

房地产税收论

THEORY OF

REAL ESTATE TAXATION

陈多长◎著

中国市场出版社

本书获浙江工业大学专著与研究生教材出版基金资助
(基金编号 20040101)

房地产税收论

陈多长 著

中国市场出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产税收论/陈多长著. —北京: 中国市场出版社,
2005. 1

ISBN 7 - 80155 - 859 - 6

I. 房... II. 陈... III. 房地产业 - 税收管理 - 研究 IV. F810. 424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 134590 号

书 名: 房地产税收论

作 者: 陈多长

责任编辑: 胡超平 徐向晖

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68024335 68033577

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格: 850 × 1168 毫米 1/32 12.125/印张 300 千字

版 本: 2005 年 1 月第 1 版

印 次: 2005 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7 - 80155 - 859 - 6/F · 532

定 价: 24.00 元

序

20多年来,我国房地产业获得了空前快速的发展。然而,房地产业在要素供给和产品市场结构等方面的特殊性决定了该行业是一个极易形成垄断的行业。政府部门的适当介入就成为该行业健康发展的重要保证条件,房地产税收是政府调控房地产市场的重要政策工具之一。

房地产税收以土地和土地改良物为课税对象,其思想发端于古典经济学诞生之时,可谓源远流长,但公共经济学家和土地经济学家很少对其作系统归纳与创新。本书作者对房地产税收所涉及的主要理论和政策问题进行了系统的分析,并有创新,这不仅可以拓展公共经济学的应用范围,同时也可以丰富和完善房地产经济学的理论体系。

本书在结构体系上试图建立起房地产税收规范的经济理论分析框架,包括房地产税收的基本范畴、房地产税收分类、房地产税收的理论依据、房地产税收负担的转嫁与归宿、房地产税收理论在政策实践中的应用等内容。在分析方法上,作者首先区分了房地产税收效应的局部均衡分析和一般均衡分析两个范畴;然后在局部均衡分析和一般均衡分析中又区分了静态分析和动态分析,从而建立了房地产税收经济学系统分析体系。

在理论方面，作者在动态局部均衡分析中尝试建立了地价税条件下土地利用方式选择的理论模型；运用修正的哈伯格模型阐释了房地产税收呈现中性的严格理论假设和非中性的现实条件；基于投资需求模型，运用住宅使用者成本理论论证了财产税会影响住宅资本积累；基于戴蒙德模型，修正了地租税完全资本化的先验性假设，同时考虑遗产存在的现实情况，论证了地租税与资本税一样会改变稳态经济增长路径、破坏资产市场均衡条件，因而是一种非中性税。这是一个与古典地租税理论完全相左的结论。

在对策方面，作者通过房地产税制的比较研究，论证和揭示了各国或地区房地产税制差异的规律：（1）经济发达和土地资源相对丰富的国家或地区，其房地产税制设计重点考虑了税收的收入分配或财政收入功能；（2）土地资源相对不足且处于发展中的国家或地区则更加关注房地产税收的资源配置功能。各国或地区房地产税制差异的规律对我国房地产税制改革的启示是：第一，土地资源禀赋和经济发展阶段决定房地产税制特点，而土地所有制差异并非税制差异的主导性因素；第二，我国房地产税制改革与完善应当关注房地产税收的资源配置功能。关于房地产税制改革，作者提出了新的房地产税制体系以及与之配套的制度改革措施。本书的研究主题属于房地产经济学与公共经济学交叉研究领域，是新的边缘学科生长点。作者在这方面的研究将为新的学科生长点——房地产税收经济学的孕育和发展做出贡献。本书对房地产税收功能的经济学分析以及对房地产税制实践的比较研究，都将对我国房地产税制改革提供有益的政策启示，而建立符合我国国情的房地产税制，是保证房地

产业持续繁荣和国民经济协调发展的重要措施。

本书作者的主要贡献是建立了房地产税收经济分析的规范性理论框架，但一些问题的研究仍然是初步的，尚需要进行深入的研究。

南开大学经济研究所 曹振良

2004 年 12 月于南开园

中 文 摘 要

房地产税收以土地和土地改良物为课税对象。房地产税收思想源远流长,但公共经济学家和土地经济学家很少对其作系统的分析和创新。本书对房地产税收所涉及到的主要理论问题,包括房地产税收的理论依据、房地产税收的经济效应、税负转嫁与归宿规律等予以系统分析,对主要理论观点进行经济学阐释和创新。这不仅可以拓展公共经济学的应用范围,同时也可丰富和完善房地产经济学的理论体系。

中国房地产税制自 20 世纪 80 年代才开始逐步恢复和创建,房地产税制自身的缺陷和中国房地产经济运行中所出现的问题之严重性致使房地产税收在发挥宏观调控职能时显得力不从心。依托房地产税收经济分析所得到的主要结论,借鉴房地产税收实践的国际经验,特别是发展中国家的经验,提出改革与完善中国房地产税制的可行性思路或建议已是当务之急。

全书共由八章组成。除了导论以外,正文七章大致按照提出命题、理论实证、经验比较与理论在政策实践中的应用等几个层次展开研究。

第一章“导论”主要介绍房地产税收的基本范畴、研究意义和目标、研究方法、研究思路以及进行房地产税收研究的文献评论。

第二章“房地产税收的理论依据”主要提出本书理论分析部分的假设或命题。对公共经济学、房地产经济学或土地经济学关于房地产税收理论依据的主要理论观点进行综合与初步评价,

提出需要实证的理论观点：“房地产税收非中性论”、“房地产税收中性论”以及“房地产税收收入分配论”等。

第三、第四、第五、第六等四章主要从理论上论证房地产税收的经济效应、税负转嫁与归宿的一般规律，实证房地产税收是否中性。

第三章“房地产税收的局部均衡分析（一）：土地税”。本章集中讨论狭义土地税——针对土地的课税问题。首先简要回顾和阐释古典理论关于土地税收的价格与数量效应、税收的福利效应（或效率损失）、税收负担的转嫁与归宿规律及由此得出的土地税收中性的基本观点，然后从修正其理论假设和引入时间因子两个方面重新探讨土地税收的经济效应，证实土地税收并非中性的结论。

第四章“房地产税收的局部均衡分析（二）：土地改良物税”。在局部均衡分析框架内，修正了古典理论关于建筑物无限供给弹性的假设，在建筑物或者建筑物服务供给有限弹性和负弹性两种假设下，讨论了房地产税收的经济效应。

第五章“房地产税收的静态一般均衡分析”。本章主要基于“修正的哈伯格模型”，运用静态一般均衡分析方法，考虑经济部门、地区、财产种类等三类因素，研讨了房地产税收的经济效应、税负转嫁与归宿规律。

第六章“房地产税收的动态一般均衡分析”。利用宏观经济学模型，基于动态一般均衡分析方法，研讨土地税收和土地改良物（资本）税收对经济增长路径、稳态人均资本存量、人均消费等宏观经济变量的影响、对资产市场均衡的影响以及税负转嫁与动态归宿规律。

第七章“房地产税收的实践（一）：值得借鉴的经验”。本章首先对房地产税收进行分类并对实践中主要房地产税种进行性质甄别和税类归属的认定；然后进行房地产税制的经验比较，试

图发现中国房地产税制改革可资借鉴的成功经验。

第八章“房地产税收的实践（二）：中国房地产税制改革”。利用房地产税收经济分析得出的结论，借鉴房地产税收实践的成功经验，评判中国现行房地产税制的合理性，剖析其存在的问题，提出改革的思路与政策建议。

关键词：房地产税收 局部均衡分析 一般均衡分析
 税收非中性 中国房地产税制 改革

Theory of Real Estate Taxation

Abstract

The objects of real estate taxation are land and land-improvements. Although real estate taxation thought is of long standing, there are few public economists or land economists who summarized, analyzed or innovated systematically the theories of real estate taxation. This thesis analyses, interprets and innovates systematically the major theories of real estate taxation such as the theory foundations, the economic effects and the law of tax burden's shifting & incidence of real estate taxation. Not only can the research expand the application scope of public economics, it can also enrich the theory system of land economics or real estate economics. Therefore, the thesis has very important theoretical value.

Chinese real estate taxation system was resumed or established in 1980s and shows its ability not equal to its ambition when it deals with the land economy or real estate economy problems which are getting worse. It has become an urgent matter to bring forward feasible countermeasures for Chinese real estate taxation system reform according to the conclusions of real estate taxation economic analysis and the international, especially the developing countries' experiences of real estate taxation system. Therefore, the research has also an important

application value in policy practice.

Besides the introduction, the thesis consists of seven chapters, involving putting forward and substantiating the theory proposition, comparing the real estate taxation system and applying the real estate taxation theory.

Chapter 1, the introduction, brings forward the significance, targets, train of thought and methods of research, points out the major innovation viewpoints of the thesis and comments on the real estate taxation literatures.

Chapter 2, theory foundations of real estate taxation, puts forward the theory proposition of the thesis. It synthesizes and appraises public economists and land economists' or real estate economists' viewpoints of real estate taxation theory foundations and brings forward the author's viewpoints to be substantiated, which includes the neutral or non-neutral viewpoint, the financial income viewpoint and the fortune-distribution viewpoint of real estate taxation.

Chapter 3, 4, 5 and 6 explore the economic effects and the law of tax burden's shifting & incidence of real estate taxation and substantiate the neutral or non-neutral viewpoint of real estate taxation.

Chapter 3, partial equilibrium analysis of real estate taxation (I): Land taxation, reviews and interprets the classical land taxation theory which deals with the price and quantity effects, the law of tax burden's shifting & incidence of land taxation and the neutral view of land taxation, then by modifying the classical assumptions and introducing time factor it revises the classical conclusions of land taxation economic effects and points out that land taxation is non-neutral. There are two points of innovation in chapter 3: (1) Expand the classical assumptions of land taxation analysis and revise the classical

neutral viewpoint of land taxation; (2) Establish a mathematical model of selecting land utilization schemes by introducing time factor.

Chapter 4, partial equilibrium analysis of real estate taxation (II): Land improvement taxation, revises the classical proposition of land improvement taxation and discusses the economic effects of land improvement taxation based on the proposition that the supply elasticity of land improvement is limited or negative, and points out that land improvement taxation is also non-neutral.

Chapter 5, static general equilibrium analysis of real estate taxation, takes departments, districts and sorts of property into account, and explores the economic effects of real estate taxation and the law of tax burden's shifting & incidence of land taxation by the static GE analysis based on *the Revised Harberger Model*.

Chapter 6, dynamic general equilibrium analysis of real estate taxation, discusses how land taxes and land improvement capital tax make impact on the stable-state economy growth path including per capita stock of capital, per capita consumption and the equilibrium of the assets market, finds out the law of tax burden's shifting & dynamic incidence of land taxes by the dynamic GE analysis.

Chapter 7, real estate taxation practice (I): Quotable experiences, discusses the characteristics of the real estate taxes in practice and sorts out them. Then it compares the real estate taxation systems of different countries or districts and tries to find the successful experiences, which can be used by China in real estate taxation system reform.

Chapter 8, real estate taxation practice (II): Chinese real estate taxation system reform, appraises and dissects Chinese real estate taxation system, and puts forward suggestions of Chinese real estate

taxation system reform according to the major conclusions drawn from the economic analysis of real estate taxation, using for reference the international experiences of real estate taxation system.

Keys Words:

Real Estate Taxation; Partial Equilibrium Analysis; General Equilibrium Analysis; Non-neutral of Real Estate Taxation; Chinese Real Estate Taxation System; Reform

目 录

中文摘要	(1)
英文摘要	(1)
第一章 导论	(1)
第一节 房地产税收的内涵与研究意义及目标	(1)
一、房地产税收的基本范畴	(1)
二、房地产税收的研究背景	(3)
三、房地产税收的研究意义	(5)
四、房地产税收的研究目标	(10)
第二节 房地产税收研究的历史与现状:文献评论	(11)
一、国内房地产税收研究的历史与现状	(11)
二、国外房地产税收研究状况	(18)
第三节 房地产税收的研究思路与研究方法	(32)
一、研究思路	(32)
二、研究类型与研究方法	(34)
三、力求实现的研究创新	(35)

第二章 房地产税收的理论依据	(38)
第一节 房地产税收的分类	(38)
一、按照课税物的性质划分	(39)
二、按照计税方法划分	(39)
三、按照房地产税的课税物产权是否流动划分	(40)
四、按照三大税类归属划分	(40)
五、按照税负是否可以转嫁划分	(41)
六、按照房地产税的主要社会经济功能划分	(41)
七、按照课征房地产税的税权划分	(42)
八、房地产税收综合分类	(43)
第二节 房地产税收的理论依据:两类理论观点	(45)
一、公共经济学观点	(46)
二、房地产经济学观点	(50)
第三节 初步评论与本书要实证的观点	(56)
一、理论观点评述	(56)
二、本书的观点及需要实证的命题	(58)
第三章 房地产税收的局部均衡分析(一):土地税 ...	(61)
第一节 从量土地税的局部均衡分析	(61)
一、一次性土地交易的课税:比较静态学分析	(62)
二、经常性从量土地税的市场效应:比较静态学分析	(68)
三、经常性从量土地税的市场效应:动态分析	(69)
四、小结	(71)
第二节 地价税的局部均衡分析:从价税	(73)

一、土地供给零弹性:古典假设	(74)
二、土地供给有弹性:现代观点	(75)
三、结论	(82)
第三节 土地税收的资本化及其对地价的影响:	
动态局部均衡分析	(82)
一、离散时间序列下地价税对地价的影响:	
各期土地利用收益相等	(83)
二、连续时间序列下地价税对地价的影响	(86)
三、从价土地税对土地利用方式的影响:	
基本的理论模型	(90)
四、地价税对土地利用的影响:模型的扩展	(97)
五、结论:地价税非中性及其政策含义	(102)
第四节 地租税的局部均衡分析	(103)
一、地租的性质与地租税的税类归属	(103)
二、土地服务供给零弹性	(106)
三、有弹性的土地服务供给	(108)
四、讨论:古典假设与现代假设哪一个更为现实?	(110)
第五节 土地税负的转嫁与归宿	(111)
一、土地税负的前转	(111)
二、土地税负的旁转	(112)
三、土地税负的收益转嫁	(113)
四、土地税收的资本化	(115)

第四章 房地产税收的局部均衡分析(二):

土地改良物税	(116)
第一节 土地改良物价值税的局部均衡分析	(117)
一、对自用的建筑物价值课税	(118)
二、对出租的建筑物价值课税	(119)
三、建筑物价值税(财产税)对建筑物 的出售之影响	(123)
四、结论与需要说明的问题	(129)
第二节 土地改良物租金税的局部均衡分析	(130)
一、建筑物服务供给零弹性	(131)
二、建筑物服务供给完全弹性	(132)
三、建筑物服务供给负弹性:向后弯折的供给曲线	(134)
四、结论	(136)
第三节 土地改良物交易税的局部均衡分析	(137)
一、房产交易价值税的局部均衡分析	(137)
二、房产转让所得税的局部均衡分析	(138)
三、房地产交易税对住宅资产价格的影响	(140)
第四节 局部均衡分析的总结	(147)
一、对土地的课税	(147)
二、对土地改良物课税:以建筑物为例	(148)
三、局部均衡分析的一般结论	(149)

第五章 房地产税收的静态一般均衡分析

第一节 税收效应的局部均衡与一般均衡分析	(151)
----------------------------	---------