设计缺陷、辅助调节财富分配(朱为群、许建标,2009)。也有观点认为,物业税作为对居民个人财产的征税,不能仅考虑物业税本身的税负问题,还要结合个人所得税、增值税、消费税、营业税等实际上最终也由居民个人承担税负的整体税负状况。在物业税税收负担的设计上应考虑和协调与其他税种的关系,每一个税种不应当是独立进行改革的,在改革的过程中协调好各个税种的关系至关重要(岳树民(2004))。

二、房地产税改革问题研究

关于房地产税的改革,业界出现了不同的看法,有观点认为,房地产

税能够调节房地产市场的供求,进而调节房价,对个人财富的调节也有重要作用。也有观点反对开征房地产税。

倪红日、赵阳(2007)针对近年来房价的过快上涨进行了分析,认为房地产税收调控政策的重点应从目前对供给方征税转向对需求方征税,即在房地产保有环节征税,加快推进物业税的改革。靳东升(2013)、马海涛(2013)认为,应将个人所得税收入作为省级税收收入的主要来源,而市县地方税收收入以房地产税为主,并且在住房保有环节征收房地产税。白彦锋(2017)认为,在经历了“房产税—物业税—房产税”的变迁之后,党的十八届三中全会“一锤定音”,将其称为“房地产税”,即“加快房地产税立法并适时推进改革”。即无论采用什么样的名字,房产税改革的两项标准都达成共识:一是要“扩围”,将个人自主非营业性房地产纳入课税范围;二是要改变税基,将目前由历史价值为基础的房产余值计征和从租计征改为按公允价值为基础的评估价值征税。从上述意义来讲,我国房地产税改革实际上是开征一种新型的具有财产税性质的全新税种。而且,我国自2015年3月1日开始施行的《不动产登记暂行条例》就被客观地认为是在为房地产税的开征创造条件。

关于我国房地产税的开征时机问题,白彦锋(2017)认为,从性质上看,房地产税是与遗产税类似的资产税和资本税。如果说个人所得税调节的更多是纳税人的流量收入,那么房地产税着眼的更多是累积下来的存量资产,在中国经济快速增长的时期开征房地产税,有可能会影响中国的社会经济活力,如果制度设计不当,远期来看可能失大于得。这样看来,中国的房地产税一是要慎重开征;二是即使最终开征,也不应使之成为中国税制的主体。在这方面,法国经济学家、《21世纪资本论》的作者托马斯·皮凯蒂被誉为“向世袭财富开刀的人”。2014年11月,他在中国进行演讲时表示,“最近中国推行的反腐行动是促进社会公平的重要举措,同时建议中国除了个人所得税之外,还应该征收遗产税、房产税等资本税。”对此,叶檀(2014)认为,中国现在处于向外移民的高峰期。根据波士顿咨询公司的报告,截至2013年底,中国约60%的高净值人士(1000万元以上)表示自己正在考虑或已经完成投资移民,与两年前比例大致持



平。同时，中国人的财富形式大多以房地产存在，根据西南财经大学家庭金融研究中心的数据，在全国的家庭中，有 66% 的资产是房地产，尤其是大城市，房地产比率更高。北京市城镇居民拥有房产在整个家庭资产的比例为 83.6%。但房地产属于资产，价格变化极大，在高位，如果按 50% 的比例征税，房价下跌后就可能成为“负翁”。这样看来，如果贸然开征房地产税等资本税，一方面，会使中国房地产市场进一步承压、居民财富面临缩水的危险；另一方面，房地产税可能会成为将富人从中国驱赶出去的“大棒”之一。为此，中国当前首先要做的是培育合法财富，建立发达的市场经济，待中国“互联网+”等信息化经济转型真正成功之后，才谈得上对房地产行业这个“没落贵族”征收房地产税等资本税。到时候，征收房地产税等资本税的负面效应被创富机会和财产保护所抵消。^①

在国内反对开征房地产税的意见中，王智波（2008）综合国外已开征房地产税国家的经验教训和我国的现实国情，极力反对，观点鲜明，颇具代表性。王智波（2008）认为，由于物业税存在不公平、累退性以及不符合支付能力等问题，注定物业税是一个在已经开征的国家不受欢迎的税种，在未全面开征的中国也将不具有可行性。而且，就“大众评价”来看，与国内大多数研究者认为物业税能够促进社会公平相反，美国过半数的注册选民将物业税列为“最坏”（the worst tax）和“最不公平”（the least fair）的税种，比名列第二的联邦所得税 17% 的得票率高出 37 个百分点。公众对物业税的憎恶与其税基确定的独特性有关。与现代税收通常是对“现金流量”（cash flow，本期收入或本期支出）的征税不同，物业税对“存量”——不动产的价值课税，引发了一系列问题。一是横向不公平。虽然对流量征税的税种有时也会发生纳税人和税务部门之间的争执，但从原则上讲，其税基是市场交易的客观结果，无须人为评估；而物业税的税基——必须经过人为评估才能得到，这不仅与党的十八届三中全会所强调的“发挥市场在资源配置中的决定性作用”和“简政放权，推进行政管理体制改革”相违背，还使得税收的横向公平几乎不可能。实际上评估技术很难做到客观公正，美国

^① 白彦锋：《国内反对房地产税的文献综述及理论分析》，载《财政监督》2017 年第 19 期。

税务机关做的就很差。二是物业税是累退的，有违纵向公平。若穷人的房价收入比是10，富人的房价收入比是1，政府同样征收1%的物业税，穷人的税负将是其年收入的10%，而富人仅为1%。三是税负与当期收入不匹配。与所得课税和商品课税不同，物业税在纳税前没有现金收入或消费支出的可选择性，导致税负与纳税人的当期现金流相脱节，有违市场交易原则。公众对物业税抱怨甚至要求废除，导致物业税在美国各州和地方税收中的比重已经下降至第二次世界大战前的1/3，并且绝大部分州政府已经不再征收物业税，只有地方政府仍保留这一税种。由于人们通常认为“最好的税制就是原来那种”，废除物业税势必就要增加别的税或者用一个新税种来代替它，这都会带来很多政治问题。因此，如今美国的物业税实在是“退而求其次”的“不得已而为之”之举。^①

温来成（2008，2009）认为，我国由于缺乏明晰的房地产产权关系以及相应完善的管理制度，目前尚不具备大规模推出房地产税改革的条件，改革时机不成熟。并且进一步探讨了房地产税与房地产产权管理的一般关系，针对我国房地产产权管理现状存在的问题，提出开展房地产产权登记普查、逐步统一城乡房地产产权管理制度等政策建议。唐明（2010）和张艳纯、唐明（2010）均指出，不清晰的产权环境导致房地产税制的形成发展缺失法律基础；不规范的财政分权导致房地产税制的发展缺失财政体制基础；地方政府治理的激励与约束机制导致房地产税制改革缺失政治基础，进而提出房地产税制改革的制度环境。唐明（2009，2010）从双轨制的住房制度、房地产的市场化健全程度、住房的不平等所导致的缺乏民众支持等方面，深入挖掘住房制度转轨背景下房地产税制改革将遇到的种种体制障碍。因此，房地产税制改革不是一项孤立的制度安排，其变迁的方向和目标受到我国经济社会转型进程的制约。^②

三、房地产税制国际比较研究

鉴于我国房地产税制的欠科学性，业界专家学者不断地研究房地产税

① 白彦锋：《国内反对房地产税的文献综述及理论分析》，载《财政监督》2017年第19期。

② 张青、张再金：《房地产税国内研究综述》，载《湖北经济学院学报》2012年第7期。