



宏观研究

【粤开证券】房地产税试点落地：原因、影响及可能方向

2021 年 10 月 23 日

投资要点

分析师：罗志恒

执业编号：S0300520110001

邮箱：luozhiheng@y kzq.com

研究助理：贺晨**研究助理：马家进**

近期报告

《【粤开宏观】中国城市财力大比拼：南强北弱下的紧平衡（2021 上半年 286 城榜单）》2021-09-29

《【粤开宏观】房地产大变局：风险评估和影响分析》2021-10-10

《【粤开宏观】出口的梗阻：集装箱引发的蝴蝶效应》2021-10-14

《滞胀风险上升 亟待供需两侧联动发力：9 月经济数据解读》2021-10-18

《【粤开宏观】几家欢喜几家愁：从住宿餐饮业看当前经济的非对称修复》2021-10-19

事件

10 月 23 日，十三届全国人大常委会决定：为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

决定提出，试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。

风险提示：房地产税改革推进不及预期



目 录

一、我国房地产市场目前有哪些税种？房地产税与房产税的区别是？房地产贡献了多少财税收入？	3
二、为什么要开征房地产税？四个原因	5
三、房地产税开征的影响：能否降房价？	6
四、房地产税试点的可能方向：从国际经验出发	6
（一）房地产税的国际实践：四点经验	6
（二）我国房地产税试点的可能方向	7

图表目录

图表 1：房地产业是我国财政收入的重要来源之一	4
图表 2：土地出让收入是政府性基金收入的主要来源	4
图表 3：近年来房地产贡献的财税收入占比总体上升	5
图表 4：2019 年房地产业贡献财税情况：房地产业贡献财税占比约 35.9%	5
图表 5：2019 年美国各州房地产税实际有效税率情况	6
图表 6：2020 年全国 50 个典型城市房价收入比排名	7
图表 7：2009-2020 年 70 个大中城市房价涨幅前 50 名	8
图表 8：近年中央对房地产税相关表态	9



全国人大授权国务院开展房地产税试点工作，意味着房地产税试点落地，节奏超出市场预期，在确定试点城市后将制定试点城市实施细则，确定税率、税基，明确免征面积或者套数。试点时间为五年，先试点后总结经验上升为税法，推进税收法定并扩大实施，这是我国经济改革和财税改革一贯的方法论。试点的短期影响心理预期冲击大于中长期的经济冲击；房地产的价格最终取决于供需本身，税收只是影响供需的一个因素，税收不是万能的，当房地产税被普及并被公众接受后，短期心理冲击就消失了，房地产价格最终回归到土地、人口和金融因素。

一、我国房地产市场目前有哪些税种？房地产税与房产税的区别是？房地产贡献了多少财税收入？

1、试点的房地产税针对城镇居住用房；房产税主要是经营性住房，且已存续 35 年之久。

此次试点以及公众每次热议的是房地产税，而非有一字之差的房产税。房产税在中国的历史较长，1986 年 9 月 15 日，国务院正式发布了《中华人民共和国房产税暂行条例》，从 1986 年 10 月 1 日开始实施。房产税主要针对城镇的经营性住房，对个人所有非营业用的房产免征；区别房屋的经营使用方式规定征税办法，对于自用的按房产计税余值征收，对于出租房屋按租金收入征税。

2、我国房地产相关税种较多，贡献财税收入占全国财税收入的 35.9%。

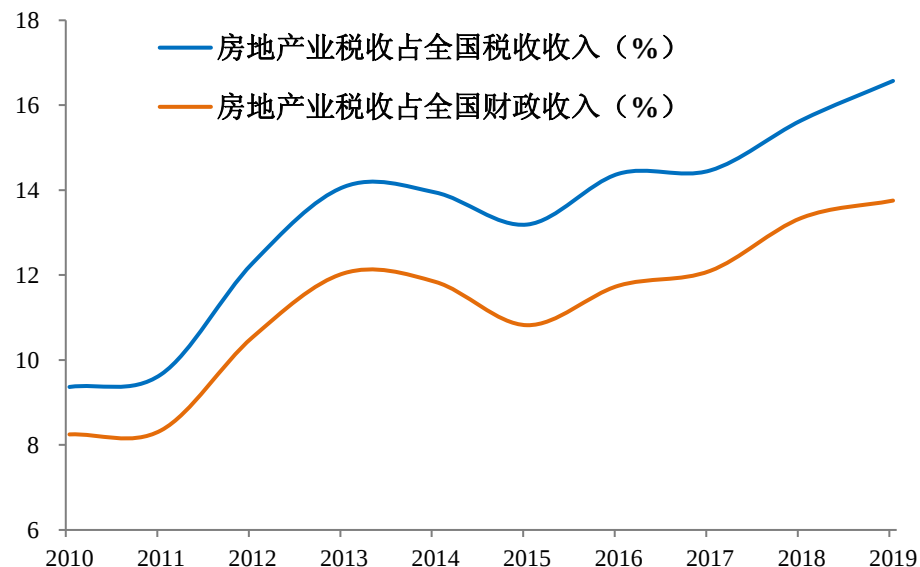
房地产市场化改革以来，迅速发展，创造了 GDP，解决了就业，贡献了财政税收，上下游带动诸多供应商，为经济社会的发展做出了贡献。但是房地产的发展已积累起巨额债务，产生了房地产风险、财政、金融风险的交织。同时，房价大涨导致了贫富分化和社会焦虑，抑制了创新和消费，提高了制造业的要素成本。

房地产贡献的财政税收包括房地产相关税收以及土地出让收入，分属一般公共预算和政府性基金预算。其中，相关税收包括开发环节的耕地占用税、城镇土地使用税、土地增值税、企业所得税以及交易环节的增值税、契税、印花税和居民转让环节的增值税和个人所得税，同时还包括经营性房地产的房产税等。总体上看，我国房地产行业税收的特点有：一是侧重增量、轻存量；二是侧重开发和交易环节，轻保有环节；三是税种种类较多，未来可能要结合房地产税进行相应整合。

根据《中国税务年鉴》以及财政部数据，2019 年房地产行业税收为 2.62 万亿元，占全国税收的 16.6%，占全国财政收入的 13.8%；土地出让收入为 7.25 万亿元，占政府性基金预算收入的 85.8%。如果以两本预算加总计算房地产对全国财政收入的贡献，房地产贡献 9.87 万亿元，占两本预算之和的 35.9%，故可大致认为房地产对全国财税的贡献为 35.9%，考虑到土地出让收入主要是地方政府收入，该比例还将上升。

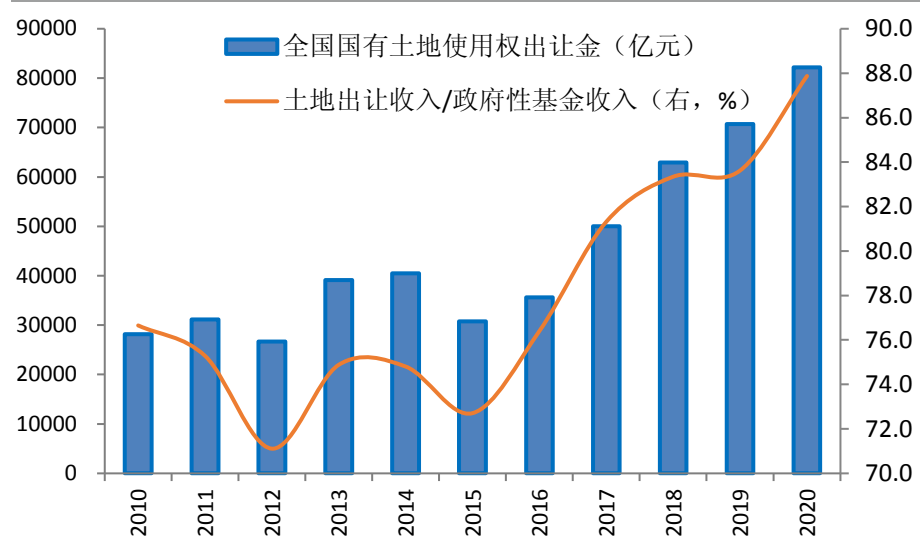


图表1：房地产业是我国财政收入的重要来源之一



资料来源：《中国税务年鉴》、财政部、粤开证券研究院

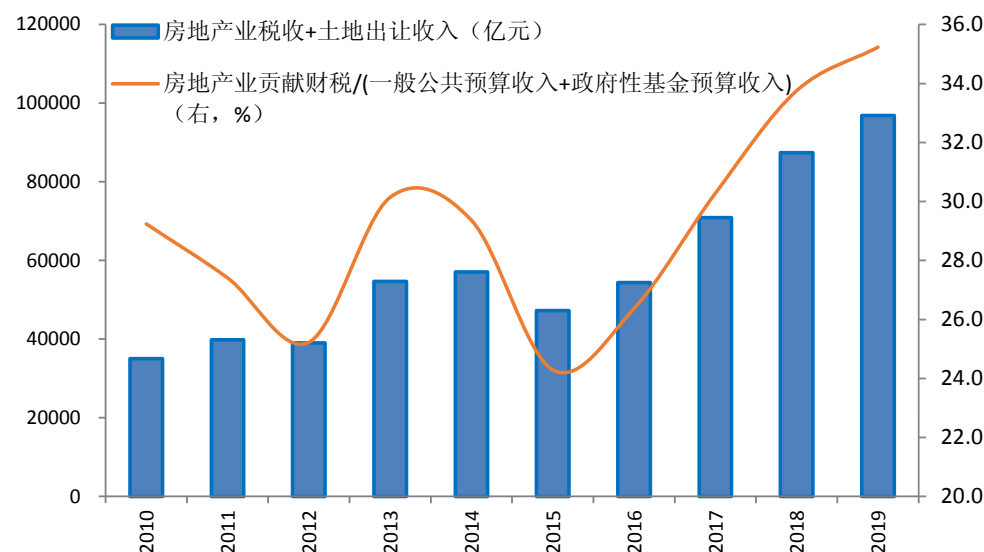
图表2：土地出让收入是政府性基金收入的主要来源



资料来源：《中国税务年鉴》、财政部、粤开证券研究院



图表3：近年来房地产贡献的财税收入占比总体上升



资料来源：《中国税务年鉴》、财政部、粤开证券研究院

图表4：2019年房地产业贡献财税情况：房地产业贡献财税占比约35.9%

	一般公共预算收入	政府性基金预算收入	合计
全国财政收入	190390	84518	274908
房地产行业贡献财税	26184	72517	98701
占比	13.8%	85.8%	35.9%

资料来源：《中国税务年鉴》、财政部、粤开证券研究院

二、为什么要开征房地产税？四个原因

房地产税的开征是大势所趋，节奏上超出大家的预期。习近平总书记在《扎实推进共同富裕》的文章中提及“要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。”

从理论的角度来讲，房地产税的开征是大势所趋，有四个原因。

第一，任何一个税种，第一位的功能是筹集财政收入，尤其是在当下更为重要，经过房地产强力调控，土地市场遇冷，政府土地出让收入快速下行，尤其是以往对土地财政依赖度较高的地方，往后看要有新的税种弥补土地财政收入的不足，所以筹集财政收入需要房地产税。9月土地出让收入增速当月同比-11.2%，连续三个月负增长。

第二，房地产税能够调节房地产财富的公平分配，促进共同富裕。

第三，房地产税有利于构建地方税体系。营改增之后地方政府缺乏主体税种，目前地方税主要包括土地增值税、契税、城镇土地使用税等，基本属于小税种。未来要构建地方税体系，房地产税是很好的组成部分，因为房地产是不动产，地方政府可以非常清晰地知道当地居民拥有哪些房产，征多少税率比较合适。当地居民会根据当地的公共服务提供情况来选择用脚投票，能够很好实现居民与政府的良性互动。

第四，中国未来税制改革的方向是要提高直接税的比重，而房地产税就是直接税。



三、房地产税开征的影响：能否降房价？

房地产税与房价的逻辑链条相对较长，房地产税对房价影响的理论渠道是房地产税开征增加了持有成本，故降低了投资需求，同时一部分人抛售多余房产增加供给，引发房价下降。但是如果持有成本低于房地产预期涨幅，则不改变房价大势，即如果持有成本 1%，预期上涨 5%，一定是选择继续持有。

房地产税主要是在短期内影响产权人的心理预期，房地产的价格最终取决于房地产的供需本身，即土地和人口，从中长期看房地产价格要回归房地产基本面。税收不是万能的，税收调节只是价格调节工具的一部分，而非全部。

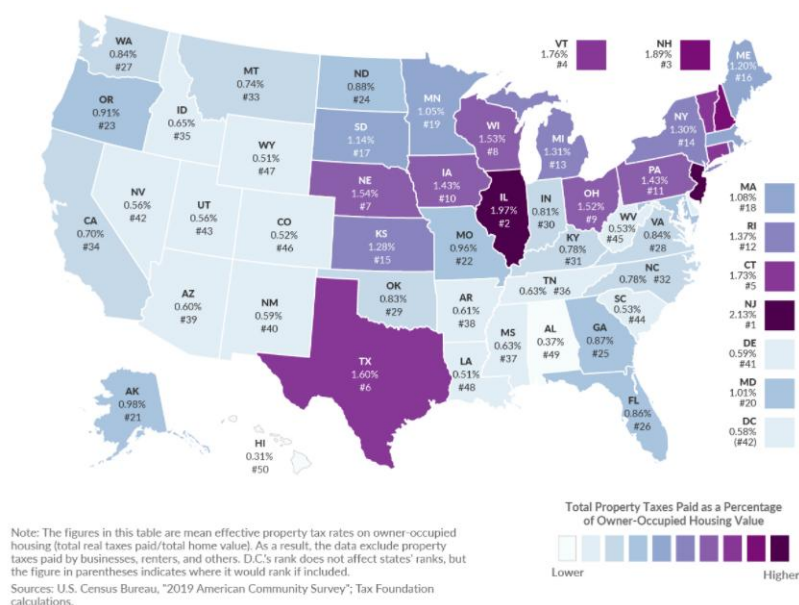
四、房地产税试点的可能方向：从国际经验出发

（一）房地产税的国际实践：四点经验

从税基来看，国外房地产税课税对象一般包括国内所有房产，同时根据用途不同，房地产税的适用规则有所不同。美国现行房地产税的征税对象主要有美国境内（包括城镇和农村）的土地、建筑物及其地上附着物。根据用途的不同，还可以分为民用住宅、商用房产和工业房产三大类。英国房地产税可征用的税收体系分为住宅房地产税（市政税）和非住宅房地产税（商业房地产税）两大类。

从税率来看，国外房地产税大多实行比例税率，同时税率设计相对比较灵活，房地产税税率主要由地方政府自行确定。以美国为例，美国各州征收房地产税的标准不同，房地产税税率根据地方政府的支出需求确定。具体来看，县、区委员会制定年度财政预案后，政府其他部门根据预案确定应征收的房地产税金额，应征收房地产税金额与当地房屋计税价值总值的比例，则为当年该地区的房地产税率，因此美国的房地产税率调整频率较高，税率分布在 1%-3% 不等。日本方面，其房地产税税率是在中央政府规定标准税率和最高上限后，地方政府在合理的范围内进行浮动，地方政府仍享有较大自主权。

图表5：2019 年美国各州房地产税实际有效税率情况



资料来源：TaxFoundation、粤开证券研究院

注：房地产税实际有效税率=当地房地产税总额/当地房地产税税基总额



从计税依据来看，国外房地产税征收一般以市场价值为基础，以定期更新的房地产评估核定价值为计税依据。以美国为例，美国房地产税是以房地产的评估核定价值作为计税依据。但由于房地产税属于地方税，各州对房地产的核定价值计算标准不尽相同。如新泽西州法律规定，房地产税直接以房地产的市场价值为依据核定计税价值，而纽约州则是按房地产市场价*核定比例来确定房地产税的计税价值。由于受到来自经济环境、政府政策等方面的影响，不同时期同一房产的价值会发生变动。出于税收公平和税收稳定的考虑，美国每 5 年对征税对象进行价值评定，以更加准确反应房产价值。

从税收减免来看，大部分国家坚持以人为本的政策导向，对自有住房有一定减免税政策，部分国家对特殊群体也有税收优惠政策予以关照。从优惠方式看，包括直接减免税额、设置起征点或免征额、适用较低的税率或计税价值比例、退税、在个人所得税中予以扣除、延迟纳税等多种形式。以美国为例，美国对家庭自有住房的减免税政策，主要通过按照一定比例降低计税基础来进行优惠。此外，英国、法国、墨西哥等国家对老人、残疾人和未成年人所有的房产实行房地产税减免。

（二）我国房地产税试点的可能方向

1) 试点城市的选择

试点城市的选择具备四个特点：一是房价上涨较快，房价收入比偏高；二是税收征管能力相对较强；三是房产的产权较清晰；四是共同富裕背景下率先推进省份的部分城市。

从相对房价来看，2020 年深圳、三亚、上海、北京、厦门排名前 5，房价收入比均高于 20，意味着一个家庭需要花费 20 多年的总收入才能购入一套刚需房。深圳的房价收入比更是接近 40，是房价调控优秀城市长沙的 6.4 倍。根据 Numbeo 的数据，排除因国内局势混乱导致房价收入比畸高的委内瑞拉和叙利亚的两个首都，深圳的房价收入比仅次于中国香港，高居全球前列。

图表6：2020 年全国 50 个典型城市房价收入比排名

排名	城市	房价收入比	排名	城市	房价收入比	排名	城市	房价收入比
01	深圳	39.8	18	南宁	12.9	35	日照	10.2
02	三亚	27.1	19	太原	12.9	36	昆明	10.2
03	上海	26.2	20	天津	12.8	37	成都	10.1
04	北京	23.8	21	大连	12.7	38	哈尔滨	10.0
05	厦门	23.1	22	郑州	12.4	39	兰州	9.7

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_28106

