

我国不动产保有税研究

WOGUO BUDONGCHAN

BAOYOUSHUI YANJIU

石子印 著

中国社会科学出版社

本书获得聊城大学出版基金资助

我国不动产保有税研究

WOGUO BUDONGCHAN

BAOYOUSHUI YANJIU

石子印 著

中国社会科学出版社

前言 我国不动产保有税：产权基础、功能定位与政治意蕴

不动产保有税是对个体所持有的不动产在保有环节征税，而无论该不动产交易与否，都属于财产税范畴。我国在党的十六届三中全会提出的物业税就是实质意义的不动产保有税，不过，不动产保有税的说法更为规范，所以，本书采用了这一名称。我国目前的房产税与城镇土地使用税都属于不动产保有税，只是仅对经营用不动产征收。因此，不动产保有税并非是一个新税种，我国需要做的只是对该税的改革——征税范围延展至居住用不动产。

自 2003 年以来，不动产保有税成为我国公众关注的热点。但是，在不动产保有税的产权基础、与土地出让金的关系、功能定位、税制设计等问题上，学术界远未形成一致的结论。实践中，部分城市不动产保有税的空转一直在持续进行。最终，上海与重庆于 2011 年 1 月 28 日以房产税改革的形式开始了不动产保有税的试点。预期中央政府会在总结这两个版本的基础上择机将该税推向全国各大城市。因此，无论着眼于理论还是实践，不动产保有税曾经是、今后也将是税收研究的重点。

一 产权、土地出让金与不动产保有税

尽管不动产保有税的试点已经开启，但是该税的反对声依然不息，通常在两个理由上质疑在我国征收该税的合理性。首先，我国是土地公有制国家，个人只具有有限年份的土地使用权而无所有权，不动产保有税的产权基础缺失。其次，我国实行土地出让金制度，房产所有者的购买价格中已经包含使用年限内的地租，征收不动产保有税的理由并不充分。

无疑，在我国土地公有制前提下，个体拥有不动产所有权仅是对建筑物而言，对于土地，则只有土地使用权。不过，现代产权经济学认为，财产是一种客观的物体，依附此物之上的产权反映了一定的社会关系。这个

产权并不是单一的权利，而是一个权利束，包括归属权、占有权、支配权和使用权^①。现代财产观提出个体拥有客观实体或拥有客观实体的权利（使用、收益等）就认为个体具有财产权，因此，拥有土地使用权的个体应该认为具有土地财产权，从而对土地使用权征收不动产保有税有其产权基础。

土地公有制下，政府通常以地租与税收^②的形式从不动产中获取收入。对于租金，政府通常有两种选择：一种是期初租金与增值租金并存：一次性按照出租时的地租数额标准收取租约期内的全部租金，由于土地租金是逐渐升高的，因此，再按照当年地租水平每年收取地租的升值数额。另一种选择是以实际年租金的形式收取：按照当年土地租金水平每年收取租金。理论上，两种方式的贴现值是一致的。不过，两者各具利弊。前者一次性获取的财政收入规模很大，但也带动了房价升高。后者无疑是合理的，但由于缺乏土地期初价格而导致土地资源根本无法采取市场化方式配置。

另外，不动产价值通常是逐年升高的。这种升值绝大多数情况下并非源于不动产持有者个人的生产性投资行为，而是源自政府与公众因素。因此，任由这种收益流向不动产保有者是极端不公平的。在任何一个反对不劳而获的文明社会，需要有一种将房产溢价回收到政府、再用于本地公共服务供给的机制。人类对这种机制探索的结论是对不动产征收保有税而非不动产转让税。

按照这样的分析，在土地公有制下，政府从不动产中获取收入应该存在两种模式（排除较小规模的收费及不动产流转环节税收之后）：第一，土地期初租金 + 增值租金 + 不动产保有税；第二，土地实际年租金 + 不动产保有税。尽管不动产保有税与增值地租、年租金不是同一个范畴的概念，但都与不动产升值相关，实践中为节约征管成本，也完全可以合并征收（我国香港地区的地租与差饷就是由同一个部门——差饷物业估价署征收）。这样，上述两种模式可以进一步转换为：土地期初租金 + 不动产

① 黄少安：《产权经济学导论》，经济科学出版社 2004 年版，第 66 页。

② 政府应该还有对不动产的收费，但国际上，收费通常并不占大的比重，需要缴纳的规费种类及额度都很少，一般仅占房地产价值的 2% 左右。

保有税 A；不动产保有税 B。

由此，即使在购买房产时已经支付了使用年限内地租，每年缴纳不动产保有税 A 依然是合理的：不动产保有税充当分享不动产溢价的工具。从这个方面说，无论是新增房产还是存量房产都应支付不动产保有税。当土地使用年限到期时，对于续约的土地使用者，由于无需再次配置使用权，此时可以只缴纳不动产保有税 B。但 B 税率应该比 A 大，因为不动产保有税 A 合并的仅仅是增值租金，而不动产保有税 B 合并的是实际租金。

二 财政收入、税收调节与不动产保有税

不动产作为稀缺资源，是一种昂贵的生产要素，每个国家都应该从中获取相当规模的收入，从这种意义上说，土地财政是没有任何错误的。在此前提下，需要遵循一定的标准，以期实现“取之有道”，存在政府从不动产中获取收入的最优标准。这种最优标准是既要保证政府从不动产中获取稳定持续的收入规模，又要促进不动产市场的良性发展。

目前，我国政府从不动产中获取收入的模式无疑不符合这种最优标准。自 2002 年企业所得税分享制度改革之后，地方政府的土地出让金规模不断膨胀。2007 年土地出让金是 1999 年的 23.75 倍，土地出让金占地方政府一般预算收入的比重在 2004 年达到 54.84%，之后一直在 40% 左右徘徊，2007 年再次达到 51.83%^①。与此同时，不动产保有环节的税收暂免征收的。长期实施这种模式会出现“双输”的后果：既不利于政府收入的稳定性与可持续性，增加了政府的财政风险；也直接致使房产价格上涨，房地产市场扭曲运行。重构这种模式已是大势所趋，其中，不动产保有税改革是核心环节。

收入再分配方面，税收的调节应从收入、消费与财产三方面进行。从国际角度来看，财产分布的基尼系数大于收入分配的基尼系数是一种常态：发达国家收入分配的基尼系数在 0.3—0.4，而财产分布的基尼系数则在 0.5—0.9。因此，各国均重视利用税收工具来调节财产占有不公平。我国目前并不存在对居民财产的税收调节，经济失去了一道调节收入分配的天然屏障。不动产在居民家庭财产中所占比重最大，因此，不动产保有

^① 土地出让金收入来自《中国国土资源年鉴》，地方政府一般预算收入来自《中国统计年鉴》。

税调节我国居民收入分配有很大的作用空间。

当历史将改革地方政府财政体制以完善分税制、完善税制以调节个人收入差距、重构政府从不动产中获取收入的模式以满足最优标准等任务摆在政府面前时，不动产保有税，这一具有特殊意义的税种将显得举足轻重。

但是，在财政收入与税收调节两种功能目标中，后者是不能被随意夸大的。

不动产保有税调节功能的机制在于拥有不动产价值较多的个体缴纳更多的不动产保有税，增加不动产的持有成本，从而可以抑制房价过快上涨及调节收入分配。这种理论貌似很合理，但其关键在于纳税人自己负担不动产保有税。在仅有一期的静态中，这是正确的。但考虑存续多期的动态情形，不动产保有税在某些条件下完全可以转嫁。如果房产需求弹性小于供给弹性，那么如同目前房产出售者将交易中应该自己负担的税收让购买者支付、自己得到价格是“税后净价”一样，房产出售者在持有房产期间缴纳的不动产保有税也会在房产交易时统统转嫁给买方。此时，不动产保有税不仅无益于抑制房价，反而将进一步推动不动产价格的上涨。同时，在房产投机者为高收入群体的假定下，不动产保有税的转嫁使得该税非但不能改善收入公平，反而将恶化收入分配状况。因此，不动产保有税的调节功能只能是财税政策中的自动稳定器，在一定限度内发挥作用。如果房价上升幅度很大，那么，该税的调节作用反而是负面的。

为地方政府筹集财政收入是不动产保有税的最基本、最重要的功能，从长期来看，我国需要将不动产保有税的目标定位为财政收入^①。但这样的定位需要绝大部分公众缴纳该税，此时，政府将面临两个严峻挑战^②。一方面，不动产清单的制定、不动产价值的评估、税收征管体系需要有配套的改革。这些都属于不动产保有税技术及管理方面的内容，如果政府有决心去做，并不难克服。关键问题在第二方面：如何保证这种比个人所得

① 当然，并不排除在特定时期内将不动产保有税定位于调节收入分配与资源配置，就像目前我国重庆与上海两地对该税的设置一样。

② 这种挑战仅当将不动产保有税定位于财政收入功能时才会出现，因为在这种定位下，绝大部分公众将支付该税。在抑制不动产价格及调节收入分配的定位下，支付该税的公众极少，因此，这种挑战几乎为零。

税更直接的直接税被公众接受。毕竟，不动产保有税是居我国公众个人纳税“税痛”之首的税种^①。解决这一挑战的路径需要从政治角度考虑不动产保有税。

三 政府治理中的公众参与——不动产保有税中的政治意蕴

不动产保有税是对不动产的保有环节征税，纳税人需要在不动产并没有带来任何现实收入的状况下缴纳，同时，由于不动产的不可隐匿性及异质性，偷逃该税相当困难。因此，在绝大多数公众都需要缴纳不动产保有税的背景下，公众的税收不遵从通常会表现为公开抗税甚至发展为大规模的税收革命，国际上并不乏这样的例子。因此，征收不动产保有税对于政府而言有很大风险。

规避这种风险的关键是将不动产保有税设置为受益税，全部用于本地的公共服务。不过，受益税需要机制的保障。尽管理论上存在蒂布特式的退出——“用脚投票”机制，但现实中普遍是通过公众的呼吁——参与不动产保有税征收使用过程来保障的。美国不动产保有税征收使用每个环节几乎都有公众参与。对公众的不动产价值评估之后，将在指定报纸上公布，充分披露评估信息；州政府制定出评估价值的调整系数后，举行听证会，评议调整是否公平与有效；地方政府的年度预算规模制定出来之后，举行听证会，公众对政府的财政支出数量与结构进行评价，有效地限制了地方政府的无效支出；当需要收取的不动产保有税数量计算出之后，举行听证会，听取公众对不动产保有税数量的意见。在不动产保有税收入规模和使用方向设定过程中，公众参与增强了公众对政府行为的监督，这种民主机制是不动产保有税成为受益税的保障。

不可否认的是，目前我国政府财政收支决策中，纳税人的权利未得到有效保护，公众的话语权缺失，对于政府财政收入规模和支出方向的影响非常微小。如果说这种状态对于间接税的影响还不是很大的话，那么对于不动产保有税的实施来说将构成一个极大的“瓶颈”。从这个方面说，不动产保有税的实施绝不是仅仅考虑评估、信息分享与征管水平这些技术性问题，而更多地体现在政治体制和政府治理层面。实现普遍的财政民主制、构建公众参与不动产保有税收支政策的制定和评议机制将是不动产保

^① 庞凤喜：《物业税九大问题浅议》，《税务研究》2008年第4期。

有税顺利、安全征收的关键。

不动产保有税是基层政府的税种。相对于更高级次政府，基层政府与公众的距离最近，与公众信息沟通的成本较小，因此，它是公众表达与汇集公共物品偏好的组织，在西方通常被看做民主政治的训练场。民主一定是从地方政府开始。在基层政府中实现民主财政制是非常有可能的，而绝不是空穴来风的假想。实质意义上的不动产保有税改革，或许将拉开我国基层政府民主财政制度的序幕。

目 录

导论	1
一 选题背景与研究意义	1
二 基本概念の界定	4
三 相关文献述评	6
四 研究思路及方法	16
第一章 不动产保有税的功能分析	19
第一节 不动产保有税的特点	19
第二节 不动产保有税的财政收入功能	24
第三节 不动产保有税的收入分配功能	29
第四节 不动产保有税的资源配置功能	38
第五节 不动产保有税の分享不动产溢价功能	49
第六节 简短的总结	52
第二章 不动产保有税的制度要求	54
第一节 不动产保有税の悖论	54
第二节 不动产保有税の公平性分析	59
第三节 不动产保有税效率的作用机制	64
第四节 不动产保有税の制度要求	70
第三章 我国不动产保有税の实践考察	76
第一节 不动产保有税制度的历史变迁	76
第二节 不动产保有税现状考察	84

第三节 不动产保有税弱化的效应	95
第四章 不动产保有税的国际借鉴	102
第一节 典型国家与地区的不动产保有税考察	102
第二节 不动产保有税税制设计的国际经验	123
第五章 我国不动产保有税改革中的利益冲突	140
第一节 制度变迁中的利益冲突	140
第二节 不动产保有税改革的动力机制	147
第三节 不动产保有税改革的约束机制	156
第六章 我国不动产保有税改革设想	163
第一节 不动产保有税的定位	163
第二节 不动产保有税税制设计的建议	172
第七章 我国不动产保有税改革的配套措施	186
第一节 基础环节的配套措施	186
第二节 不动产税费的改革	190
第三节 基层政府财政民主机制的构建	194
结语	196
一 本书的主要结论	196
二 本书的不足及需要进一步研究的问题	197
参考文献	198
后记	210

图 目 录

图 0-1	本书的逻辑框架	18
图 1-1	不动产保有税收入分配效应的分析框架	31
图 1-2a	资本整体规模供给	45
图 1-2b	建筑物资本供求	45
图 1-2c	非建筑物资本供求	45
图 2-1	美国地方政府财产税占财政收入比重变化趋势	58
图 2-2	呼吁机制的完全信息动态博弈模型图	69
图 3-1	1999—2007 年我国土地出让金数量	86
图 3-2	土地出让金占地方政府一般财政收入的比重	86
图 3-3	2008 年我国不动产税分布状况	91
图 3-4	2008 年不动产保有税占地方政府税收收入的比重	93
图 3-5	2008 年不动产保有税占地方政府一般财政收入的比重	93
图 3-6	2007 年浙江省不动产保有税在各级政府税收中的比重	95
图 4-1	1991—2006 年美国州政府税收中财产税所占比重	103
图 4-2	1991—2006 年美国地方政府税收中财产税所占比重	104
图 4-3	美国地方政府 2007—2008 年度一般财政收入构成	104
图 4-4	香港物业税占税收收入的比重	119
图 5-1	制度变迁的分析框架	144

表 目 录

表 3 - 1	北京市二手房交易需支付的税收	90
表 3 - 2	2008 年济南市各区不动产税收分布状况	92
表 3 - 3	2008 年部分城市税收收入分布状况	93
表 3 - 4	2008 年济南市各区税收收入分布状况	94
表 3 - 5	2007 年浙江省不动产保有税在地方各级政府的分布	94
表 4 - 1	2006 年美国各州最大城市财产税的有效税率、 评估率及名义税率	106
表 4 - 2	韩国土地综合税税率表	112
表 4 - 3	2001—2008 年香港地区地价收入、差饷收入情况	118
表 4 - 4	2008 年香港各类物业数目及应课差饷租值	120
表 4 - 5	2007 年 OECD 国家财产税在各级政府税收收入 中的比重	126
表 4 - 6	波兰土地与财产税税率表	137
表 7 - 1	政府从不动产中获取收入的模式	193

导 论

一 选题背景与研究意义

(一) 选题背景

改革开放 30 年来,我国逐步从计划经济体制转向市场经济体制,财政体制也经历了若干次制度变迁。从计划经济财政到 1980 年承包制财政,再到 1994 年分税制改革,中央政府与省级政府的财政关系已基本成形。但地方政府间的财政关系却并未理顺,省以下政府以较少的财力承担提供公共服务与促进经济增长^①的双重任务。财政赤字与追求政绩的双重压力激励了地方政府通过预算外收入扩大其可支配财力。其途径有两种:一是政府经营土地,在出让土地的“招、拍、挂”过程中追逐高额土地出让金;二是政府收费,通过政府各职能部门名目繁多的收费项目缓解地方财力不足。这种状况导致地方政府财政收入的稳定性、持续性及规范性较差。其原因直接源自 1994 年分税制的不彻底,尽管当时是经济环境与体制稳定所需,但时至今日,完善地方政府财政体制已是迫在眉睫,并直接关系到我国分权分税体制的最终成败。改革地方政府财政收入结构以获取稳定、持续、规范的财政收入是其中的重要组成部分。

随着社会经济发展,我国个人财富不断增长,但伴随而来的还有贫富悬殊的加剧,目前已经发展到让人难以容忍的地步。其中,财产占有的不平等尤为突出:2002 年全国财产分布的基尼系数为 0.55,比 1995 年上升了 37.5%^②。不断加剧的贫富差距尽管是多种因素所致,但无可否认,税收对个人收入再分配调节的乏力是重要方面。税收有流转税类、所得税类和财产税类,后两者主要在再分配环节发挥调节收入差距的作用。在我

① 张五常在《中国的经济制度》中认为是县级政府的竞争导致了中国的经济增长。

② <http://www.chinavalue.net/Article/Archive/2005/12/20/16680.html>

国,由于税收环境及税制设计所限,个人所得税并未有效发挥预期效果,反而在一定程度上恶化了收入分配公平。与此同时,由于我国财产税仅对经营性不动产征收,将非经营性不动产排除在外。因此,我国目前并不存在实质意义的财产税,从而又失去了一道调节收入的天然屏障。完善税制以实现对收入的调节是保证我国经济持续健康发展及社会稳定的现实要求。

目前我国涉及土地、房产和房地产行业的税收有 11 种,其中直接涉及房地产的有房产税、城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税和契税,间接涉及房地产的有营业税、企业所得税、个人所得税、印花税、城建税和教育费附加,可谓名目繁杂。这些税种绝大部分集中于不动产开发及流转环节,保有环节税收很小。如 2009 年,保有环节的房产税与城镇土地使用税占地方政府税收收入比例中,北京为 4.69%,上海为 3.65%,天津为 5.46%,重庆为 6.03%^①。与此同时,房地产环节的收费多如牛毛,征收主体如建委、市政局、规划管理局、环境保护局、工商行政管理局等凡是与房地产沾边的部门均有自己的收费项目,涉及立项、设计、征地、建造、销售及出让等各个环节。大量重复征收,甚至不合法的收费项目也掺杂其中,房地产行业税费问题更显复杂与混乱,并进一步抬高了公众的购房成本。这种重开发与流转、轻保有的从不动产中获取收入的模式扭曲了不动产市场良性发展:一方面激励了不动产的投机行为,另一方面不动产价格远远超过了公众的承受能力。促进不动产市场良性发展要求重构目前政府从不动产中获取收入的模式。

当历史将改革地方政府财政体制以完善分税制、完善税制以调节个人收入差距、重构政府从不动产中获取收入的模式以有效配置不动产资源等任务摆在政府面前时,不动产保有税,这一具有特殊意义的税种将显得举足轻重。本书将以上述背景为契机,分析不动产保有税的特殊属性及理论基础,审视我国不动产保有税的状况及缺陷,并在借鉴国际经验的基础上,提出我国不动产保有税的改革建议,以期使该税更积极地服务于国计民生。

^① 由《中国统计年鉴》(2010)计算得出。

（二）研究意义

我国的不动产保有税自提出以来，各界从不同层面对该税作出了大量分析，但其结论却远未统一。与此同时，决策层不断表现出推进该税的强烈信号。在这种状况下，全面、客观地研究不动产保有税具有重要的理论意义与实践意义。

1. 理论意义

第一，深化对不动产保有税功能的研究，完善税收经济学理论体系。由于不动产保有税征税对象特殊，导致其具有双重属性——既具有直接税性质，又具有间接税性质，因此，公共经济学与房地产经济学从不同侧面提出该税的功能。本书运用局部均衡、一般均衡、静态及动态方法对这些功能进行经济分析，并作出客观评价，以深化税收经济学理论。

第二，归纳出不动产保有税的制度要求，为不动产保有税改革提供理论指导。国内学术界对于不动产保有税的研究一般是论述该税的种种优良属性，将不动产保有税的国际经验运用于中国。但在不动产保有税传统根深蒂固的美国，历史上已发生了三次大规模的税收革命，对象皆是指向不动产保有税，最终对该税实施了全面而苛刻的限制。目前该税占地方政府收入的比例已是大大降低，在地方政府财政收入中的地位已远远无法与原来的如日中天相比。西方学者对此进行了较为深入的研究，但目前国内并未有学者对这种现象介绍与分析。本书认为，不动产保有税在一定的制度条件下才会有积极效应，而恰恰是对美国不动产保有税限制的讨论才能正确地认识不动产保有税的制度要求。基于此，本书以美国不动产保有税限制为基点，分析该税在公平及效率方面的缺陷，最终归纳出不动产保有税的制度要求。这种分析由于将不动产保有税的受益论与实践中的限制结合在一起，使得对不动产保有税理论的分析更加全面与客观。

第三，运用新政治经济学方法分析不动产保有税改革中的利益冲突，深化中国税制改革理论。任何税种的改革绝不仅仅是简单的税制改革问题，其中都包含利益调整，不动产保有税改革尤其如此。我国不动产保有税改革涉及中央政府、地方政府及纳税人等主体，各方在整体利益一致的基础上存在不可避免的冲突，利益协调一旦失衡将导致改革事倍功半。因此，研究改革中存在的利益冲突毫无疑问地列在本书范围之内。对于利益冲突的分析是新古典经济学那一套自然主义分析方法无能为力的，它只能

运用于不动产保有税效应与归宿的分析。因此,本书采取了以利益冲突为基本考察对象的新政治经济学方法分析中央政府与地方政府之间、地方政府与公众之间的利益冲突。这种思路跳出了“以税论税”、简单分析税收的狭隘视角,做到不只研究“财”,并与制度结构结合,进一步研究“政”,以深化不动产保有税改革理论的研究。

2. 实践意义

在我国新一轮税制改革进程中,研究不动产保有税的意义并不仅仅表现在深化税收理论层面,作为重要的经济政策工具,研究该税在现实中的意义也很明显,主要表现在以下几个方面。

首先,客观评价目前我国政府在不动产中获取收入的模式。任何国家都将从不动产中获取相当规模的收入,但是,需要遵循一定的标准,做到“取之有道”。这种标准是政府获取收入与不动产市场良性发展的平衡。本书并不是单纯该税种的研究,而是从政府在不动产获取的总体收入出发,考察并客观评价我国目前的政府不动产收入模式,进一步提出以不动产保有税改革为突破口重构这种模式的思路。

其次,归纳比较不动产保有税的国际经验。不动产保有税属于地方税种,其税收要素的设置因经济发展阶段、地理环境及文化传统的不同而有较大差异,不过,从中归纳出其一般规律也是可能且必要的。本书一方面重点研究美国、日本、韩国、巴西及中国香港这些典型国家与地区的不动产保有税制度;另一方面也归纳了国际上不动产保有税实践的经验,试图为我国不动产保有税改革提供有益的借鉴。

最后,为我国不动产保有税改革提供建议。依据不动产保有税的理论基础,在评价我国不动产收入模式及借鉴国际经验的基础上,本书对于我国不动产保有税的目标定位、税制设计及配套改革提出政策建议,以期得到适合我国国情、可操作性较强的改革方案,最终实现理论与实践的统一。

二 基本概念的界定

本书涉及以下几个基本概念,为了行文方便,首先对它们作出解释,后文将直接引用这些术语。

(一) 财产税

按照征税对象划分,税种有两大类:一类是对财富流量征税,这里的

财富流量为商品交易收入或者生产要素所得，由此形成流转税类与所得税类；另一类是对财富存量征税，这里的财富存量为财产，由此形成财产税类。

被征税的财产一类是土地及房屋等不动产，另一类是动产，包括钱财、家具、车船等有形动产与股票、债券等无形动产。如果将纳税人全部财产综合到一起征税，就是一般财产税。如果将纳税人的财产分别征税，即为个别财产税。由于动产较为隐蔽，征管有很多困难，税收成本较大，所以，现代财产税主要是选择不动产作为征税对象的个别财产税。

从另外一个方式划分，财产税又可以分为静态财产税和动态财产税。前者是对纳税人所持有的财产征税；后者是对纳税人的财产转移征税。从财产税性质上讲，只有静态财产税才是实质意义的财产税，动态财产税是对财产的收益及转让征税，应归为所得税与流转税之列，将其划为财产税，仅仅是由于这种收益的本源是财产而已。

（二）不动产税、不动产保有税与物业税

不动产税是对不动产——土地及附着其上的建筑物在取得、持有、收益、转让等各个环节征收税种的统称，也称为房地产税。按照征税对象区分，应分别归属流转税类、财产税类和所得税类，征税对象依次是不动产的流转价值、保有价值和收益价值，由于征税对象的本源是不动产，因此，将其统一列为不动产税也有一定的意义，这是由于不同划分依据所致。

作为不动产税的一种，不动产保有税是在不动产保有环节的征税，而不论该不动产是否流转、经营及收益。不动产保有税是实质的财产税，具有财产税的典型特征，并发挥财产税的独特作用。西方一般称为 real estate tax 或 real property tax，我国常常不加区别地译为财产税。本书的研究对象就是不动产保有税，即我国官方所称的物业税。物业税名称源自我国香港地区和少数东南亚国家，但按官方的意义，我国内地物业税与我国香港的物业税存在根本差别。香港的物业税是以不动产出租收入为征税对象的税种，是对不动产的收益征税，属于所得税。我国内地所说的物业税是对不动产的保有环节征税，属于财产税，意义与我国香港的差饷税相同，规范的名称应为不动产保有税。

由于我国是土地公有制，所以，个体拥有所有权是仅对建筑物而言