

# 开征物业税面临的问题及应对措施

郑贵华,王霞

(湖南工业大学 商学院,湖南株洲 412007)

**摘要:** 物业税的开征有利于国家税收体制的完善,促进房地产行业的健康发展。但我国目前开征物业税面临着基础条件不完善,物业税抑制房价难有成效,地方财政困难,以及得不到各阶层的认可等问题。对策是建立科学严谨的物业税收体系并使其过程公开化、透明化,建立完善的房地产评估体系,做好地方政府的工作,并控制房价和平衡贫富差异等。

**关键词:** 房地产;物业税;税收体制

**中图分类号:** F293.33

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1674-117X(2011)03-0007-04

## Problems and Countermeasures for Property Tax

ZHENG Guihua, WANG Xia

(School of Business, Hunan University of Technology, Zhuzhou, Hunan 412007, China)

**Abstract:** The imposition of property tax is conducive to the improvement of national tax system and the healthy development of the real estate industry. Currently, based on imperfect conditions, some problems, such as the ineffective measures on housing price, local financial difficulties and lack of recognition at all levels, are still exists. However, some feasible measures, including the establishment of open and transparent rigorous scientific process of the property tax system, improvement the property assessment system, controlling the housing price and balance between poor and rich people, which are benefit for the local government, are put forward.

**Key words:** real estate; property tax; tax system

2003年10月14日《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》明确指出:“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税,相应取消有关收费”。在房价快速上涨的大背景下,物业税很快就进入了学者和社会大众的视线,并引起了热议。尤其是北京、辽宁、江苏、深圳等地尝试开展了房地产模拟评税试点工作,让人更加期待物业税的到来。根据世界各国经验分析总结,我国物业税开征益处颇多。那么开征物业税要面临哪些问题?物业税开征之前,又应采取哪些措施解决这些问题呢?

### 一 发达国家物业税征收现状

房产税在美国已经有上百年的历史,其征收制度相当完善。同时房产税是美国各地方政府财政资金的主要来源,各州都在征收。目前在美国房产税的税基是根据房地产评估价值的一定比例来计

算的,具体各州自行规定。各州及地方政府的平均税率一般在1%到3%左右。

日本对于物业的保有环节征收固定资源税和城市规划税,其中固定资源税是地方财政收入的主要来源。固定资源税征收的税基主要依据土地、房屋等在应税土地清册上注明的资产价值,税率在1%到2.1%,并对符合条件的房屋提减免税收。<sup>[1]</sup>

英国没有物业税一词,其家庭税与物业税颇为相似。家庭税由居住地方政府征收,城市、郡、片区三级共同分享,是对居民住宅按房产价值征收的一种税。其计税依据为国内税收部门所属的房产估计部门评估的价值,最低税率在1.1%左右。该税实行累退税制,最高税率与最低税率相差几十倍。

法国房产税对持有不动产者征税,每年按3%的公平市场价值纳税。西班牙房产税按税务评估价值的3%征收税率。新加坡自住房产的物业税率是4%,其他物业类型的税率为10%。

收稿日期:2010-12-18

作者简介:郑贵华(1964-),男,湖南宁乡人,现任湖南工业大学商学院教授,主要从事包装经济与税收管理研究;  
王霞(1988-),女,山东济宁人,湖南工业大学硕士研究生,主要从事企业和财务管理研究。

综上所述:(一)物业税是大多数国家主体税种和地方财政收入的主要来源;(二)世界各国物业税的征收主要是针对物业保有环节;(三)其物业税开征坚持“宽税基、少税种、低税率”的基本原则;(四)把房地产评估价值作为计税依据,征管体系健全。<sup>[2]</sup>

## 二 我国开征物业税的益处

(一)有利于规范房地产市场,抑制房地产行业的投机行为

现阶段我国土地、房产在保有环节税少负轻,因此房地产投机行为主要表现为“炒地”和“炒楼”。无论是“炒楼”还是“炒地”,都导致了房地产行业供求关系失衡,从而引发市场混乱畸形。而物业税的开征可提高房地产持有者的持有成本,从而促进物业的市场流通,有利于抑制炒地、炒楼及囤房现象。<sup>[3]</sup>

(二)为地方政府开辟长期稳定的财税渠道

国外很多国家物业税为地方财政收入的主要支柱,但我国现行的土地税收政策却刺激地方政府盲目追求短期行为。这种急功近利的做法最终会导致经济危机,引发社会动荡。若使物业税成为地方政府的主要税种之一,则地方政府就有了稳定的财税收入,有利于控制地方政府靠土地生财的利息需求,从长远利益上保证城市的可持续发展。<sup>[4]</sup>

(三)有效调节贫富差距

物业税可以起到重新分配社会财富、调节贫富差距的作用。作为调节贫富差距的手段之一,物业税通过制定不同的税率对高档住房征收高税,对普通住房征收低税或免税。国家对富人征收的高额物业税,通过再分配等方式将财富分配到穷人手中,在一定程度上可以调节贫富差距。因此开征物业税可以促进社会公平,缓和社会矛盾,保持社会稳定。

## 三 开征物业税面临的问题

(一)物业税开征基础条件不完善

各国或不同地区在经济发展和政治文化上的差异,导致其物业税收制度也大不一样。在经济和文化等条件还不成熟的情况下决不可冒然开征物业税,否则必将遭受失败。有关物业税开征的先进经验和教训,我国可以借鉴,但不可以全盘照抄。我国现在经济并不发达,制度也不是很完备,开征物业税基本条件还不完善。那么,我国物业税开征还欠缺哪些基本条件呢?

1. 物业及土地归属权问题。众所周知,我国的土地所有权是国有的,购房者只能购买土地几十年的使用权。这就使得我们购买的物业,随着时间的

增长而逐渐贬值。但物业税本质上是一种财产税,其立税依据就是纳税人所保有的物业持续增值。正因为如此,纳税人才可能心甘情愿的缴纳税款。所以,这就造成了在国内物业税开征难以解决的矛盾。只有处理好这个问题,才能再谈物业税的开征。

2. 土地出让金的处理难题。土地出让金是物业税开征无论如何也绕不过去的一个难题。<sup>[5]</sup>土地出让金,是指县级以上的人民政府代表国家以所有者的身份,将一定年限内的土地使用权让与土地使用者,土地使用者按规定的标准向国家缴纳的金额。可见土地出让金和物业税的性质和作用是不同的。土地出让金是一种费用,而物业税是一种税种。如果把土地出让金直接并入物业税,理论上行不通。但如果开征物业税直接绕过土地出让金,又有可能导致经济理念上的不合理性——纳税人的物业权竟然不包括地权。调和好土地出让金和物业税之间的矛盾,也是物业税开征的一个先决条件。

3. 现有的房地产税费庞大复杂。目前我国有关房地产税费主要有土地使用税、营业税、房产税、契税、土地增值税、企业所得税、城市维护建设税、各项税收附加等大大小小十几种税费,这其中还不包括地方政府额外的附加费用。每个税种费用的开立都有一定的出发点,覆盖了整个房地产经济运行的三大环节。税种的繁多使我国的房地产税制体系结构混乱,甚至重复设置征税,其利益相关更是盘根错节。若要开征物业税,就要取消相关税费;需要考虑物业税如何开征才能与现行的财税制度衔接;需要考虑如何把各种税费合并归一,转化为房产保有环节统一征收的物业税?这些如果处理不当,物业税开征只会流于形式。

4. 我国现阶段的技术条件不够。对物业进行征收的首要步骤就是对物业的价值有一个正确的估计,也就是要有一个完善的房地产价值评估体系作为计税依据。目前,我国只有3万多名房地产评估师,注册评估师更是不到1/3。单单我国的城市房地产就有几百万亿平方米,只凭这些人评估是力不从心的。另一方面物业税的征收对象是持有者拥有的不动产,但我国目前仍然缺乏相对完善的个人财产登记制度。这就使得高收入者、多房产者可能虚报或者不报自己的财产,从而使得税收公平原则流于形式。如何改善房地产税收管理,完善制度,减少税款的流失,从技术上说也是一个难以解决的问题。

(二)物业税抑制房价难有成效

物业税主要是针对土地、房屋等不动产,要求其承租人或所有者每年都要缴纳一定税款,而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。

开征物业税最重要的目的是提高房产持有人的“持有成本”,从而促使消费者理性消费,从而降低房地产行业的投机行为。而我国在2003年提出物业税概念后,却屡屡与房价联系在一起。很多知名学者也认为物业税的开征能够抑制房价,因为我国房价虚高有很大一部分原因是投机性炒房。如若征收物业税,会增加炒房者的成本,从而抑制房地产行业的投机行为。全国政协委员、北京大学经济学院教授李庆云就表示:“物业税对打击高房价是一个非常有力的举措,政府应该尽快推出。”

对此,也有很多专家学者持不同意见。中国人民大学民商法研究所所长刘俊海认为开征物业税,对房价而言是开错了药方。他说,开发商并不会因为开征物业税而压低房价。况且地方政府在土地买卖中尝到了甜头,再征收物业税岂不是要再收一次钱?最终利益受损的还是普通购房者。

物业税开征究竟能不能大幅度降低房价?我们可以用土地价格公式简单推算一下。众所周知,土地价格的总值等于土地出让金、拆迁安置费和税费之和。拆迁安置费和税费变化不大,可暂时忽略不计。若要征收物业税,那么开发商再也不必一次性支付土地出让金,这个费用转而由政府 and 百姓逐年上交。根据国家发布的统计数据,出让金一般占土地价格的10%—30%,而土地价格占房地产价格的20%—40%。最后出让金也就占房地产价格的2%到12%,也就是说房价降价的极限是12%。但实际上,开发商不可能把房价降12%,只将房价降低4%至5%就已经可以使老百姓踊跃购房了,而开发商则可获得7%以上的超额暴利。另一方面,由于开发商不用一次性支付土地出让金,也就有了更充足的资金去维护房地产的资金链,自然,房价就不可能下跌了。也就是说,在短期内看来,物业税的征收对房价的影响并不是很大。<sup>[6]</sup>如果只是为了抑制房价而开征物业税,是有一定难度的。

### (三) 地方政府财政问题

从1994年我国实行分税制以来,中央与地方的财政收入比重有了显著的变化。从近几年的报表中,可以得知地方财政收入所占的比重就已从20世纪90年代的78%逐渐下降到了50%以下,而地方财政支出的比重却一直在70%以上。可以看出,地方财政收支明显不平衡。

地方政府财政收支存在的矛盾,迫使地方政府另寻其他措施开辟可自主支配的经济收入来源,而土地出让金就成为地方政府的一块大“蛋糕”。由国家发布的统计年鉴中,可以看到很多地方政府土地出让金占地方财政资金一半以上,甚至超过80%。2008年全国土地出让金总收入高达9600多亿元,2009年更是超过一万亿元。如此庞大的数

字,地方政府自然不愿改变现状导致土地财政大幅缩水,影响政绩。

虽然地方政府的这种“卖地”收入不可能维持长久,但是地方政府却对土地出让收入已经有了普遍的依赖性。若短期内开征物业税,必定会对土地出让金这块“蛋糕”产生很大的影响,那么地方政府的财政必定岌岌可危。

### (四) 物业税开征得不到各阶层的认可

任何税种只有在得到民众的广泛认可和支持后,才能顺利开征,物业税更应如此。因为物业税征收针对的是房地产保有环节,其有效缴纳需要民众登记个人财产等自觉行为。若民众不支持甚至反对,那么物业税开征就只能是空谈。

为什么开征物业税得不到各阶层的支持呢?

首先是房地产开发商及炒房者。开发商是绝对反对物业税开征的,因为物业税的开征就意味着房地产行业失去了获取暴利的机会。房地产行业一向是以暴利著称的,若失去暴利谁也无法预测对房地产造成什么样的影响。同样,对于炒房者也是如此。

其次是普通有房者。这一类有房者基本是生活水平一般,辛辛苦苦工作终于有了一到两套房子。若开征物业税,从无税到有税,必然会增加其负税水平,降低其生活质量。基于自己的利益思考,这类有房者也肯定是反对开征物业税的。

在现实生活中,拥有物业的人往往较之不拥有物业的人,拥有更多的话语权。而可能或潜在的纳税人的利益倾向,显然会在很大程度上影响着有关物业税开征问题的抉择。至于拥有房产或房地产的居民对物业税开征持何种态度,经上述分析也就不言而喻了。

## 四 开征物业税前的对策

从我国国情来看,当前房地产税费错综复杂、地方税制不完善,所以物业税的开征具有重大意义。应对上文提出的一些问题,政府应当采取以下措施:

1. 设计一个科学严谨的物业税收体系。古语说:“万事开头难”。物业税不能因为面临诸多的困难,就知难而退,或者是采取妥协的方式开征,这样只会使物业税的开征失去意义,流于形式。众所周知,税收具有无偿性、强制性和稳定性的特点,物业税肯定也不例外。若其征收体系设置不合理的话,就有可能导致政策朝令夕改,对政府的公信力可能会造成一定的负面影响。我们要做的就是面对困难,迎难而上,建立起科学严谨的征管体系。

在设计物业税收体系的过程中,应该使其公开化、透明化。现在关于物业税的很多概念都是模糊

不清,各方辩解也是各执一词,比较片面。究其原因,是政府在提出物业税时就比较模糊,没有给出明确的定义。但仔细看来,物业税只是一个普通的税种,其征管体制设计没有必要保持神秘。加上我国是社会主义国家,其土地政策应有别于其他国家。若将其税制设计过程公开化、透明化,并公开征求大众的意见,集思广益,肯定能收到较好的效果。这种方法也算是一种广义的德尔菲法。通过这种方法,一方面能使物业税税制设计体系更加科学合理,另一方面也能促使大多数人理解并且接受这一税种。

2. 建立完善的房地产评估体系。“工欲善其事,必先利其器”,完善的房地产评估体系是顺利开征物业税的依据。前文说过,我国现从事房地产行业评估的人数仅3万多人,评估行业乃至整个评估体系存在不足。纵观欧美等发达国家,各国都建立了完善而系统的房地产评估制度,包括专门人员和专业机构及完善的法律体系保障,并引入高科技以提高估价质量。所以我国应当全面提高对房地产评估人员的资格认证和管理,并加强对评估机构的资质评定和管理,使我国房地产评估体系健康完善地发展。<sup>[7]</sup>

3. 做好地方政府的工作。地方政府之所以反对物业税的开征,一为地方财政,二为GDP指标。前文中已经指出很多地方政府的财政都靠房地产支撑,若要开征物业税,地方财政就要面临赤字的危险。所以在开征物业税前,就应当解决地方政府的这个忧虑。地方政府财政面临窘境的很大原因是其承担的财权与事权不匹配。财权按政府级次层层上移,而事权则逐渐被下放。针对此问题的主要措施是完善“分税制”财政体系,明确中央与地方在财政财权与事权的划分界限,力争做到财权与事权的相对平衡。同时,还可以根据各个地方的财政实力采取差异化的税收分享机制,以便地方政府应对可能发生的财政危机。

从另一方面来说,房地产现在是不折不扣的拉动GDP增长的主要行业。若开征物业税对房地产造成影响,从而影响地方GDP的下降,这是任何地方政府都不愿看到的事情。国家相关文件中指出,仅凭房地产之类的产业结构缺乏竞争力,必须立刻转变经济增长方式,提升结构竞争力。这就需要中央和地方共同努力,大力发展高科技等新兴产业,逐步提升房地产以外的行业对GDP增长的贡献份额。但房地产在相当长的一段时间内肯定还是拉动GDP增长的一大行业,除了上述努力外,地方政

府还需要改变现有的房地产发展模式,寻找可持续发展的房地产模式,继续发挥其对GDP的健康贡献。

4. 提高广大民众的接受度。实际上,很多人尤其是中产阶级反对物业税最根本的原因还是房价太高。虽然物业税的开征对房价无根本性的影响,但是房价却对物业税开征有很大的影响。从普通购房者的角度来说,买一套房子可能就已经是节衣缩食了。如果再去缴纳物业税,无疑是雪上加霜。而现在任何有关物业税的政策还都没有提及物业税如何征收,有何优惠措施,自然会使很多人有抵触心理。所以,若要提高广大民众对物业税的接受度,就要从两方面着手:一方面是使房价控制在可以接受的范围内。若要开征物业税,房价控制在合理范围内是必要的条件。另一方面就是推出物业税征收的一些优惠政策。各国关于物业税征收都有相应的一套优惠措施,我国应当也不例外。适当推出征收优惠政策,如个人第一套房子不征税,第二套房子征较低税率,都是可行的。通过此种方式,可有效提高广大民众对物业税开征的接受程度,促使物业税顺利开征。

总之,物业税的开征有利于完善房地产税收体制,并能早日实现我国与世界经济的接轨。因此,面对种种困难,我们应当迎难而上,结合我国国情,不断实践和探索,早日实现物业税的开征。

#### 参考文献:

- [1] 赵瑾璐,卜婧怡. 国际物业税征收的制度概况和经验借鉴[J]. 中国特色社会主义研究, 2009(6):73-77.
- [2] 马克和. 我国开征物业税的难点及现实选择[J]. 税务研究, 2004(4):44-47.
- [3] 安体富,金亮. 关于开征物业税的几个理论问题[J]. 税务研究, 2010(6):38-46.
- [4] 蔡晓琪. 中国开征物业税的利弊分析[J]. 社科纵横(新理论版), 2009(2):77-78.
- [5] 王建伟. 物业税开征的三大难点及其破解[J]. 宁夏社会科学, 2010(1):58-61.
- [6] 吴晓宇. 开征物业税对房价的影响[J]. 经济与管理, 2004(4):15.
- [7] 高雪辉. 对开征物业税有关问题的思考[N]. 财会信报, 2010-7-12(12).

责任编辑:骆晓会