

物业税的国际比较及其借鉴

陈颂东

治权利参与国民收入的分配形式。三者截然不同,但我国房地产税收体系却出现了混淆。(1)城镇土地使用税具有明显的地租性质,税中含租。我国宪法规定,土地所有权归国家和集体所有,任何单位和个人使用土地都是对土地使用权的拥有,所有权与使用权分离,所以虽然名义上上缴的是土地使用税,但却具有明显的租金性质,反映租赁关系。(2)1994年7月5日颁布的《城市房地产管理法》第25条规定,“超过

摘要:物业税是市场经济国家调节房地产市场的重要经济杠杆。我国现行的房产、地产分别征税的税制体系要进行彻底变革,着力构建涵盖房地产市场的统一规范的物业税。

关键词:物业税 财产税 借鉴
中图分类号: F810.424 **文献标识码:** A
文章编号: 1004-4914(2004)03-220-01

一、市场经济国家和地区物业税的比较

物业税,又称不动产税、房产税,是以不动产为课税对象在不动产占有环节课征的一种税。现以葡萄牙、智利、墨西哥、阿尔及利亚和尼泊尔的不动产为例对比分析。

不动产税的纳税人是不动产的所有人。葡萄牙不动产税的纳税人包括自然人和法人,分居民纳税人和非居民纳税人。智利和墨西哥的纳税人是拥有城市和乡镇不动产,包括土地、房屋、其他建筑物的个人和法人。阿尔及利亚的纳税人是营业用房地产的所有者。尼泊尔的纳税人是拥有城市房屋和土地的所有者。

不动产税的课税对象一般包括纳税人拥有的全部不动产价值,在葡萄牙还包括在一个固定地点保留了12个月以上的动产。在智利、墨西哥,均包括城市和乡镇的不动产,墨西哥对不动产转移也征税。阿尔及利亚仅指营业用不动产,尼泊尔则是城市房地产。

不动产税的税率一般为比例税率。葡萄牙城市不动产税率为1.1%~1.3%,118个城市的税率1.3%,91个城市为1.1%,96个城市为1.2%,乡镇统一为0.8%。也有采用累进税率的,如尼泊尔是超额累进税率。墨西哥农村中用于农业、家畜饲料业、渔业、森林业的不动产税率是城市的一半。

葡萄牙物业税的计税依据为市场价值。智利为不动产登记在册价值,其价值每5~10年重新登记修改一次,每6个月随物价上涨指数调整一次。尼泊尔估价价值房屋的建造成本和土地市场价值,房屋是按建造成本的70%计征,土地按市场价值的20%。

不动产税属于地方税,在葡萄牙、智利由中央政府征收,全部收入划归地方。墨西哥不动产税各州征收,税率各地自行确定。

政府及领事的物业、国家纪念馆、公益事业建筑物一般免税,自用房屋、用于农村经营的物业减税或免税。各国和地区都有严格的违章处理制度,以对违约者处罚。

从以上几个国家和地区财产税的比较中,可以得出以下值得借鉴之处:一是房产、土地合一,适用统一的物业税。二是征税范围既包括农村,也包括城市,这是普遍现象,但也有例外。三是按评估价值征税,评估价值根据房地产坐落地点、建筑结构、成新度等因素确定,相当于市场价值的一定比例(如六七成)。也有按市场价值作为计税依据的。究其原因,或者是以价值为核心能够准确反映税基的真实面目,随着经济发展,税基会稳定提高,从而带来财产税收入的稳定增长,或者体现公平税负、合理负担的原则。四是税率设计多为比例税率和累进税率,各国因税制结构和文化背景不同,税率设计各有选择。五是大多数国家建立了规范而严密的财产登记制度,以有效获取财产信息和征管资料。六是各国无不建立完整而系统的房地产评估制度,包括建立专门机构和专业人员以及完善的法律体系,并把计算机技术引入估价管理以提高估价质量和税率。七是统一内外税制,实行国民待遇,使各类纳税人公平竞争。八是物业税属于地方税,或者由中央税务局征收,然后划归地方,或者直接由地方征收。

二、我国现行房地产税存在的主要问题

(一)租税费界定不清,相互错位,难于发挥税收的调控作用

地租是土地所有权在经济上的实现形式,是土地使用者向所有者缴纳的超额利润。费是经济生活中提供服务的报酬。税是国家凭借政

治权利参与国民收入的分配形式。三者截然不同,但我国房地产税收体系却出现了混淆。(1)城镇土地使用税具有明显的地租性质,税中含租。我国宪法规定,土地所有权归国家和集体所有,任何单位和个人使用土地都是对土地使用权的拥有,所有权与使用权分离,所以虽然名义上上缴的是土地使用税,但却具有明显的租金性质,反映租赁关系。(2)1994年7月5日颁布的《城市房地产管理法》第25条规定,“超过

出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费。”这是为了提高土地利用效率,减少土地闲置采取的措施。土地闲置费其实就是一种税,具有强制性、无偿性、固定性的特征,不具有费的性质,由此出现以费代税。(3)土地管理部门对土地使用权拥有者按土地价值的一定比例收取土地使用费,税务部门按税法征收土地使用税,税费并存,增加了企业的负担。

(二)内外房地产税制有别,扭曲了公平税负原则

内资单位和个人适用房产税和土地使用税,外籍单位或外籍个人适用城市房地产税,并且仅对房产征税,地产没有征税,这样两套税制并存,不符合国际惯例,不利于纳税人在公平的环境下竞争,同时也给征收管理带来很大不便,有损税法的权威。

(三)房地产税制要素设计不合理,阻碍了税收收入的增长

一是征收范围窄。房产税仅对城市、县城、建制镇、工矿区的房产征税,对农村房产和个人住房不征税。土地使用税也是如此。二是计税依据不符合国际惯例。现行房地产税以房产原值扣除一定比例或租金为计税依据,而不是国际通行的房地产现值或评估值征税,使税收不能随房地产价格上涨而增加。土地使用税以土地面积为依据征税,也存在同样的问题。另外,新旧房产造价不同,按原价的同一比例扣除,必然造成新房产税负重,旧房产税负轻,税收调节失当。

(四)房地产评估制度不健全,有关部门配合不力,亟需加强

三、开征统一规范的物业税的战略构想

针对我国房地产税制的问题,借鉴市场经济国家和地区物业税的成功经验,我国房地产税费改革的设想是:(1)清理收费,减并税种,降低税负,实行税费改革。通过清理,取消所有不合理、不合法的收费;按照受益者付费的原则保留一部分有偿服务、经营性收费和少量必要的行政事业性收费,经营性收费依法纳税,行政事业收费纳入预算管理;将属于地价的收费归入地价中;把一部分具有税收性质的收费转入税收,征收环节后移,由开发建设、交易环节承担改为由拥有或使用房地产的单位和个人承担。(2)合并城市房地产税、房产税和城镇土地使用税,建立统一的物业税。税负水平依据现行房地产税和房地产开发建设环节收费转为税收的负担测算确定。这样就解决了房产、地产分别征税带来的税制不规范问题,有利于企业公平竞争。(3)建立以价值为核心的税基体系。物业税的课征方法,大多是从价依率计征,也有采用从量计征的,如新西兰。在从价计征的同时,还有保留从量计征的,主要是对土地面积课税。从价课税,就有房地产的价值评估问题。各国不动产的征税中,一般有以下几种价值概念。一是市场价值,以财产在市场上公开出售形成的价格确定财产价值。二是重置价值,通过计算类似财产的重置成本确定财产价值,主要用于房屋等建筑物的估价。三是受益价值,通过一定时期财产所产生或能产生的所得予以资本化而求得的价值。我国对不动产征税,应采用多种价值评估方法,实现价值评估的客观公正准确。(4)建立以房地产评估制度为核心的征管体系。建立房地产评估制度,制定房地产评估法规和操作规程,设置房地产评估机构,配备评估专业人员。建立财产登记制度,推行财产登记的一管制,增强财产的透明度,有效地获取财产信息和征管资料。建立与评估、税收征管有关的信息数据库,运用计算机技术收集、处理、存储和管理。加强房产部门、土地部门和税务部门的配合,健全法律,加强征管,堵塞漏洞。

参考文献:

陈志楣. 税收制度国际比较. 经济科学出版社, 2000
 (作者单位:华中科技大学 湖北武汉 430074)

(责编:贾伟)