

# 新经济形势下房产税改革问题研究

闵笃慧<sup>1</sup> 瞿丹<sup>2</sup>

1. 湖北省黄冈市英山县房地产管理局 湖北 黄冈 438700

2. 湖北先河工程咨询有限公司 湖北 黄冈 438700

**摘要:** 随着社会的进步和发展,我国的经济正处在高速发展阶段。城市化进程的加快以及社会变迁的推进致使现代人生活节奏加快,现代人需要承受巨大的生活压力,中大部分的压力来自房产价格的上涨。面对不断上涨的房产价格人们的生活面临着各种问题。为了促使房地产市场朝着健康的方向发展,我国相继出台了許多政策,其中就包括对房价的调控。本文从我国房产税政策改革问题及对策探析的角度出发,论述我国房产税政策面临的问题。

**关键词:** 房产税政策; 改革问题; 对策

**DOI:** <https://doi.org/10.37155/2661-4669-0309-61>

## Research on the Reform of Real Estate Tax under the New Economic Situation

Du-Hui Min<sup>1\*</sup>, Dan Qu<sup>2</sup>

1. Yingshan County Real Estate Administration, Huanggang 438700, Hubei, China

2. Hubei Xianhe Engineering Consulting Co., Ltd., Huanggang 438700, Hubei, China

**Abstract:** With the progress and development of society, our country's economy is in a stage of rapid development. The acceleration of urbanization and the advancement of social changes have accelerated the pace of life of modern people. Modern people need to bear huge pressures in life. Most of the pressure comes from rising housing prices. Faced with rising real estate prices, people's lives are faced with various problems. In order to promote the development of the real estate market in a healthy direction, our country has successively introduced many policies, including the regulation of housing prices. This article discusses the problems faced by my country's property tax policy from the perspective of our country's property tax policy reform and its countermeasures..

**Keywords:** Property tax policy; Reform issues; Countermeasures

### 引言

近年来我国房地产行业的发展势头正旺。但是与房地产行业相匹配的房产税政策以及法律法规的制定相对有些落后。由于我国房产税政策存在一些缺缺,同时法律法规的不完善导致了房地产行业的发展受限。房地产行业在发展过程当中出现了各种各样的问题,其中最突出的问题是不断上涨的房产价格带来了房地产泡沫。更严重的问题会导致整个社会经济体系的瘫痪。

### 1 房产税改革试点效果分析

#### 1.1 对增加政府财政收入的作用有限

与其他国家的税收政策相比,上海和重庆的税收政策实际上略显乏力,更具有试探公众对房产税敏感程度的意图。主要存在两个问题:一是征收的范围较小;二是征税比例过低。以重庆为例,征收对象包括高档住宅、别墅以及“三无人员”新购第二套以上的住房,这些房产在城市中本来就处于一个较低的比例,并不会对房地产市场产生太大的影响,并且税率较低,税收收入占地方财政收入的比重不高,对地方财政收入的影响十分有限,无法成为长期支撑

**\*通讯作者:** 闵笃慧, 1982年12月, 汉族, 湖北黄冈, 英山县房地产管理局, 中级职称, 本科, 研究方向, 房地产经济。

地方财力的主要税种。

### 1.2 对调控房地产市场的作用有限

上海在实行房产税改革试点后,房价未出现明显的下降趋势,只不过在刚试点的两年内,房价上涨的速度有一定的放缓,在短期内做到了抑制房价猛涨,但长时间来看,仍无法改变房价上涨这一大趋势。在重庆也是同样的结果。我们可以得知,改革试点初期在一定程度上都起到了抑制了房价上涨的作用,但是这种抑制作用是短暂的,达不到根本控制房地产市场发展趋势的目的,通过征收房产税来调节和控制房价在通货膨胀时期几乎起到什么有效的作用<sup>[1]</sup>。

## 2 房产税改革存在的问题

### 2.1 税率制定不合理

上海和重庆采用的税率在1%上下浮动,低于外国平均水平。实施房产税改革的目的是为了抑制房价上涨与市场投机行为,较低的税率难以发挥明显的作用,从实际情况来看,房价上涨总趋势没有改变,投机行为有一定的减少,仅此而已。可以在试点基础上适当提高税率,或者采用个人所得税的累进制计税方法,税率随着持有房产数量的增多而提高<sup>[2]</sup>。

### 2.2 减免税收面积过大

上海规定每人免税面积为60平方米,普通家庭成员为一般为三人,以三人家庭为例,免税面积可达180平方米,对于这样的家庭来说,实际的住房面积大多小于180平方米,根据规定少于180平方米是不予征税的,这样规定导致大量的房产被排除在征税的范围之外,失去了最广大的税收基础。重庆规定独栋商品住宅每人免税180平方米、高档住宅每人免税100平方米,同样以三口之家为例,免税面积分别达到了540平方米和300平方米,也较难符合征税的条件,大大减少了征税范围和纳税群体,房产税的作用难以实现。

### 2.3 缺少法律规定,权威性不高

根据立法法的规定,税收应当由法律来规定。上海和重庆实施房产税改革的依据来源于地方政府规章,与立法法的规定不符。再者,《暂行条例》是国务院根据全国人大及常委会的授权作出的授权立法,而国务院常务会议同意上海和重庆两地实施房产税改革,从本质上说,是国务院将全国人大及常委会授予的立法权转授给了两地政府,违反了立法法规定的授权机关不得转授权的规定。

同时,《暂行条例》是国务院制定的,在全国范围内有效,其中规定了对个人所有非经营性住房实行免税政策,在上海和重庆实施改革时依然具有法律效力,但是上海和重庆的地方政府规章规定对个人非经营性住房进行征税,导致下位法与上位法冲突,有损法律的权威<sup>[3]</sup>。

### 2.4 配套政策不完善

在中国大陆顺利进行房产税改革,必然面临一定的困难,需要相应的配套政策来补充和支持,如建立公开透明的房产价值评估机构与评估机制;对经济实在困难的个人或家庭给予一定程度上的税收减免;对社会有突出贡献的个人给予一定的优惠政策等等。另外,虽然我国已推进不动产统一登记制度,仍然存在大量产权不明的房产,在全国实施房产税制度之前,要先解决这一问题。

## 3 房产税改革的必要性

### 3.1 完善税收体制,稳定财政收入

我国税制在经历了“营改增”及“国税与地税机构合并”后,影响了地方政府的财政收入,地方政府只能将更多地精力放在土地经济上,通过出让土地获得财政收入,而面对城市有限的土地资源,单纯地依靠土地经济无法长久地支撑政府的财政来源,政府需要寻找更加稳定、靠谱的“替代品”,通过征收房产税可以达到这一目的。在我国,房产数量是一个庞大的数字,如果对其进行征税,将会成为一个可观的、稳定的政府财政收入来源,可以用来改善和发展医疗、教育、生态环境等社会公共事业,做到“取之于民,用之于民”,促进社会发展<sup>[4]</sup>。

### 3.2 促进房地产市场平稳发展

税收可以促进闲置房屋的出租和转让,让更多的房产在市场中流通,加大了房产的流动性,可有效提高资源的利用,缓解城市住房压力,在一定程度上抑制投机行为,引导合理的商品房消费,也有利于国家对房地产行业的实施调

控, 稳定房价, 促进行业健康发展。

### 3.3 缩小贫富差距, 有利于实现社会公平

通过对房产进行征收, 具有对社会财富的再分配作用, 从而减少贫富差距, 节约房产资源和土地资源, 维持社会平衡。过去十几年的时间里, 房价上涨迅速, 房产价值也随之水涨船高, 不少房地产投资者获得了大量的财富, 远远超过了正常劳动所能获得的收益, 导致财富集中在少数人手中, 使得贫富差距越拉越大, 不利于社会的和谐稳定。世界上许多国家和地区将房产税作为调节收入和贫富的重要手段, 效果有目共睹。房产税应体现财产税的属性, 发挥社会财富再分配的功能, 对于促进社会公平具有直接的影响<sup>[5]</sup>。

## 4 房产税改革的建议

### 4.1 制定和完善相关法律法规

税种、税率及管理制度的规定只能由法律规定, 首先应当由全国人大及常委会制定相关法律后, 再由国务院相关部门和省级单位制定相关实施细则。同时, 对于恶意逃避缴纳房产税的个人或单位, 应当通过刑事和民事手段进行制裁, 发挥法律的震慑作用, 届时需要对相关的法律条文进行完善和补充。

### 4.2 扩大征税范围

国外征收房产税的国家大多数采取的是“宽税基, 低税率”的政策, 宽税基的意思就是将征税范围扩大到非经营性住房, 在我国所有房产中, 非经营性住房占绝大多数, 对其征税可以为政府提供稳定的财政收入, 目前我国对非经营性住房并不征税, 这也是造成了近几年炒房热的原因之一。并且还应当对存量房和增量房都进行征税, 才能符合税收公平。

### 4.3 设置科学合理的税率和计税依据

在改革初期, 有人认为税率不宜设置太高, 以低税率在社会中普及, 有人认为应采用高税率以达到提高财政收入、抑制房价的作用。国际上大部分国家的税率在1%左右, 我国要根据不同地区的经济发展水平, 在充分调研的基础上设置税率。另外, 我们应当学习外国的经验, 不应仅以房屋的初值为计税依据, 要将房产的升值部分也考虑在内, 以房产估值价值作为计税依据<sup>[6]</sup>。

### 4.4 完善房产税的配套制度

房产持有情况的全透明, 这是实行房产税改革的一个必要条件, 不确定房产的所有者便无法对其征税。虽然我国房产信息实行网上登记备案制度, 但是在当前形势下, 仍难以全面掌握所有房产的归属情况, 那么税收将不会全面且平等地实施下去。我国已开始实施全国联网管理不动产登记信息, 在此基础上不断完善和推进纳税平台的使用, 以及对税务部分相关数据的共享。为了确保房产税的征税对象尽可能地完整和准确, 还需要与相关部门建立有效的信息共享, 做好数据互联互通, 从而保证数据的真实性与实时性。除此之外, 还要完善房产评估机制体系, 尽可能设计简单便捷的房价评估体系, 便于现实操作。

### 4.5 税收从流通环节转移到保有环节

当前我国与房产有关的税收主要体现在流通环节, 购房者在取得房屋时需要一次性缴纳一定的契税, 这是在房屋买卖过程中最主要的纳税环节。保有环节不进行征税, 使得持有的成本几乎为零, 这也是导致市场投机行为出现的原因之一。房产税是一种“持有税”, 持有者只要达到一定纳税面积, 应当每年向政府缴税, 而不再是一次性缴清。在保有阶段征税, 无疑是扩大了征税范围, 宽税基的要求也可以实现, 每年向政府缴税可以为政府提供稳定的财政收入<sup>[6]</sup>。

## 5 结语

房产税是一项顺应时代和社会发展的制度, 房产税改革要立足我国当前社会发展现状, 服务社会发展大局, 政府需要根据各个城市的经济发展水平不同, 地区之间也存在着各种差异, 制定合理的房产税政策。随着房产税的征收, 将有效地控制我国房价的上涨, 解决房地产业存在的突出问题, 使社会稳定发展。如何推行这一制度也将成为立法者和执行者的难题, 因此在实施前, 还要进行科学的理论论证、建立完备的法律体系、规范税收征管工作, 尽可能地使该项制度顺利实施以促进我国社会的繁荣发展。

**参考文献:**

- [1]郑博文.我国房产税改革的问题与对策[J].现代营销(经营版),2019,(04):202.
- [2]宋霞,赵璐璐.我国房产税改革的问题与对策研究[J].郑州轻工业学院学报(社会科学版),2019,20(02):67-72.
- [3]胡海英,李敏辉.房产税改革试点中存在的问题和改进措施[J].现代营销(经营版),2018,(10):164.
- [4]王红闻,刘宗涛.当前我国开征房产税的问题与对策研究[J].经济研究导刊,2018,(24):76-77+87.
- [5]姚进.房产税改革存在的问题及对策[J].智富时代,2018,(06):17.
- [6]李瑶.房产税改革的问题及对策[D].江西财经大学,2018.