

基本館藏

1804



城市房地產稅講話



5
1168
7212
K1

財政經濟出版社

10

編号：0749

城市房地產稅講話

定价(6)一角五分

編者：人 民 稅 務 編 輯 部

出版者：財 政 經 濟 出 版 社

北 京 西 總 布 胡 同 七 號

印刷者：中 華 書 局 上 海 印 刷 廠

上 海 漢 口 路 四 七 七 號

總經售：新 華 書 店

56.3，京型，24頁，27千字；787×1092，1/32開，1—1/2印張
1956年3月第一版上海第一次印刷 印數(總)1—3,000

(北京市書刊出版業營業許可証出〇六〇号)

內 容 提 要

本書對城市房地產稅的征收、管理、稽征方法、立法精神與違章處理等作了詳盡的敘述與解釋，是稅務幹部的業務參考書籍。同時，可供一般讀者作為了解國家稅收的本質、任務以及公民的義務的讀物。

8A1458/66

· 城市房地產稅講話

人民稅務編輯部編

財政經濟出版社

一九五六年·北京

目 錄

前 言	4
第一講 什麼是城市房地產稅	5
一 稅名的解釋	5
二 稅法產生的經過	5
三 稅的特點	6
第二講 稅法的政策精神	7
一 體現調節各階級收入的政策	7
二 配合城市房屋政策，獎勵修建房屋	7
三 獎勵並照顧文教、衛生及社會福利事業	8
四 尊重少數民族，鼓勵愛國革新的宗教	9
第三講 徵收地區和納稅義務人	10
一 徵收地區	10
二 納稅義務人	14
第四講 免稅和減稅	18
一 不徵稅的建築物	18
二 免稅和減稅規定	18
三 免稅、減稅的申請	27
第五講 徵收標準和稅率	28
一 徵收標準	28
二 稅率	29

第六講	評議房地價.....	32
一	為什麼要評議房地價.....	32
二	評價的組織.....	33
三	評價依據的原則.....	34
第七講	城市房地產稅的徵收.....	40
一	申報和普查.....	40
二	編造稅冊和核稅.....	42
三	徵收時間和徵收方法.....	43
第八講	違章處理.....	46

前 言

本書以前曾以“城市房地產稅淺說”為題在中央稅務公報 1952 年第 13、14、15、21、23、24 和 1953 年第 4、第 9 各期連續發表。發表後，我們接到了不少讀者的來信要求刊印單行本，以便參考。因此，我們根據 3 年來情況的變化和有關稅政法令的某些改變，作了必要的修改和補充，交給財經出版社出版。本書雖經改寫，還難免有不完備、不妥當甚至錯誤的地方，希望讀者加以指正。

人民稅務編輯部

第一講 什麼是城市房地產稅

一 稅名的解釋

城市房地產稅，簡單地說，就是國家根據稅法向城市中置有(或佔有)房屋和土地的私人或企業課徵的稅。因為房屋是一種財產，土地在我國除國有和集體所有外，目前還容許私有，也屬於財產範圍，所以房屋、土地又可以叫做“房產”、“地產”。私人或企業所有(或佔有)的房產和地產不論是自己使用或出租給別人使用，都要依照國家頒佈的稅法納稅。屬於城市房產部分所納的稅，叫“房產稅”；屬於城市地產部分所納的稅，叫“地產稅”；合起來就叫做“城市房地產稅”。

二 稅法產生的經過

這個稅是1949年11月首屆全國稅務會議決定徵收的。當時全國解放不久，而且各地解放的時期先後不同，有些地方為了適应当時當地的財政需要，曾對房、地產徵稅，稅名、稅率及徵收方法都不一致。首屆全國稅務會議研究了當時各地的徵收情況，決定徵收“房產稅”、“地產稅”兩種稅；1950年初前政務院公佈的“全國稅政實施要則”中就規定的是兩種稅。同年5月，財政部曾擬訂房產稅地產稅兩種條例草案令發各地參

考試行。6月，二屆全國稅務會議依據“共同綱領”簡化稅制的原則，決定把這兩種稅合併成一種，叫做“房地產稅”，並擬訂了“房地產稅暫行條例草案”，以後又經過三屆全國稅務會議（1951年3月）的討論研究，獲得一致意見，財政部才將條例草案報送前政務院審核，於1951年8月8日公佈施行，這就是現行的“城市房地產稅暫行條例”。

這個條例，是根據國家稅收政策，集中了多方面的意見並經過慎重考慮訂定的，它跟解放以前國民黨反動政權對城市房屋、土地所課的苛捐雜稅相比較，是有本質的不同的。現在除個別有特殊情況的城市外，都已按此條例執行。依照規定，各地可依據條例所規定的原則，參酌當地實際情況來擬訂稽徵辦法，在統一的前提下因地制宜。

三 稅的特點

房地產稅是以城市中的房產和地產作為徵稅對象，按照它的價格（或評定的租金）向房地產的所有人徵收的。這種稅基本上是一種“財產稅”，是對於納稅人所有或由他支配管理的某種財產所課的稅；不問這種財產是不是可以取得收益，也不問這種財產的實際收益有多少。它的特點是：房屋和土地總是固定在一定地點，即使有些變化（房屋新建或拆毀）也是很緩慢的；因此，房地產稅的稅源比較穩定、明顯，易於控制並帶有很大程度的地方性；但是又因為房屋和土地不是一般的商品，房屋類型既多，土地又無成本可以計算，所以求得正確的符合於每一起房地產的徵稅價格，是一件比較複雜的工作。

第二講 稅法的政策精神

一 體現調節各階級收入的政策

調節各階級的收入，是國家在過渡時期稅收任務與稅收政策主要內容之一，而由於房地產稅是財產稅，所以體現這一政策比較更顯著些。大家知道，向國家納稅，是每個公民應盡的義務，這是憲法規定了的。現在農民負擔了農業稅，工商業者交納了工商業稅，城市中的居民，既未從事農業，也未經營工商業，但他們却置有房產、地產，也有負稅能力；同時，他們的房地產還是在享受着國家在城市中所進行的交通、衛生、消防等等建設的利益，如果房地產所有人不向國家盡他應盡的納稅義務，那就成了稅收中的“空白點”，自然是很不合理的。徵收房地產稅，就使得城市中置有房地產的人，也就是能夠負擔與應該負擔的人，都有納稅的機會。國家集中了分散的資財，轉而用在當地的各種建設上面，以增進全體居民的福利，這就充分體現了稅收調節各階級收入的政策精神。

二 配合城市房屋政策，獎勵修建房屋

黨和政府對城市房屋所採取的政策，早在 1949 年 8 月就宣佈過：“政府有權保護城市的房屋，並督促房主進行必要的

修建，不能听任有用的房屋拆毀、倒塌。……鼓勵私人資本來修建房屋。允許其正当合法地租賃。”[⊙] 这种對於城市房屋加以保護並獎勵修建的政策，“不是暫時的，是要長期实行的。”这是因为，“房屋不是自然物，而是勞動的產品”，[⊙] 同時，城市房屋不僅關係着廣大人民的居住問題，而且一切有利於國計民生的工商企業以及文化、衛生、福利機構等，都必須有足够的房屋建築，才能够設立和發展。因此，獎勵新建房屋並對原有房屋加以修繕、保護，是有很重大意义的。條例依据这样的政策，規定新建房屋在落成以後，不論作什麼用处，一律免稅 3 年；翻修房屋所花費用超过新建費用 1/2 的，在完工以後也不論作什麼用处，一律免稅 2 年。對於翻修房屋所花費用不够新建費用 1/2 的，財政部並在 1954 年 3 月規定仍照原來的徵稅價格（即不計入房屋因翻修而增加的價格）徵稅 2 年。这样，就明確地配合了獎勵修建房屋政策的貫徹。

三 獎勵並照顧文教、衛生及社会福利事業

幾年以來，人民政府在恢復與發展生產的基礎上，還進行了種種關於文教、衛生及社会福利事業的建設；同時並大力提倡私人在這些事業方面進行改革和建設。新的學校、文化館、體育場，以及醫院、公園等一天天的發展起來了，而且都在日漸改善內容、充實設備。這些事業的發展和改進，就使得全國人民在文化、衛生和社会福利各方面逐步得到提高和改善。为

⊙⊙ 新華社：“關於城市房產房租的性質和政策”，見 1949 年 8 月 11 日人民日報。

了配合這些事業的發展，在稅收上加以獎勵或照顧是必要的。因此，條例除對於學校（公立及已立案的私立學校）、公園、名勝等統一規定免稅以外，對於其它的文教、衛生、社會福利事業，因各地發展情況不同，特授權給各省（區、市）人民委員會，根據具體情況，分別予以免稅或減稅。

四 尊重少數民族，鼓勵愛國革新的宗教

根據共同綱領的“保持民族間的風俗習慣及宗教信仰自由”的民族政策，條例規定回族的清真寺、蒙藏兩族的喇嘛廟本身使用的房地免稅。這是人民政府尊重少數民族的宗教習慣和照顧其經濟困難、團結兄弟民族的一種具體措施。對於其它宗教寺廟，條例也規定在經過省（區、市）以上人民委員會核准以後，可以免徵其本身使用房地的城市房地產稅。所稱“其它宗教”，是指的基督教、天主教、佛教、道教等。他們在過去幾年中，大都參加了愛國運動、抗美援朝運動，表示反對帝國主義；許多基督教、天主教並與帝國主義斷絕了經濟關係，實行了“自治、自養、自傳”的三自革新。為了鼓勵他們這種愛國熱情、堅決反對帝國主義，同時也照顧他們在經濟上的一些實際困難，給予適當的免稅待遇，是合理的，也是必要的。應該特別說明，這種對宗教房地產的免稅待遇，一是根據民族政策精神，尊重其風俗習慣；一是根據現實情況，鼓勵其愛國熱情；都是從稅收工作中體現了國家的政策精神。

第三講 徵收地區和納稅義務人

一 徵收地區

城市房地產稅的徵收地區，是指開徵房地產稅的城市（簡稱“開徵城市”）的核定和開徵城市中市區、郊區的劃分兩方面。條例及財政部有關法令對於這兩方面的規定，都曾根據實際情況的變化與發展，作了相應的修改或補充。現分以下兩方面來講。

1. 開徵城市及原定的三項開徵條件 前政務院 1951 年 8 月公佈條例時，財政部根據條例第 2 條“開徵房地產稅之城市，由中央人民政府財政部核定，未經核定者，不得開徵”的規定，僅核定全國 160 個大、中城市（包括個別經濟情況相當繁榮的縣鎮）為開徵城市，有許多在解放初期曾由地方自行開徵的城鎮都因而停徵。這是因為當時國家正處在經濟恢復時期，一般城鎮的經濟情況尚在恢復期中，居民的負擔能力比較薄弱，房地產的價格及租金也較低，開徵以後會牽涉當地各階層人民的負擔能力以及修建、租賃等許多問題，所以條例的規定和財政部當時僅就大、中城市核定開徵的精神是正確的。1951 年 11 月第二次全國地方稅業務會議曾根據此精神結合各地的經濟情況（人口、工商業、建築、交通等），研究提出開徵

城市的三項条件：(1)工商業戶在 1,000 戶以上的；(2)人口在 30,000 人以上的；(3)接近以上兩個条件而建築物良好、市區繁榮且有徵收基礎的。凡是具备其中一个条件的城市，当地人民政府認為有開徵房地產稅的必要時，就可擬訂徵收方案（包括徵收方法、房地產統計數字、預計徵稅數字），報請核定開徵。这三項条件報經財政部核准執行後，在 1952 年 2 月及 1954 年 5 月，財政部又先後規定授權給前各大區財政部、各省人民政府依据三項条件核定開徵城市，以簡化手續。

開徵房地產稅城市的三項条件自 1951 年底至 1954 年底前後執行了 3 年，其間經核定的開徵城市一共只近 300 个。3 年來，國民經濟有了很大的發展，我國第一个五年計劃的各項經濟建設正大規模地進行，國家整個的經濟情况有了很大的發展和变化。在經濟發展和变化的过程中，逐漸顯示出房地產稅開徵城市的三項条件已不尽適合很多地區的实际情况。

首先，由於國家的社会主义工業化的進展，城市經濟一天天繁榮起來，城鎮建設也逐漸擴展与改善，从而使得居民收入有所增加，房價、房租隨之有了相应的增長；因此，大、中城市及一般城鎮中的房地產所有人多具有一定的負稅能力。1953—1954 兩年中，財政部和各級稅務機關接到許多地區的人民來信，也反映了这种情况。根据調查材料，証明在有些以前未開徵房地產稅的城鎮中，工商業戶虽不滿 1,000 戶，人口虽不足 30,000 人，但其工商業情况相当繁榮，交通条件、房屋建築及人民生活水平等，均与鄰近的已徵房地產稅的城鎮大体相近，房地產的租金收入亦不低；这样的城鎮因不够前述条件不

能開徵，顯然造成了稅負失平現象，不能很好地體現稅收調節各階級收入的政策精神。

其次，在 1953 年中央提出國家在過渡時期的總路綫總任務以後，由於對私營工商業逐步進行社會主義改造，一方面是社會主義的工商業不斷增長，同時也有些不利於國計民生的私營工商業逐漸被淘汰或限制，另一方面手工業逐漸地組織起來走合作化的道路，也使工商業戶數相對減少。因此，一個城鎮的經濟情況，雖然不斷高漲，但工商業戶數卻不一定比例增加。這樣如仍以工商業戶數的多寡作為全國統一的開徵條件，自然不夠恰當。另外，幾年來新的城市不斷出現，若干城市房地產情況亦有不少變化，今後各省發展的條件又不盡相同，統一的三項開徵條件對於很多地區今後的發展情形，是難以適合的。

由於上述原因，財政部在 1955 年 1 月報經國務院批准後，通知各省（區、市）人民委員會，廢止了房地產稅開徵城市的三項條件，授權各省（區、市）自定開徵標準，以便適應各地經濟發展變化的實際情況。開徵標準由各省（區、市）自行確定，並不是要儘量擴大開徵城市，在核定開徵時，應多注意城市經濟情況的發展和照顧鄰省情況，使開徵面能大体持平，這是需要特別指出的。

2. 開徵城市的市區與郊區的劃分 開徵城市確定以後，還得劃定城市的範圍。因為在一個城市的行政區域以內，往往轄有郊區，這些郊區的絕大部分土地又都是徵收農業稅的農業土地，如果房地產稅徵及這些農業區域，就會發生重複徵稅

問題；另一方面，有些城市的市區裏面又有一些農地，和宅地相連，不易個別的逐戶劃分徵收農業稅或地產稅。為了解決這個問題，財政部特將“城市”範圍加以規定，原則是：(1)城市的範圍是指城市的市內地區，不包括郊區，在市區內一律徵收房地產稅，郊區徵農業稅；郊區範圍內個別的住宅、工廠、倉庫等均可不徵房地產稅；(2)郊區內的市鎮，如其經濟情況已與城市近似的，亦得劃為徵收房地產稅的區域；(3)市區與郊區間、市鎮與郊區間土地的劃分，如果當地人民委員會已予明確規定的，即從其規定；否則由財政、稅務、地政、公安等部門根據實際情形（自然地形、經濟情況、交通條件）會同研究，把市區（或市鎮）和郊區之間的土地適當地劃分開，呈請當地人民委員會公告後，分別徵收房地產稅和農業稅。

上項規定的精神是避免房地產稅徵及農村並促進城市土地作合理使用。但執行以來，因為很多開徵城市的郊區日見擴展，郊區工廠、倉庫逐漸增多，而這些工廠、倉庫以及其它的一些新式住宅、較大的企業用房等，大多是位於城市近郊的現代化建築，它們所享受的市政建設利益與市區內的房地產無大區別，如既不負擔農業稅（因為不是農地，不納農業稅），又不交納房地產稅，顯然是不合理的；同時，在一個城市的行政區劃內，往往在一個大工廠下設幾個分廠或連續生產的工廠，這些工廠設在市區和市鎮內的徵了稅，設在郊區的就沒有徵，也會直接影響企業的成本與產品價格，使企業在核算成本計劃時發生困難。因此，財政部在1954年4月又作了補充規定：“徵收農業稅之郊區範圍內個別的工廠、倉庫、企業宿舍、花園、別

墅及其它較大商業用的房地產等虽未劃在市區範圍以內，原則上亦應進行適當評價，徵收房地產稅；郊區範圍內之農舍、普通住宅及小工商業戶房地，仍不徵房地產稅。”这个補充規定仍然體現了“房地產稅避免徵及農村和促進城市土地作合理使用”的精神，同時又起有平衡稅負的作用。各開徵城市自1954年7月份起已開始執行。

二 納稅義務人

負有交納稅款責任的人，叫做納稅義務人。依照條例第3條規定，房地產稅由產權所有人交納，產權出典者，由承典人交納；產權所有人、承典人不在當地或產權未確定及租典糾紛未解決者，均由代管人或使用人代為報交。這就是說，產權所有人和承典人都是納稅義務人；代管人和使用人在一定情況下，也有依法先代產權所有人或承典人交納稅款的義務。由於城市房地產往往有出典、出租、抵押種種關係及其它一些特殊情況，這樣規定就可以明確納稅責任，保證稅款及時入庫，並在一定程度上起有促進居民建立正常租賃關係的作用。以下對這幾種納稅義務人分別加以說明。

1. 產權所有人 產權，是財產所有權的簡稱。置有房產和地產的私人或企業，由於房產和地產的使用、收益、出賣、贈送等權利歸他所有，通常就稱做“產權所有人”（有時簡稱為“產權人”、“業主”或“房東”）。

城市中有一些人是租用別人的土地來建造房屋的，建房人按期付給土地所有人租金，這叫做“租地造屋”。因為租地造