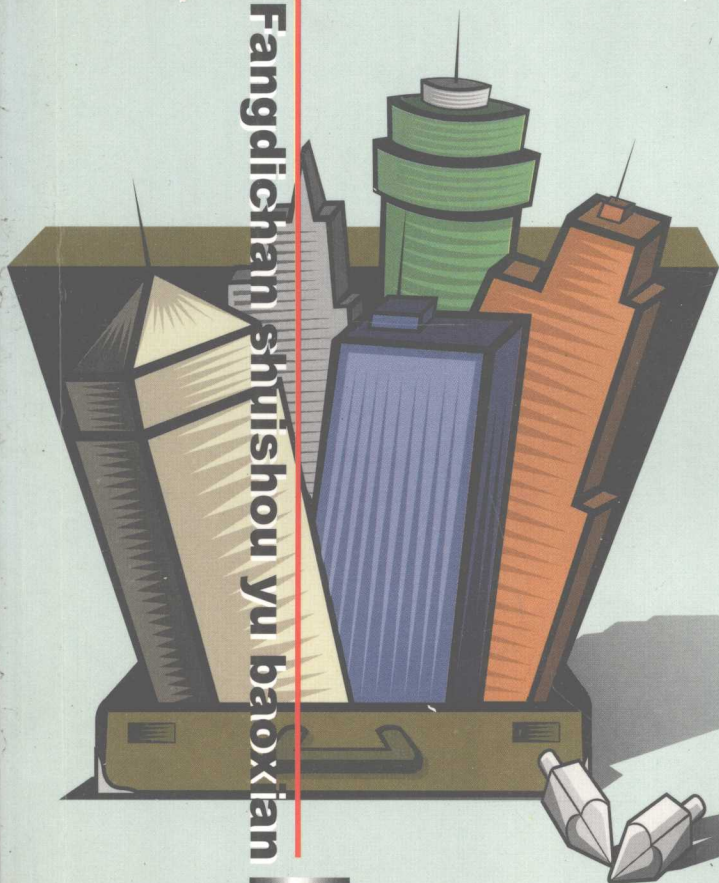


房地产税收 与保险

禹来
主编

Fangdichan shuishou yu baoxian



645

3

华中理工大学出版社

房地产税收与保险



主 编 禹 来

副主编 朱敬尧

华中理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产税收与保险/禹来 主编
武汉:华中理工大学出版社, 2000年2月
ISBN 7-5609-2138-8

I. 房…

II. ①禹… ②朱…

III. ①房地产-金融-研究 ②房地产-保险-研究

IV. F8

房地产税收与保险

禹来 主编

责任编辑:向 锋
责任校对:戴文遐

封面设计:晨 风
监 印:熊庆瑜

出版发行:华中理工大学出版社

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87542624

经销:新华书店湖北发行所

录排:华中理工大学出版社照排室

印刷:武汉市新华印刷厂

开本:850×1168 1/32

印张:5.75

字数:133 000

版次:2000年2月第1版

印次:2000年2月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 7-5609-2138-8/F·200

定价:9.80元

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

《房地产税收与保险》编委会

主 编： 禹 来

副主编： 朱敬尧

编 委： 琚喜臣 叶 青

许文运 杨敬玉 袁洪章

内 容 提 要

本书是一本关于房地产企业税收与保险业务的专业书籍,内容上兼顾了理论性与实用性两个方面。全书共分两个部分:第一部分对房地产开发工作中涉及税收的知识进行总结和介绍,主要包括房地产税收的原则、要素、种类及房地产税收制度改革;第二部分对房地产开发工作中涉及保险的知识进行了总结和介绍,主要包括房地产保险的不同类别及其实施。本书可供房地产开发从业人员作为工具书使用,同时也适合对房地产知识感兴趣的一般读者阅读。

目 录

房地产税收篇

第一章 房地产税收概述	(3)
第一节 税收的概念和本质	(3)
第二节 税收的职能、作用和形式特征	(5)
第三节 税收原则和税收负担	(11)
第四节 税收制度的基本构成要素	(17)
第五节 主要税收种类	(21)
第六节 税收与房地产	(28)
第二章 房地产税收制度	(38)
第一节 房产税	(38)
第二节 城镇土地使用税	(40)
第三节 耕地占用税	(43)
第四节 土地增值税	(47)
第五节 契税	(52)
第六节 其他有关税种	(54)

第三章 房地产税收制度的改革	(71)
第一节 国外及港台房地产税收制度简介	(71)
第二节 我国房地产税制存在的问题与改革思路	(77)
第三节 土地税费体系的协调问题	(80)

房 地 产 保 险 篇

第四章 房地产保险概述	(85)
第一节 房地产保险的基本概念	(85)
第二节 房地产保险的保险风险	(92)
第三节 房地产保险的保险标的和保险利益	(97)
第四节 房地产保险的类别	(99)
第五节 房地产保险的实施	(103)
第五章 房地产业中的财产保险	(111)
第一节 工程保险	(111)
第二节 企业财产保险和家庭财产保险	(119)
第三节 房地产业中的货物运输保险	(129)
第四节 房地产业中的其他财产保险	(142)
第六章 房地产业中的责任保险	(145)
第一节 工程保险第三者责任保险	(146)
第二节 公众责任保险	(150)
第三节 职业责任保险	(154)
第四节 雇主责任保险	(158)

第七章 房地产业中的其他保险.....	(163)
第一节 工程合同保证保险.....	(163)
第二节 雇员诚实保证保险.....	(165)
第三节 政治风险保险.....	(166)
第四节 人身保险.....	(168)
后记	(173)

房
地
产
税
收
篇

第一章

房地产税收概述

第一节 税收的概念和本质

一、税收的概念

税收是国家为了实现其职能,依据政治权力,按照法律规定的标准,参与社会产品分配,无偿取得财政收入和调控经济的重要工具。在我国历史上,税收亦被称为赋税、租税和捐税。

对税收的概念可以从以下几个方面理解:

(一) 税收是国家为维持自身存在,实现其职能而取得财政收入的主要方式

国家的存在是以建立管理一定范围内社会行政事务的行政机构和专政机构以行使公共权力为标志的。这些机构的建立,机构内公务人员的设置,以及管理社会行政事务职能的履行,必然要消耗一部分物质资料。但国家作为凌驾于社会生产之上的管理机关,本身并不从事生产、创造财富。因此,国家就必须从社会产品的分配中取得需要的物质资源,建立自己较为经常的财政收入。从我国以及世界各国的历史发展看,国家取得财政收入的主要方式一般都是税收。

（二）国家取得税收收入的依据是政治权力

国家取得财政收入可依据两种权力，一种是政治权力，一种是所有者的权力。依据所有者权力取得财政收入不具有明显的强制性与无偿性，而依据政治权力取得财政收入则具有突出的强制性与无偿性。国家征税就是把一部分社会产品和国民收入强制、无偿地转变为国家所有，归国家支配。因此，国家取得税收收入的依据只能是国家的政治权力，这与国家凭借所有者权力取得的利润、有偿取得的公债收入等其他财政收入的依据截然不同。国家政治权力在税收分配上的具体表现，就是颁布的税制税法以及据此行使的征税权。

（三）税收是国家调控经济的重要工具

国家在利用税收取得财政收入的同时，都无意或有意地利用它对经济发展实施直接或间接的影响。特别是在当代市场经济条件下，不论是资本主义国家还是社会主义国家，税收都是实施经济政策，调控经济运行的重要经济杠杆。

（四）税收作为国家直接掌握的一种分配工具，其分配对象是社会产品

社会产品中的剩余产品是分配的主要对象。国家取得税收收入的形式既可以是实物，也可以是货币。在商品经济不发达的社会形态中，税收收入的主要形式是实物；在商品经济发达的当代社会，税收收入的形式一般都是货币。

二、税收的本质

税收的本质问题，就是关于国家为什么要向人民征税、人民为什么要向国家纳税这个根本问题，它是全部税收理论的基础。

一般而言，税收的本质是以国家为主体、受法律关系约束的特

定的分配关系。不同性质国家的税收本质是有一定区别的,但不能因此把税收的本质看成是政治关系。税收的本质是从一般分配关系中独立出来的特殊的分配关系,属于经济范畴,即以国家为主体受法律关系约束的分配范畴。

对税收的本质,西方学者各有不同的论述,如公需说、交换说、保险说、分担说、社会政策说,等等。在社会主义国家,税收的本质是国家为了满足广大人民群众的共同需要而参与国民收入分配所形成的一种取之于民、用之于民的分配关系。理解社会主义税收的本质,必须从社会生产条件入手。任何生产经营者的生产经营活动,都必须具有内部条件和外部条件。内部条件主要指生产资料和劳动力,外部条件包括文化教育、基础设施、社会秩序等,具体可以归纳概括为公共产品和有序的社会管理两个方面。外部条件的形成具有三大特点:一是投资大、风险大、见效慢;二是难以进行精确的成本核算,具有非盈利性;三是涉及到每一个经济实体和居民个人,关系到国计民生。因此,在市场经济条件下,生产经营的外部条件不可能由单个生产者提供,只能由国家这个唯一的社会代表者提供。既然国家向生产者提供生产经营的外部条件,生产者就必须向国家提供创造生产经营外部条件所需的一部分社会产品。所以,社会主义国家的税收反映了国家与纳税人之间的一种经济关系,即取之于民、用之于民的分配关系。

第二节 税收的职能、作用和形式特征

一、税收的职能

税收的职能是指由税收本质决定的分配社会产品价值的客观能动性,它具有内在性和客观性,是不以人的主观意志和外在的客

观经济条件为转移的。一般而言,税收有两大职能:

(一) 取得国家收入的职能

税收是取得国家财政收入的主要手段。国家是社会的代表,但不是物质财富的创造者。国家要满足其管理社会事务的经费需要,就必须凭借公共权力从经济中取得一部分收入。由于国家权力至高无上,加之国家机构的非生产性,国家取得收入的最佳方式只能是强制、无偿的方式,即通过征税将一部分收入转归国家所有。“征税”是税收取得国家收入职能的动态表现。

(二) 税收的调节职能

税收在参与社会产品分配,取得国家收入的同时,必然减少纳税人可支配的收入,从而在经济利益上对纳税人产生影响。这种客观上对纳税人经济利益的影响,就是税收的调节职能。调节职能的动态表现,是通过国家有意识或无意识对不同纳税人征税与不征税、多征税或少征税来影响纳税人的经济利益,从而诱导或制约他们的经济活动和行为,即通过影响纳税人的经济利益来调节经济行为。

二、税收的作用

税收的作用与税收的职能有着密切联系,它是税收职能的外在表现或实现中的具体化、对象化,是可以被人们感知的税收活动的静态客观效果或动态客观效应。税收的作用既是客观的,同时又有主观性的因素。说它是客观的,是指税收作用的效果和作用机制是一种客观存在。税收发挥什么样的作用,要受到社会条件和经济条件的制约。不论税收的作用是积极的还是消极的,它都是客观存在的。说它又带有主观性的因素,是指税收职能的实现必须通过税收制度、政策和税收的征收管理,其实现程度是受人们掌握和运用税收分配规律的水平所决定的,因为税收制度、政策及

税收的征收管理和人的主观能动活动密切相关。

税收的作用具体表现为以下五个方面：

（一）筹集收入的作用

税收筹集收入的作用指通过征税将分散在各部门、单位和个人手中的一部分收入集中起来，成为国家支配的财政资金，作为国家行使其职能的物质基础。它是税收的基本作用，是与税收取得国家收入的职能相对应的，是任何社会形态和经济形态下都存在的。税收的基本目的在于满足国家实现其职能的经费需要。国家经费能否及时筹集以及筹集的多少，直接关系到国家职能能否顺利实现，从而又直接关系到社会经济发展的快慢。特别在我国这样一个比较落后的国家，要使生产经营的外部环境和条件能有根本的改观，还必须靠国家在基础设施等方面进行大量的投资，这就决定了我国的财政收入必须保持不断增长的势头。在我国经济多元化发展的条件下，要保证财政收入的及时、可靠，并保持稳定的增长，不可能像以前那样主要依靠国营企业的利润上缴，也不能主要靠公债，而只能靠税收，因为只有税收具有强制性、无偿性和规范性等形式特征。

（二）调节经济的作用

首先，税收调节经济的作用体现在对社会总供给和总需求的调节上，即通过税收对社会供给总量和结构的调节或对需求总量和结构的调节，使社会总供给和总需求不仅在总量上而且在结构上都趋于平衡。在需求过旺、供给总量小于需求总量时，可以通过增税抑制消费过旺，减税促使生产供给增大，从而促进供需总量趋于平衡。从总供给和总需求的结构平衡来看，关键在于总供给的结构，即应尽量增加有效供给，减少无效供给，这也可以通过增税与减税的配合使用来解决，即增税抑制长线产品生产，减税促进短线产品生产，以求得总供给与总需求在结构上的平衡。

其次,税收对经济的调节作用体现在对经济结构的调控上。经济结构包括生产力的区域布局结构、产业结构、产品结构以及消费结构等。税收对经济结构的调节,指国家通过设置科学合理的税种和税率、制定不同的税收政策和法令等,造成税收上的利益差别机制,促进社会资源的有效配置和经济结构的优化变动,达到生产力布局结构、产业结构、产品结构以及消费结构的合理化。国家可以对不同方向的投资、不同的消费商品或消费行为实行差别税收,对可以直接增加有效供给和有效需求的投资不征税或少征税,反之则多征税;对那些超越国民经济发展水平的早熟消费行为或需要限制的有害消费行为和消费品,课以重税进行限制,鼓励有益的和大众化的消费,通过诱导投资结构和消费结构促使整个经济结构更趋合理。

再次,税收对经济的调节作用表现为对社会资源配置、生产经营者级差收入以及企业间竞争的调控。在市场经济中,资源配置的合理与否,是影响经济发展速度和质量的一个重要方面。资源配置若完全以市场机制为媒介进行调节,虽然能形成企业或个人经营行为中的资源最佳配置,但往往与社会对资源利用配置的要求不相适应。税收是使资源配置可以兼顾企业利益和社会需要的调节手段,能够在保证企业对资源配置基本要求的基础上实现资源配置的最大社会效益。具体来说,国家可以对有利于提高经济效益、社会效益和生态环境效益的资源利用,实行免税或低税鼓励的政策,降低其利用成本;而对那些只有经济效益但无社会效益和生态环境效益的资源利用征收重税,增大其利用成本,从而加以限制。

(三) 调整社会分配关系、矫正社会分配不公的作用

经济利益的分配关系是生产关系的重要内容。分配关系能否理顺,不仅是能否调动劳动者积极性和创造性、促进经济发展的经济问题,而且是可能造成社会分配不公、收入悬殊扩大、直接影响

社会安定的政治问题。因此,国家应通过在一次分配和二次分配中的征税来调节社会分配关系。

在市场经济的条件下,生产经营者的平等竞争是推动社会经济发展的巨大动力,然而竞争能否平等进行又在很大程度上取决于生产经营的外部环境和条件。外部条件好,获利水平就高,反之则低,因此级差收入的存在是难免的。级差收入的存在,导致了生产者付出相同的努力却不能获得大体相同的收入,造成了经济行为及其结果的不公正和不平等,不利于企业加强经营管理、经济核算和企业间的公平竞争。在我国市场经济条件下,生产经营者的外部条件和环境一般都是国家提供的,因此外部经营环境和条件不同带来的级差收入理应归国家。通过税收将企业获得的级差收入收归国家,不但符合税收的本质要求,更重要的是克服了生产者享受国家提供外部环境和条件不同所造成的收入差距,为企业的公平竞争创造了条件,有利于市场机制的完善。另一方面,对个人按累进制征收个人所得税,是消除个人收入分配悬殊现象的一种平衡办法。

(四) 维护国家权益、处理对外经济关系的作用

对外的征税权是国家行使主权的一个重要方面。在对外开放中,为了促进本国经济的发展,税收常被作为鼓励或限制进出口的工具。国家既可以用进口关税保护国内市场和企业,也可以提供进口关税和其他方面税收的优惠,促进引进国外资金及先进的技术和设备。通过出口退税,可以增加出口,提高出口产品在国际市场上的竞争能力,取得更多的外汇收入;通过征收出口关税,则可以阻止国内短缺产品和初级产品大量流入国际市场。在对外经济关系的处理上,通过行使对外国产品、企业和个人的课税权,既有利于争取国与国之间的对等待遇,又有利于防止财富或利益外流。