



财税沙龙

FINANCIAL & REVENUE
CULTURE SALON

中国地方税改革系列丛书

房地产税 国际比较研究

FANGDICHAN SHUI GUOJI BIJIAO YANJIU

蔡红英 范信葵 / 著



中国财政经济出版社

中国地方税改革系列丛书

房地产税国际比较研究

蔡红英 范信葵 著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产税国际比较研究/蔡红英, 范信葵著. —北京: 中国财政经济出版社,
2011.9

(中国地方税改革系列丛书)

ISBN 978 - 7 - 5095 - 3044 - 3

I. ①房… II. ①蔡…②范 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 163938 号

责任编辑: 吕小军

责任校对: 张 凡

封面设计: 郁 佳

版式设计: 汤广才

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

787×1092 毫米 16 开 15.25 印张 259 000 字

2011 年 11 月第 1 版 2011 年 11 月北京第 1 次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 3044 - 3/F · 2583

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

出版者的话

为了适应社会主义市场经济体制的建立和发展，正确处理中央与地方的分配关系，保证地方政府拥有履行其政府职能的稳定、充足的财政收入，建立和完善地方税体系是摆在我们面前的一个重大课题。

地方税是指由一国地方政府征收、管理和支配的税收，是与中央税相对而言的。1994年，我国实行分税制财政管理体制，建立了地方税体系，后来在收入划分方面虽有多次调整，但基本框架没有改变。目前我国的地方税主要有营业税、城市维护建设税、资源税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、房产税、屠宰税、印花税和契税等。随着社会经济的进一步发展，如何进一步调动地方政府组织收入的积极性、保证地方政府发展的财力需要、使事权与财权合理匹配等问题，成为许多地方税改革的专家、学者关注的焦点，积极改革和完善地方税体制的研究成果不断涌现。

为此，《财税沙龙》推出“中国地方税改革系列丛书”，为进行我国地方税改革搭建起一个探索、研究的平台，将那些围绕地方税改革、富有真知灼见的研究成果展示给读者，为地方税改革提供参考和借鉴。

欢迎广大读者提出宝贵意见和建议，联系方式：tax salon sina.com。

税收出版中心

2011年9月

前言

自党的十六届三中全会提出要进行房地产税改革以来，财政部、国家税务总局组织大量国内外专家开展相关研究，召开研讨会近10余次，参与研究的专家学者近百余人。我们作为项目的参与成员，主要从事房地产税国际比较研究。

俄国著名教育学家乌申斯基曾说：“‘比较’是一切理解和思维的基础，我们正是通过比较来了解世界的一切。”尽管我们知道，早在20世纪90年代，就有一些专家学者研究其他国家和地区房地产税征收制度。但同时我们也看到，近20年来，世界大多数国家，包括美国、英国、加拿大、日本等世界发达国家，都在不断对不动产税制进行调整、改革，以适应地方治理、民主政治发展需求。由此，对各国房地产税改革进行进一步的跟踪研究是一件很有意义的工作。

本次编著《房地产税国际比较研究》一书的目的在于：在我们团队及其他专家学者前期研究成果的基础上，深入了解各国政治、文化背景，取得有关国家最新官方资料，对前期的研究进行求证和更新，并进行系统的归纳和总结，以给读者和相关实际部门提供一份准确、可靠、有借鉴意义的研究成果。

近年来，我们先后翻译了上百万字的国际财产税学会和国际财政文献局的有关材料，出席了第7、8、9、10届国际财产税学会年会，从多个不同的角度对世界各国房地产税做过详尽比较分析。在编辑本书的过程中，我们对选取哪些国家，进行了反复认真的思考。与以往的成果相比，本书选取的国家同时具有广覆盖性和典型代表性两大特点。我们既考虑了地域上的覆盖性和代表性，如亚洲、非洲、欧洲、大洋洲、南美洲都有国家入选；也考虑了经济发展时期的覆盖性和代表性，如选取样本包括发达国家、发展中国家及转型国家中的典

型代表；还考虑了房地产税制涉及内容的覆盖性和代表性，如房地产税课税对象涉及对土地和建筑物合并征收的、分开征收的、单独征收的国家，税基涉及实施改良资本价值、未改良资本价值、年租金价值等的国家。最后，本书所收集的国家还尽量与其他出版物相互补充而不简单地重复，应该说这一点是非常重要的。

对这些国家房地产税的研究路线没有偏离我们前期的研究基础，而是有所发展了。本次研究对每个国家相关房地产税的发展历史做了简要回顾，所有国家相关数据都做了全面更新。探索历史和取得最新资料不是一件容易的事，尤其是对于房地产这样比较复杂的地方税。受到篇幅与时间的制约，本研究并没有对全球范围内房地产税制的发展都进行全面描述。但是，通过核心国家发展的比较性回顾，使得本研究与我们的前期研究保持了基本连续性。

在研究的过程中，为了确保比较口径的一致性，我们主要对各国保有环节的房地产税进行比较，而对土地取得环节及房地产交易环节的相关税费涉及较少。

衷心希望本书能引起人们对房地产税的关注和兴趣，并对中国的房地产税改革起到一定的推动作用。

毋庸置疑，此书的最终完成是集体努力而非个人奋斗的结果。在完成这一富有挑战性的工作中，我们获得到了多方面的帮助。

感谢财政部税政司、国家税务总局财产行为税司，他们为我们提供了近年来一些专家学者、政府官员的研究资料和考察报告；

感谢所有参与过房地产税改革项目的专家学者；

感谢加拿大财产税学会，尤其要感谢 Robert Brown 先生；

感谢美国马里兰大学丁成日教授；

感谢湖北经济学院韩文志同学帮助绘制了本书的部分图表；

最后，感谢赵力编辑为出版本书所做的努力。

作 者

2011 年 4 月于武汉

目 录

第一章 美国、加拿大房地产税	(1)
第一节 美国房地产税	(1)
第二节 加拿大房地产税	(14)
第二章 英国、德国房地产税	(24)
第一节 英国房地产税	(24)
第二节 德国房地产税	(33)
第三章 俄罗斯、立陶宛、塞浦路斯房地产税	(43)
第一节 俄罗斯房地产税	(43)
第二节 立陶宛房地产税	(53)
第三节 塞浦路斯房地产税	(62)
第四章 澳大利亚、新西兰房地产税	(71)
第一节 澳大利亚房地产税	(71)
第二节 新西兰房地产税	(80)
第五章 巴西、南非房地产税	(92)
第一节 巴西房地产税制	(92)
第二节 南非房地产税	(100)

第六章 部分亚洲国家和地区房地产税	(107)
第一节 日本房地产税	(107)
第二节 韩国房地产税	(113)
第三节 印度尼西亚房地产税	(119)
第四节 中国香港特区房地产税	(122)
第五节 中国台湾地区房地产税	(129)
 第七章 房地产税制国际比较	(138)
第一节 房地产税制要素国际比较	(139)
第二节 房地产税税收优惠及征收管理国际比较	(157)
第三节 房地产税税基评估国际比较	(165)
 附录	(182)
附录一 美国马里兰州现行财产税	(182)
附录二 加拿大安大略省现行财产税	(185)
附录三 澳大利亚昆士兰州现行土地税	(196)
附录四 俄罗斯圣彼德堡市现行财产税	(200)
附录五 国际财政文献局 2003 年世界各国（地区）房地方税简介 ...	(202)
 参考文献	(228)

第一章 美国、加拿大 房地产税

第一节 美国房地产税

一、美国房地产税概述

美国财产税历史悠久，殖民统治时期不仅对房屋和土地征税，也对现金、牲畜等财产征税。财产税、人头税、消费税、关税等成为其主要税种。由于当时的经济社会中，房屋和土地是主要的财产形式，因此，早期的财产税是以房屋和土地为主要课税对象的个别财产税，一般按照从量计征的原则征收。到18世纪，随着经济的发展，财产种类日益增多，出于财政需要和公平等原因，部分州政府开始对纳税人拥有的所有不动产和动产课税，一般财产税逐渐形成。18世纪中期，美国纽约州率先征收一般财产税，随后美国南部、西部等地相继推行。当时西部地区由于商业活动较少，因而地方政府更依赖财产税收入。19世纪中期，美国各州已普遍征收一般财产税。与此同时，针对财产税率不等、从量征收带来的税负不公等问题，各州陆续在州宪法中规定了财产税的一致性原则，要求对所有的财产按照价值进行平等课征，从价征收的现代

财产税制度逐渐确立^①。19世纪末,财产种类的快速增长尤其是以金融票据形式存在的无形财产的出现使得一般财产税的征收变得越来越困难,因为,金融票据等权益性财产流动性强,并且不易评估,地方政府很难进行有效的管理,并造成横向不公平。20世纪初,州宪法开始废除统一条款和普遍条款。1907年成立的美国国家税收学会(The National Tax Association)领导的税制改革,一方面推动了州所得税立法,以减少州财政对财产税的依赖;另一方面,推行分类财产税,即对不同类别的财产使用不同的评估率和不同的税率,并将大部分动产(Personal property)从财产税的税基中剔除。同时,提议不动产应由专业估价师评估。随着美国税制和管理方式的变革,各地对动产已基本不征收财产税,居民住宅和工商业财产成为美国现代财产税的主要课税对象。

房地产税属财产税,但美国的房地产税实质上是建立在受益原则基础之上的税种。主要是美国的房地产税不但对生产经营用房地产征税,也对个人居住用房征收,而且占相当大的比例。为了缓解征纳双方的矛盾,地方政府十分注意对房地产税收入的使用,力求使征税与城镇居住环境的不断改善有机结合,使纳税人愿意负担房地产税,使房地产税收入与支出形成直接对应关系,建立起一个城镇良性发展的资金循环体系,以保持城镇发展的活力,让纳税人受益。

作为分权程度很高的联邦制国家,美国实行联邦、州、地方三级政府构架和财政制度。在税收管理体制上,联邦和州两级政府都拥有税收立法权,可以根据宪法赋予的权利分别开征满足本级政府财政需要的税种,制定相关的税收基本制度并设置独立的征收管理机构 and 队伍。宪法将制定财产税政策的权力直接赋予州政府,由各州决定是否征收财产税,并制定相关税收政策(具体税率由各地方政府^②制定)。由于各州的财政经济状况、房地产价格水平、对财产税的认识等不尽相同,因此在减免税范围、评估值占房地产价值的比重等方

① 各州的修宪一般确立四项基本的经济制度(资料来源:Wallis, 2001),其中第四条就是:财产税要求包含普遍性条款(uniformity provisions)和统一税率(universality provisions)条款,即全部财产应公平的按价值和统一税率征税。当时的财产税被称为一般财产税(general property tax),即财产税对全部的财富,包括不动产和动产,有形的和无形的,按相同税率征收。

② 美国的州大多由若干郡组成,郡下设市,市是最基层的地方政府,若干市经过公民决议可以自由组成学区或特区,学区和特区由专门的委员会管理,直接对州最高权力机构的负责,负责提供区域内公共教育或特殊公共服务,其职能类似于州政府的行政部门,但一般都被视为地方政府的一种,因此,美国的地方政府通常指的是郡、市、学区和特区。

面都有所不同，但在州内部执行统一的政策。美国州以下按照事权范围设置地方政府，因而，各地方政府管理的区域范围会产生重叠。由于各地方政府都是平级，并且都有权确定当地财产税税率，同一宗房地产可能会对应两个甚至多个地方政府。在这种情况下，往往是将各地方政府规定的税率累加起来，一次性征收财产税，然后再在各政府之间进行分配。

目前，美国宪法及 50 个州和哥伦比亚特区的法律中都规定：州政府和地方政府对在美国境内拥有不动产或动产，特别是房地产等财产的自然人和法人征收财产税。实际上，州政府虽然为州与地方的税收确定了法律框架，但通常在房地产的实际管理中也只起限定作用。大多数州为了满足地方政府财政的需要，将税率、税收减免等立法权下放到地方政府手中。由州政府建立标准和程序，控制质量和一致性，并提供培训以协助地方评估单位，但主要由地方政府实体负责评估、估价和税收征收。地方政府拥有全部的财产税税收执法权，进行税款征收、日常管理和监督检查工作。州政府财产税收入占其政府收入的份额也非常低，见图 1-1。

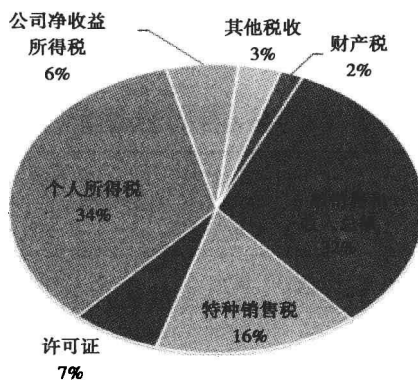


图 1-1 2009 年美国州税收分类情况

资料来源：美国统计局，2009 年州政府税收。

在美国，地方政府的财政收入来源主要有税收、使用者付费和专项收益、政府间转移支付、借款、公用事业和酒类储备收入、保险信托收入等。二次世界大战以后，一般财产税收入总额不断增加。1934 年全美国财产税收入总额为 41 亿美元，1991 年增长至 1680 亿美元，1992 年为 1803 亿美元，1999 年为 2280 亿美元，2008 年为 4097 亿美元。财产税在州和地方政府税收总额中的比重在 20 世纪 30 年代至 90 年代期间一度呈现出下降的态势，1934 年、1991

年、1992 年、1999 年该比重分别为 75%、32%、32%、29.4%。进入 21 世纪, 该比重基本稳定在 30% 左右, 2001 年、2004 年、2008 年分别为 28.8%、31.46%、30.79%。虽然财产税在州和地方政府收入总额中的比重有所下降, 但到目前为止, 财产税 (主要是房地产税) 收入仍是美国地方政府税收收入的主要来源, 也一直是地方政府的重要收入来源 (见表 1-1)。

表 1-1 2008 年美国州和地方政府主要税种收入占全部税收收入比例

	个人所得税	社会保险税	公司所得税	销售税	财产税
州政府	35.61%	0	6.49%	45.87%	1.62%
地方政府	4.78%	0	1.28%	16.43%	72.34%

资料来源: 根据美国统计局 2008 年统计资料数据计算。

美国各州以下地方政府收入结构不尽相同, 财产税占各州以下地方政府税收收入的比重从 30% 到 99% 不等 (见表 1-2)。就整个美国而言, 财产税占各州以下地方政府税收收入的比重平均为 73%。可见, 其对地方政府具有举足轻重的意义。

表 1-2 2008 年美国财产税占州和地方政府收入比重

	占州和地方政府收入	占州收入	占地方政府收入
财产税占全部收入比例	15.40%	0.78%	25.93%
财产税占自有收入比例	21.07%	1.19%	45.28%
财产税占税收收入比例	30.79%	1.62%	72.34%

资料来源: 根据美国统计局 2008 年统计资料数据计算。

如前所述, 在美国, 财产税具有受益税特征。其收入主要是用于地方各个学区的公共教育经费投入。此外, 地方政府提供的各项公共服务, 包括图书馆、医院、公园、交通等城市基础设施建设以及维持警察、消防部门等公共管理部门职能运转的经费投入中也有很大一部分是来自于财产税。可以说, 财产税收入的高低直接决定了地方政府履行社会职能和提供公共产品和公共服务的规模大小和质量高低。

二、美国房地产税制

（一）课税对象

美国境内（包括城镇和农村）的土地、建筑物及其地上附着物。用途不同的资产，其承担的税负也有所不同。课税对象一般包括三大类，一类是民用住宅，一类是商用财产，还有一类是工业财产。

（二）纳税人

房地产税的纳税人是房地产的拥有人。美国的房地产绝大多数为私人拥有，纳税人多为个人，对政府拥有的房地产不征税。有的州规定对出租房屋征税，出租者和承租者可协议商定由哪一方缴纳房地产税，或由法律规定由出租者或承租者缴纳房地产税。

在马里兰州，税法规定房地产的所有人为财产税的纳税人，没有所有人的，实际使用人或控制该房地产的人应被视为所有人。其中，房地产实际使用人或控制人包括承租人（Lessee）、保管人（Custodian）及受托人（Consignee 或 Bailee）。

（三）计税依据

大多数州以房地产的评估价值作为计税依据。多数情况下，税务当局都试图使估定价值与市场价值相符。大部分州直接将评估的市场价值作为税基价值，少数州采用评估价值乘以税基比率作为计税依据。税基比率^①由相关法律确定。如有些州商业财产的税基价值只占市场价值的 50%，也就是说，100 万元市场价值的商业用财产，只以 50 万元作为计税财产的税基，即税基价值。民用住宅的税基比率是 25%，工业资产的比率是 75%。通过二者之间的不同比率，确定和调整不同类型资产的税收待遇。

（四）税率

在美国，没有统一的房地产税税率。税率由地方政府根据本年度财政支出预算和税基评估机构确定的税基价值确定。首先，地方政府根据当地社会和经济发展的需要，确定本年度财政支出总额；税基评估机构确定财产税基价值；地方政府根据年度财政支出总额和辖区财产税基价值，倒算出该年度财产税税率。因此，该税率是不断变化的，但一般不超过法定幅度（约 2%）。

① 最终税基价值占评估的市场价值的比例（assessment ratio）。

表 1-3

2008 年美国各州大城市财产税税率

排名	城市名称	所在州	名义税率 (每 100 美元)	评估基准 (%)	实际税率 (每 100 美元)
1	印第安纳波利斯	印地安纳州	2.93	100	2.93
2	布里奇波特	康涅狄格州	3.87	70	2.71
3	费城	宾夕法尼亚州	8.26	32	2.64
4	休斯顿	德克萨斯州	2.52	100	2.52
5	密尔沃基	威斯康星州	2.42	100	2.42
6	普罗维登斯	罗德岛州	2.37	100	2.37
7	巴尔的摩	马里兰	2.27	100	2.27
8	底特律	密歇根	6.58	32.1	2.11
9	得梅因	衣阿华	4.50	45	2.03
10	法戈	北达卡他州	45.54	4.4	2.00
11	哥伦布	印第安	5.94	33.4	1.98
12	奥马哈	内布拉斯加州	2.05	96	1.97
13	伯灵顿	佛蒙特州	1.78	100	1.78
14	孟菲斯	田纳西州	7.47	23.3	1.74
15	杰克逊	密西西比州	17.16	10	1.72
16	安克雷奇	阿拉斯加	1.72	100	1.72
17	曼彻斯特	康涅狄格州	1.69	98.6	1.66
18	亚特兰大	佐治亚州	4.10	40	1.64
19	波特兰	缅因州	1.77	91	1.61
20	杰克森维尔	佛罗里达州	1.60	100	1.60
21	威明顿	北卡罗莱纳州	3.38	47.2	1.59
22	纽瓦克	新泽西州	2.60	60	1.56
23	威奇塔	堪萨斯州	12.32	11.5	1.42
24	小石城	阿肯色州	7.05	20	1.41
25	阿尔伯克基	新墨西哥州	4.52	30	1.36
26	博伊西	爱达荷州	1.32	100	1.32
27	新奥尔良	路易斯安那州	12.93	10	1.29
28	苏福尔斯	南达科他州	1.49	85	1.27
29	路易(斯)维耳	肯塔基州	1.24	100	1.24
30	俄克拉荷马	俄克拉荷马州	10.98	11	1.21

续表

排名	城市名称	所在州	名义税率 (每 100 美元)	评估基准 (%)	实际税率 (每 100 美元)
31	堪萨斯城	密苏里州	6.32	19	1.20
32	盐湖城	犹他州	1.19	100	1.19
33	拉斯维加斯	内华达州	3.27	35	1.14
34	明尼阿波利斯	明尼苏达州	1.20	92.5	1.11
35	洛杉矶	加州	1.10	100	1.10
36	夏洛特	北卡罗来纳州	1.30	82	1.08
37	哥伦比亚	哥伦比亚特区	26.26	4	1.05
38	波士顿	马萨诸塞州	1.02	100	1.02
39	波特兰	俄勒冈州	1.95	52.1	1.02
40	纽约	纽约	15.43	6	0.93
41	弗吉尼亚	新罕布什尔州	0.89	100	0.89
42	菲尼克斯	亚利桑那州	8.75	10	0.88
43	查尔斯顿	南卡罗来纳州	1.44	60	0.87
44	华盛顿	华盛顿州	0.85	100	0.85
45	西雅图港	华盛顿州	0.94	83.4	0.79
46	伯明翰	阿拉巴马州	7.53	10	0.75
47	夏延	怀俄明州	7.10	9.5	0.67
48	芝加哥	伊利诺伊州	6.72	10	0.67
49	布灵斯	蒙大拿州	1.86	34	0.63
50	丹佛	科罗拉多州	7.06	8	0.56
51	火奴鲁鲁	夏威夷州	0.33	100	0.33
		未加权的平均数	5.63	5802	1.45
		中位数	2.60	60	1.32

资料来源：哥伦比亚政府年度报告之一，“哥伦比亚税率和税收负担——一个全国性的比较”，2008 年。

数据表明，2008 年美国各州及哥伦比亚特区的大城市实际财产税税率，最高的为印第安纳州印第安那波利斯市的 2.93%，最低的为夏威夷州檀香山市的 0.33%，在这些样本城市中，中位实际财产税税率为 1.50%。如此大的差异，反映在各州财产税征得的收入份额的差异上，有新罕布什尔州的 99% 之高，也有阿拉巴马州的 36% 之低。

（五）税收优惠

在美国，宪法要求由州立法规定房地产税的减免项目，但部分州政府允许其辖区内的地方政府决定某些税收减免项目。房地产税的免税政策可以给予个人或机构，也可以给予特定种类的财产。各级政府拥有的房地产与设施、公共道路、公园、学校、军事基地以及宗教组织和非营利机构等拥有的房地产均免缴房地产税，各县、市（镇）约有超过一半的房地产不用纳税。

多数情况下免税优惠可以累加。如果一项财产的所有人既符合老年免税条件，也符合退伍军人免税条件，就可以从房地产税税基中将这两项免税的数额都扣除掉。针对个人或机构的免税政策，免税依据是财产的所有权状况。如政府财产，由宗教组织、教育机构、慈善机构和非营利组织所拥有的财产，通过宅地（homestead）、退伍、抵押贷款和年老等免税形式所获得的住宅类财产可以享受到该项税收优惠政策。针对特定种类财产的免税政策，大多是为了促进某些活动的开展而制定的。如对鼓励经济开发、治理污染的设施的税收优惠和对未开发的自然地区土地的保护等。综上所述，美国各地比较重要的免税政策包括宅地免税政策、退伍军人免税政策和老年人免税政策等。

房地产税的免税政策并不能使最贫困群体享受到其优惠，但房产税的“断路器”——税收抵免可以解决这一问题。它是根据人们的收入水平来确定财产税税收补助的一种政策。如果纳税人所缴纳的财产税与其收入之间的比例超过了“断路器”法律的规定，政府会将超额的一部分返还给纳税人，或减少其应纳的所得税额或直接支付给纳税人现金，作为对所得税税收返还的一种补充。因此，“断路器”抵免减少了纳税人财产税税负中的超额负担。美国有29个州以及哥伦比亚特区对住宅类财产给予“断路器”税收抵免政策。

延期纳税政策是适用于特定财产所有人在缴纳特定财产税时的另一种税负减让措施。适用于这种政策的纳税人包括老年人、残疾人、低收入群体和处于正在开发地区边缘上的农场主等。根据这项规定，如果纳税人的财产价值出现了大幅上升，而且这种上升不是由于纳税人自身原因所造成的，那么纳税人可以根据这项财产的原有价值纳税，但需要将所纳税款和应纳税款之间的差额进行记录。这个差额并不是被豁免掉了，而是推迟到以后再缴纳。这部分被推迟缴纳的税款，按照规定将来可能要全部缴齐，也可能只缴纳一部分。可能要求加收利息，也可能不要求加收利息，各州对此的规定不尽相同。延期纳税减轻了一些纳税人的财产税负担，却没有带来“断路器”政策和其他一些免税政策在实施过程中容易出现的问题。而且延期纳税在减轻纳税人负担的同时，并

不需要政府给予相应的财政补助，这是延期纳税政策优于其他税收政策的地方。

在美国，部分州及哥伦比亚特区对不同类型的财产规定了不同的实际税率。这些税率是分类税率，而不是统一税率。制定分类税率是因为有些种类的房地产具有高于其他种类的负税能力，应当承担较高的实际税率。另外，对农用土地也实行一些特殊的税收优惠政策：允许在对农用土地进行评估时，以该土地作为农业使用时的价值而不是市场价值为基础。目的是通过对农民实行补贴，鼓励农民乐耕，进而减缓城市发展的进程。

另外，地方政府对企业财产要课税。既对企业的不动产征税，也对企业的有形资产包括存货征税。不过，由于过高的房地产税会影响企业在本地落户，因此，地方政府通常会向企业提供免税待遇。

（六）征收管理

美国各州物业产权法都规定，所有物业产权的设立、变更与终止都必须进行登记。而且明确规定：所有物业产权自登记之日起设立，未经设立登记的，不得对外销售。以登记的权威来明确财产产权关系、公示产权的流转、保障权利人利益和交易安全，是房地产市场运行机制的客观要求。完善的房地产产权登记制度是房地产税收顺利实施的前提条件。

1. 财产登记。各地区都有各自的财产税税务登记册（tax roll）。它是对管辖区内的全部的财产所有人征收财产税的根据。税务登记册的编撰要经过以下步骤：

- （1）首先对房地地点和产权人进行确认，并建立数据库。
- （2）评估房地产价值。确定征收的范围，计算评估价值。
- （3）进行编撰和确认评估名册。
- （4）告知财产所有人其房地产的评估价值，并给予一段时间的评估上诉期限，经过最后的确认即可根据税率计算应纳财产税额。

税务登记册要根据情况适时进行更新。按评估对象要求的不同，可分为周期性全面评估、分批评估、每年再评估三种更新类型。

2. 财产价值评估。地方财产税的征收，要根据预算来确定财产税税负水平。税负主要取决于税率。财产税税率的确定的基本程序是：首先，由专业评