

# 我国开征物业税的相关问题探讨

袁野

(西北师范大学经济管理学院 兰州 730070)

**【摘要】** 本文首先介绍了美、日两国和我国香港地区征收物业税的情况,然后对我国开征物业税的税率设计谈了几点具体意见,最后分析了开征物业税应注意的几个问题。

**【关键词】** 物业税 设计 运行

物业税,又称为不动产税,主要以土地、房屋等不动产为课税对象,要求其承租人或所有者每年缴付一定税款,同时随着不动产市场价值的升高所缴纳的税额也会相应提高。从理论上讲,物业税属于财产税类,物业税和所得税、增值税一起被称为国际通行的三大税种。不动产税主要纳入地方政府财政收入,由中央统一立法,分别生产经营用房和居住用房实行不同的税率,规定税率幅度。地方可在统一规定的税率幅度内,确定当地具体的适用税率。在西方发达国家,不动产税已经成为地方政府的主要财政收入。我国物业税改革的基本框架是将现行房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等合并,转化为在房产保有阶段统一收取物业税,将房屋建设期间的税费征收转变为房屋保有期间的税费征收。开征物业税后,将考虑取消70年的房屋出让金,转到物业税中收取。

## 一、美、日两国及我国香港地区物业税征收情况

1. 美国。为鼓励一般百姓购房,政府规定百姓在购买第一套自住住房时可以免缴财产税;当购买第二套住房时,就要缴纳财产税;购买第三、第四套住房时财产税会有一个较大比例的增长。

2. 日本。日本从1991年起为了公平土地所有者及其他形式财产所有者之间的税负,引入了土地价值税,凡拥有土地的公司和个人都需缴纳该税。1998年之后,强制征收土地价值税的措施暂停。在日本,物业税也是作为地方税由市政当局征收,应税对象是土地、房屋及应折旧资产。汽车及其他轻便交通工具单列入其他税种,不征物业税。物业税的税基主要是土地、房屋、应折旧资产及其他在应税土地清册上注明资产的价值。土地清册上的资产价值每隔三年需依据新的市场价值调查结果调整一次。对住宅占地,不足200平方米的按照其实际占用面积的1/6课税,超过200平方米的按照其实际占用面积的1/3课税;1963年1月2日至2004年3月31日期间建造的、地基面积为50~280平方米的住宅,前三年享受物业税减半的优惠;1963年1月2日至2004年3月31日期间建造的、地基面积为50~280平方米的三层以上的防火住宅建筑,可享受前五年物业税减半的优惠。

3. 我国香港地区。香港向土地及建筑物的拥有人就其物

业收入课征物业税。物业税的纳税人是拥有应税物业的业主,包括直接由政府批租的房地产持有人、权益拥有人、终身租用人、抵押人、已占有房地产的承租人、向注册合作社购买楼宇者。应税物业包括房屋、土地(包括码头,不包括农地)和建筑物。免税项目包括:全部由业主自住和纯作家用的楼宇;空置,不作任何用途的物业;社会或商会拥有的物业。物业税的计税依据是应评税净值,即应评税值扣除拥有人支付的差饷、减去20%的修缮支出及免税额后的余额。应评税值根据为换取物业使用权而付出的代价来确定,包括租金、为获取楼宇使用权而支付的许可证费用、支付给拥有人的服务费及管理费、由住户支付的拥有人开支(如修理费)等。税率为15%。如在评定利得税时,应课征物业税的收入已包括在纳税人所得的利润内,并且物业由拥有人用作商业用途,则已缴付的物业税可从已评定的利得税内扣除。物业税按年缴纳。物业拥有人必须保存足够的租金记录,以便税务当局确定其纳税责任,该记录必须至少保存七年。

总的来说,除个别国家外,西方各国财产税收入占一国全部税收的比重一般在10%以上,其作为主体税种在国家进行收入调节中起着不可忽视的作用。

## 二、我国物业税税率设计

由于美国地方政府的收入主要来自财产税,所以财产税税率与政府的预算支出挂钩,量出为入。为实出这个目标,美国将所有的财产税税率统一为一个适用税率。而加拿大、德国、法国等在物业税税率确定上,地方政府及议会享有更大的权力。日本的物业税标准税率为1.4%,最高税率为2.1%。我国香港地区的物业税税率比较固定,这与其保持稳定的投资环境的税收政策取向有关。

1. 物业税税率模式的设计。税率模式设计,指对不同类型的物业税征税对象采用差别化税率还是采用统一税率的选择与确定。目前我国拟开征的物业税,征税对象包括土地和房屋建筑物。按照常见的分类方法,土地分为农用地、建设用地和未利用土地,房屋建筑物分为住宅、商用、工业用和农用房。在国际上,一些国家(地区)在物业税税率模式上实行差别税率,即对不同类型的征税对象采用不同的税率。如实行房屋建

筑物税率小于土地税率、住宅税率小于非住宅税率、非闲置土地税率小于闲置土地税率等。这些国家(地区)按物业类别不同实行不同税率,主要是为了实现特定的政策目标,其主要理论依据是不同物业从政府公共支出中受益不同,从公平角度而言应该实行差别化税率。

我国物业税的开征必须从国情出发,严格遵守“简单、明了”的原则制定相关制度。建议我国采用单一税率模式,即不区分物业的类别和用途实行统一的税率,理由主要有:①从物业税的征收层面看,物业税计税依据是不动产的市场评估价值,不同类型不动产的使用价值、价值上的差别已经在评估值中体现,因而对不同类型财产的征税尺度应统一在一个标准上。②从物业税的收入实质上看,征收物业税实质上是国家参与土地增值收益以及由此带来的地上建筑物增值收益的分配,不同类型的土地、地上建筑物在增值过程中互相影响而使增值幅度趋于一致,因此国家参与收益分配时就不应该区别对待。③从物业税的调控职能上看,目前我国的企业纳税人税费负担已经比较重,若实行差别税率,则不仅税率水平难以确定,征税成本将增加,而且很可能会影响整个社会生产的效率和协调性。

2. 物业税税率形式的设计。税率形式可分为累进税率、比例税率和定额税率,不同的税率形式具有不同的特性。物业税税率形式的设计实质上就是对三种税率进行比较、分析,然后选择一种适合我国国情的税率形式。下表对这三种税率形式的定义及优缺点进行了归纳。

不同税率形式的定义及优缺点

	定义	优点	缺点
累进税率	税率按课税对象数额的大小划分为若干等级,课税对象数额越大,税率越高。一般适用于对所得和财产的课税	量能负税,能力越大,税率越高,税收负担比较公平;对纳税人的收入调节作用明显;收入的弹性较大	累进级距不容易正确、科学把握;计算比较复杂;征管费用较大,征收方面不如比例税及时、方便、稳定
比例税率	对同一课税对象,不论数额大小,按同一税率征税,一般用于流转额方面的征税	税负比较平衡,计算简便,易懂易管,征收费用较低	以同一比例征税,不能体现量能负税原则,征税额与纳税人的纳税能力不相适应,具有累退性;收入弹性较小
定额税率	采用固定定额征税而不规定征收比例。一般适用于从量征收的税种	计税、征收手续比较简便,一目了然;组织收入比较及时、稳定、可靠;税收负担相对稳定;征收费用较小	收入弹性较小,不能满足财政收入增加的需要;不符合量能负税的原则

资料来源:根据《中国税制教程》(中国人民大学出版社,1999)整理。

通过对三种税率形式的比较分析,首先可将定额税率排除在外。因为物业税必须与物业增值收益建立起动态相关关系,税收收入应具有弹性。理论和实践都证明,定额税率的公平性、效率性都比较弱,不符合物业税的要求。

从理论上分析,物业税采用比例税率还是累进税率较难

抉择,比例税率公平性较弱,不能体现量能负税原则,在调节贫富差距方面有局限,但执行效率较高,征税成本低,对经济效率不会产生负面影响。累进税率公平性较强,但计算比较复杂,征税成本较高,且累进级距过大容易打击纳税人的积极性,所以执行结果不会理想。从我国实践来看,实行累进税率的实际效果并不理想。综合考虑目前税收征管水平和税收的可操作性,我国物业税以采用比例税率为宜。

3. 物业税税率水平分析。确定某个具体新税种的税率水平,必须综合考虑该税种在整体税制结构中所处的地位,以及国家经济、社会体制和政策变量等因素的影响。具体到我国物业税税率水平的确定,笔者认为要考虑以下几方面的问题:

一是地方财政支出刚性约束。城市化水平的不断提高是导致城市财政支出压力刚性增大的主要原因。城市规模与城市财政支出水平具有正相关关系,从而对物业税税率的确定存在直接影响。西方发达国家城市发展已经成熟,城市基本建设趋于稳定,因此物业税收入规模可以按照量出为入的模式来确定。但我国的情况不同,城市化水平不断上升,城市处于加速发展状态,各项基本建设急需大量资金,因此城市财政支出的巨大压力约束了我国物业税税率的确定。

二是预算体制约束。物业税改革要与国家财税制度改革总体安排的实际进程相结合,转变政府职能,改变地方税费杂乱、负担过重和不透明的现象,建立一种在各级地方层面都能发挥平衡财政收支作用的物业税制度。应奉行低税率、宽税基、严征管的方针,使物业税在地方财政收入中的比重逐步增大,逐步摆脱对土地出让金的严重依赖,构建持续、稳固的财政基础。

三是流转税、所得税和政府收费负担水平的约束。非住宅物业的物业税负担一般由企业承担。我国企业目前的所得税负担已经较重,如果考虑各种政府收费,企业的实际负担则更加沉重。在现行主要税种、税率和收费水平不变的情况下,物业税税率的上限受到企业综合负担能力的限制。开征物业税要结合税费的配套改革来进行,原则上应维持原有总税负水平。

四是自然纳税人的负担能力约束。住宅物业的物业税一般由自然人承担,从而确定物业税税率时必须考虑我国居民的实际收入水平、综合税负状况和贫富差距等问题。另外,我国各地的经济发展水平差异很大,税率不能“一刀切”。

### 三、开征物业税要注意的几个问题

税收体系的完善程度是衡量一个社会主义市场经济体系发育程度的重要指标。开征物业税对国家而言,能够扩大税基,引导房地产市场理性消费,控制两极分化,但是也存在一些不确定因素。

1. 物业税在抑制房价及投机行为方面存在局限性。我国税收筹集财政收入的功能日渐显现,而作为经济杠杆的调节功能远未得到发挥。税收的经济调控作用发挥不完全,可能会影响利用物业税对房地产市场进行调控的初衷。房地产价格的影响因素十分复杂,物业税的开征中短期内对平抑房价有一定作用,但单纯依靠物业税很难对房地产市场的供求关系和房地产价格产生根本影响。

# 挣值法在陕西财政支出预算控制中的应用

杜莎 张蔚虹(教授)

(西安电子科技大学经济管理学院 西安 710071)

**【摘要】** 本文采用理论与实证相结合的方法,利用挣值法对陕西省财政支出预算进行过程控制管理,并对2007年陕西省财政预决算进行实证分析,认为挣值法可以对陕西省财政支出预算执行中的各个关键点进行有效控制,解决财政支出预算执行中的“软约束”问题。

**【关键词】** 挣值法 财政支出预算 软约束

财政支出预算具有强制性与约束力强的特点,它直接规定政府支出的最高限额,即政府只能按照预算指定的用途、在预算限定的额度内运用资金;不得擅自改变预算资金用途,不得挪用预算资金,对违反支出预算的行为要承担责任。因此,解决陕西省财政支出预算执行中的“软约束”问题并保障其严格执行具有实践意义。

## 一、陕西省财政支出预算执行中存在“软约束”问题

1. 超预算现象严重。陕西省财政支出预算执行中的“软约束”主要表现为:超过预算限定的数额运用资金;擅自改变

2. 可能导致房地产过度开发,加大金融风险。征收物业税使得土地的取得成本降低,而相关税费的取消或合并,使项目的总开发成本降低。同时,房价的下降在一定程度上会刺激人们的购房需求,在需求旺盛和进入门槛降低的前提下,开发商可能会在合法免税的前提下进行疯狂的圈地运动。而过度地圈地可能导致开发商的过度开发,造成房地产市场的虚假繁荣,最终造成房屋空置率的提高。房地产开发商的此类行为还会加大银行等金融机构的金融风险。

此外,物业税的征收可能会导致开发环节的金融风险转移到物业保有环节。在房地产进入门槛降低的情况下,很多经济实力并不强的购房者会大量进入房地产买方市场,但物业税是随着房屋价值的提高而增加的,情况类似于购房的首付降低而每月还款额增加,类似美国的次贷危机值得防范。

3. 不动产价值的评估体系尚待完善。物业税开征涉及税收制度的改革和调整,有很多前期准备工作要做。具体来讲,在物业税开征之前,必须解决房地产税收的整合问题,建立完善的房地产价值评估机制。征收物业税需要一套完整的房地产价值评估体系,同时对评估的科学性、公开性和规范性也要求更高。开征物业税需要建立一支高效、公正、廉洁的评估队伍,但目前国内物业价值评估体系尚不完善,市场不规范,在此情况下开征物业税有可能引发社会问题。评估职能是由税务机关还是由中介机构来承担,目前还存在争议。

预算资金用途,违规开支。

根据陕西省2003~2008年每年的财政预算执行情况和财政预算草案的报告,陕西省每年实际的财政支出远远大于本年度的可安排财力,超预算已成为一种普遍现象。2003~2008年,陕西省财政支出预算每一年超支比例约在50%左右,超支率也有逐年增长的趋势,这不符合《陕西省财政预算管理实施条例》第一章第五条的规定:财政预算实行统一领导,分级管理;预算管理必须坚持量入为出、收支平衡、略有结余的原则。超预算的现象表明陕西省财政支出预算执行中的“软约

## 四、小结

针对我国现行房地产税制的弊端,开征物业税有利于完善我国不动产税收体系,保证长期内地方政府的财源,抑制房地产市场的投机行为,引导房地产市场理性消费,缩小社会贫富差距,促进社会公平公正。但同时也必须看到,在房地产税制改革的过程中,如何使物业税获得社会的认可、如何保证物业税税制的科学性和合理性、如何确保物业税的合理征收及管理都是目前迫切需要关注的问题。物业税的开征已经具备了一定的社会经济基础,但是还需要综合相关因素,在设计 and 操作等层面进行技术创新,如建立规范的评估机构、规范的房地产收费制度和完善的税收征管配套制度,为物业税的开征创造更好的环境和条件。在客观条件和时机都较为成熟后,再适时推出物业税。

## 主要参考文献

1. 钟伟,冯维江.物业税征收的国际经验及借鉴研究.税务研究,2004;4
2. 元海菊.关于开征物业税的若干思考.大众科技,2005;11
3. 徐建康.我国物业税税率的设计与分析.世界经济情况,2008;1
4. 王淑贤.物业税开征的意义及其不确定性分析.太原大学学报,2008;9