

中国房地产税改革

功能定位、路径选择与制度设计

The Study of Property Tax Reform in China

Functional Orientation, Path Selection, and Institutional Design

葛 静 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press

中国房地产税改革

——功能定位、路径选择与制度设计

葛 静 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产税改革: 功能定位、路径选择与制度设计/葛静著. —北京: 经济科学出版社, 2014. 10

ISBN 978-7-5141-5100-8

I. ①中… II. ①葛… III. ①房地产税-税收改革-研究-中国 IV. ①F812.422

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 243296 号

责任编辑: 段 钢 卢元孝

责任校对: 刘欣欣

责任印制: 邱 天

中国房地产税改革

——功能定位、路径选择与制度设计

葛 静 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010-88191217 发行部电话: 010-88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京万友印刷有限公司印装

710×1000 16 开 14 印张 280000 字

2015 年 3 月第 1 版 2015 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5141-5100-8 定价: 36.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010-88191502)

(版权所有 翻印必究)

序

《中国房地产税改革——功能定位、路径选择与制度设计》一书是葛静在其博士论文的基础上修改完成的，即将由经济科学出版社出版，作为她的博士生导师，我同样享受着成功的喜悦，所以，愿在付梓之际，留下片语，以示庆贺。

一、关于选题

房地产税属于财产税类，是个古老的税种，已有上百年的历史，是世界各国普遍开征的一个税种。我国在1950年发布的《全国税政实施要则》中规定在全国统一设立14个税种，其中就有房产税和地产税，后来在执行中作了进一步调整，将房产税和地产税合并为城市房地产税，并于1951年颁布了《城市房地产税暂行条例》。后来，在改革开放前，随着对私改造、公私合营，以及税制不断简化，到1973年的税制改革时，将国有企业和集体企业应缴的包括城市房地产税在内的多个税种并入工商税，只是非公有制企业和城市居民拥有的房地产仍应按照《城市房地产税暂行条例》执行，不过其拥有的房地产数量和交易量大大减少，房地产税已形同虚设。

改革开放后，随着税制不断完善，1986年国务院发布的《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，对营业用房地产要征收房产税，但同时规定，对“个人所有非营业用的房产实行免税”。目前，我国人均住房面积已超过30平方米，与欧洲国家的情况相当，因此对居民住房征税的问题便提上日程。2003年10月中共十六届三中全会通过的《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》，在“分步实施税收制度改革”的内容中，提出“条件具备时对不动产开征统一规范的物业税”（房地产税的别称）。2011年1月28日，在重庆、上海实施房产税改革试点，对个人部分住宅征收房产税，房产税改革的帷幕正式拉开。

葛静入校前在重庆地税局工作，参加了房产税改革试点，对之深有体会，因此从她入校之始就商定将房产税改革问题作为她的博士论文题目。但她也深知，这是趟入了一个深水区，因为从2003年提出对不动产开征物业税开始，就在理论界、业务部门和广大群众中展开了激烈争论，已有大量论文、著作面世，要想有所突破，相当困难。葛静学习刻苦，勇于探索，在博士生学习期间就发表了几

篇有见地的文章，并在所在研究生班与相关研讨会上发表演讲，受到了好评。

2013年十八届三中全会形成了对我国未来经济社会发展具有深远意义的纲领性文件《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，该《决定》对深化财税体制改革做出了全面部署。其中，在税收制度改革方面，提出了“稳定税负”、“深化税收制度改革，完善地方税体系，逐步提高直接税比重”和改革一系列税种的任务，针对房地产税改革做出了“加快房地产税立法并适时推进改革”的有关规定，为税制改革和房地产税改革的研究提出了新命题。本书围绕这个《决定》，对房地产税的新概念、税收立法权的回归、房地产税与稳定税负的关系、房地产税与不动产统一登记制度、房地产税与农地产权制度改革等房地产税改革中需要关注的新问题进行了探讨，并将《决定》的有关精神融入本书的写作中。

二、几个重要理论问题

目前有些学者、甚至财政部和国家税务总局有些原领导人都对房地产税的开征持反对态度。他们的主要观点：一是认为，国外开征房地产税的国家是土地私有制，而中国是土地公有制，对国有土地上的房产征税，法理上说不通；二是认为，按房价（包含土地出让金）征房地产税，存在重复征税问题。

这些观点是不能成立的。

（一）对居民住房开征房地产税的法理基础

“法理不通”其实是一个似是而非的问题。首先，从法律的意义讲，国有土地的使用权是物权中用益物权的一种，居民在一定期限内可以占有和使用，并且未来通过交易可以实现增值的收益，这种权利具有排他性，因此土地使用权完全可以作为征税的标的物，这在法理上是行得通的。其次，当国有产权和使用权（经营权）相分离时，对国家还是对企业（或个人）征税的问题在20世纪80年代两步“利改税”时就已经在财税理论和实践上解决了，今天却仍被反对者们拿来作为法理不通的盾牌。最后，国外的土地也并不都是私有的，同样存在对公有土地征房地产税的情况。例如，英国有多种形式的公有土地，这些公有土地可以通过规范的交易，形成土地使用权，有的使用期限长达999年，实际上公有的终极所有权已经被虚化了。但不论是公有土地还是私有土地，都要征收房产税（英国称市政税）。又如新加坡的土地主要有国有和私人所有两种形式，新加坡在对国有土地使用权出售后，对所有房地产都要征收房地产税。

（二）关于是否存在重复征税问题

所谓的“重复征税”，实质是混淆了土地出让金和房地产税的性质而产生的认识上的误区。首先，二者是具有不同性质的两个范畴。从理论上说，土地出让金是国家作为土地所有者让渡若干年土地使用权获得的收益，具有地租的性质。

而房地产税是国家作为社会管理者的身份取得的税收收入。租和税可以相互配合,并不排斥。其次,从房产价格的构成来看,在房屋建造过程中,土地出让金与钢筋、水泥等建筑材料和建筑工人的工资一起作为形成房价的成本组成部分,如果对组成房价成本中的建筑材料和工人工资都不存在重复征税问题,那么,对建筑成本中的土地出让金来说,自然也谈不上重复征税问题。

在房地产税的法理基础上,本书另辟蹊径从制度经济学出发,借鉴产权理论的观点,在批驳亨利·乔治和孙中山“涨价归公”思想的基础上,提出权利是有价值的,农民放弃了土地使用权和经营权理应获得市场价格的补偿,从而农民(而不是地方政府)应是农地转变为城市用地的增值收益的获益者,并在此基础上,提出了户籍—土地—房地产税联动改革的设想。作者认为,城市房地产税的源头——农地出让制度必须进行彻底的变革,农民应成为土地出让金的获得者,城市居民应获得城市土地的永续使用权,农民应可以在城乡之间自由流动,并享有与城市居民相同的社会保障服务。只有如此,才可以解决城市“用工荒”与新城镇化建设的问题,才可以解决“土地财政”的痼疾和地方融资平台的乱象,“土地财政”的破产将“倒逼”地方政府寻求更为规范而稳定的收入渠道,房地产税改革的曙光才能显现。因此,作者提出从改革的逻辑和顺序来看,户籍和农村土地产权制度的改革应该先于财税改革和金融改革。目前来看,2014年以来我国户籍制度改革已经启动,不动产登记制度即将出台,现实的改革路径似乎与作者的设想不谋而合。

(三) 关于房地产税的功能定位

从功能上讲,学界普遍认为房地产税至少有以下5个功能作用:(1)由于课税对象的房地产具有非流动性,因此房地产税具有稳定的筹集财政收入功能,可以成为地方财政的主体税种;(2)对个人住房征税将增加房地产的持有成本,打击市场中的投机行为,抑制房价过快增长的势头,使我国房地产市场更加健康发展;(3)将房地产税用于公共服务和保障房建设,将起到“削富济贫”的作用,缩小居民收入分配差距,促进财富的再分配;(4)对持有环节征收房地产税,将完善房地产税制的链条,提高直接税的比重,使我国的税制结构更趋于合理;(5)打击囤积土地行为,降低住房的空置率,促进土地和房屋资源的集约化利用。尽管房地产税可以发挥多个功能作用,但从长远来看,筹集财政收入,成为地方主体税种,应是房地产税的主要功能,这也是我国分税制财税体制下的必然选择。此外,房地产税对调控房地产市场,对缩小收入分配和财富差距将产生一定的影响。

本书主要围绕前三个功能进行了论述。首先,在对房地产税与地方税体系的研究中,通过分析比较 OECD 国家地方税体系,得出流转税不宜作为地方主体税种的结论,并对“营改增”后地方税主体税种的选择方案进行了比较和评价,认

为长期方案的解决还是要依赖户籍—土地—房地产税的联动改革下，房地产税和土地增值税的增长才能成为地方政府的主要收入来源。其次，在房地产税与房地产市场关系的研究中，构建了一个由购房者、开发商和地方政府组成的房地产市场三部门的一般均衡模型，实证分析过程中选取了中国35个大中城市2000～2009年商业房地产数据代替住房市场数据进行了实证模拟和检验，得出结论：房地产税对房价有抑制作用，但总体看来房地产税对房价的影响力量有限；经济基本面因素和人们对房地产市场的预期是影响房价的重要因素。第三，在对房地产税与收入分配的研究中，分析了我国居民财产分布不均的状况，提出了直接税功能弱化的原因。最后，作者认为，房地产税未来在相当长的阶段内首要功能定位仍然为地方政府的主体税种。

三、房地产税的改革路径

在房地产税改革的路径选择上，由于我国长期对渐进式改革的路径依赖，2011年1月28日，根据国务院第136次常务会议有关精神，重庆和上海两市政府分别制定了《对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》。试点前后，人们对试点合法性的争论就不绝于耳。有些法学专家认为试点规定违反了“税收法定主义”，是政府未经纳税人同意擅自扩大征税范围，沪渝两市对个人住房的征税办法与房产税暂行条例相冲突，是下位法违反上位法，国务院对沪渝两市政府的授权是“二次授权”，不符合《立法法》的规定（朱征夫，2011；朱青，2013）。在试点过程中，纳税人也存有疑虑，难以理解，部分纳税人表现为消极抗税、拒绝缴税、拖延税款，行政复议、征管成本和纳税成本都比较高。虽然试点工作的初衷是提高效率，加快推进房地产税改革的进程，然而房产税是增税试点，毕竟不同于“增值税转型”和“营改增”的减税试点，纳税人本来就从心理上是排斥的，再加上政策缺乏公平性，程序缺乏公正性，试点的效果最终难免差强人意，从2012年以来，对房地产税“顶层设计”的呼声逐渐高涨。这次三中全会的《决定》中唯独把房地产税提出先立法，后改革，一方面体现了党中央对房地产税制改革的重视，另一方面也表明了汲取试点经验和教训、尊重民意、维护纳税人财产权益的态度。

对此，作者基于杨瑞龙的中国渐进式改革“三阶段模型”，对房地产税改革路径进行了规范分析，创新性地提出了我国房地产税改革走过了“中央强制型制度供给变革”和“地方机会主义制度供给变革”两个阶段，未来全国人大立法理论上属于“需求诱致型制度变革”，该模式发展不符合微观主体的理性人假设，但在中国的体制情境下，全国人大立法实质上体现的是中央集权的意志，所以未来房地产税改革必将迂回到或实质回归到“中央政府强制性制度供给”的道路之上，“顶层设计”将成为必然。

四、房地产税的制度设计

具体的制度设计, 作者认为可以考虑以下建议:

1. 开征房地产税, 涉及千家万户, 会直接增加居民、特别是富人的税收负担, 为减少阻力使改革顺利进行, 应采取逐步推进的政策。应先立法, 后改革。改革的顺序, 可考虑实行: 先城市, 后农村; 先营业用房地产, 后居民住宅; 先豪宅, 后普通住宅; 等等。

2. 房地产税应贯彻公平原则。在征税对象的选择上, 对全部房屋无论增量还是存量一律列入征税对象, 如果对增量房征税, 对存量房不征税, 则是很不公平的, 它加大了住房刚需者的负担。从理论和国际实践上说, 现代房地产税, 是建立在受益税的理论基础之上, 所以在大多数国家是对房屋普遍开征的税种。从试点经验教训上看, 沪渝两市的房产税 (除了重庆独栋别墅外) 都是对增量房征税, 不但税收收入规模有限, 也弱化了房产税的其他功能。因此, 基于以上理由, 未来房地产税的征税对象应为除了公益性房地产之外的大部分房地产。

3. 在扣除标准的设计方面, 应贯彻不增加或少增加普通居民税收负担的原则。扣除标准, 可实行按住宅套数和人均住房面积两种办法, 由居民自行选择。根据目前我国的住房情况, 建议对第一套住宅免税, 第二套住宅减税, 对三套以上住宅全额征税。按人均住房面积作为扣除标准的话, 考虑到目前我国人均住房面积为 30 多平方米的状况, 可选择人均 50 平方米的扣除标准 (可规定一个 20% 的上下浮动幅度, 由各地区自行选择), 这与按上述住宅套数的扣除标准大体相当。

4. 税率的设计。税率是影响税负水平的重要因素。国际房地产税平均税率在 1%~2% 之间, 从税收组织收入和调节贫富差距及住房供求的作用看, 我国普通住宅征税税率应不高于 1%, 对别墅、高档公寓、多套房产和空置房地产可以考虑提高税率到 3%, 未来如果对农村房地产征税应考虑低税率, 如 0.5%。

5. 税收优惠的设计。借鉴国际经验, 可包括以下内容: (1) 政府部门、慈善机构、教育机构等公益性房地产; 低收入和弱势群体如盲人、老人、残疾人等自住的房地产等, 实行直接减免税。(2) 当房地产税税额占收入达到一定比例时, 则应予减免税额, 即“断路器”原理, 用来解决房地产税的税基 (房价) 与税源 (收入) 不一致的问题, 保护低收入者的正常生活。(3) 对一些特殊人群, 实行税收救助措施。例如, 对一些高干和离退休老干部, 用现有工薪收入不足以缴纳税款的, 可实行延迟缴税, 待病故后, 再结合遗产清理, 补缴税款。

6. 建立税收保全措施。在国外, 由于房产位置固定, 不易移动, 信息透明, 加之房产税的受益原则, 因此, 通常征税成本低, 不易逃税。在我国, 由于社会条件不同, 法制不健全, 纳税人遵从度较低, 房地产税直接面对千家万户, 在此情况下, 如何完善征管制度, 建立税收保全措施就显得尤为重要。例如, 可以考

虑将房地产税的缴纳纳入社会信用体系，对欠缴和不缴纳税款的纳税人，将其列入不良信用名单，使其在出国、经商、转移资产、办证^①等社会经济活动中受到一定限制。

另外，借鉴国际经验，也可以考虑，对超过一定时期不缴纳税款的，允许政府将拖欠房产税纳税人的房地产予以公开拍卖，拍卖所得用于偿还未缴税款、罚款和滞纳金。例如，美国的一些州就采取这种办法，在拍卖房地产之后一段时间（如6个月或1年等），拖欠税款的房地产原持有者仍有权赎回该房产。该时期被称为赎回期（redemption period）。赎回该房地产的条件是原持有者需向新持有者偿还已缴纳税款、罚款、滞纳金和其他费用。如果赎回期到期原持有者没有赎回该房产，则新持有者才真正获得该房产的所有权。

作者还深入研究了房地产税税制设计。作者采用对比分析法，将三个税制模式——重庆模式、上海模式和社科院模式进行了要素比较，并推广到全国范围内的存量房进行了收入测算，在现有实证研究的基础上创新性地提出了复合扣除模式——将人均面积与地区房屋价值中位数相结合的扣除方法。在本书的最后，在对重庆市北部新区——房地产税试点的重点区域做了实地调研和案例分析后，认为现行征管模式已成为牵制房地产税征收的因素，亟须推动税收征管模式的改革。

作为中青年财税学者，葛静在本书中做了许多可喜的尝试，无论是观点还是方法，均有所创新，而且将财税理论和税务工作实践紧密结合。作者文笔流畅，思路清晰，显示了良好的文字驾驭能力和学术功底，在所见的博士论文中实为难得！但受篇幅和主题所限，尽管作者提出了户籍—土地—房地产税联动改革的思路，却并没有对户籍和土地改革展开充分的论述（尽管那将是更为宏大的课题），而是围绕着房地产税的功能作用、改革路径和制度设计这条主线展开。希望作者能够将该课题深入持久地研究下去，得到更为可喜的成就！

安体富

2014年9月22日

于北京世纪城

^① 美国纽约州税收和财政局近期引入了一个法案：如果一个纳税人以往的欠税超过10 000美元，他/她在该州的驾驶证将被暂停使用。见《国际税收参考》2014年第3期。

前 言

房地产税改革，行至今日，改革阻力日益坚固，亟待“破冰”的智慧和勇气。

本书以财税学的理论为基础，融合了土地经济学、房地产经济学、城市经济学的部分理论观点，主要分析方法以新古典经济学为主，结合了产权学派和新制度经济学以及数量经济学的研究方法，探讨了我国房地产税制改革的功能定位、路径选择和制度设计。文章的框架结构分为上篇“房地产税导论”、中篇“房地产税功能论”和下篇“房地产税的路径选择与制度设计”。

上篇“房地产税导论”主要对房地产税改革进行了文献综述，将国内学者对房地产税改革的研究分成三个学术阶段——初始期、争辩期和反思期，并根据观点的不同分为了两大思想流派——支持对个人住宅开征房地产税并认为应尽快实行的“改革派”和认为我国现行法律制度、体制环境不适应立即开征房地产税的“稳进派”，对两派的代表性观点进行了综述，分析了思想的共同处和分歧点，剖析了两派由于出发点和逻辑思路的不同所形成的不同结论。上篇还对房地产税收体系的概念、构成、现状、存在问题及改革方向做了概要性的阐述。

中篇“房地产税功能论”首先研究了房地产税与房地产权制度的关系，批判了农地征收—补偿制度背后“涨价归公”思想的误区，认为应让农民成为土地市场的供给者和增值受益者，创新性地提出了户籍—土地—房地产税联动改革的观点，并且认为土地产权制度改革应先于房地产税改革的逻辑顺序。其次在房地产税与房地产市场关系的研究中，基于购房者效用函数、开发商生产函数和地方财政目标函数构建了一个由购房者、开发商和地方政府组成的房地产市场三部门的一般均衡模型，得到了均衡房价。在实证分析时，选取了中国 35 个大中城市 2000~2009 年商业房地产数据代替住房市场数据进行实证模拟和检验，构建了由房价、房地产税和土地出让金三个子方程组成的联立方程组，采用 3SLS 的方法对联立方程组进行了估计，探讨了房地产税、房价与土地出让金之间的关系。得出结论：房地产税对房价有抑制作用，但总体看来房地产税对房价的影响力量有限；经济基本面因素和人们对房地产市场的预期是影响房价的重要因素；不同地区的房地产市场差异明显，房地产税对房价的抑制作用对中部地区的城市效应最大。第三，在对房地产税与地方税体系的研究中，通过对 OECD 国家地方税体系

的分析比较,认为流转税不宜作为地方主体税种,并对“营改增”后地方税主体税种的三个选择方案——国内消费税+车购税、零售税+个人所得税、房地产税+个人所得税和两个替代方案——增值税分成+个人所得税、房地产税+个人所得税+资源税进行了比较和评价,认为两个替代方案更加可行,适合作为“营改增”后弥补财政空缺的短期方案和中期方案,而长期方案的解决还是要依赖户籍—土地—房地产税的联动改革下,房地产税和土地增值税的增长才能成为地方政府的主要收入来源。最后,在对房地产税与收入分配的研究中,探讨了居民财产分布不均的原因,提出了直接税功能弱化所致的结论,对房地产税调节收入分配的理论——“传统观点”、“新观点”、“受益税观点”进行了中国情状下的分析。

下篇“房地产税的路径选择和制度设计”首先基于中国渐进式改革“三阶段模型”之上,对房地产税改革路径进行了分析,创新性地提出了我国房地产税改革走过了“中央强制型制度供给变革”和“地方机会主义制度供给变革”两个阶段,未来全国人大立法理论上属于“需求诱致型制度变革”,该模式发展不符合微观主体的理性人假设,但在中国的体制情境下,全国人大立法实质上体现的是中央集权的意志,所以未来房地产税改革必将迂回到或实质回归到“中央政府强制性制度供给”的道路之上,“顶层设计”将成为必然。其次,对房地产税税制设计的研究中,将三个税制模式——重庆模式、上海模式和社科院模式进行了要素比较,进而对全国范围内的存量房进行了收入测算,得出社科院模式更合理的结论。然后,根据“稳进派”提出的房地产税有扩大地区财力差距的缺陷,在现有实证研究的基础上创新性地提出了复合扣除模式——将人均土地面积与地区房屋价值中位数相结合的扣除方法。最后,在对房地产税试点的重点区域重庆市北部新区做了实地调研和案例分析后,认为现行征管模式造成了直接税征收困难,管理成本高昂,税收征管模式亟须改革。

目 录

正文目录

上篇 房地产税导论

第1章 绪论	3
1.1 研究背景、选题依据与研究目的	3
1.1.1 研究背景	3
1.1.2 选题依据	12
1.1.3 研究目的	12
1.2 主要概念界定	13
1.2.1 房地产的概念	13
1.2.2 房地产税的概念	14
1.2.3 房地产税制改革的概念	16
1.3 逻辑框架、框架结构与研究内容	16
1.3.1 逻辑思路	16
1.3.2 框架结构	18
1.3.3 具体内容	19
1.4 研究方法与创新之处、不足之处	20
1.4.1 研究方法	20
1.4.2 创新之处	21
1.4.3 不足之处	22

第2章 文献综述	23
2.1 国外文献综述	23
2.1.1 前古典经济学时期的房地产税研究	23
2.1.2 古典经济学时期的房地产税研究	24
2.1.3 新古典经济学时期的房地产税研究	24
2.1.4 现代经济学对房地产税的研究	25
2.2 国内房地产税改革的两个派别观点综述	29
2.2.1 观点综述	29
2.2.2 对比分析	35
2.2.3 剖析评价	36
第3章 我国房地产税税制体系	41
3.1 新中国房地产税税制演进	41
3.2 我国房地产税税收制度的现状及存在的问题	43
3.2.1 房地产税税收制度的现状	43
3.2.2 房地产税税收制度存在的问题	46
3.3 我国房地产税税制改革的方向	48
3.3.1 房地产税的概念和范围	48
3.3.2 房地产税改革步骤：先立法，后改革	51
3.3.3 房地产税与“稳定税负”的关系	53
3.3.4 不动产统一登记是开征房地产税的重要条件	54
3.3.5 农地产权制度的改革将“倒逼”房地产税制的改革	55

中篇 房地产税功能论

第4章 房地产税与房地产权制度	59
4.1 中国特色的土地制度	59
4.1.1 中国共产党各历史时期的农村土地革命路线及土地政策	59
4.1.2 新中国成立后的城市土地制度变迁	62
4.1.3 当前中国土地产权制度的弊病	64
4.1.4 论“涨价归公”思想的错误	68
4.2 中国特色的住房制度	69
4.2.1 中国人的传统置业文化观	69

4.2.2 新中国成立后各历史时期的住房制度	70
4.3 房地产税与房地产权制度	72
4.3.1 城市土地国有制与房地产税的冲突问题	73
4.3.2 城市土地使用权的有效期与房地产税的冲突问题	74
4.3.3 城市产权残缺房制约房地产税的征收	74
4.3.4 农村不充分的土地使用权与房地产税的冲突问题	76
4.3.5 户籍—土地—房地产税联动改革	76
第5章 房地产税与房地产市场	80
5.1 我国高房价的形成机制	80
5.1.1 高房价的形成机制分析	80
5.1.2 房产税影响房价的作用机理	84
5.1.3 调控房价是一个系统工程	84
5.2 理论模型构建	85
5.2.1 房价、地价与房产税关系的观点述评	85
5.2.2 动态一般均衡模型的构建	90
5.3 实证模型	93
5.3.1 数据说明与变量选取	93
5.3.2 计量方法和模型设定	96
5.3.3 计量结果分析与结论	96
第6章 房地产税与地方税体系	109
6.1 地方税与地方税体系	109
6.1.1 我国地方税体系的特点及问题	110
6.1.2 当前我国财政体制“纵向不均衡病”及“药方”选择	114
6.1.3 “营改增”催生地方税体系的重建	119
6.2 建设地方税体系的理论框架及各国实践	120
6.2.1 建设地方税的理论框架	120
6.2.2 各国地方税体系的实践	121
6.2.3 对重构中国地方税体系的启示	124
6.3 重构地方税体系的方案设计	125
6.3.1 重构地方税体系的可选方案及评价	125
6.3.2 两个更现实的替代方案及评价	127
6.3.3 户籍—土地—房地产税联动改革后的税收收入测算	128

第7章 房地产税与收入分配	131
7.1 我国城乡居民收入分配与财产分布	131
7.1.1 收入分配的概念范畴	131
7.1.2 当前我国收入分配领域存在的问题	132
7.1.3 我国居民的财产分布状况	133
7.2 税制结构与收入分配	137
7.2.1 我国税制结构的演变	138
7.2.2 当前我国税制结构现状是否合理的论辩	141
7.2.3 我国直接税调控功能弱化的原因	141
7.3 房地产税调节收入分配的理论	144
7.3.1 三种观点下的房地产税税负归宿问题	144
7.3.2 房地产税的主体功能之争	146

下篇 房地产税的路径选择与制度设计

第8章 房地产税税制改革的路径选择 ——强制性制度变迁还是诱致性制度变迁	151
8.1 制度变迁理论下的中国渐进式改革	151
8.1.1 制度变迁理论	151
8.1.2 中国渐进式改革的三阶段模型	152
8.2 房地产税的制度变革路径	156
8.2.1 房产税的“中央强制供给型”制度变革阶段	157
8.2.2 房产税的“地方机会主义供给型”制度变革阶段	160
8.2.3 房地产税的未来路径——需求诱致型还是供给强制型	161
8.3 沪渝房产税试点改革效应的实证分析	163
8.3.1 组织财政收入的效应分析	164
8.3.2 抑制住房价格的效应分析	164
8.3.3 调节收入分配的效应分析	167
第9章 房地产税的税权划分和制度设计	169
9.1 房地产税的税权划分	169
9.1.1 房地产税的税收收入权	169
9.1.2 房地产税的税收立法权	171

9.1.3 房地产税的税收征管权	171
9.2 当前房地产税的三种税制设计模式	172
9.2.1 三种税制模式的要素设计比较	172
9.2.2 三种税制模式下存量房地产税收入的测算	173
9.2.3 城市间税收差异及房地产税复合扣除模式的提出	176
9.3 房地产税的税制要素设计	179
9.3.1 征税对象的选择	179
9.3.2 扣除标准的设计	180
9.3.3 计税依据的确定	181
9.3.4 税率的设计	182
9.3.5 税收优惠的设计	182
第10章 房地产税税制改革与税收征管	185
10.1 房产税改革试点中的税收征管与纳税遵从问题 ——基于重庆市北部新区的调查报告	185
10.1.1 基层税务部门的政策反应和行为模式	186
10.1.2 纳税人的政策反应和行为对策	187
10.1.3 关于房产税征管的政策建议	190
10.2 房地产税改革的技术支持	194
10.2.1 不动产登记制度	194
10.2.2 房价动态评估系统	195
10.2.3 房地产税的辅助反腐功能	196
参考文献	197
后记	206

图表目录

图 目 录

图 1-1 1999~2011 年住房价格、家庭收入和家庭居住面积增长率	6
图 1-2 十大城市房价收入比	6
图 1-3 1994~2012 年中央与地方财政自给率	8

图 1-4	西方房地产税体系	14
图 1-5	本书逻辑思路	18
图 1-6	本书框架结构	18
图 2-1	“改革派”的逻辑思路	37
图 2-2	“稳进派”的逻辑思路	37
图 2-3	“改革派”供求曲线	38
图 2-4	“稳进派”供求曲线	39
图 2-5	房地产税与地方主体税种的两种观点	40
图 3-1	我国房地产税税收体系构成	44
图 4-1	中国特色的土地征用—出让模式	65
图 4-2	中国土地与房屋产权制度现状	73
图 4-3	2009 年我国城镇住房存量的产权结构及变化	75
图 4-4	2009 年 35 个大中城市住房市场化水平	75
图 4-5	当前我国户籍、土地、财税制度的关联及面对的问题	77
图 4-6	中国户籍—土地—房地产税联动改革作用	79
图 5-1	高房价的形成机制分析	81
图 5-2	征地制度壁垒下的土地市场供求变化	82
图 5-3	经济适用房占商品住宅各项指标比例	84
图 5-4	土地面积与土地出让金关系	101
图 6-1	我国地方税体系	110
图 6-2	2012 年地方税收收入中各税种收入占比	111
图 6-3	1978 ~ 2010 年中央与地方财政收入比重	114
图 6-4	1978 ~ 2010 年中央与地方财政支出	115
图 6-5	1999 ~ 2012 年地方财权与事权变化	117
图 6-6	2008 ~ 2012 年地方公共财政收入构成	118
图 6-7	零售税的课税对象示意	126
图 7-1	收入分配的三个范畴	132
图 7-2	1985 ~ 2012 年我国直接税与间接税占税收收入的堆积面积	139
图 7-3	1985 ~ 2012 年我国直接税与间接税占税收收入比重	141
图 7-4	2010 年世界各国直接税与间接税的搭配情况	142
图 7-5	税收调节收入分配的主要工具	143
图 7-6	三种观点下房地产税的税负归宿	146
图 8-1	中国渐进式制度变迁的三阶段模型	156
图 8-2	房地产税的制度变革路径	158
图 8-3	上海市 2010 年 10 月 ~ 2011 年 9 月新建商品住宅成交均价	165