

从各国房地产税政策中探寻中国模式

宏观研究报告

宏观分析师：袁野

电话：15810801367

Email: yuanye@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1250117080032

相关报告：

3. 《中美贸易战：从宏观到行业的影响分析》—2018/03/27
4. 《中美五次贸易摩擦交锋——理解其中的“对等”要求》—2018/05/15
5. 《本轮欧美经济同步复苏的逻辑：警惕再度出现的分化》—2018/05/28
6. 《3200条“推特”分析：读懂特朗普的政治手腕》—2018/06/04
7. 《中国财政政策手册：详解中央与地方的收支博弈》—2018/07/05
8. 《房地产税究竟合适推出？》—2018/07/27
9. 《特朗普加征2000亿产品关税对美国通胀的影响》—2018/08/02
10. 《从省级到市级的地方政府隐性债务测算》—2018/08/29
11. 《中国经济减税的时机、效果与可操作性》—2018/09/27

核心观点：

房地产税是全球主要经济体普遍征收的一种财产税，其作为各国地方政府的主要收入来源，对于助推地方经济发展起到了重要的作用。全球主要经济体征收房地产税都已经有很长一段的历史，而我国囿于一些现实情况和历史因素，至今仍未对非营利性住房征收房地产税。目前我国是否已经具备了征收房地产税的条件和环境，又该如何进行征收？

鉴于我国试点城市房产税仍经验不足，因此，有必要参考国外成熟的经验，进而对我国房地产税政策形成较为合理的设想。报告首先从对美、日、德、巴西以及印度现行房地产税政策仔细梳理入手。明确各国都是何时开始征收房地产税的？如何计算税费呢？减税免税政策又是怎样的？这些政策有哪些相同点和不同点呢？其次，从各国开征时的宏观环境，探讨我国目前的宏观环境是否适合开征房地产税。房地产税开征之后，是否会对中低收入居民的生活造成较大负担？如何确定不同地区的基本税率？第三，通过对各国房地产税政策的梳理，也发现了一些不合理的地方，例如美国减税免税过程中的寻租问题，巴西征税体系的公权受损等等，这对我国房地产税政策的设计亦有借鉴意义。

综上，我们结合实际情况从房屋评估、税率确定、减免政策、央地权责以及征缴制度等几个方面，形成对我国房地产税政策的整体设想。

风险提示：处置地方隐性债务引发的风险。

目录

| | |
|--------------------------|----|
| 世界各主要国家房地产税政策梳理 | 1 |
| 一、美国房地产税政策 | 1 |
| 二、日本房地产税政策 | 4 |
| 三、德国房地产税政策 | 8 |
| 四、巴西和印度房地产税政策 | 9 |
| 我国开征房地产税的宏观环境及税率测算 | 14 |
| 一、征收房地产税的宏观条件 | 14 |
| 二、各地房产税税率的测算 | 15 |
| 我国房地产税政策的设想 | 18 |

图表目录

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 表 1: 各主要国家的房地产税政策对比 | 11 |
| 表 2: 各主要国家的人均 GDP 与人均可支配收入情况对比 | 14 |
| 表 3: 我国各主要地区征收房地产税的理论税率 | 18 |
| 图 1: 各国历年基尼系数对比 | 错误!未定义书签。 |

世界各主要国家房地产税政策梳理

房地产税是全球主要经济体普遍征收的一种财产税，其作为各国地方政府的主要收入来源，对于助推地方经济发展起到了重要的作用。开征房地产税对完善我国税制体系、强化地方收入同样具有重要的意义。有鉴于我国目前上海及重庆两个地方的房地产税试点经验仍然不足，有必要借鉴与我国国土面积、人口结构、经济发展水平等条件相类同的国家。我们选取几个具有代表性、典型性的国家作为研究对象，如美国、日本、德国、印度及巴西的房地产税征收经验。对其房地产税政策进行仔细梳理，以期对我国房地产税的政策形成合理预期。

一、美国房地产税政策

美国作为世界第一大经济体，国土面积广阔，人口众多。从美国各州的财政状况与房地产税的关系来看，房地产税占州财政收入/支出比例基本都集中在12%-36%的水平，对地方而言是非常重要的财源。而美国得以顺利实施房地产税的依据有三点：一、美国建国以来的土地私有制度；二、“以支定收”确定税率；三、行之有效的征税行政体系和发达的金融体系。

（一）、全国统一的税费计算模式

美国各州拥有相对独立的财权。各州在财政方面的自主权较大，而且房地产税的征收完全用于各州的财政支出，并不上缴联邦政府，也不参与联邦政府事务（如全国性医保）。虽然各州在房地产税的设计和征收上拥有极大自主权，但美国各州在计算房地产税时却使用同一公式计算：

$$\text{应纳税费} = \text{市场价值} * (1 - \text{免征率}) * \text{实际税率} = \text{评估价值} * \text{实际税率}$$

不同的是，美国各州可根据自身财政状况通过对免征率的调控进而实现对房地产税收入的调控，即自行调整评估价值。另外，各州也可通过制定和修改各类减免税措施达到自主调节的目的。

实际上因为房地产税的财权全部归于地方政府，所以税基计算（房地产价格评估）、免税率确定、减免税条例全部都是由地方政府来确定的。由此，这其中容易造成税收不公平的环节即在房地产价格评估和减免税条例的实施。为了制定合理公平可行的房地产价格评估机制，美国采用了计算机辅助批量评估系统。对房地产进行评估时，需

考虑过去决定其原始基值的评估方法。认证指南要求评估人使用成本法、市场法和收入法中至少两种评估方法估计所有房地产的价值。

(二)、“以支定收”确定税率

美国地方政府与事权相对应的相对独立的财权。美国各地方财政支出与当地经济发展水平相匹配，各州的财政收支相对平衡。

房地产税是地方的重要税源。从美国各州的的财政收支数据来看，美国的房地产税占据美国地方各州财政收入的四分之一左右，也有部分州的财政收入有一半以上是由房地产税支撑的。从实际情况看，房地产税收较高的州大部分都位于美国东北部地区，属于美国传统的发达地区。由此可见房地产税收入与相关支出体现了较强的地域性，其与地方经济发展可形成良好的循环。经济较发达的地区，房地产税收较高，进而可支撑较高的地方属地财政开支，较高的地方财政开支又反过来刺激经济的增长。

拿与房地产税息息相关的教育来说，丰富的教育资源也集中在传统的美国东北部地区，8所常春藤学校被新英格兰地区和中大西洋地区包揽。因美国地方市一级授权社区为了教育开支而针对性征收房地产税，因此，房地产税收收支较高的地区如富人区，其教育资源更为优化。这也导致美国教育资源的分布不平衡。

(三)、完善的征税行政体系

开征房地产税，不仅意味着增加一种税，还意味着财产税整体税收体系的完善。就需要建立能够征收财产税的行政体系和金融体系。

美国房地产税在立法、征收、支出上都已经形成了完善的体系。首先是中央政府与地方政府（包括州政府和更下级别的市政府）对房地产税的财权事权划分。其次是可以对不动产价值进行评估的地方政府机构（委员会）。第三是赋予地方税务部门进行征税以及对偷逃税的执法权。最后则是为房地产税预算的支出项目（如针对教育的房地产税税收收入）。

除了熟知的美国所得税为导向的个人申报制度，地方税务部门面对抗税不缴的行为，也有冻结、变卖资产的相关权力。

防止房地产税的偷逃还要依靠信息的联通完善。房地产税属于地方政府征收，房地产所有者会在每年的固定时段收到地方政府寄来的税务账单，而且所有的房地产都需要注册登记，房屋所有者的房地产所在地，银行账户，社会安全号（相当于中国的

身份证号)都清晰明了,偷逃房地产税意味着银行账户和房地产被冻结,房屋所有者将寸步难行,且房地产的价值远高于当年需要缴纳的税费,偷逃行为得不偿失。另外,在美国,逃税是重罪,税务部门有较大的权力可以保证征税工作的进行。

(四)、新金融体系为缴纳房地产税融资

为保障房地产税的顺利足额缴纳,美国构建了以房地产增值抵押贷款为主的金融体系。在美国现有的金融体系中,房屋所有人是可以将住房的增值部分进行再抵押获得现金的,这是一种灵活地将房地产资产转换为货币资产的方式。如在纽约拥有一套评估价值150万美元的房子,每年征收房地产税1%,每年需纳税额达到1.5万美金,依据德银2017年的调查数据,2017年纽约居民人均税后年收入为51648美元,对于年收入10万美左右的家庭而言,房地产税占收入的15%左右。而房地产税征收而设立的金融体系,使房地产能通过金融机构(银行)顺利转变为货币资产,也保证了征税的完成。

(五)、减免税政策

美国的房地产税的减免政策相对比较单一,各州虽然有差异,但是总体上比较相近。大部分州基本上都对社会弱势群体(老人、鳏夫/寡妇、残疾人)和现役/退伍军人进行部分减免或全部减免。对第一套住房采用部分减税。对非营利性目的或指定产业的建筑和土地部分减免。

具体减税免税的规定,则是依据各州的实际情况进行。比较依赖房地产税的州,其减免税措施一般只围绕必要的道义需求而制定,也就是对弱势群体和军人,非营利性土地与建筑进行减免。而房地产税在财政收入中占比不高的州减免额则比较大。据统计,美国有13个州对个人住宅用地房地产税进行减免,即对居民作为住宅使用的住房,按照住宅房屋整体或部分给予相应额度的减免,有18个州规定用于非营利的宗教、慈善、墓地、医院、或教育目的的房地产免税,有29个州对于老人、残疾人等弱势群体进行减税免税优惠,还有约一半的州为伤残退伍军人、现役军人、军属等为国家付出的人豁免或减免房地产税。

美国房地产税减免税的条例设计同样有避税漏洞。以减免税的对象选择为例,美国部分洲的法律条款规定,退伍军人和残疾人可以享受免缴房地产税的政策,有一些逃税者可能就选择将自己的房产转入残疾人或退伍军人的名下,以达到逃税的目的。

而且即使上述条例进行完善，修改为退伍军人和残疾人仅能拥有一套住房免征房地产税，仍然有许多退伍军人和残疾人属于原来就一套住房都没有的群体，这部分人仍然有可能被逃税者利用进行逃税。为了关照特殊群体的利益，有时候为一些情况设计减免税的条例，其认定具有一定的主观性，这种主观性就容易产生寻租漏洞。

二、日本房地产税政策

日本的地理环境、历史发展、社会生活等与我国有相似之处，因此同样有借鉴意义。日本是一个东北亚的发达国家范本，日本的房地产税制度，包括了亚洲现行的房地产税的特点，具有一定的特色。

（一）、确定房屋产权的时间节点

日本的房地产税是一年一计税。日本的房地产税的法律规定，纳税义务人（房地产税承担者）为每年1月1日时，持有土地、建筑物或其他有形可折旧的商业固定资产的自然人或企业。但如果登记为所有者的人在到期日之前死亡等，则实际拥有土地或房屋的人（继承人等）在截止日期前缴纳税款。日本政府通过一个固定日期来确定房地产产权所有人，并据此向房地产产权所有人征税。这也解决了期间可能发生的房屋买卖、继承等导致的房地产纳税人在过去一年的产权不连贯的问题。

产权所有的确定有不同的方式。土地：在登记注册或土地补充税登记处登记或登记为拥有的人。房子：在注册或家庭更换税务帐簿中注册或注册为所有者的人

（二）、对房地产课征的两种税

在日本根据城镇区划，房地产相关的税种有**固定资产税**和**都市计划税**两种。面向同样的纳税义务人征收，而征收对象略有差别：固定资产税对该行政区范围内的土地、房屋和可折旧资产进行征收。都市计划税主要对位于城市化推广区的土地和建筑物征收。

两种税均采用从价计征的方式，税基为固定资产的评估价值。

房地产税=固定资产的评估价值×对应的税率

固定资产的评估价值即税基为每三年评估一次，全国适用相同的一套评估方法，评估价值一般为该资产市价的70%左右，评估间隔时价值一般保持不变。

两种税的税率在日本全国范围内都较为统一。其中约90%的地区固定资产税税率为1.4%，其他地区略高于1.4%，但最高也只有2.1%；都市计划税大部分为0.3%，其

他地区在 0.2%到 0.3%之间。

两种税的征税范围和用途上也有所不同。其中固定资产税的征税范围为全县范围（日本的一级行政单位），都市计划税则仅在城市规划法案规定的城市化推广区进行征收。都市计划税有较为固定的用途，在大部分地区用于道路维护、下水道治理等城市基础设施建设，以福井县为例，福井县征收的都市计划税用于街道维修事业、下水道维修事业、公园维修事业，都市计划税约占城市规划资金来源的 24%（其他来源为一般财源、补助金、地方债）。可以说，日本的都市计划税为城市的发展和日常运行提供了占比不小的资金。而固定资产税则作为日本地方政府非专项的财政收入，没有特定目的地用于地方政府的财政支出。

（三）、全国统一的免征点

日本与许多国家的不同的一点是，日本有**统一的基础免征额**。土地：小于 30 万日元，房子：小于 20 万日元，可折旧资产：小于 150 万日元，这在一定程度上保证了公平，可以保证日本极端贫穷人口的权益。且此种减免制度也能保证会对整体房地产税收入的减收作用有限。

（四）、评估与减免税

在评估方法上，日本对土地、房屋和可折旧资产均有非常细致的规定，并有相应的减免方法，直接在税基上减少税收。具体的细则部分节选如下：

1、土地

（1）住宅用地

先根据土地面积确定其住宅用地例外率（1/6 或 1/3），再乘以土地的评估价值得到

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index?reportId=1_11308

