

论中国物业税的理论基础和目标模式 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022__E8_AE_BA_E4_B8_AD_E5_9B_BD_E7_c122_485124.htm

内容提要: 提出兼容性是物业税目标模式的理论基础。既公平、效率、改革与收入目标的兼容，政治、经济、社会目标的兼容，不同群体利益和诉求的兼容。提出“累进增益调节税”功能的概念：物业税与经济发展水平和人均国民收入、财富拥有量呈正相关性，物业税收入与房地产价值及政府公共服务水平呈正相关性，物业税支出与各方面受益程度与市场价值呈正相关性，物业税地位与国家的社会管理能力与税收征管水平呈正相关性,并形成链式累进性和增益机制。成为房地产经济和财产分配的“内在稳定器”。目标是调节房地产价值级差和溢价，维护社会公平,改变目前我国基尼系数继续增长，并可以逐步将其减少三分之一。物业一词来自香港，英文为Real Property或Real Estate，表示房地产或不动产。物业税

(Property tax) 国外也称财产税、地产税或者是财富税，是一个古老的税收制度。其主体是对土地、房屋等不动产的所有者或使用者每年按财产评估值的一定比率征收税款，是国际上常用的地方政府收入来源之一。党的十六届三中全会通过的《关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》提出：“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”。〔中央之所以如此重视物业税的问题，是其在国民经济中具有多方面功能和作用。建立物业税目标模式是关系到国计民生最敏感最核心的问题之一。“征税的权力事关毁灭的权力”。“与其说是税

收改革，是一种技术活动，不如说是一种政治活动。”确立物业税目标模式不仅是一个经济问题，也是涉及政治、经济、社会、文化等诸方面的综合性变革。不单纯是收入问题，更是关系到国家对经济社会生活管理与干预的效果。因此，物业税目标模式是当前经济和财税理论研究的前沿和热点问题。目前，我国理论界对改革物业税的功能定位和与之相适应的目标模式的选择，还缺乏深入研究，也没有形成统一的认识。因此，研究物业税的目标模式，意义重大，影响深远，难度极大。关系中国物业税改革的指导思想和当前改革推进及长期发展，关系我国物业税在筹集财政收入、调节财富分配和优化资源配置等方面的功能发挥，关系最广大人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题。物业税目标还涉及中央与地方分权关系的构建，公共财政体制的完善、收入分配差距的调节、土地批租制度的改革等诸多方面的关系调整，是一项系统工程。因而本文的研究成果有利于我国的物业税制的决策、设计和实施；有利于促进我国的宏观经济调控、加快建设社会主义和谐社会进程。

一、研究物业税目标模式的意义

物业税的目标模式是改革完善物业税的理论依据。关系到物业税种类、模式选择，以及物业税的税制设计和法律体系的构建。总的说来，目前中国物业税目标模式的研究及其制度设计处于初级阶段，具有以下特点：一是对研究物业税的目标模式缺乏整体性、系统性。有的从经济角度研究物业税，单纯从经济增长论证构建物业税制度的物质条件。有的注重从税收角度研究物业税的收入目标，单纯把税收增长作为物业税的主要目标。有的注重从改革角度研究物业税，单纯把改革土地出让金制度作为目标，提出化解市场风险和

社会矛盾。没有将物业税的目标与我国政治、经济、社会、文化产生的整体效应相联系，因而政策具有片面性。二是对物业税体系制度的设计单一，侧重于考虑国家宏观层面的多，考虑微观纳税人利益保障的层面少，因而制度设计缺乏科学性、综合性。三是对物业税的具体政策措施，借鉴国外的多，对中国具体国情研究较少，对中国实施物业税的长期性、艰巨性、复杂性缺乏深入研究，因而政策措施缺乏长远性。具体地说，研究物业税目标模式有以下方面的意义：一是政治意义。确立物业税的目标模式政治意义重大，是加快实现党的十六大提出的在本世纪头20年全面建设小康社会目标任务的迫切需要。我国已初步完成了实现温饱阶段（40%以上），住房是民生之本，实现安居乐业、家庭财产普遍增加、人民过上更加富足的生活，也是到2020年构建社会主义和谐社会的重要目标和任务。〔根据《中国人民大学中国社会发展研究报告》中国庞大的人口基数使得住房持续旺盛，城镇人口中的年轻人及在城镇化中进入城市的农业人口，也对住房产生强烈的需求。而物业税制度缺失，影响全面建设小康社会目标和进程。二是经济意义。近几年来，我国房地产二级市场上住房价格高攀不下，高房价成了全社会关注的问题。这与我国现行物业税制不完善和财产保有环节的税收缺失相关。必须通过物业税收改革对房地产市场进行宏观调控，有效地调控房价，清理整顿税费，降低房价，促进房地产市场的均衡发展。同时正如斯密所言：税，由那经济困难的人负担，所以一定是残酷的、难堪的。有必要建立健全税收优惠政策，扶持弱势群体的经济生活，消除物业税的负面影响。三是改革意义。我国现行土地和房地产税费繁重，特别

是土地批租和土地出让金制度在现实中存在不少问题，到了非改不可的时候。确立物业税目标模式，要推进土地制度改革，取消土地批租，促进相关改革。〔13〕四是收入意义。在分税制条件下，县乡财政困难，最根本的原因，是缺乏长期的地方税源。而物业税目标模式的确立，就是要满足省以下特别是县市地方政府提供基本公共服务之需。提高在县级财政的地方税收比重。〔五是分配意义。目前中国社会不平衡，社会收入分配差距不断扩大，基尼系数继续增长，呈现出两极分化和固定化的发展态势，在一定程度上与物业税调节功能缺失有关。物业税可以缓解我国目前收入分配差距过度悬殊，缩小贫富差距、调节收入分配和再分配。产生“挤出效应”，推动富人捐款。促进社会公平正义。六是开放意义。确立物业税目标模式，与国际惯例接轨，与世界接轨，与国际税收制度接轨，扩大对外开放。认真吸收美国、日本等发达国家物业税的优点，优化我国物业税制度。笔者提出研究中国物业税目标模式的目的，是为了实现物业税制度设计和实施的公平、效率、改革和收入目标，构建具有中国特色的物业税税、租、费三位一体的法律体系和科学合理的地方财政体制。我将目标体系确定为：优化资源配置，促进经济增长；调节收入分配，更加注重公平；推进土地制度改革，规范收费管理；增加税收收入，强化县级政府公共服务功能。在具体问题上，公平目标、效率目标、改革和收入目标之间既有协同性，也有冲突性。因此必须根据现实情况和客观条件，分析权衡，既要强调物业税内部的整体性与系统性，也要强调物业税制与外部其他制度的相互协调，实现良性互动。

二、物业税目标模式的理论基础

一般说来，国内外关

于物业税目标模式的理论基础主要有“公平说”、“受益说”、“税制完善说”、“资源合理配置说”、“效率说”、“管理控制说”、“财政收入说”等七种观点。1) 关于公平说 这里的公平有两个方面的含义。一是普遍征税；二是平等征税。普遍征税，通常指征税遍及税收管辖权范围内的所有法人和自然人，也即所有有纳税能力的人都应毫无例外地平等纳税，不存在特权阶层。而纳税能力的判断标准，在理论上又有“客观说”和“主观说”之分。按照客观说，纳税能力应依据纳税人所拥有的财富、取得的收入或实际支出等客观因素来确定。而主观说则强调纳税人对国家的牺牲程度，也就是纳税人因纳税所感到的效用的牺牲或效用的减少应相同。税收的公平标准主要是依据能力原则，要求纳税人应当根据他们的支付能力纳税。笔者认为，公平说是税收理论的基础，具有普适性，更适用于物业税。物业税对财产收入的公平调节功能，优于所得税。但是单纯强调物业税的公平说，并不能真正反映物业税的本质和特征。2) 关于受益说 物业税受益论是指以税收主要为纳税人服务，并没有带来福利的损失。地方房地产税和政府支出被资本化入房地产的价值。费希尔认为，美国的物业税与受益税相似，因为物业税与居民从地方政府服务中获得的收益非常相近。特别是用地方的物业税支付地方服务的开支，会提高公共决策的效率，因为纳税人将支持那些创造的收益大于税收支出的措施。笔者认为，税收是文明的对价，纳税人通过纳税，获得了政府的公共产品的供给。从受益角度分析，受益说也难以反映物业税的理论特征。3) 关于税制完善说 该理论认为完善的现代税制应包括所得课税、商品课税和物业课税这三大体系。

笔者认为，税制完善说从税收功能角度来认识物业税，有一定的科学性和实用性。特别适合作为中国物业税的理论基础之一。

4) 关于资源合理配置说 该理论认为对物业课税有利于社会资源的合理配置，笔者认为，税收都具有资源配置的功能，不同的税种具有不同的资源配置功能，因而，这种学说具有普遍性，不能体现物业税的理论特点。

5) 关于效率说 在物业税的效率理论中，普遍认为物业税与所得税比较，对工作激励的作用较小。笔者认为，用效率说作为物业税的理论基础，存在争论。但物业税具有效率性。

6) 关于管理控制说 加强对所得税逃、避税的控制。这种理论似乎有一定道理，国外通过物业税，加强了对财产登记和管理。

7) 关于财政收入说 对土地等主要物业课税，是为满足财政支出需要，而筹集国家财政收入。税收都具有组织财政收入的功能和作用。

综合国内外对物业税理论的研究，既有一定的借鉴作用，但存在一定的理论局限。主要是没有从宏观和微观的结合上、国内与国际的结合上研究和分析物业税目标，难以对物业税的理论基础和目标得出比较全面系统客观的结论。

首先，本文提出兼容性是物业税目标模式的理论基础。既包括公平、效率、改革和收入目标的兼容，政治、经济、社会目标的兼容。不同群体利益和诉求的兼容，以适应中国社会进入黄金发展和矛盾凸显时期的客观环境要求。如果物业税只讲效率、不讲公平，贫富差距就会不断拉大，导致社会不稳定，最后也无效率可言。如果物业税只讲公平，不讲效率，就难以满足人民群众日益增长的物质文化教育的需要。物业税的政治目标经济目标和社会目标并不是完全一致的，要做到相互协调和兼容，充分发挥物业税优化资源配置、调节

财产分配、增强政府实力等多方面的功能作用。其次，本文提出物业税具有“累进增益调节税”功能的新概念：物业税与经济发展水平和人均国民收入、财富拥有量呈正相关性，物业税收入与房地产价值及政府公共服务水平呈正相关性，物业税支出与各方面受益程度与市场价值呈正相关性，物业税地位与国家的社会管理能力与税收征管水平呈正相关性。并形成链式累进性和增益机制。成为房地产经济和财产分配的“内在稳定器”。目标是调节调节房地产价值级差和实现溢价回收，维护社会公平,改变目前我国基尼系数继续增长，并可以逐步将其减少三分之一。

三、国外的经验和借鉴

国外物业税制度的共同特点是物业税构成地方税收的主体税种；在遗产税和赠与税开征上，各国根据本国国情做出了不同的选择；在财产课税的管理权限上，目前向地方分权的倾向已成为主流；从物业税的征管看，各国的配套措施完备齐全，如设有专门的评估机构进行不动产评估、这些机构都设立详细的信息储备、多采用计算机批量评估程序等通过对中外物业税收体系的比较，我认为中国现行物业税是“缺失性配置”模式。表现在：只开征了个别财产税，没有开征一般财产税；只对国有集体财产开征，没有对个人财产开征；只对开发环节开征，没有对流通、保有环节征收；只对部分财产开征，没有对财产全面开征；只有中央的税权，没有地方政府的税权；由于不是确切意义上的财产税，导致了政府调节手段的缺失。物业税早已成为发达国家地方财政收入的主要来源；一些分税制国家的地方政府对隶属于自己的财产课税拥有较大的税权和财权。我国税权高度集中于中央，地方基本没有税权。财产估价在一般财产税的征收中非常重要，它关

系到财政收入的多少和纳税人实际税负的轻重。许多国家的税务部门专设有财产评估机构。关键是要建立一个合理、可持续的物业税体系。因此我国需要从制度上、机制彻底改革完善现行税制,结束财产保有层面的无税状况,建立起在收入和财产层面全方位调节和缩小贫富差距的物业税租费三位一体的法律体系框架。通过与国外比较,实现物业税制度的公平与效率目标并非易事。国外物业税的经验和做法给以下方面的启示:

- 1 设立较大的评估单位。应在一个省内,统一对财产进行集中评估,并运用计算机等现代评估技术改进和统一评估程序。
- 2 聘用数量充分和高素质的地方工作人员。
- 3 把物业税基限制在最容易辨认的财产种类。
- 4 降低在不同区域内的评估差异。
- 5 商用财产有效税率要高于住宅。
- 6 征收非财产税,如地方销售税和所得税,来减轻对物业税的依赖。
- 7 保护农业,农业财产有效税率低于非农业财产有效税率。
- 8 在非农业商业财产中,对采矿与伐木用较低的税率,对银行、保险公司和宾馆采用较高税率。
- 9 对制造业财产用较低的税率。
- 10 鼓励节能,对交通和公共水电财产征收较高的税。
- 11 同样的财产,城市的有效税率高于农村。
- 12 大城市郊区物业税最高,增长也最快。
- 13 对老年人、残疾人、退伍军人及确实有困难的特定人群降低税率。

通过与国外比较,建立物业税目标模式的制度安排和政策设计时必须充分考虑以下细节:

- 1 由哪级政府来确定法定物业税率;
- 2 税率应该定多高;
- 3 税基定多广;
- 4 是否与纳税人收入成正比;
- 5 是否应与由其支付的公共开支及纳税人的获利相对应;
- 6 是否作为从富人向穷人进行财富再分配的工具;
- 7 是否调节对房地产业的投资环境;
- 8 对经济有哪些影响和冲击;
- 9 提

高税收管理质量； 处理地区之间税收不平衡； 11具有调整城乡价格体系、强化对财富的调节和缓解收入分配领域中的不合理状况等积极作用； 12如何预防物业税成为普通老百姓的一种负担等。四、物业税的经济增长目标 近几年来，我国房地产二级市场上住房价格高攀不下，高房价成了全社会关注的问题，必须通过物业税收改革对房地产市场进行宏观调控，有效地调控房价，清理整顿税费，降低房价，促进房地产市场的均衡发展。从税收的效率原则来看，我国现行房地产税制在税负水平、税负结构、税种设置、税率设置、计税依据和税费体系等方面不利于优化房地产资源配置，影响了房地产业的健康发展。表现在：一是我国房地产行业税收占税收总额的比重远高于其所贡献GDP占我国GDP总额的比重，平均税负高于国内其他行业，也高于世界其他国家的房地产行业。二是现行税制在房地产流通环节税种较多，税负较重，而在房地产保有环节税种较少，税负较轻。使得国家无法对房地产保有期间的自然增值部分参与分配，导致财政收入的流失。而“重流通”的局面，则抑制了土地正常的市场交易，助长了土地的隐性流动。三是税种间重复设置，难以体现税收中性原则，给经济运行带来了额外的负担。四是税率设置不能适应房地产经济发展的要求。五是部分税种的计税依据不合理，不能反映房地产的市场价值。六是租、税、费体系混乱，以费挤税的现象特别突出，限制了税收宏观调控功能的发挥。租、税、费三个经济范畴，在理论上的区别非常明显，但在实践中，以税代租、以费代税、以税代费、以费挤税的现象非常普遍。使得房地产业不堪重负，提升了居民的购房门槛，妨碍了房地产业的健康发展。发挥物

业税在房地产消费环节和保有环节的调控作用，将有力地控制房地产市场的投资性需求。在房地产开发、销售过程中，通过物业税，可以促进住房市场的供求平衡。对转让国有土地使用权及其地上建筑物、附着物所取得的增值收入开征土地增值税，对抑制房地产业投资过热，促进产业结构、经济结构协调发展，具有积极的作用。要坚持征税、明租、少费。在我国，租、税、费都具有增加财政收入的作用，实行租、税、费分离，界定租、税、费的基本内涵，划清租、税、费的基本界限，解决当前租、税、费混乱的问题。取消土地出让金的管理制度。改革土地供应管理制度，将原来的土地批租制改为土地年租制，由一次性收取几十年土地出让金改为每年收取一次土地年租金(土地使用费)，降低房地产价格。从中国的实际分析，物业税改革将一切税费都统一为物业税，由房产最后所有者缴纳，占房产价格50%~60%的房地产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等等税费由物业税取而代之后，购房成本会有一个比较大的调整。物业税的调节目标，是使房价下降20%到50%。建设成本下降50%，稳定金融市场和消除城市扩张。物业税款和消费者的支付能力是正相关的。物业税的实施会减少消费者拖欠付款或停止付款的可能性，从而减少金融系统的不稳定性。〔物业税对建筑物收税，促使土地开发强度下降，导致城市空间扩张以容纳其人口。研究表明，物业税可以消除不良的城市扩张〕

五、物业税的公平目标

物业税的公平目标，就是要坚持注重公平兼顾效率的原则，调节收入分配不公，从财产级差收益中筹集财力，缓解我国目前收入分配差距过度悬殊，改变目前我国基尼系数继续增长，并可以逐步将其减少三分

之一，促进社会公平正义。。从理论上说，税收调节目标是在一定的客观经济基础上提出的，是为现实的公平和效率服务的。当效率问题突出时，税收目标就主要为效率服务；当公平问题突出时，就主要为公平服务；当两者矛盾尖锐异常时，协调两者矛盾成为主要任务。而在目前中国公平成为突出问题的形势下，物业税具有较强的调节贫富差距功能。对财富的存量征收物业税，并对不同规模的财产实行差别对待，财产多的多纳税，财产少的少纳税，没有财产的不纳税。这样就可以从富人手中转移一部分钱到穷人手中，以达到均富的目的。物业税对财产如何进行公平调节？一般将财产作为储蓄对待。家庭的财产是指一定时点上家庭所拥有的经济资源(财富)的总值，它是一个存量，是家庭各个时期储蓄的积累，又称它为总储蓄。政府对家庭的财产课税，实质上是对家庭储蓄的成果课税，这对家庭的储蓄行为产生一定的抑制作用。尤其是在家庭没有遗产目标时，这种抑制作用将更为明显。换句话说，物业税会鼓励人们把更多的收入用于当期消费，而不是用于储蓄；而我国居民恰恰是注重储蓄而不愿当期消费。另外，我们还可以把财产视为资本收益的资本化价值来理解财产税对储蓄的影响。也就是说，可以把对财产的课税视同为对资本收益(利息)的课税。因为在完善的资本市场上，对资产价值课征的一定比例的税收实际上可以转化为对资产收益课征的所得税。例如，假定资产价值为1000元，市场利率为10%，这时资产的年收益为100元，如果政府课征5%的财产税，税额为50元，这相当于对资产收益课征50%的所得税。我们可以用公式来表述物业税与所得税的关系。设V为资产的价值，Y为资产的年收益，i为市场利息率，则：

$Y = iV$ (式1) 或 $V = Y/i$ 设物业税税率为 TP ，所得税税率为 TY ，为了使物业税与所得税税额相等，必须有： $TPY/i = TYY$ (式2) 或 $TY = TP/i$ 在上面的例子中， TP 为5%， i 为10%，因而 TY 一定等于50%。由于对财产课征 TP 的物业税，相当于对财产收益(利息)课征了 TP/i 的所得税。这显然减少了财产存量。在税收收入一定的情况下，课征物业税会比课征等量的所得税导致人们进行更多的储蓄，换句话说，在税额一定的情况下，物业税对储蓄的影响要小于所得税。因为人们会将更多的资产通过货币形式储蓄。加大物业税对房地产级差地租收入或房地产溢价的调节。在市场经济条件下，土地、住房是一种资产，是稀缺资源。随着城市经济的发展和城市化进程的加快，经常出现投资于某一地块或地段的收益外溢化现象，并在土地使用权的作用下转化为级差收益，即引发周边或两边不同地块产生级差收益，进而引起房价大幅攀升。大体有以下几种状况：一是投资于城市地铁、轻轨和高速公路会引起其两边地块，特别是站点周边地块产生级差收益，使房价大幅攀升。二是投资于公园、绿地、森林会引起周边不同地块产生级差收益，使房价大幅攀升。三是投资于城市车站和码头会引起周边不同地块产生级差收益，进而使房价大幅攀升。四是投资于城市地区或城市副中心、区中心以及大型超市，会引起周边不同地块产生级差收益使房价大幅攀升。五是投资于名校，大型公共文化、体育、娱乐设施也会引起周边不同地块产生级差收益、房价大幅攀升。对于上述经济现象，许多经济学家把其看成是宏观投资，并把这种投资引发的周边或两边一定范围的不同地块产生的级差收益归入级差地租；或者把这种现象看作是城市土地投资的“地租

效应扩散性强”，“积累性大”，因而不仅会增加直接投资地块的级差地租，而且会提高相邻地块的级差地租。级差地租和级差地租是不同的，具有自己的特点。级差地租是以等量资本投入等量面积，是丰度和位置不同的土地所产生的超额利润转化而来的。级差地租是以等量资本连续投入同一块土地上产生不同的生产率所形成超额利润转化而来的。级差地租则不一样，它是投资者投资某地块产生级差收益的同时引发了周边不同地块产生级差收益，并在土地所有权作用下转化为地租的。物业费承担的一个很重要的功能是房地产价值的溢价回收(value capturing)。由于政府在基础设施和公共服务的投资被资本化入房地产的价值中，公共投资提升了私有土地和房屋的价值。私有业主的财富凭空增加很多，房地产的评估值也随之提高，犹如天上掉馅饼。这样物业费可以将政府行为带来的房地产增值部分地以税收的形式截取，避免私有业主占取全部不劳而获的财富增加。因此，物业费实质是对三种级差地租收入的调节。特别是通过累进的税率，将级差地租大部分收入集中到国家。采取租金收益。即以不动产租赁价格（租金）作为计税依据。以年度租金收益为计税依据，经济发展所带来的升值因素可以在税收收入中得到较好的体现。同时，从公平和公正的角度讲，税收调节基于不动产的实际用途也更符合量能支付原则。但对于某些特殊类型的不动产，如用于公共用途而保有的不动产，往往并不存在公开的市场价值，如何确定其年度租金收益成为一个问题。各国目前的解决办法是在估算房屋建筑物的重置成本减去折旧后，再运用一个合理的贴现率去确定名义租金。土地面积。以土地面积作为计税依据，采用的是从

量计征的课税方式。六、物业税的税收收入目标 物业税的收入目标，是为地方政府提供了长期稳定的、可持续的收入来源，提高物业税占地方财政收入的比重，增强地方政府投资教育、卫生和社会保障等公共产品的供给能力。特别是成为地方税体系中的主体税种。从地方政府职能转向提供公共服务角度出发，我国政府支出责任加大，政府今后的主要职能是提供与老百姓生活密切相关的公共品。公共服务分两个层次：一是支出责任，即中央的支出责任；第二层次是管理责任，主要指地方政府的的管理责任。地方政府主要指县市，县是历史上最稳定的建制，以县为单位提供公共品比较合适，因此基层的县级政府应该承担更大提供与老百姓密切相关的公共品责任。让县级政府有财力提供公共服务，须以财税改革为契机构建县市税制。我国名义上有地方税，但是集中在省一级，县级政府财权十分有限，县级政府最需要财权。物业税作为最合适的县税有四个理由：地域性强。不同地区房价、地价差别大；地方政府易于管理；符合服务收费原则；放在县税里，有利于物业税的建设。物业税能否成为主体税种，主要依据有两点：一是物业税收的作用；二是物业税收占地方税收总收入比重的大小。从物业税收的作用来看，物业税的开征影响地方政府财政收入结构：一是由于流转环节是一次性征收，而保有环节是持续性征收，物业税改革会减少当期一次性税收，增加长期持续性税收。二是在城市房地产大规模开发阶段，在城市房地产稳定发展阶段，物业税改革将使保有环节税收增加而流转环节税收减少，税收净增加。三是在流转环节税收是对新开发、销售或转让的增量不动产征税，而保有环节税收是对持有的存量不动产征税，由

于存量房地产的基数大于增量房地产，使税基扩大，会对当期税收减少产生一定的抑制。通过增加地方税收，不断加大对地方教育、卫生医疗、就业和社会保障、生态环境建设投入，不断改善人民群众的生产生活条件，满足人们公共产品需求。从国家税务局发布的统计报告中获悉，十五期间，我国房地产业税收完成5190.98亿元，年均增长41.4%，增幅在各行业中居于首位；十五期间，房地产业税收占全部税收比重为3.0%，至十五末年提高到5.9%，上升2.9个百分点；占第三产业税收的比重同期从7.0%提高到14.6%，翻了一番，是三大产业中比重上升最快的。开征物业税的收入目标，有以下五种测算形式：第一种是国家税务总局地方司副司长高世星的估计，按现有的涉及房地产的6个税种(一共9个，后3个忽略了)的收入规模，以2002年为例，占全国税收收入的2.36%，占地方税务局收入的5.9%，是有相当收入规模的。改革以后的统一规范的房地产税，它的收入规模至少应该在1500亿到2000亿之间，这个税率按照低税率的原则确定，最关键的因素就是房地产税的收入规模。这种预测数量较少。第二种是某市内经济技术开发区的物业税模拟，2006年某省辖市财政局对市内经济技术开发区纳税单位120个免税单位11个及8个区部分重点税源户，共计400个单位的房地产数据进行了评估。税收可增长50%。房地产业的税收规模可达2000亿元以上。基本结论是：以总体税负不变为原则，以税收收入目标值与房地产模拟评税计税价值之比匡算税率，分别为1.44%和0.8%。其中：评税价值如果不包括原未计入房产原值土地评税价值，测算税率为1.44%；评税价值如果包括原

未计入房产原值土地评税价值，测算税率为0.8%。评估后，房地产评估值为807亿元，其中房屋401亿元，土地406亿元(其中未含在房产原值中的土地的评估值为358亿元)。与房产原值527亿元相比，增加280亿元，增长53%，主要原因是计税依据中增加了部分土地的评估价值。第三种是以某省辖市的数据进行模拟测算，物业费在现有规模基础上可增长一倍，达到2600亿元。根据《2005年某省辖市国民经济和社会发展统计公报》显示，2005年末市区居民人均住房使用面积17.2平方米，其中市区户籍人口393.19万人，那么至少有住宅面积6762.87万平方米(非住宅物业暂不考虑)。假定人均免税面积为10平方米，以2003年商品房销售价格6000元/平方米为单价进行测算：假定税率为0.5%，物业费收入将在8.5亿元左右，比城镇土地使用税、土地增值税、房产税这三个税种的收入总和多4亿左右。就居民负担来说，如果一套价值40万的商品房，居住人口为3人，税率为0.5%，年应缴物业费为1100元；如果拥有一套价值100万的商品房，居住人口为3人，税率为0.5%，年应缴物业费为4100元。以整个市目前的人均负担看，物业费的人均年负担在200元左右。按照2003年市区居民人均可支配收入12898元，地方财政一般预算收入为150亿元来测算，物业费负担占人均可支配收入的1.6%。占地方财政一般预算收入的比重为5%。开征物业费后，可以改变目前的对房地产交易环节税负重，而对持有环节税负轻的不合理现象，过分侧重房屋流转环节的税收不利于房产的自由流动，税收收入不稳定且增长乏力。如果重视对房屋持有环节的征税，地方政府为了获得更多的税收收入必将重视城市环境的建设，重视人民居住质量的提高，地方政府的行为会更加

符合公共财政的要求。第四种以全国个人购买的商品房总量测算。据统计，到2003年全国累计销售给个人的商品房89亿平方米，加上2004年47949万平方米和2005年66962万平方米，合计100.5亿平方米，2005年中国统计公报公布的城镇人口56212万人，人均17.9平方米面积，以10平方米面积为免税基数，全国合计有44.4亿平方米面积纳税，按照2005年全国平均每平方米2700元计算，金额11988亿元，按0.5%税率，应当征税5994亿元。第五种是综合对广东各县、地级市以及全国35个大中城市的分析，物业税收入是根据城市市区的数据来计算的，不包括郊区和市属县的税收收入，财政收入的数据一般都包括郊区和市属县，因此住宅物业税占地方财政收入的比例将被低估。实行物业税改革之后，住宅物业税收入将成为地方政府新的税源，加强了房地产税收在地方财政中的地位。从三个层面上看，实行改革之后房地产税收总额将占地方财政收入的10%到20%。另外，物业税改革之后不断有新房加入作为税源，而新房的税率拟定为1%，因此住宅物业税的整体比重将会上升。目前的经营性用房相关房地产税收的征收存在着很大问题，相当部分房产的价值按照房产原值计算，造成房产价值的低估引起的税收流失。实行物业税要对经营性房产的税收评估进行规范化，这就会增加经营性房产的房地产税收。因此，物业税将逐步成为地方的主体税种。表1可以看出，物业税总额占地方财政收入的比重最大值为27.84%，最小值也有10.23%

表1 35个大城市物业税指标测算

项目	住宅物业税收入（亿元）	住宅物业税占地方财政收入百分比（%）	物业税总额占地方财政收入百分比（%）
最小值	0.65	0.65	0.65
银川	2.84	2.84	2.84
福州	10.23	10.23	10.23
长沙	47.85	47.85	47.85
最大值	47.85	47.85	47.85
上海	11.94	11.94	11.94
兰州	23.9	23.9	23.9

27.84海口 中位数 3.51厦门 5.32上海 14.81天津 如果按照以上六种方法的计算，开征物业税的收入规模区间是2000亿元到6000亿元之间。 物业税占税收和地方税收的比重：2004年全国税收总额24217亿元，其中中央税15814亿元，地方税8403亿元，2004年，来自房地产业的税收(不包括耕地占用税、契税、关税，下同)为1369.6亿元，约占当年全国税收收入的5.7%。按表4.2所列的2000亿元的收入规模计算，物业税占全国税收的百分比8.3%，占地方税收的23.9%。按6000亿元的规模，物业税占全国税收的百分比24.8%，占地方税收的71.4%。因此，物业税具备了成为地方税主体税种的条件。

项目	2004年1369亿元	按2000亿元收入规模	按6000亿元收入规模	占全国税收百分比 (%)	占地方税收百分比 (%)
占全国税收百分比 (%)	5.7	8.3	24.8	5.7	24.8
占地方税收百分比 (%)	16.2	23.9	71.4	16.2	71.4

七、物业税的改革目标 从中国的实际出发，物业税改革的重要目标是《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十一个五年规划的建议》提出的：稳步推行物业税，规范土地出让收入管理办法。如何处理好开征物业税与土地出让金的关系，成为一个难点问题。本文提出用取消土地批租制，开征土地税，同时实行土地年租制度，使物业税和年租制成为房地产经济和土地管理的内在“稳定器”，成为地方财政体制的收入来源。土地批租制满足了城市财政支出压力不断增长的需要。改革开放以来，我国城镇化比率不断提高。从发展趋势看，在未来相当长的一段时间内，城镇化比率仍会持续提高，这对城市财政支出提出更高的要求 and 压力，导致了城市财政赤字的不断增加，导致交通拥堵、水资源、能源与土地的短缺。为了维持有限的环境承受能力，土地批租制

满足了这种需要。因此土地批租实际是地方的土地财政。据统计，1990年到1992年土地出让金收入分别为10.5亿元、11.3亿元和525亿元。据有关部门统计，1992年到2003年全国土地出让金收入累计达1万多亿元。另据《中国国土资源年鉴》的统计，我国2001年、2002年全国土地出让金分别为1295.79亿元和2416.79亿元，占当年GDP的比重分别为1.18%和2.01%，而2004年的土地出让金5894.14亿元，占当年GDP的3.69%。2005年，全国土地出让金总价款高达5505亿元，占GDP的3.82%，占同期地方本级财政收入15092亿元的1 / 3还强。我国现有的土地批租政策，在很大程度上缓解了城市政府的财政困难。但是土地批租制度也存在不少问题：隐藏并积累了城市公共财政风险。导致资源的不合理配置。不利于宏观经济的稳定运行。不利于满足居民的合理居住需求。不利于创造就业。不利于弱势群体利益的保护。不利于党风廉政建设。不利于获得长远利益。改革的思路是：国家将土地使用权完全彻底地交给土地使用者，建立所有权国有化、使用权私有化的新型土地制度。建立高度市场化的土地经营制度。取消土地使用权期限的限制，土地交易仅在土地使用者之间进行，市场化的土地经营制度为房地一体化消除了障碍，为城市房地产统一经营管理提供了有利条件。规范土地费体系，将土地批租改革为土地使用费，并入土地税中统一征收。由一次性收取几十年土地出让金改为每年收取一次土地年租金(土地使用费)，可以大大降低地价所占比重，从而降低商品房的价格。可对第一次取得土地使用权收取土地补偿金，土地补偿金的额度低于当前的土地出让金，然后逐年收取地租性质的土地使用费。补偿性收费符合行政收费的特点和功能，应以保留

，补偿性收费主要有设施补偿费、劳务补偿费和工本补偿费。设施补偿费是指为使国家对公共服务设施投入的资金得到一定的补偿，向使用该设施的单位和个人收取的一定金额的使用费，以保证这些设施的正常运行和维护，推动整个城市的良性循环。劳务补偿费用是指对土地资源不进行资金投入，而只是对活劳动的补偿，如政府平整土地作为停车场，停车场费以及为办理各种土地转移手续所收取的费用，属于劳务补偿型费用。工本补偿费是指为加强土地管理，确定土地产权，建立地籍档案，土地管理部门须发给土地使用者的各种证件、证明，印制这些证件的费用要得到补偿，因此，要收取工本费。

八、物业税的法律体系

制定《物业税法》及《实施细则》，是实现物业税目标模式的载体。应当采取由最高权力机关制定全国性法律的立法模式，以“宽税基、少税种、低税率”为指导原则，确定物业税的纳税义务人、征税范围、征税对象及税目、征税环节、税率、计税依据减免税规定以及征收管理等内容。确立我国物业税法律体系的基本框架是：构建以物业税、遗产税和赠与税为主体以土地年租金为基础、其他房地产税费为辅助的科学合理的房地产税、租、费体系，同时提升物业税收的立法层次并适度分权，建立完善房地产估价制度等税制改革的配套措施，促进我国房地产市场持续、健康、有序地发展。

一是将现行房地产保有环节的房产税和城市房地产税合并，对土地、房产开征统一的物业税。二是统一内外税制，纳税人为内外资企业单位、经济组织和个人。三是取消城镇土地使用税和土地增值税。

首先，我国已建立国有土地有偿使用制度，即国家保有土地所有权，而将土地使用权有偿出让给土地使用人。从法学理

论上讲，土地使用权属于地上权的一种，地上权人有偿取得地上权时，须向土地所有人按期支付约定地租(土地出让金)。从经济学的角度讲，市场经济条件下，土地作为一种生产要素进入市场，要求国家以所有者的身份或产权主体的身份进入市场。土地出让金是土地所有权在经济上的体现，是土地使用权的市场价格。既然以出让方式取得土地使用权的土地使用者已经缴纳了土地出让金(地租)，故不应再次缴纳地租性质的城镇土地使用税。其次，从理论上讲，随着房地产市场的竞争加剧，行业利润逐步趋于平均化，土地增值税已失去了存在的意义。从实际征收情况来看，土地增值税计征烦琐，征收阻力大，征收效果差，应考虑予以取消。至于取消增值税后产生的收入流失，可借鉴国外做法，把土地增值所得并入一般所得计征所得税。四是适时开征遗产税和赠与税。遗产税和赠与税的开征将弥补无偿转让房地产环节税收调节的缺位。其目的主要不是出于财政收入的考虑，而是协助个人所得税，调节财富分配，促进社会公平，因此，应该采取高起征点和高的累进税率。从目前中国的税收征管水平出发，遗产税应采用总遗产税制度。五是设立土地年租制。将原来的土地批租改为土地年租制，由一次性收取几十年土地出让金改为每年收取一次土地年租金。六是清理房地产行业乱收费，将具有经营性的房地产收费从行政事业性收费中分离出来，规范政府行为；将一部分名费实税的收费改为税，对需要保留的收费纳入规费系列，纳入财政预算管理。注释：〔1〕Aaron,H . J . and Munnell,A . H . , “ Reassessing the Role for Wealth Transfer Taxes ” , National Tax Journal , V01 . XLV . 1992.pp . 119?143 . 〔2〕Engen , Ehc , Arte Gravelle

and Kent Smetters , ” The Effects of Fundamental Tax Reform ” , 1997 . pp . 11?13 . [3] 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. 人民出版社, 2003:23-24 [4] 中共中央关于制定国民经济和社会发展第十一个五年规划的建议. 人民出版社, 2005:22-23 [5] 张守文, 税法原理. 第2版, 北京大学出版社, 2001:34-35 [6] 中华人民共和国2005年国民经济和社会发展统计公报, 经济日报, 2006 [7] 邱晓华等, 中国经济增长动力及前景分析, 经济研究, 2006(5): 5-7 [8] 刘剑文, 财税法教程, 第2版, 法律出版社2002:268-269 徐孟洲(主编), 税法, 中国人民大学出版社1999:256-257 [9] 贾康, 国有资产管理二题, 财政研究, 2004(4):2-4 [10] 2004年城镇房屋概况统计公报, 中国城市建设出版社, 2005:105-106 [11] 中国人民大学中国社会发展研究报告, 中国人民大学出版社, 2005:200-201 [12] [英] 亚当 . 斯密, 国民财富的性质和原因的研究, 商务印书馆, 1981:422-423 [13] Robert A . Haugen , “ Modern Investment Theory ” , Press Hall International Inc. 1997 51 . [14] 中国统计年鉴2006, 中国统计出版社, 2006:579-580 [15] 中国财政年鉴2006, 中国财政出版社, 2006:235-236 [16] Fisher, Ronald , “ Intergovernmental Incentives and Local Fiscal Behavior ” , Working Paper , Michigan State University, 1988.78 . [17] 李实、魏众、丁赛, 中国居民财产分布不均等及其原因的经验分析, 经济研究, 2005(6): 15-17 100Test 下载频道开通 , 各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com