

国土资源部信息中心系列成果

国外 不动产税收制度研究



郭文华 曹庭语 刘 丽 张迎新 等编

中国大地出版社

国土资源部信息中心系列成果

国外不动产税收制度研究

郭文华 曹庭语 刘 丽 张迎新 等编

中国大地出版社

· 北 京 ·

内 容 提 要

本书收录了国外有关不动产税收理论和实践的 17 篇经典文献,介绍了世界近 60 个国家和地区的不动产税收制度,在此基础上对国外开征不动产税的动因、国外不动产税的类型及特征、征收与管理、经验教训与发展趋势进行深入系统的分析,并提出对我国征收不动产税的几点启示。

本书可供土地和房屋管理部门,经济、法学等相关学科研究人员、管理者,以及大专院校师生等参阅。

图书在版编目 (CIP) 数据

国外不动产税收制度研究/郭文华,曹庭语等编. -北京:中国大地出版社,2005.9

ISBN 7-80097-791-9

I. 国... II. ①郭... ②曹... III. 不动产-税收理论-外国 IV. F811.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 106369 号

责任编辑:叶 丹 张 琨

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话:010—82329127 (发行部) 010—82329008 (编辑部)

传 真:010—82329024

印 刷:北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:25.5

字 数:630 千字

版 次:2005 年 9 月第 1 版

印 次:2005 年 9 月第 1 次印刷

印 数:1—1000 册

书 号:ISBN 7-80097-791-9/F·124

定 价:70.00 元

(凡购买中国大地出版社的图书,如发现印装质量问题,本社发行部负责调换)

国外不动产税收制度研究

顾 问： 王广华 贾跃明

指 导： 张新安

主 编： 郭文华 曹庭语

副 主 编： 刘 丽 张迎新

主要参加者： 李 蕾 兰 月等

序

改革开放以来，随着我国经济发展和城市化进程的加快，人地矛盾愈发紧张，土地管理中存在的问题愈发突出。在我国经济社会发展进入新的历史阶段之际，中央明确提出了建设节约型社会，强化节约和集约利用土地成为建设节约型社会的五大重点工作之一。除了运用行政、规划和金融等手段调控土地利用外，运用税收手段来解决土地管理中存在的问题，促进土地的节约和集约利用，成为人们关注的热点。同时，税收也是调整经济结构、转变经济增长方式的重要手段，是构建和谐社会，维护土地权益的重要保障。2003年《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》中已经明确“条件具备时对不动产开征统一规范的物业税，相应取消有关收费”的改革方向。2005年4月七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》，提及要充分运用税收等经济手段调节房地产市场。中央的这一系列举措，为不动产税的开征提供了重要的契机。开征不动产税已经成为早晚的事，但是什么时候开征、如何征收等问题，目前都还处于酝酿中。

为适应国土资源管理参与宏观经济调控的新要求，特别是为探索利用经济手段调控资源开发利用和保护力度的途径和方式方法，国土资源部信息中心全球资源战略研究开放实验室设立了“土地税收制度国际比较研究”，该项目的研究分三个阶段实施：

一是翻译出版美国林肯土地政策研究院的三本涉及土地税收理论与实践的译著，包括《土地利用与税收》、《经济学与税收政策》、《土地价值税》等，目前已完成。

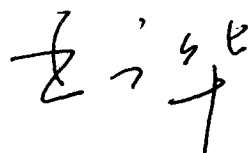
二是本阶段开展的“国外不动产税收制度研究”，主要翻译了17篇国际上有关不动产税收理论和实践的经典文献，及世界近60个国家和地区的不动产税制。“他山之石，可以攻玉”，希望通过对国际上不动产税收制度的研究，可以对我国提供一些经验借鉴。翻译的17篇文献有来自世界组织的资料，有来自政府机构的指南，也有来自知名研究院所的文章，还有一些著名专家学者的著作等；研究范围有理论，有实践；研究对象包括了发达国家、发展中国家和经济转轨国家；研究内容包括了农村土地税和城市不动产

税的保有环节、流转环节等各个方面，以及税收系统的全流程，包括税基的设置、税率的确定、估价、征收等。在翻译经典文献的基础上，进行了深入的分析研究，首先总结了国外开征不动产税的动因，接着分析了世界主要国家不动产税的类型及特征、世界主要国家不动产税的征收与管理，最后总结了国外征收不动产税的经验教训及发展趋势，并提出对我国征收不动产税的几点启示。

下一步，也就是第三阶段，我们将在前两个阶段工作的基础上，针对当前我国土地市场建设中存在的突出问题，借鉴国际经验，提出完善我国土地税制的对策建议。

本书作为第二阶段的部分研究成果印刷出版，旨在抛砖引玉，进一步促进对这一问题的研究，希望得到专家和同仁的批评指正。

国土资源部信息中心
全球资源战略研究开放实验室主任



目 录

序

国外不动产税收制度研究综述	(1)
国外开征不动产税的意义和作用	(1)
世界主要国家不动产税的类型及特征	(10)
世界主要国家不动产税的征收与管理	(19)
国外征收不动产税的经验教训及发展趋势	(29)
国外经验对我国征收不动产税的几点启示	(37)
国外不动产税收的理论与实践	(39)
有关土地税收的传统观点	(39)
城市不动产税改革原则及建议	(48)
如果对农用地征税非常有效,为什么这个措施很少被采用?	(77)
新环境下的财产税:国际税制改革的经验和教训	(91)
Barker 评论的财产与土地、税收和经济间的关系	(105)
对财产税的认识和看法	(117)
土地税收和有效的土地投机	(119)
城市蔓延与财产税	(127)
中欧和东欧国家的农村不动产税制	(140)
亚洲国家土地利用和控制土地利用的方法	(162)
亚洲国家的不动产税	(169)
波罗的海国家的不动产税制	(175)
韩国土地政策的发展历程及土地管理中存在的问题	(186)
日本的住房政策	(193)
德国地价税:理论和历史问题探讨	(213)
为合理计算不动产税,俄罗斯开展土地批量评估	(221)
立陶宛引入计算机化批量评估系统	(224)

国外不动产税制 (229)

亚洲

菲律宾	(229)
哈萨克斯坦	(234)
韩国	(238)
黎巴嫩	(240)
马来西亚	(241)
日本	(244)
泰国	(246)

文莱	(248)
乌克兰	(249)
乌兹别克斯坦	(251)
新加坡	(254)
印度	(257)
印度尼西亚	(259)
越南	(263)

欧洲

爱尔兰	(265)
爱沙尼亚	(270)
奥地利	(272)
比利时	(275)
波兰	(277)
丹麦	(279)
德国	(280)
俄罗斯	(283)
法国	(286)
芬兰	(289)
荷兰	(292)
捷克	(295)
克罗地亚	(297)
拉脱维亚	(299)
立陶宛	(301)
卢森堡	(304)

罗马尼亚	(306)
挪威	(310)
葡萄牙	(313)
瑞典	(316)
瑞士	(318)
塞浦路斯	(321)
斯洛伐克	(323)
斯洛文尼亚	(326)
土耳其	(329)
西班牙	(337)
希腊	(340)
匈牙利	(345)
以色列	(349)
意大利	(354)
英国	(357)

北美洲

加拿大	(360)
-----	-------

美国	(361)
----	-------

南美洲

阿根廷	(366)
巴西	(368)
荷属安的列斯群岛	(372)
秘鲁	(374)

委内瑞拉	(376)
乌拉圭	(379)
智利	(380)

非洲

津巴布韦	(383)
肯尼亚	(384)

南非	(385)
----	-------

大洋洲

澳大利亚	(390)
------	-------

新西兰	(393)
-----	-------

后记

国外不动产税收制度研究综述

国外开征不动产税的意义和作用

由于不动产具有供应固定、位置不可移动、不因生产而消耗或减少的特性，它可以提供稳定的税收来源，同时不动产税又具有透明、容易征收、易被纳税人接受等特征，因此，不动产税成为世界各国政府青睐的主要税种之一。尽管各国在不动产税体系设计上各有千秋，也没有普遍适用的结论，而且即使在一个国家的不同经济发展阶段，其税收政策也各有侧重，但是开征不动产税的共性早已被许多国家认同。发达国家由于不动产税体系较为成熟，更多地强调公平性，而发展中国家和经济转轨国家更强调税收收入和有针对性地解决某些问题。通过对世界 60 多个国家和地区的不动产税研究，发现各国开征不动产税的理由主要可以归纳如下。

一、增加地方财政收入

不动产税收收入规模在许多国家中央税收收入总额中的比重普遍不是很高（表 1），通过对 20 多个国家的统计，不动产税占中央税收收入的比例均在 10% 以下。但不不动产税占地方级税收收入的比重却较为可观（表 2），已成为地方政府的主要财政收入之一。

表 1 不动产税占中央税收收入比重

国 家	年 份	单 位	财产税	中央税收收入	不动产税占中央税收收入比重
阿根廷	2000	亿比索	13	368	3.53%
巴西	1998	亿雷亚尔	2	1886	0.11%
法国	1997	亿法郎	678	31889	2.13%
德国	1998	亿马克	4	9935	0.04%
巴基斯坦	2001	亿卢比	26	4395	0.59%
泰国	2000	亿铢	36	6926	0.52%
土耳其	2000	亿里拉	11072000	275289000	4.02%
埃及	1997	亿埃镑	5	425	1.18%
印度	2000	亿卢比	17	20029	0.08%
印度尼西亚	1999	亿卢比	6140	1832810	0.34%

续表

国 家	年 份	单 位	财产税	中央税收收入	不动产税占中央税收收入比重
日本	1993	亿日元	40420	838480	4.82%
韩国	1997	亿韩圆	15900	784340	2.03%
南非	2000	亿兰特	40	2259	1.77%
美国	2000	亿美元	290	19777	1.47%
意大利	1999	亿里拉	144290	8262890	1.75%
荷兰	1997	亿荷兰盾	97	3024	3.21%
罗马尼亚	1999	亿列伊	10	1456840	0.00%
俄罗斯	2000	亿卢布	47	15224	0.31%
西班牙	1997	亿比塞塔	453	220371	0.21%
英国	1999	亿英镑	235	3087	7.61%

资料来源：国际粮农统计数据库；国际货币基金组织，政府财政统计年鉴。

表 2 不动产税占地方政府收入的比重^①

国 家	不动产税	人均 GDP (2000 年的 购买力平价, 美元)	不动产税占地方 收入的比重/%
O E C D	澳大利亚 土地税；市政税	23200	60.0 ¹
	加拿大 不动产税	24800	53.3
	日本 固定不动产税	24900	45.3 ²
	德国 土地税	23400	15.5
	英国 房屋税 (council tax)、非国内居民不动产税	22800	28.0 ³
中 东 欧	匈牙利 不动产税、特定用途的小块土地税 (plot tax)、地方税 (communal tax)、旅游税	11200	2.2
	拉脱维亚 房地产税	7200	18.2 ⁴
	波兰 城市房地产税、农业税、森林税	8500	9.7
	俄罗斯 土地税、个人不动产税、企业税	7700	8.1 ⁵
	乌克兰 土地转让收入和税收 (land payment and taxes)	3850	9.5
拉 丁 美 洲	阿根廷 不动产税	12900	35.0 ⁶
	智利 不动产税	10100	35.1 ⁷
	哥伦比亚 统一不动产税 (unified property tax)	6200	25.9 ⁸
	尼加拉瓜 不动产税	2700	6.4
	墨西哥 不动产税	9100	13.0
亚 洲	印度 不动产税	2200	7.0 ~ 40.0 ⁹
	印度尼西亚 土地和建筑税	2900	10.7
	菲律宾 物业税 (real property tax)	3800	13.4
	泰国 建筑和土地税、土地开发税	6700	1.2 ¹⁰

① 摘自 Richard Bird 等，世界各国的土地和财产税综述。

续表

国 家		不动产税	人均 GDP (2000 年的 购买力平价, 美元)	不动产税占地方 收入的比重/%
非 洲	突尼斯	房屋租金税、未建设土地税、地方商业税	6500	27.2
	南非	不动产税	8500	21.0
	坦桑尼亚	地方建筑税、全国性土地租金	710	18.0

注：1. 仅包括地方税收，不包括联邦对土地的课税。

2. 此为占地方税收的比重，而不是占地方财政收入的比重。

3. 包括了地方房屋税和全国性的非国内居民财产税中地方的份额。

4. 占地方税收的比重。

5. 包括了地区企业财产税和联邦遗产和赠与税中地方所占的份额。

6. 省一级的财产税针对城市和农村的财产征收；市一级的财产税只针对城市的财产征收。

7. 财产税是一种用于地方政府的全国性税收；40%的收入归财产所在的城市政府。

8. 这仅仅是圣菲波哥大市（哥伦比亚首都）的情况。

9. 印度各邦的比重各不相同。

10. 这是全部政府税收净收入的比重。

对比分析各国不动产税在地方财政收入中的比重，发现发达国家不动产税在地方财政收入中所占比重高，而发展中国家所占比例较低。通过计算以上 22 个国家的不动产税占地方政府财政收入比重与人均 GDP 两个指标的相关性，算得相关系数为 $R=0.70$ ，两者相关性较强（图 1），表明经济发展水平越高，不动产税的地位就越高，与其他研究者认为的不动产税的地位在发达国家比发展中国家和经济转轨国家更重要的结论基本一致。由此，我们认为，征收财产税是经济发展达到一定阶段的必然方向。

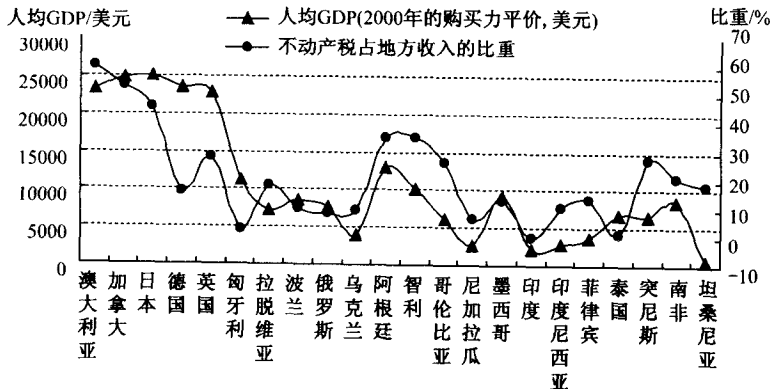


图1 不动产税地位与经济水平之间的关系

分析不动产税在经济收入水平较低的国家所占比例低的原因：一是，不动产税管理上存在问题，税收覆盖面不广，征收效率偏低；二是，税收技术上存在问题，不动产登记等基础资料不全，估价技术上存在一定不足，由于不动产市场不发达、不够透明，估价基础不准确。而在发达国家不动产税占总税收的比例较大，是因为这些国家积累了较为完善的地籍资料，地价定期更新，地价高，人们纳税意识强。同时，不动产税所占比重大，反过来又为这些国家的基础设施建设和公益服务提供了很好的资金来源，

有助于当地不动产价值的升值。随着国际竞争日益激烈和公众可接受性的限制,一些主要的税种面临着很大的压力,但不动产税在大多数国家却是呈增长趋势的。当然,也有一些国家由于其他税种相对重要性的提高,不动产税比重有所下降,如经合组织的一些国家,不动产税占总税收的比例有所下降,其主要原因是 20 世纪后期其他税种的相对重要性有所提高。

二、促进公平

贯彻社会公平原则,调整资源配置,是征收不动产税的目的之一。无论谁都要缴税,收入高的人必须支付更多的税。征收不动产税可以抑制富人占有更多宝贵的土地和其他住房资源,即多占可以,住豪宅可以,但要多交税,而且要计累进税率。穷人在必须的范围内容占有住房资源可以是零税率,或者象征性的很低的税率,政府为低收入者所建的住房和低价值不动产一般不用纳税。

征收不动产税可以促进公平,更多地体现在累进税率和差别税率上。世界上许多国家的不动产税无论是在保有环节,还是在流通环节,都实行累进税率(表 3),通过在不同环节实行累进税率可以:

表 3 不动产税累进税率

国 家	税 别	应税不动产价值	税率/%
法国	不动产税	453 万 ~ 737 万法郎	0.5
		737 万 ~ 1462 万法郎	0.7
		1462 万 ~ 2269 万法郎	0.9
		2269 万 ~ 4394 万法郎	1.2
		超过 4394 万法郎	1.5
阿根廷	不动产税	价值小于 102300 美元	免税
		102300 ~ 302000 美元	0.5
		价值大于 302000 美元	0.75
新西兰	不动产租赁税	38000 新元以下	19.5
		38001 ~ 60000 新元	33
		60000 新元以上	39
意大利	不动产增值税	增值在 20% 之内	3 ~ 5
		增值 20% ~ 50%	5 ~ 10
		增值 50% ~ 100%	10 ~ 15
		增值 100% ~ 150%	15 ~ 20
		增值 150% ~ 200%	20 ~ 25
		增值 200% 以上	25 ~ 30

续表

国 家	税 别	应税不动产价值	税率/%
塞浦路斯	不动产租赁税	0 ~ 10000 塞镑	免税
		10001 ~ 15000 塞镑	20
		15001 ~ 20000 塞镑	25
		20001 塞镑以上	30
黎巴嫩	不动产租赁税	2000 万 ~ 4000 万黎巴嫩镑	2
		4001 万 ~ 6000 万黎巴嫩镑	4
		6001 万 ~ 1 亿黎巴嫩镑	7
		1 亿 ~ 1.8 亿黎巴嫩镑	10
		大于 1.8 亿黎巴嫩镑	13
委内瑞拉	不动产租赁税 (个人) (公司 6% ~ 34%)	小于 2000Tus	15
		2000 ~ 3000Tus	22
		大于 3000 Tus	34
新加坡	印花税	购买第一个价值 18 万美元不动产	1
		第二个价值 18 万美元不动产	2
		总额超过 36 万美元不动产	3
	遗产税	1000 万加元以下	5
		1000 万加元以上	10
韩国	遗产税	5000 万韩元以下	10
		5000 万 ~ 1.5 亿韩元	20
		1.5 亿 ~ 3 亿韩元	30
		3 亿韩元以上	40

(一) 促进当代人之间的公平

在保有环节实施累进税率,可以让多占有资源的人缴纳更多的税。如法国,根据不动产价值高低,不动产税税率在 0.5% ~ 1.5% 之间波动。意大利在流转环节征收增值税时实行累进税率,根据增值程度,税率在 3% ~ 30% 之间。同时,部分国家征收的不动产定期增值税,可以收回由于基础设施投资所带来的超值收益,减少了由于基础设施投资等带来的不公平。因此,计累进税从不同环节体现了多得多纳税的公平理念。

(二) 促进代际公平

如遗产税和赠与税税率实行累进税率。少数国家实行遗产税比例税率,绝大多数国家和地区实行超额累进税率。从税率水平看,经济发达国家由于长期主张重课高额遗产税,故税率水平都比较高,而且级次也比较多,税负相对较重。如美国遗产税和赠与税统一实行 18% ~ 50% 的 16 级累进税率,日本的遗产税实行 10% ~ 70% 的 9 级超额累进税率。而发展中国家一般由于遗产税征收历史较短等因素,税率水平一般较低,税率档次也较少,如韩国只有 5 档税率,最高税率为 45%,新加坡只有两档税率,最低为 5%,最高为

10%。开征遗产税并实行累进税率，有效地促进了代际公平，即减少下一代人过多地受到上一代人财富多少的影响。

当然，也有人认为不动产税促进了不公平，是累退性的，因为一般而言，在穷人的消费中，房屋消费所占的比例更大。而且在一些经济不发达的国家，通过采取制定针对富人的免税政策，使不动产税失去了公平的意义。但是，从世界各国经验看，一般来讲，居住性房地产，尤其是面积或价值在一定消费水平之下时，税率是很低的，甚至是免税的，因此，总体看来，不动产税的开征促进了公平。

三、影响土地利用方式

不动产税是一种财政工具，它可以明显地影响土地利用方式。尤其是各国根据国情规定不同的不动产税税基，或对不同税基规定不同的税率，都可以很明显地影响其土地利用方式。不动产税的结构，如什么样的不动产应该纳入税基、如何确定不同税基的价值、如何确定不同税基的税率等，都会影响土地利用方式。

（一）征税对象不同，土地开发模式不同

只对土地价值征税，而不对建筑物的价值征税，会促进土地的开发，因为土地所有者会极力寻求因改良建筑物而带来的额外收入或价值，以弥补较高的土地税收成本。这种激励作用会被进一步释放，因为这种改良不会被记录进土地所有者的付税账单，不管土地是否开发，他都得支付同样的土地税，所以只征收土地税会激励高密度的开发。将最高使用率和最佳使用率作为税基的做法也有可能导致较高的开发密度。

而只对建筑物征税，就会产生相反的影响，因为任何使不动产增值的投资（例如修缮房产，包括提高开发密度）都会使不动产的评估价值增值，从而不得不缴纳更高的不动产税。因此，更高的建筑物不动产税为降低开发密度提供了激励——例如建造独门独户的住房而不是高层住宅。比如，由于美国的财产税是以市场价值为基础的，对土地和建筑物同时征收，这就打击了房产建设，导致了土地的利用不足，结果使全国的单位面积土地的投资低于经济上的最优效率水平。例如，原本打算修缮房屋的业主将面临更高的税收，就可能放弃自己的计划，从而鼓励了低密度开发。Henry George（1879）早就提出，仅对土地价值征税将避免这种经济效率的损失，鼓励土地的有效利用。

（二）开征闲置税、空地税，会提高土地节约和集约度

针对不动产市场空置面积较大、价格不断上涨的情况，国外一些国家对于空置房屋、闲置土地开征不动产闲置税，既在一定程度上抑制了投资和投机行为，又可以提高土地节约和集约利用率。

法国近年来在大城市征收房屋空置税，对那些收入高、房产多而空置，造成资源浪费的人征税。因为土地资源是有限的，很多人还没有足够的房子住，对于浪费宝贵资源的人就应该缴纳高额的税费。

在芬兰不动产税的征收中，如果空地位于城镇规划区域，并且没有作为住宅用地或还未建设，市政当局可以对这块空地征收特殊的不动产税，税率在1%~3%之间（正常不

动产税税率一般为 0.5% ~ 1.0% 之间, 永久不动产税税率在 0.22% ~ 0.5% 之间)。通过制定空地税或特殊不动产税, 提高土地利用效率。

克罗地亚不动产无需向国家纳税, 但别墅和豪华不动产要缴纳地区不动产税, 未开发土地征收 250 ~ 1000 库纳/公顷的地区税, 未使用的工业用地的税种, 税率介于 1 ~ 5 库纳/平方米。

而在非洲一些国家和一些伊斯兰教的国家经常对空地课征很低的税率。例如, 在尼日利亚的奥尼查空地就是免税的; 约旦空地税率是近期买卖申报价格的 0.04%, 实际上除了近期买卖时收税, 其他时候都是免税的。

由此可见, 对于人地矛盾紧张的国家, 开征不动产税可以在一定程度上提高土地的节约和集约利用水平。

(三) 住宅不动产税率通常低于工商业不动产税率

通过对不同的土地利用类型制定不同税率, 也可以影响土地利用方式。居住房地产通常要比工业和商业房地产税率低。在加尔各答, 工业房地产税率要比居住房地产税率高 50%, 在印尼 (改革前) 两者比率是 2.5:1。所有者自住的房地产通常要比出租的房地产税率低。在卡拉奇自住房地产的税率要比类似的租用房地产税率低 25%, 另外, 还有些优惠政策不是很明显, 比如对自住房地产的评估方式上。在安曼租用房地产是根据实际的租金进行评估的, 而自住房地产根据公式来评估, 这样通常会低估价值。而为保护农地, 许多国家对农地免税。税基和税率的不同都大大影响了土地利用方式。

(四) 不动产税与城市蔓延

不动产税与城市蔓延之间的关系是国际上讨论的热点问题, 至今似乎没有定论。

支持者的观点认为, 对建筑物征税, 使开发商倾向于在单位土地面积上降低建筑物的高度, 从而减少了单位面积可提供的住宅数量; 如果城市必须容纳固定数量的人口, 低密度就意味着必须占用更多的土地资源, 因此, 不动产税通过降低土地开发密度鼓励了城市蔓延。

反对者认为, 部分土地和房产税会直接转嫁给消费者, 导致房地产每平方米单价增加, 房价升高而人们收入不变, 将会导致消费者购房面积的减小, 间接导致开发商建造户型较小的住房, 而如果城市容纳人口一定, 将会减少对土地的占用总量, 这就意味着对城市空间规模带来了下行的压力, 抑制了城市蔓延。

因此, 全面分析的结果是, 不动产税对城市空间规划的“净”影响是模棱两可的, 如果建筑物价值或楼房高度是影响不动产税的主要因素, 即不动产价值越高, 不动产税也越高, 那么不动产税鼓励了低密度开发, 鼓励了城市的蔓延。而如果住宅的面积是影响不动产税的主要因素, 则不动产税实际上鼓励城市变小而抑制了城市的蔓延。

四、一定范围内抑制土地投机

按照不动产价值征税或按不动产租赁价值征税, 或征收增值税都可以抑制投机行为。因为通常情况下, 当投机者已经知道土地或不动产未来会增值时, 他会持有不动产不出

手，以期取得更多收益，而通过对不动产价值或租赁价值征税，增加了房屋拥有者的税负，将使那些以投资或投机为目的保有的住房成本增加，可以遏制“炒房”行为。同时可以减少投机者持有不动产的投机利润，因为未来不动产价值上涨，其不动产税也会随之上涨。

不动产增值税，尤其是使用累进税率更可以有效抑制投机行为。如意大利，对不动产增值税的税率范围在3%~30%之间，增值收入越高，增值税率就越高。日本则除了根据增值额规定税率外，还根据持有时间长短制定累进税，如日本对拥有土地的年限小于5年进行出售的，征收特种营业税，税率为10%；拥有土地的年限大于5年，税率为5%。通过征收增值税，大大减少了投机者的利润空间，一定程度上遏制了土地投机行为。

韩国为了抑制投机，政府决定在有明显投机的地区大幅度提高每套公寓住宅的不动产税。同时，对个人转让不动产，依据计税基数和转让者持有不动产时间的长短采取累进税率9.9%~39.6%，如果转让者在转让时持有3套以上公寓，税率将增至82.5%。

虽然我们还没有足够的数据来证实不动产税在抑制土地投机方面发挥的确切作用，但是从发达国家健康发展的不动产市场和发展中国家、经济转轨国家经常出现的房价畸高、不动产投机盛行的现象，可以证明不动产税所发挥的积极作用。因为在发展中国家和经济转轨国家，由于税收体制不健全、税收覆盖率低和征管措施不得力，以及估价不准确等问题的影响，不动产税往往很难真正发挥其应有的作用。

五、一定程度上抑制房价、稳定经济

（一）抑制投机从而降低房价，稳定经济

在整个房价周期中都维持与房价和近期价格相关联的资产价值的固定比例的税收，是减少经济波动的有效方法之一。通过开征不动产税，减少了投机行为，抑制了炒房导致的房价升高。如果投资者预测未来房价将上涨，他们也会预测到更重的税负，因此就会谨慎支出和综合决策，从而降低经济波动。如果不动产市场低迷，税收与收入比也会下降，有助于缓解市场萧条。

（二）世界许多国家都尝试通过改革不动产税调节房价、稳定经济

由于全世界城市中心区的土地价值均不同程度地出现了迅速的价格上涨，不动产税受到了各国更进一步的重视，并将其作为一种抑制土地价格无控制上涨对社会和经济所产生的破坏性影响的可能手段。许多国家在房价高涨的时候，改革不动产税，希望通过不动产税调节房价，如20世纪90年代初的美日结构性障碍贸易倡议，部分重点正在于不动产税改革对于帮助日本缓解土地价格飞涨的作用。德国经济部希望将应税价值提高到市场实际水平，从而降低囤积住房的趋势，并由此而增加经济型住房的供应量。类似的国家还有许多。

（三）增加有效供给，从而降低房价

不动产税支持者认为，由于不动产税提高了人们抵制不动产闲置和浪费的现象，因而

增加了有效住房供给。如果不动产税与当前市场价值相关，当不动产价格与收入比上升时（即不动产支出占收入比比例增大时），这种刺激就非常大。例如，住房价格上涨，不动产税随之增长，拥有空房的户主将会倾向于把空屋子出租出去，从而增加了有效住房供给。如果不征收不动产税，房价上涨，消费增长，减少了本来可以出租的低效利用住房。通过征收不动产税，使住房市场合理流动起来，增加了有效供给，从而降低房价。

（四）适度降低当前需求，从而降低房价

同时，开征不动产税可以实现对远期利益和近期利益的调整。经济发展快速的国家，在短期内为绝大多数人提供满意的住房，是社会供给无法达到的，也不符合工业化过程中均衡生产的要求。因此，通过提高持有环节税收，可以使潜在的购房者推迟购房，缓解购房需求的集中释放，从降低当前需求的角度，影响房价。

六、提高地方政府的管理能力

政府具有管理能力，表现为具有提高税收能力和资金最优配置的权力。不动产税收入提高了地方政府管理的能力，不动产税还是地方政府和职能部门筹集资金的方法，这些都是开征不动产税的正当理由。尤其是农村不动产税，虽然税基很小，但不动产税的政治意义超过了其经济意义。

不动产税与居民从地方政府中获得的收益在理论上应该是一致的，因为地方政府的不动产税用于支付地方设施的建设。例如，从良好的学校和交通中得到的收益，以及为了支付这些服务而征集的税收，最终都会资本化到不动产的价值中，假如纳税人愿意支付更多的钱来改进所获得的服务，那就说明他们预期的不动产将升值。长期来看，不动产税的地区差异也会影响人们的居住选择。开征不动产税还可以更有效地计算公共服务的价格，可以使市政服务与财政联系更紧密，提高地方对市政服务的控制水平。

七、征收不动产税对提高农村生活水平、促进农村生活向可持续发展方向转变发挥着重要作用

同城市不动产税相比，农村不动产税的税基较小，但是农村不动产税对地方政府具有一定意义，间接对国家的经济也做出了贡献。中欧和东欧国家农村不动产税经验表明，因为这些国家的政府面临着公众需要不断增长和政府部门增加税收的要求，例如欧洲国家人口老龄化引起了养老金数额的增加，经济转轨国家的农村缺乏完善的基础设施，农村生活水平提高受到限制，征收不动产税在为农村基础设施建设提供资金、提高农村生活水平、促进农村生活向可持续发展方向等方面发挥了重要的作用。