

日韩调控房地产税收政策比较及启示

李宛柔 薛璐曦

(西南财经大学财税学院 成都 610074)

【摘要】 日本、韩国调控房地产的税收政策包括提高保有环节的税负、强化交易环节的征收、完善房地产权登记制度和估价制度,并对消费性需求和投机性需求实施差别性税收政策等。两国政策各有特色,都能有效地抑制投机、控制房价,为我国目前面临的房地产税制改革提供了可以借鉴的经验。

【关键词】 房地产 税收政策 调控

一、日韩调控房地产的税收政策

1. 日本调控房地产的税收政策。

(1)提高保有环节的税负,新设地价税。在1990年之前,日本土地税制在“保有阶段”中对保有者的税收负担过低。保有者所负担的税收包括固定资产税、城市规划税、特别土地持有税三种,其征收范围小、税负轻。通过不动产税(财产税)对国民所得以及税收总额比率的国际比较可以看出:在1990年,日本的不动产税(财产税)对国民所得以及税收总额比率分别为1.7%和6%,而当时美国的不动产税(财产税)对国民所得以及税收总额比率分别为3.5%和14%,正是由于低保有费用阻碍了日本土地的有效利用,甚至造成土地未利用或者几乎未利用就被搁置。此外,与其他资产相比,土地更容易成为投机的温床。这一情况导致土地价格飞涨,影响了土地和住房市场的发展,并逐渐成为一个社会问题。

正是在这样的压力下,日本政府于1991年设置了地价税,并于1992年1月开征。该税种的纳税人是拥有日本国内土地及租地权等土地权利的个人与法人,当纳税人在课税期间(每年1月1日零时)所拥有土地的合计金额超过既定的起征点时,对土地评估价格总额按0.3%的比例税率缴税,按年计算,分期缴纳。同时政府设置了非课税的土地,将包括公共法人和非营利组织用地及自己所有并居住的住宅(每个家庭只限一处)在内的土地排除在征税范围之外。这一政策的实施,使日本在保护自住需求的同时,有效地抑制了土地投机,促进了土地的有效利用。

增加保有环节的税负是此次税制改革的核心,即使1998年地价税停征后,不动产保有环节的税负还是有了较大的提高。仍以不动产税(财产税)对国民所得以及税收总额比率的国际比较来说,2002年日本的不动产税(财产税)对国民所得以及税收总额比率分别为2.4%和11%,与当时美国的情况基本接近。

(2)强化转让收益税的征收。日本在经济泡沫出现之前,对个人4000万日元内的(土地)转让收益征收20%的收入所得税,超过4000万日元的部分转让收益要实行50%的综合

课税。对于法人而言,除了征收法人税率,如果保有期间在10年以下,还要征收20%的追加课税。但是,这种转让收益课税对于抑制投机活动并不见得有效。为了抑制投机,从1992年开始实施针对泡沫经济的税制,尤其针对短期和超短期的情况,制定惩罚性质的税收制度。如对法人持有期低于2年的土地转让收益从追加征税方式改为分离征税方式,转让时要另行加征30%的税;对个人持有期超过5年的土地和建筑物的转让收益,税率从20%(居民税6%)提高至30%(居民税9%);针对法人的长期转让收益采用10%的追加课税。

(3)改善土地的评价体系。无论在持有环节或是交易环节,土地比现金和股票的价格更易被低估,其结果会导致财产税和收益税减少。根据历史经验,地价税即使根据历史成本征收也容易出现低估现象,导致税收政策的作用不能有效发挥。为了压缩各种避税空间,日本政府改善了土地的评价体系,以课税时的“时价”作为计税依据。所谓时价,它是指在课税时根据各种财产的状况,假定由不确定的多数当事人进行自由交易时所确定的价格。政府主管部门还分别对宅基地、农用地、房屋的评估等做了详细、具体的规定。如市区内的宅基地,要以土地管理部门每年公布的各地价格(日本称“路线价”)为基础评估;农用地和房屋则以固定资产税评价为基础评估等。这些规定保证了税收政策作用的有效发挥。

2. 韩国调控房地产的税收政策。

(1)保有环节调整对房屋综合不动产税的征收。与日本一样,在税改之前,韩国不动产保有环节的税负较低,只有土地税和财产税两种。政府为抑制房价的大幅上涨,调整房地产所有税(一种财产税),当前已把房地产所有税的起征点由过去的9亿韩元下调到6亿韩元(约合6万美元),税率为1%~3%,并计划从2008年起以每年提高5%的速度,提高房地产所有税的税率,直到提升到适当的税率为止。政府做这种调整的目的在于通过加强房屋综合不动产税的征收,使拥有房地产越多的家庭每年缴纳的房地产税也越多。由于综合不动产税每年都要定期缴纳,囤积房地产将给其拥有者带来沉重的负担,迫使其量力而行,及早出手多余房产,从而抑制投机和

投资性需求。

(2)交易环节对高价、多宅征重税。与日本一样,韩国也提高了房地产流转环节的税负,但韩国打击投机行为避免一刀切的做法,更注重对高价、多宅征税。韩国政府规定,对于“一户一宅”的房主出售房产,收取的资本收益税为9%,而对于拥有两处或两处以上住宅者出售房产收取高达36%的资本收益税。从2007年起,对于拥有两套以上房子的家庭,房地产交易价格超过政府制定的各地房产基准价10万美元时,转让收益税税率由以往的9%~36%提高到50%,高价高档住宅的转让所得税税率则更高。对拥有第三套住房的卖主征收60%的资本收益税。可以设想,60%的资本收益税再加上居民税等,总税率高达75%。也就是说,房主通过住房的买卖所获得的差价,其75%将被征收为税金,再加上房产中介机构的手续费等,房主想借倒卖房产“捞一把”的梦想几乎完全破灭。同时,这一政策也使转让人在转让房地产时不得不考虑政府公布的评估价格,不敢要价过高,从而有效地防止了房地产价格的过快上升。

(3)改革土地交易税制度。为限制土地投机活动,韩国政府提高了土地交易条件,并与住房税收政策相配套,改革了土地交易税制度。从2007年1月1日起,政府开始对非土地所有人自住的土地交易征收60%的交易税。同时,政府决定重新征收土地开发税,并引入基础设施负担金制度,以抑制房地产投机和盲目开发。

(4)有压有保。一方面,政府区别对待投机需求和普通的自住需求,推行“一户一宅”制。对于“一户一宅”的房主出售房产所得征税的税率较低,而对于有两处或两处以上房主出售房产所得征税的税率则很高。另一方面,政府在打击投机的同时,大力帮助无房户和低收入者解决住房问题。对无房户购房,将银行的贷款利率由现行的5.2%下调到4.5%;对年收入在2万美元以下的贫困户购房,可贷给占房价70%的贷款,利率也下调到4.5%;而对于已经拥有住宅的居民如要贷款再买房,一要将利率调到5.2%以上,二要降低贷款占房价的比例。

(5)完善配套措施,促使房屋交易透明化。韩国政府实施优先为无房户提供住房的制度,对这项制度的实施设有非常严格的审查措施。政府在住房方面实施了一套严格的档案制度,对每个购房者的资料都进行了详细调查。因此,韩国极少出现富人假冒低收入者享受优惠的事件。

为了防止隐匿和以他人名义倒卖房地产,韩国2005年出台的《不动产综合对策》规定,在进行土地交易时,必须向地方政府的国税厅和警察局等机关申报资金来源,说明购房资金来源。同时,包括中介机构在内的卖房者必须报告实际交易价格,国家税务总局将建立常设监督机构,对有可能进行投机的交易者进行监督。

韩国政府通过这些方式,使房产买卖透明化,杜绝了偷漏税和钻政策空子行为的发生。

二、取得的成效

由以上的分析可以看出,面对日益猖獗的投机行为和飞涨的房地产价格,日、韩两国都采取加重税负的措施加以调

控,有效控制了房地产过热的现象。

20世纪80年代,日本经济快速增长,使国内出现大量闲置资金,加上日本中央银行采取非常宽松的金融政策,导致过剩资金大量流入股市和不动产市场,资金的过度充盈推动日本国内房地产价格急速上涨。同时,由于这一阶段的财税政策并未对潜在的经济泡沫给予足够重视,对房地产采取低保有税和低流转税,甚至在某些方面还鼓励不动产投资规模的扩大,进一步刺激了土地价格的飞速上涨。1985年,东京商业用地价格指数仅为120.1点,但1988年就迅速上涨到334.2点。

1991年,日本政府对土地税制进行了一系列改革,改革以高保有税和高流转税为核心,以打击土地投机、控制地价为目的。该政策的实施取得了一定的成效:土地价格从1988年开始减慢上涨幅度,至1992年停止上涨,随后一直处于下跌状态。根据日本国土交通省的“公示地价”统计资料,与1991年相比,2005年住宅地价已经下跌了46%,基本回到了房地产泡沫前即1985年的水平;商业用地价格下跌了约70%,为1974年以来的最低水平。

韩国近年来房地产业的快速发展为房地产价格持续上涨创造了重要条件,特别是进入21世纪后,许多富人利用其拥有的富余资金和私有房地产,加入房地产投机,使得投机活动日益猖獗,房价不断飙升。据统计,过去3年间,韩国首尔的公寓价格平均上涨了24%;而以高档住宅闻名的江南地区过去5年内的房价上升了121.8%。从全国来看,许多大城市房价的年涨幅达到7%~10%,有的城市最高的年涨幅达到28.9%,远远超过经济增长的速度。这些促使韩国政府于2005年出台了一系列政策,对房地产投机者施以重税,抑制房价过快上涨。

从韩国建设交通部的统计来看,新政策出台后,韩国的地价涨幅从2006年4月开始放缓,土地成交量迅速萎缩,月成交量减少了36.3%。同年5月,韩国政府“对房价虚高不会放任不管”的表态使江南地区的平均房价当月下跌了0.29%。而在江南开浦住宅区,面积在40~57平方米的小户型公寓价格一个月内下滑了2万美元,房地产热明显降温,全国住宅市场的平均价格出现回落的态势。由此可以看出,韩国政府实施的重税政策,对抑制投机、控制房价取得了一定的成效。

三、经验总结

1. 改革房地产保有环节的税收体系。目前,我国的房地产税收在保有环节的税种较少、税负较轻,使得土地保有者基本上无风险,导致了土地利用的低效率,同时也使得国家无法对房地产转让的溢价部分进行分配,导致税收收入的流失,客观上增加了房地产投机者的收益,使得调控效果欠佳。而反观日本和韩国房地产税制改革,都不约而同地增加了保有环节的税负。以日本为例,除规定固定资产税之外,还新设地价税,对土地所有人按土地评估价值的0.3%的比例税率课征,并对公益性土地利用和自己所有并居住的住宅(每个家庭只限一处,有面积限定)实施免税,在照顾自住需求的同时把调控矛头指向了投机者。韩国通过对现有的房地产所有税进行调整,降低起征点,并逐年增加税率,直至税率适当为止。这种规定将迫使拥有较多房地产的纳税人及早出手多余房产,从而抑

中美内部控制之差异比较

樊文艳

(江汉大学商学院 武汉 430056)

【摘要】 美国企业是世界上最具竞争力和创新精神的企业,研究美国企业的内部控制,有助于我们汲取美国企业运营与管理方面的经验,提高我国企业核心竞争力。

【关键词】 内部控制 内部控制主体 内部控制环境

一、内部控制制度制定主体之差异

1. 美国内部控制制度的制定主体。20世纪90年代以前,美国关于内部控制制度的研究分散于不同的组织机构,如美国注册会计师协会、美国内部审计师协会、美国财务经理人协会等。正式文件中的内部控制定义、内部控制目标以及内部控制要素也大不相同。从1991年开始,美国关于内部控制的研究主要由反对虚假财务报告委员会所属的内部控制专门研究委员会下的发起机构委员会(COSO)承担,COSO研究的权威性来自于它的发起者,包括美国注册会计师协会、美国会计学会、美国管理会计师协会、美国财务经理人协会以及美国内部审计师协会。COSO自成立后即提出了自己的研究计

划,其研究报告在征求各方意见后发布。截至目前,COSO已发布的研究报告如下:①1992年发布了《内部控制——整体框架》;②1996年发布了金融衍生工具使用的内部控制问题研究;③1999年发布了虚假财务报告研究;④2001年12月COSO启动《企业风险管理》项目,并于2004年9月发布。

划,其研究报告在征求各方意见后发布。截至目前,COSO已发布的研究报告如下:①1992年发布了《内部控制——整体框架》;②1996年发布了金融衍生工具使用的内部控制问题研究;③1999年发布了虚假财务报告研究;④2001年12月COSO启动《企业风险管理》项目,并于2004年9月发布。

以一个独立的机构来对内部控制进行专门的研究,无疑提高了研究的系统性与深度。COSO于1992年提出的内部控制框架不仅在美国有极大的权威性,而且在国际上也享有盛誉。

2. 我国内部控制制度的制定主体。我国有关内部控制的指导原则、指引、规范出自不同的政府部门,这是由企业的管

制了投机和投资性需求。

2. 加强交易环节征税,实施差别性税收政策。日本强化转让收益税的征收主要针对持有土地和房产短期和超短期的情况,制定惩罚性质的税收制度。对购买商品房产后短期内即转让的所得利润课以很高的税率,税率随持有房产年限的增加而递减,如对于保有期间在2年以下的土地,转让时要另行加收30%的税。同样加强交易环节征税的韩国则针对高价、多宅征重税,对购买多处房产的炒卖所得课以很高的税率,且税率随持有房产多少的增加而提高。韩国政府从2007年起,对于拥有两套以上房子的家庭,房地产交易价格超过政府制定的各地房产基准价10万美元时,转让收益税税率由以往的9%~36%提高到50%,高价高档住宅的转让所得税税率则更高。对拥有第三套住房的卖主征收60%的资本收益税。无论是考虑实际占有权属时间长短还是区分拥有房产的数量,都能较为有效地区分消费性需求和投机性需求。实施差别性税收政策,可以在保护真实购房需求的同时,有效抑制投机性需求,降低泡沫风险。这种政策既体现了社会公平和谐原则,对正常居民住房需求予以保护与支持,又符合市场经济原则,允许进行房地产投资,同时应对其产生的利润纳税。我国应根据国内的税收环境选择适合自己的课征方法。

3. 强化配套措施,切实发挥税收政策的作用,堵住各种偷税、避税的漏洞。无论是税收政策的公平性还是效率性,其

作用的发挥都离不开房地产权登记制度、估价制度和定价制度的完善。一套完善的房地产权登记和评估体系的建立,是实施新房地产税收制度的先决条件。日本在1992年的税改中对土地的评价体系进行了改革,明确了在课税时根据各种财产的状况,以假定由不确定的多数当事人进行自由交易所确定的价格作为课税基础,而且分别对宅基地、农用地、房屋等的评估做了详细、具体的规定,为课税依据的确定和调整提供了明确的依据。韩国则实施了严格的房地产权登记制度,使得政府能充分掌握每个购房者的房产资料,同时要求在进行交易时,买方必须申报购房资金来源,卖方必须报告实际交易价格,并建立常设监督机构对有可能进行投机的交易者进行监督,使房产买卖透明化。我国可以借鉴这些做法,强化政策实施所必需的配套措施,杜绝偷税、漏税和钻政策空子行为的发生。

主要参考文献

1. 顾红.日本税收制度.北京:经济科学出版社,2003
2. 肖元真,江德钧,黄劲生.世界各国调控房地产业的做法与启示.北方经济,2006;9
3. 段晓力.国外房地产税制的借鉴和启示.中国房地产金融,2005;9
4. 包宗华.韩国“整治”房地产投机的启示.中国房地信息,2006;1