

房地产税制 的国际比较

● 石 坚 陈文东 主编

FANGDICHAN SHUIZHI
DE GUOJI BIJIAO



中国财政经济出版社

房地产税制的国际比较

石坚 陈文东 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产税制的国际比较/石坚, 陈文东主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2011. 5

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2839 - 6

I. ①房… II. ①石…②陈… III. ①房地产税 - 税收制度 - 对比研究 - 世界 IV. ①F810.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 059024 号

责任编辑: 刘五书 张怡然

责任校对: 黄亚青

封面设计: 邹海东

版式设计: 董生萍

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京中兴印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

787×960 毫米 16 开 19 印张 267 000 字

2011 年 5 月第 1 版 2011 年 5 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3 000 定价: 29.90 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2839 - 6/F · 2406

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

编委会名单

主 任：杨遂周 吴振坤

委 员：靳万军 练奇峰 刘彦侃 何志明 王增加 李祥成
牟富祥 关 礼 常海龙 肖厚雄 贺也贞 白 烨
李体超 石 坚 刘 蓉

主 编：石 坚 陈文东

副主编：牟富祥 李栋文

编写组成员

(按文章目录顺序排列):

李 平	刘燕明	汪星明	高丽峰	马炳寿	王浪花
苏 畅	范国伟	朱旭峰	钱斌华	袁 义	韩忠江
韩再祥	张子旭	于 辉	徐 虹	刘 杨	冯国安
王久瑾	康健军	陈浩鸿	周建荣	杨 勇	瞿雪峰
丁 芸	赵秀华	姜 金	姜国君	于 力	李栋文
张标敏	汤镇国	赵 宇	牛 杰	常 新	刘 丽
叶 茂	陈孜佳	彭继旺	蔡红英	熊 斌	范信葵
张和平	范志荣	向 东			

目 录

房地产税制的国际比较研究与借鉴	国家税务总局课题组 (1)
中美房产税制的比较研究	广西壮族自治区地方税务局课题组 (39)
美国房地产税制对中国房地产税收改革的启示	宁波市地方税务局课题组 (59)
房地产税制的国际比较研究 ——德国的借鉴与研究	吉林省地方税务局课题组 (71)
房地产税制的国际比较研究 ——英国的经验与启示	新疆维吾尔自治区地方税务局课题组 (95)
借鉴日本房产税制制度 促进我国房地产税制改革	山西省地方税务局课题组 (123)
韩国不动产税制对我国不动产税制改革的若干启示	丁芸 (142)
房价上涨: 税收原因及其治理	内蒙古自治区地方税务科学研究所课题组 (154)
台海两岸房地产税制比较研究	厦门市地方税务局课题组 (170)
香港差饷税制及借鉴	北京市地税局课题组 (190)
我国内地与香港地区房地产税制比较研究	重庆市地方税务局课题组 (201)



房地产税制的国际比较

房地产税税基评估机制的国际借鉴研究	湖北省地方税务局课题组 (234)
从立法的角度看房地产税制建设的几个难点问题	向东 (267)
民国时期房地产税收制度的变革、特点与问题	刘燕明 (282)



房地产税制的 国际比较研究与借鉴

国家税务总局课题组

一个结构完备、运行良好的房地产市场离不开一个能同市场经济相吻合匹配，并将国家的宏观经济政策及其意图贯穿其中的完善、高效的房地产税收制度。它的有效运行，不仅可以增加财政收入，为城市建设积累资金，而且可以调整土地等资源的配置，通过对房地产市场的干预，调节国民经济运行及收入分配。本文通过对各国房地产税制比较研究，总结国外房地产税制的成功经验，吸取相关教训，以期完善我国房地产税制，促进我国房地产市场的健康、持续、稳定发展。



一、国际上房地产税制的基本情况

各国房地产税制涉及的税种贯穿了房地产的生产开发、保有使用和转移处置等环节,由于各国的经济发展水平不同、房地产行业的发展状况各异,各国的房地产税制无论在课税体系上,还是在税制要素设计上都存有一定的差异。但总体来看,各国的房地产税制还是具有一些共性的。

(一) 税收立法权

房地产税的税收立法权主要包括:税收的开征与停征权,税制要素(税基、纳税人、税率、税收优惠等)的设定权等。其中,对税率的设定权是立法权的主要体现。各国在税收立法权的划分上主要有三种模式:一是完全分权型。房地产税的税收立法权全部由地方政府行使,采用这种模式的国家既有联邦制国家如美国、加拿大、澳大利亚、印度等,也有单一制国家,如阿根廷、荷兰等。二是适度分权型。由中央统一立法,制定税收的基本原则和税制要素,地方在中央规定的范围内,有一定的自主权,如调整税率、设置减免税等,联邦制国家如德国、俄罗斯、巴西等,单一制国家如英国、法国等采用这种模式。三是集权型。中央集中全部的税收立法权,统一制定税法。丹麦、韩国、乌克兰等国家采用这种模式。

(二) 税收体系

概括而言,国外房地产税收体系主要分为三大类:一是房地产保有税类。房地产保有税是对拥有房地产所有权的所有人或占有人征收,一



房地产税制的国际比较

般依据房地产的存在形态——土地、房产或房地合一的不动产来设置。二是房地产取得税类。房地产取得税是对取得土地、房屋所有权的人课征的税收，一般根据取得方式而设置税种。三是房地产所得税类。房地产所得税是对经营、交易房地产的个人或法人，就其所得或增值收益课征的税收。从国外房地产税收体系中看，各国相对更重视对房地产保有税类的征收。来自房地产保有税类的税收收入占总税收收入的比重较高。如英国，来自房地产保有的不动产税、经营性不动产税税收收入占总税收收入的30%左右。将房地产保有环节作为课税的重点，既可以鼓励不动产的流动，又能够刺激土地的经济供给。与此同时，通过对保有房地产采取较高的税率，还可以避免业主空置或低效利用其财产，刺激交易活动，从而使房地产各要素达到优化配置，推动房地产市场的发展。

（三）税收基本要素

房地产税的基本要素包括：征税对象、纳税人、税种设计、征税范围、计税依据、税率、税收优惠等。一是征税对象。房地产税的征收对象主要是土地和房屋，绝大多数国家对房屋和土地都征税，如美国、加拿大、英国、日本等；少数国家只对房屋征税，对土地不征税，如坦桑尼亚的地方建筑税；少数国家只对土地征税，如澳大利亚部分州及乌克兰。二是纳税人。大多数国家如美国、澳大利亚、新加坡等规定：房地产税纳税人为房地产所有人；少数国家如英国、法国、芬兰和新西兰等规定：房地产税纳税人为房地产使用人。三是税种设计。各国税种设计相对复杂，发达国家如美国、加拿大，设置财产税，德国设置土地税，日本设置市政特种土地持有税、城市规划税和固定财产税，一些发展中国家如印度、南非、智利等设置财产税。四是征税范围。绝大多数国家对坐落于本国境内的所有房地产都征税，但通常对农村及农业用地实行税收优惠，只有少数国家（如挪威、瑞典、巴西等）对农村不征收房地产税。五是计税依据。计税依据主要包括三种形式：从价计税、从租



房地产税制的国际比较

计税和从量计税。各国以及同一国家不同地区在计税依据的确定上都不完全相同,大体上说,大多数国家如美国、加拿大等都采用从价计税方式,英国及其前殖民地国家(地区)如马来西亚、印度、中国香港特别行政区等则采用从租计税方式,少数国家主要是转轨国家如波兰、捷克实行从量计税方式。六是税率。税率主要有比例税率、累进税率和定额税率三种形式。多数发达国家如美国、德国、加拿大、日本等采用比例税率;多数发展中国家采用累进税率,如泰国、牙买加、哥伦比亚等;一些转轨国家采用定额税率,如波兰、斯洛伐克和匈牙利。七是税收优惠。各国政府对房地产税的税收优惠不尽相同。很多国家的地方政府都有设置税收优惠的权力,因此,税收优惠的项目和办法在不同的地区也有所不同,大多数发达国家都针对用途而非所有权进行税收优惠,如美国、加拿大等,也有一些国家根据土地的所有和使用状态进行税收优惠,如澳大利亚对王室所有的土地免税。一般而言,税收优惠主要有针对纳税人的优惠和针对课税对象的优惠两种,前者主要体现在对低收入群体、残疾人或退休人群的照顾,后者主要是对一些公益性、非营利房地产的优惠。各国税收优惠采取的方法主要是:减免税、设置起征点、税收返还、延迟纳税、设定税基增长上限等。

(四) 税收征管

税收征管主要包括税款征收、纳税地点、强制执行等方面内容。一是税款征收。房地产税通常按年征收、分期缴纳。为提高纳税人的纳税积极性,有些国家对一次缴纳全年税款的给予一定程度的税收折扣,如巴西的部分地区对一次缴纳全年税款的,给予5%~6%的折扣。二是纳税地点。房地产税的纳税地点通常规定在其坐落地。三是强制执行。由于房地产税无法像个人所得税那样通过源泉扣缴的方式收缴税款,因此,各国在征管中均出现一定程度的税款拖欠问题。为此,许多国家对拖欠问题都采取了一些强制执行措施,如罚款,罚息,对房地产继承、买卖等转让行为加以限制或对房地产实行查封、拍卖以冲抵税款等。如



房地产税制的国际比较

巴西规定,未缴纳房地产税的房地产不可以转让。美国新泽西州规定,欠税在 1500 美元以内的,按 8% 加收年息,超过 1500 美元的部分,按 18% 加收年息,同时还规定,纳税人欠税超过一年并且欠税额超过 10000 美元的,还要就所欠税额加收 6% 的一次性罚款。

(五) 收入归属

从各国的税收实践看,凡是实行中央与地方分享税制的国家,房地产税收基本划归地方,构成地方税收的主体税种,而且其主体税源的地位也比较稳定。如美国的一般财产税(主要是对房地产征收),从一开始就是州和地方政府的税收,并构成地方政府财政收入的主要来源。日本的房地产税收体系中,地价税、登录许可税归中央政府;不动产取得税、固定资产税的一部分归道府县;特别土地保有税、都市企划税、固定资产税归市町村,房地产税收基本划归地方政府。20 世纪 90 年代以来,房地产税收作为各国地方政府财政收入主体税源的地位进一步加强。因此,各国政府,尤其是地方政府都十分重视房地产税收。

(六) 评税体系

目前世界上房地产税制较为完善的国家,都有较完善的房地产评税体系,评税体系包括评税机构、评税方法、评税周期以及争议处理四个方面的内容。一是评税机构。一般而言,联邦制国家和地域面积较大的国家通常是由地方政府负责评税,如美国、加拿大、巴西、阿根廷等;单一制的国家、地域面积较小的国家由中央政府统一负责评税,如日本、新加坡、法国等;大多数国家的评税工作都由政府部门或政府部门下属的评税机构组织实施,由政府部门实施评税的国家,往往是财税部门负责评税;少数国家委托社会评估机构进行评估,如新西兰、坦桑尼亚等。二是评税方法。国际上主要采用成本法、市场法和收益法三种评估方法。工业房地产主要采用成本法,居住用房地产主要采用市场法,



房地产税制的国际比较

商业用房则采用收益法。三是评税周期。各国都普遍规定了房地产评税周期,评税周期一般都在3~10年内,其中以3年和5年为一个周期的居多。发达国家的评税周期较短且较为稳定,发展中国家的评税周期一般较长且不固定。四是争议处理。绝大多数国家(或地区)都建立了评税争议处理机制,评税结束后,有关部门要将评税结果以邮寄、公示等方式告知纳税人,纳税人对评税结果有异议的,可在接到评税部门的通知书之后的一定期限内提出,进入争议处理环节。

二、国际上房地产税制的特点

从各国房地产税的基本情况看,具有如下一些特点:

(一) 房地产税收制度体系完整,且以房地产保有税类为主

目前,许多国家都建立了比较完整的房地产税收制度体系,广义地看,国外房地产税收体系主要分为三大类:

1. 房地产保有税类。房地产保有税是对拥有房地产所有权的所有人或占有人征收,一般依据房地产的存在形态——土地、房产或房地合一的不动产来设置。在该阶段,世界上通行的主要税种是财产税,包括一般财产税和个别财产税。一般财产税是将土地、房屋等不动产和其他各种财产合并在一起,就纳税人某一时点的所有财产课征。美国、英国、荷兰、瑞典等国都采用将房地产归为一般财产税课税的房地产税制度。个别财产税是相对于一般财产税而言的,它不是将所有的财产捆绑在一起综合课征,而是按不同财产分别课征。

2. 房地产取得税类。房地产取得税是对取得土地、房屋所有权的人课征的税收,一般根据取得方式而设置税种,房地产取得的法律事实主要分为原始取得和继承取得。现今各国设置的房地产取得税类的税种



房地产税制的国际比较

主要包括遗产税（继承税）、赠与税、登录税和印花税等。如在房地产发生继承或赠与等无偿取得行为时，各国一般要征收遗产税（继承税）或赠与税，只不过各国选择的遗产税征收形式不同，有的采用总遗产税制模式，有的采用分遗产税制模式，有的采用混合遗产税制模式。赠与税也分为赠与人税制和受赠人税制。

3. 房地产所得税类。房地产所得税是对经营、交易房地产的个人或法人，就其所得或增值收益课征的税收。从税种来看，主要有公司所得税、个人所得税、土地增值税。如美国、英国、法国等国家，将房地产转让所得并入法人或个人的综合收益，征收公司所得税或个人所得税。意大利对房地产转让收益直接征收土地增值税。

各国对房地产税收设置的三大征收体系，在税收实践中相互配合，较好地发挥了税收对房地产经济的调节作用。但是，在房地产税收体系中，各国相对更重视对房地产保有税类的征收。该环节的房地产税征收范围较宽，征税对象明确，税率设计合理，因而来自房地产保有税类的税收收入占总税收的比重较高。如英国，来自房地产保有的不动产税、经营性不动产税税收收入占总税收的30%左右。将房地产保有环节作为课税的重点，既可以鼓励不动产的流动，又能够刺激土地的经济供给。与此同时，通过对保有房地产采取较高的税率，还可以避免业主空置或低效利用其财产，刺激交易活动，从而使房地产各要素达到优化配置，推动房地产市场的健康发展。

（二）房地产税制涉及的税种多属于地方税，是地方财政收入的主要来源

各国房地产税制涉及的税收种类较多，如土地税、房屋税、不动产税、不动产转让税、登记税、印花税、土地增值税等，税种设置覆盖了房地产的保有、取得、转让和收益各个环节。从各国的税收实践看，凡是实行中央与地方分享税制的国家，房地产税收基本划归地方，构成地方税收的主体税种，而且其主体税源的地位也比较稳定。如美国的一般



房地产税制的国际比较

财产税（主要是对房地产征收），从一开始就是州和地方政府的税收，并构成地方政府财政收入的主要来源，约占全部地方税收的80%左右。日本的房地产税收体系中，地价税、登录许可税归中央政府；不动产取得税、固定资产税的一部分归道府县；特别土地保有税、都市企划税、固定资产税归市町村，房地产税收基本划归地方政府。20世纪90年代后，房地产税收作为各国地方政府财政收入主体税源的地位进一步加强。因此，各国政府，尤其是地方政府都十分重视房地产税收。

（三）税率形式灵活、税率税负水平适度合理

各国的房地产税收，在税率形式上主要是采用比例税率，不过在对房地产转让收益和房地产交易行为课税时也常采用累进税率，亦有少数国家采用定额税率。对于税率水平的确定，各国通常采用较为灵活的方式，尤其是保有环节的税收，其税率既有按法定标准（中央统一制定的税率标准）设计的，也有地方政府根据本地需要自行决定的具体税率。一般说来，国家级和州政府征收的财产税多依法按固定税率或按价值的一定百分比来征收，如澳大利亚各州征收的土地税。美国一般财产税（包括不动产财产税）的税率，由地方政府根据各级预算每年的需要确定，税率水平并非固定，而是每年都有变化。日本、法国中央政府对地方政府征收的税率都规定了固定限额或最高限额。与此同时，许多国家对房产和地产设计了不同的税率，一般对土地的课税重于对房产的课税。通过优化的制度设计，一方面体现社会财富公平分配的基本原则，达到地利共享的目的；另一方面充分发挥房地产税特殊的调控作用，达到保护土地资源、优化土地利用结构、抑制土地投机的目的。

（四）房地产税计税依据明确

各国保有环节的房地产税是房地产税制体系中的主体内容，大多数国家选择了以房地产的价值为该环节房地产税收的计税依据，也就是以



房地产税制的国际比较

房地产的资本价值或评估价值为基础。如加拿大、美国、日本等都将土地和建筑物的资本价值纳入税基。英国对包括楼房、公寓、活动房和可供居住用的船只等,以其估定价值为计税依据。以资本价值或评估价值为核心确定计税依据的方法,既能够准确反映纳税人的房地产状况,又会使房地产税收收入随经济的发展、房地产价值的提高而稳步增加。

(五) 房地产税制内外统一以充分体现公平原则,有利于房地产税的税收管理

综观国外房地产税收制度的发展状况,各国的房地产税制都实行普遍征收的原则,公平公开,制度严密,同时适用于居民纳税义务人和非居民纳税义务人。

(六) 房地产税法完善,普遍建立了财产登记制度和财产评估制度

各国都非常重视房地产税收的立法,一般都制定了规范、严谨可行的房地产税法体系。如日本制定了几十项房地产方面的法规。同时,相关的税法条文规定得非常具体、明确,可操作性很强。另外,大多数发达国家和一部分发展中国家还建立了财产登记制度。同时,由于各国对房地产课税一般都以其评估价值作为计税依据。评估业在国外发展非常迅速,目前已形成了一套较完善的财产评估体系,如美国早于1935年成立了房地产评估师协会。

三、各国家(或地区)推行房地产税制的具体规定

在税收制度上,各国(地区)都根据本国(地区)的具体情况,



房地产税制的国际比较

制定了科学严密的房地产税制。下面选择一些有代表性的国家（地区）的情况予以介绍。

（一）美国

美国是发达国家中房地产税制建设较完善的国家，在房地产保有环节相关的税种是不动产税，归在财产税类中，税基是房地产评估值的一定比例（各州规定不一，20%~100%不等）。目前，美国的50个州都征收该税，各州和地方政府的不动产税率不同（约1%~3%）。由于房地产税与地方经济关系密切，除马里兰州已将征税权上收外，其他49个州均归地方政府征收。美国的房地产税在地方政府收入中占据重要地位，是地方政府财政收入的主要来源，也是平衡地方财政预算的重要手段，约占地方财政预算的30%。在美国，未专门针对房地产出租收益征收房地产税，而是将出租房地产的收入纳入个人总收入，征收个人所得税。另外，其他有关的税种主要是根据房地产的交易、继承与赠与、所得等，分别归在交易税、遗产赠与税和所得税项下。美国房地产税制主要呈现以下三个特点：

1. 房地产税以房地产价值为计税依据，且计税价值的评估与房地产税收的征管分开。由于美国实行联邦与州之间完全的分税制，而且房地产税作为地方税，故各州对房地产税核定价值的计算标准不尽相同。如新泽西州规定，房地产税以房地产市场价为依据核定计税价值；纽约州按房地产全部价值的一定比例核定应税房地产的计税价值等。为防止计税价值增长过快，适当稳定和控制房地产的税负，美国部分州以法律形式规定了计税价值年增长比例控制指标（如纽约市对不同民用住宅，每年核定的计税价值比上年增长的比率不超过6%~8%，五年内累计不超过20%~30%）。

2. 房地产税的税率是根据预算和税基变化情况而不断变化的。一是总税率的确定是州政府对财产征税税率与地方政府对财产征税税率的加总，州政府一般通过税法把房地产税税率确定为某个确定值或某个范