

# 托宾税思想下房地产交易投机行为控制

项 勇

(西华大学建筑与土木工程学院 成都 610039)

**【摘要】** 房地产交易中投资与投机并存使价格产生波动。本文将托宾税引入房地产交易中,探讨实行两级托宾税进行房地产交易中投机行为控制的策略,并分析了其注意事项。

**【关键词】** 房地产 价格调控 托宾税

为了防止房地产市场产生泡沫,抑制房地产市场的投机行为,国家有关部门相应采取了各种调控措施,如在《2002年中国货币政策执行报告》中提出房地产信贷政策应采取“软着陆”办法,防止因投机行为引起的房地产泡沫。国家对房地产价格的调控,多以交易行为调控为主,取得了一定的成效,如在2007年,全国部分城市的房地产价格有所下降。但即使在房地产价格有所下降的情况下,房地产价格仍然与其真实价值有所偏离,市场中投资与投机行为仍然并存。本文将托宾税引入房地产交易中,探讨其对投机行为的调控,以尽可能地减少房地产市场中的投机炒作行为。

## 一、房地产交易投机行为控制中托宾税思想的引入

托宾于1972年首次提出只要在外汇交易市场上征收0.1%的税,就可以通过提高投机成本达到减少外汇市场破坏性投机的目的。他认为商品和劳务价格的变动慢于金融资产产生的变化,因而放慢金融市场的反应速度对经济的稳定性有帮助。他建议对所有与货币兑换有关的国内证券和外汇即期交易征税,以提高交易成本,抑制资本过度流动,为各国政府实行独立的货币政策留下空间。Spahn在1995年对托宾税进行了改进,提出在简单托宾税基础上征收附加税的两级托宾税,以提高征税效率。在实践中,一些国家开征过以托宾税为蓝本的税种,如新加坡在1996年紧缩房地产贷款,并规定在购房后三年内若卖出必须缴纳100%的资本收益税,可见从防范金融风险角度开征托宾税的意义是可取的。

在我国房地产交易中,房价自2000年以来持续上涨,2007年至今局部地区的价格有所回落,但总体趋势是房价仍然超过了置业者的购房能力,房地产价格远远偏离其真实价值,市场交易中投机行为仍然存在。因此,可将托宾税的征税思想引入房地产交易征税中,能有效地抑制投机行为,使市场交易以开发投资和置业投资为主导,防止房地产市场产生泡沫。

## 二、两级托宾税在投机行为控制中的实施策略

在房地产交易的调控中实行两级托宾税,首先是设定基础交易区课征低税率的交易税,而后设定超出基础交易区课征高税率的“惩罚税”。这样有助于房地产市场的正常运行,促进资本在行业内部、行业之间的合理流动,同时又抑制了资本

市场中的游离资本在房地产市场中的投机行为。

房地产交易中有真实的开发投资和置业投资行为,也存在着大量的投机行为。在无法有效区分投资者与投机者的情况下,依据我国相关规定,将第一次置业视为真实的投资行为,对此可征收较低的交易税,通过合理的税率不增加置业投资者的交易成本,从而不减少基于真实需求的交易。而对第二次置业或者多次置业者设定较高的交易税税率,提高交易的投机成本。

对房地产交易中的投机行为实行较高的交易税,即采取“惩罚税”可依据以下标准:一是多次置业的流通时间,置业后进行流通的时间间隔越长,则“惩罚税”越少;二是交易形成的价格区间,若置业者在置业后短时间内进行了高价格的交易,则实行高额的“惩罚税”;三是置业次数和置业数量,置业次数越多,数量越大,则炒房及投机行为倾向越明显,可实行高额的“惩罚税”。通过课征“惩罚税”产生高额的交易成本迫使投机者退出市场,从而平衡市场中价格的大幅度波动,因为在交易前交易者无法确定准确的交易成本,但在交易后有权选择继续交易还是退出市场。因房地产市场交易额较大,通过“惩罚税”产生较大的交易成本,可以大幅度地缩小投机者的利润空间,从而使投机者退出市场。

实行两级托宾税制,对正常交易实行低税交易税率,对其他交易行为征收不同档次的“惩罚税”,使“惩罚税”就像一个“尺度”,当市场接近“惩罚”边界时,投机者将权衡利弊,放缓投机步伐;若市场始终处于平衡状态,则“惩罚税”将不会产生任何作用。

## 三、利用托宾税控制投机行为应注意的问题

### 1. 避免片面认识。

首先,利用托宾税对房地产交易投机行为进行控制,该方法不是万能的。主要体现为:①托宾税的思想只有在作为整体构架的一部分时才产生作用。如果在房地产交易中利用两级税制征收交易税的同时忽略了法律规范、市场监管等措施,则该税制形同虚设。②托宾税调控对错误的政策引起的市场波动无能为力。

其次,托宾税是有用的,应减少其负面影响而提高其有用

# 兼营非应税劳务增值税纳税筹划分析

王珍珍 胡雪枫

(华南理工大学工商管理学院 广州 510640)

**【摘要】** 增值税一般纳税人兼营非应税劳务可以选择分开核算或不分开核算应税项目和非应税劳务,这一核算方式的可选性为纳税人提供了纳税筹划空间。另外,增值税一般纳税人身份的不同造成其实际承担的税负也不一样。本文从税后净现金流量的角度来考察供应方和经营者拥有不同纳税人身份的情况下,经营者如何选择核算方式进行有效的纳税筹划。

**【关键词】** 兼营非应税劳务 增值税 营业税

增值税一般纳税人兼营非应税劳务通常是指增值税纳税人的经营活动既涉及增值税应税项目又涉及营业税应税项目。根据《增值税暂行条例实施细则》的规定,纳税人兼营非应税劳务的,应分别核算应税项目和非应税劳务的销售额,按各自适用的税率分别征收增值税和营业税。如果不分别核算,非应税劳务应与增值税应税项目一并征收增值税。由此可见,纳税人选择的核算方式不同,所承担的税负也不同。另外,增值税一般纳税人身份不同,其实际承担的税负也不同。这都给纳税人提供了纳税筹划的空间。

## 一、相关假定

由于增值税是价外税,不计入利润表,因此本文在决定供应链条中经营者B的纳税筹划方案时以税后现金净流量作为衡量的标准,计算了增值税、营业税、企业所得税、城市维护建

性。采用托宾税思想进行征税可以有效地预防非经济原因的经济波动,增加敏感的投机成本,减少房地产市场交易中的混乱。由于理性预期理论、噪声交易和羊群效应使得投机者的投机行为给基于真实需求进行交易的投资者带来负面影响,政策制定者应对存在负面影响的行为进行征税以加大其成本,减少投机及投机行为产生的负面影响。

2. 利用托宾税思想控制投机行为的注意事项。托宾税是一种理论设计,其理论出发点是在保证房地产市场交易稳定性的同时提高市场效率。托宾税在一定程度上解决了抑制房地产交易中投机行为的难题,但在其实施过程中应注意以下几点:①对房地产交易行为进行征税的目的是打击投机和炒房行为,但也不可能阻碍该行业资本的正常流动,如置业投资者的短期性出售物业行为并不都是投机行为。②防止在托宾税征收过程中投机者利用资产替换行为进行避税。由于房地产具有较强的区域性,因此投机者可利用区域差异进行避税,在这方面应注重托宾税征收模式的设计。③征税职能部门的选择存在差异。通常情况下选择税务部门进行征税,但税务部门在资产分析能力、区分投机与投资交易等方面存在不足。如果改为由其他部门征税,则会扭曲托宾税的税收性质。因此,利

设税及教育费附加。

假设供应方A货物的不含增值税售价为X,增值税税率为 $T_1$ ;经营者B提供非应税劳务的价格为Y,适用的增值税税率为 $T_2$ ,营业税税率为 $T_3$ ( $T_3$ 取3%或5%)。企业所得税税率为25%,城市维护建设税税率为7%,教育费附加征收率为3%。

## 二、推导分析

1. 供应方A和经营者B都是一般纳税人。在这种情况下,经营者B兼营非应税劳务时不分开核算,则非应税劳务应该缴纳增值税,且可以抵扣进项税额。设非应税劳务不含增值税的价格为Z, $Z=Y/(1+T_2)$ 。经营者B的税后现金净流量计算如下:

税后现金净流量 $=Z \times (1+T_2) - X \times (1+T_1) - (Z \times T_2 - X \times T_1) - (Z \times T_2 - X \times T_1) \times (7\% + 3\%) - [Z - X - (Z \times T_2 - X \times T_1) \times$

用托宾税思想进行征税从而控制投机行为在执行机构选择方面很关键。

综上所述,利用托宾税进行房地产交易中投机行为的抑制在实践中存在一定的难度,其关键在于制度和政策的合理设计。在目前的房地产市场情况下,只有充分认识到投机行为所产生的负面影响,通过加强政策和法律制度的建设,基于托宾税思想的税制才能有效地实施和运作,进而成为规范房地产市场的有效工具。

## 主要参考文献

1. Spahn P. The Tobin Tax and Exchange Rate Stability. Finance & Development, June 1996
2. Stotshy J. Why a Two-Tier Tobin Tax Wont Work. Finance & Development, June 1996
3. 冯菊平.改进的两级托宾税设计模型与我国外资管理.金融研究,2002;6
4. 钟伟.论托宾税和国际资本流动.国际金融研究,2001;2
5. 岳华,顾丽雅.全球金融监管的托宾税视角.税务与经济,2006;5