



## 借鉴国外经验 完善我国房地产税制

天津财经大学 苏泽龙

### 一、我国现行房地产税制存在的主要问题

**1. 征税范围狭窄。**我国现行税制规定土地使用税和房产税只在城市、县城、建制镇和工矿区征收并将广大农村的一些应税对象排除在征税范围之外，同时还把国家机关、人民团体、军队、由国家财政部门拨付事业经费的单位的自用房地产以及个人所有非营业用的房地产等列为免税对象。这种规定已远远滞后于我国当前的制度安排和经济结构。首先，随着工业化进程的不断加快，农村城市化的程度也不断提高，一些地区已具备了城市的功能，房产规模急剧扩大，经营用房规模快速膨胀，完全可以作为国家税收的稳定税源。其次，随着我国事业单位管理体制的改革，不属于提供社会公共产品领域的事业单位将逐步实现市场化和企业化，也必须承担纳税义务。再次，我国的住房制度改革使得居民住房的商品化程度有了很大提高。高收入阶层通常选择面积大、地段好、各种配套设施齐全的住房，因而享受了更多的社会公共服务。而对居民自用住房免税，不仅放弃了税收调节收入分配的重要作用，还违背了多受益者多纳税的公平原则。

**2. 计税依据不合理。**我国现行税制规定房产税以房产余值及租金收入为计税依据，其弊端主要有以下几方面：首先，房产余值难以体现房屋的真实价值。房产余值是按房产原值一次性减除 10%~30% 计算的，而房产原值与现值相比普遍偏低。同时，由于受房产地理位置、新旧程度和物价等因素的影响，房产原值与现值严重脱节，导致房产税计税依据不合理。其次，租金收入难以确定，偷逃税现象严重。目前，城市房屋租赁业得以迅速发展，租赁形式的多样化使租金收入难以确定，加之多数出租者变相隐匿租金收入，使得偷漏房产税的现象比较普遍。再次，若同一课税对象经营形式发生变化，其税负也将随之变化，不利于纳税人搞活经营。对同一房产，承包经营按房产余值征税，对外出租则按租金收入征税，而按租金收入计税的税负远远高于按房产余值计税的税负。

**3. 内外资两套税制有违税负公平。**目前，我国在房产税方面实行内外资两套税制，这直接造成了税负失衡的格局。根据规定，内资纳税人（自然人与法人）按照 1986 年国务院颁布的《房产税暂行条例》的规定纳税，而涉外企业和外籍人员则是按照 1951 年制定的《城市房地产税暂行条例》的规定纳税，其税率依据房产的计税价值或房产的租金收入分别确定。涉外企业与外籍人员的房产无论是出租还是自用，全部按照房产原值扣除 80% 后按 1.2% 的税率征税；内资纳税人在缴纳房产税时，如房屋用于出租，虽要分公房与私房，公房税负低，私房税负高，但无论如何，内资纳税人因出租房产而缴纳的房产税

均高于涉外企业和外籍人员。内外资有别的房产税政策是不利于税负公平的。

**4. 租、税、费界定不清，难以充分发挥其各自的功能。**城镇土地使用税实质上应该是地租。我国城镇的土地归国家所有，土地使用者与国家之间存在着事实上的土地租赁关系。国内或涉外土地使用者缴纳的土地使用税或费含有地租的特点。同时，《城市房地产管理法》中规定的“土地闲置费”其实应该是一种税，因为这是对土地闲置行为进行的强制性和无偿性的规范，而非付费人给行政机关提供行政服务支付的报酬。这种租、税、费界定不清的现象，损害了立法的科学性和严肃性，也容易助长乱收费的不良风气。

### 二、国外房地产税制的可借鉴之处

**1. 房地产税是地方政府重要的财政收入来源。**房地产税属于地方税体系，具有税源稳定、容易征管等特点，是地方财政收入的重要来源之一，并且总量呈上升趋势。综观各国税制，凡是中央与地方实行分税制的国家，其房地产收入基本都划归地方，成为地方税收的主体税种。目前，在许多发达国家该项税收收入在地方政府组织的税收收入中都占据重要地位，如美国房地产收入一般要占地方财政收入的 50%~80%。由于地方具有相应的立法权，因而地方政府都十分重视房地产税收。

**2. 房地产税收政策坚持“宽税基、少税种、低税率”的基本原则。**宽税基，即除对公共、宗教、慈善等机构的不动产实行免税外，其余的不动产所有者或占有者均为纳税主体；少税种，即多数国家因房地产税种较少而开征不动产税，这样一方面可以避免因税种复杂而导致重复征税现象的发生，另一方面又可以降低税收征管成本；低税率，即主体税种的税率一般都较低，总体税收负担水平也偏低，如日本的不动产标准税率为 1.4%，德国为 1%。发达国家在实行低税率的同时，较宽的税基同样可以为政府带来相对充足的收入，并且减小了税收征管的阻力，有效地推动了房地产市场的发展。

**3. 重视对房地产的保有征税，而房地产转让环节的税收较少。**强化在房地产保有环节课税将会刺激土地、房屋的经济供给和频繁的交易活动发生，有利于房地产要素的优化配置。以英国为例，直接来自于房地产转让的税收收入（不包括转让人是公司时交的所得税）仅占全国总税收收入的 1%~2%，而来自房地产保有的不动产税及来自经营性不动产的税收收入却占总税收收入的 30% 左右。

**4. 按房产评估价值征收房产税。**大多数国家趋向于按房产的评估价值征收房产税，使其具有随着经济增长而增长的

# 从中航油事件透视 衍生金融工具的风险管理



暨南大学管理学院 宋献中(博士生导师) 高秋玲

2004年11月30日,中国航油(新加坡)股份有限公司(简称“中航油”)因石油衍生品交易出现5.5亿美元巨额亏损而向新加坡高等法院申请破产保护,由此中航油巨额亏损事件浮出水面。笔者认为,虽然衍生金融工具的套期保值和投机功能相伴而生,在规避风险的同时其杠杆作用也会给企业带来风险,但严禁企业从事衍生金融工具的投机业务是不现实的,关键是要对其进行适时的会计控制,建立健全风险管理机制,同时逐步完善企业的内部治理机制。

## 一、衍生金融工具风险产生的原因

从衍生金融工具自身的特点来看,风险产生的主要原因是标的资产价格的波动性。因为标的资产的未来价格不仅受供求关系的影响,还受到政治环境、经济政策、投资者或消费者的心理预期以及人为操纵等众多因素的影响。另外,合约双方的信息披露存在很大的局限性,有关会计处理

方法、交易战术、衍生产品真实质量等重要信息通常未能在合约中得到充分披露,而合约双方在合约执行过程中的信息不对称性也极易引发信用风险。尤其是场外衍生金融工具,虽然与场内衍生金融工具相比,其可以更精确和更灵活地对冲和管理风险,但参与者很难充分衡量、评估和了解对手及其他风险的分配与平衡,从而产生了信息的透明度问题。

从宏观上看,风险产生的原因主要是全球金融自由化不断发展,衍生金融工具不断推陈出新,各种金融工具的分类区分越来越困难,同时全时区、全方位、一体化的国际金融市场极大地加速了衍生金融工具的交易,从而加大了金融监管的难度和制定衍生金融工具会计准则的难度。许多与衍生金融工具相关的业务无法在传统会计报表中得到真实、公允的披露,使得信息的透明度下降。

从微观上看,风险的产生主要与企业管理层的风险偏好

弹性特征。这样做,一是按房产现值计税比较客观;二是在税收征管上具有统一性,比较公平合理;三是随房产价格的上升相应增加税收有利于有效地组织税收收入。

## 三、完善我国房地产税制的基本思路

**1.统一内外资两套房地产税制。**内外资企业公平税收待遇是WTO各成员国的基本政策思路。对于我国来说,笔者建议改城镇土地使用税为地价税,并在房地产保有阶段征收统一的房产税和地价税,将涉外企业和外籍人员的房地产纳入统一的房产税和地价税的征收范围,废除现行对涉外企业和外籍人员实施的城市房地产税制,实现房地产税制的内外统一。

**2.扩大征税范围。**从区域角度看,应将农村的房地产也纳入征税范围。虽然我国“三农”问题严重,但可以通过设立免征额将贫困人口排除在征税范围以外。从纳税人结构角度看,城市内个人购房规模日趋扩大,同时通过公有住房制度改革,大部分公房已转变为个人财产,享受财政补助的事业单位通过改革也都有了房地产权,因此应把城市自有住房和事业单位用房也纳入征税范围。

**3.采用灵活的税率政策,适当下放税权。**我国地域辽阔,东西部经济发展不平衡,因此对于属于地方税种的房产税来说,宜采用灵活的地区差别比例税率,但在税率上也应体现出中央对房产投资的宏观调控作用。具体做法为:由中央政府规定一个税率区间,适当下放税权,各地再根据实际情况灵活确定适用税率。

**4.设立土地年租金。**改革土地供应管理制度,将原来的土

地批租制改为土地年租制,由一次性收取几十年的土地出让金改为每年收取一次土地年租金。这样做既可以优化土地资源分配,增强土地的集约使用效果,又能够大幅降低房价,大力推动我国住房的商品化进程。收取土地年租金虽然在短期内会导致地方政府收入减少,但从长远看将有利于我国房地产市场的健康发展,也符合国际发展的趋势。

**5.清理现有收费项目。**除目前国家建设部和各省市规定取消的收费项目外,剩余的收费项目应由物价管理部门、房地产管理部门等组织联合予以清理,并公布清理结果,同时形成政府文件下发到基层。笔者认为,应将一部分名费实税的房地产收费改为税,比如可将土地闲置费改为土地闲置税,与此同时,由房地产开发企业缴纳的各种名义的管理费、保证金和对商品房购买者征收的测绘费、交易管理费等均应取消。

**6.建立健全房产计税价值的评估制度,加强房地产税收的征管。**进行房地产税制改革时,应将现行计税价值由原值改为评估价值,实行房产计税价值评估制度。可参照国际通行做法,按房产的评估价值即由评估部门按某一特定年度房产市场价格评估出的房产实际价值征税,一般3~5年不变,以有效提高税收增长弹性、有效组织地方财政收入,同时通过幅度税率或征收率的调整有效调控房地产市场,发挥税收杠杆作用。此外,应根据国家产业政策和房地产企业类型、经营业务、经营方式的不同,尽快制定出规范、具体、可操作性强的税收法规实施细则,为税务部门依法征税提供依据。同时,应加强税收征管力量和加大税收征管力度。□