



如何看房地产税的三条 “灵魂拷问”



【财新网】(专栏作家 罗高波)近日,《房地产税的三个“灵魂拷问”》成为网络热点。据说,这些问题在 2018 年 6 月首次在微博出现,之后在不同平台和微信群反复出现并广为流传,但鲜有人认真讨论和回复。结合个人前期研究,特尝试回复并给出思考和建议,以抛砖引玉,与各位同仁共同探讨。

“灵魂拷问”之一

到底是“房产税”还是“房地产税”?如果是“房地产税”,则没有道理,因为土地不是我的,是国有的,你没有道理向我征税;如果是“房产税”,那么,我只是租用国有土地 70 年,在上面建房子,征税就必须去掉土地的价格;

回复:

应是房地产税,包括对房屋和土地两个方面的税收。作为一名独立学者,对房屋而言,我完全赞同您的意见,对房屋的征税应该去掉土地的价格。从法律的角度,您不拥有土地,当然不应该每年为不属于自己的东西交税;但对土地而言,正如您所说,土地是国有的,您不拥有土地,同时也不对造成土地增值的后续基础设施和环境改善进行投资,从法律上说,土地增值收益应该不属于您所有,但您卖房的时候将土地增值收益全部拿走,都归您个人所有,这也不太合适吧?

思考:

土地出让金反映的是在出让时点，周边基础设施和规划配套土地的静态价值。房地产税包括对土地和房屋两方面的税收，在土地方面，应该反映土地拍卖后增加的和超出原规划配套的周边基础设施、环境改善等带来土地增值的动态价值；对房屋而言，应该覆盖房地产的日常运营维护费用。

在欧美，由于房屋和土地所有权一致，利益主体一致，并已进入城镇化成熟阶段，市场相对平稳，因此法律上可以简单采取按照房地产估值一定比例收取房产税方式；但在中国，房屋和土地所有权分离，且尚处于城镇化高速发展期，大规划基础设施和环境改善容易造成土地价值的大幅提升，由于房屋和土地利益主体不一致，且“地”是造成房地产价值差异的主要因素，尤其在一线和热点二线城市，“地”占绝对比重，因此，法律上更适宜房地分离，对土地和房屋采取不同方法和标准收取相关税收。

一个完整的现代房地产税收体系，应该覆盖房地产开发、建设、运营全过程。房地产税改革总体建议采取“房地分离，先地后房，以地为主”原则，由房地产增值税（暂定名，针对土地）和房产保有税（暂定名，针对房屋）两部分组成，即“针对土地，建议以土地增值税为借鉴，以房地产增值收益为基础，采取超额分级累进税率，出售时一次性收取房地产增值税；针对房屋，时机成熟时，建议以房屋建安成本（或评估后建安成本）为基础，按年收取一定比例用于房屋维护运营的房产保有税”，逐步建立完善的现代房地产税制度，实现“房子是用来住的、不是用来炒的”的基本定位。

结合中国城镇化发展进程和房地产税制改革，在发展中逐步构建“土地出让金—房地产增值税—房产保有税”三级税收体系，根据经济发展和城镇化发展水平，房地产收益将渐次进化，以不同形式和组合表现出来：

城镇化初期阶段：土地出让金，一次性收取，获得大额启动资金；

城镇化加速阶段：房地产增值税，分次收取阶段性溢价，获取可持续发展资金来源并抑制区域房价非理性过快上涨（尤其适用于因大规模基础设施建设和环境改善而使土地大幅升值阶段）；

城镇化成熟期：房产保有税，每年/每月收取，用于日常维护运营，房地产保值增值工具。

建议：

房地产税初步构想建议具体如下：

1、房地产增值税

（1）借鉴土地增值税，以房地产增值收益为基数，分级超额累进税率进行征收，即不卖不收；不获利不收；获利越多，税率越高，且分级超额累进；

（2）选择性、分区域、分阶段实施：实行房地产增值税的经济基础是城市已完成原始资本积累，现有房产存量价值远高于剩余存量土地出让价值，且房价涨幅巨大；

(3) 稳步推进，与时俱进：具备较好财政基础且矛盾突出的一线 and 热点二线城市先行试点并稳步实施，成功后渐进式推广至其他热点二线城市。随着中国经济和城镇化发展，成熟一个，推广一个，并随着经济发展和市场情况，与时俱进地调整税率；

(4) 积小改为大改：充分利用中国城镇化高速成长期，初期以每年 1-2 个城市的频率，通过 15-20 年的渐进式积累，积小改为大改，实现由“土地财政”向“税收财政”的逐步过渡和并重发展，并最终转化为“房地产民生”。

2、房产保有税：每年收取，专项用于房屋维护运营

(1) 以房屋建安成本（或评估后调整成本）为基础，按一定比例每年收取，并专项用于房屋维修运营；

(2) 中高端商品房采取市场化原则，自负盈亏，房产保有税完全覆盖房屋维护运营等相关费用；

(3) 政府安居房、人才房、老旧小区等，可根据实际情况，申请相关减免优惠政策，不足部分可向政府申请财政补贴，以保持房屋相应标准的维护运营水准。

“灵魂拷问”之二

征税是以房产购买时的价格还是以现在的市场价作为标准？如果以市场价为标准，那么谁来评估呢？评估费谁承担？如何保障评估价公平？

回复：

房地产税包括土地和房屋两个方面。土地方面，房地产税主要针对房地产增值收益，不卖不收，不赚钱不收，不会增加普通老百姓负担，赚钱越多税率越高，针对性、有效性和可实施性较强，买卖是有合同的，以购买合同价和出售合同价的差额为计税标准；房产方面，房屋的建安成本是有市场价格或评估价格的，而且专项用于您房屋的运营维护，和物业管理费一样，都是给您自己用的。

评估建议由具有专业资质的独立第三方评估机构进行市场价值评估，评估费用按照法律规定由买卖双方各自承担相应部分。

思考：

市场经济就应该遵循市场原则，政府和百姓都应该按照市场规律办事。征税也应该以市场评估价为基础，并随着市场变化体现与时俱进的原则。同时，专业的人干专业的事，像房地产估价这类专业的事情，建议聘请独立的第三方专业评估机构，以市场化原则体现公平公正。此外，建议政府

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29643

