

土耳其埃及房地产税制比较

■马静

一、土耳其的房地产税

按照土耳其的房地产税法规定,房地产税包括建筑税和土地税。

1. 纳税人和征税对象。

土耳其对其境内拥有建筑(包括地下建筑)或土地的单位和个人征收建筑税或土地税。征收范围仅限于城市及城市以外的商会、商业中心及收费旅游景点,对上述范围以外的房地产都不征税,即便是在征税范围以外的高档房地产也不征税。

2. 计税依据。建筑税或土地税以建筑或土地的评估价值作为其计税依据。

3. 税率。一般城市居住用建筑的税率为0.1%、非居住用建筑为0.2%,熟地税率为0.3%,生地为0.1%;中央直辖市的税率比一般城市高一倍,即居住用建筑的税率为0.2%、非居住用建筑为0.4%,熟地税率为0.6%,生地为0.2%。

4. 减税、免税。土耳其对下列单位的房地产免税:行政机关;军队;不以盈利为目的的单位,例如公立学校、医院、宗教场所等;市政基础设施,例如公共道路、能源运输管道等;根据有关法律和国

际条约规定互免房地产税的外国使(领)馆、国际组织等。此外,市政府还可以对新建居民住宅、新建度假酒店、集成工业区、因自然灾害受损的房地产给予5—10年的临时特案减免;对有重大贡献者、军烈属、残疾人、低收入者等的房地产也予以一定的减免。

5. 房地产价值评估。房地产税的计税价值评估由市政府负责,房地产评估委员会承担具体的评估工作,每四年评估一次,但房地产的升值或贬值超过价值的50%时,需要重新进行评估。评估委员会以政府工程管理部门公布的房地产的价值为依据,主要采用成本法确定房地产的计税价值。在确定建筑的计税价值时,还要考虑建筑的用途、建材种类、使用年限、位置等因素。一般来说,评估委员会确定的计税价值通常比工程管理部门确定的价值低。

土耳其所有城市的政府都成立房地产评估委员会,省会城市或大城市还设立中心评估委员会,中心评估委员会不仅负责自己城市范围内的房地产评估,还接受下一级城市的申述。房地产评估委员会又分为熟地评估委员会、生地评估委员

会和建筑评估委员会。各评估委员会一般由政府、财税部门、商会(农会)、公证处等单位的各1名成员组成。

6. 征收管理。房地产税按年申报,分两次缴纳,第一次缴纳在每年3—5月,第二次在12月。纳税人可以通过银行、邮局或直接向市政府房地产征收机关交纳。

二、埃及的房地产税

1. 城市与农村分别设置房地产税种。埃及对城市房地产和农村房地产分别征收不同的税种。在城市,将房地产合并征收房地产税;在农村,只对土地征税,即征收农业用地税。

2. 纳税人。房地产税和农业用地税的纳税人均为房地产或农业用地的所有者。

3. 计税依据。房地产税的计税依据为房地产的评估租价收入;农业用地税的计税依据为农业用地的评估租价收入,农业用地的评估租价根据农业用地的面积以及可能获得的收入确定;在实际征收房地产税和农业用地税时,两税都按租价的80%确定应纳税额。

4. 税率。埃及把在城市征收的房地产税分为住房建筑和非住房建筑(即居住房地产和非居住房地产),非居住房地产按10%的税率征收,居住房地产按0.2%—0.4%的税率征收。农业用地按14%的税率征收。

5. 减免税。埃及房地产税法规定,对行政机关、军队、公立学校、公立医院、清真寺等单位的房地产免征房地产税。此外,对年收入在5000 埃镑以下的农业用地和3 费单(1 费单相当于4444 平方米)以下的农业用地免征农业用地税。

6. 房地产价值评估。房地产和农业用地的评估租价由房地产评估委员会和农业用地评估委员会负责评估。委员会的成员分别来自财政、税务、房屋、土地管理部门等。评估委员会一般每10 年对所有房

地产和农业用地进行一次评估。

7. 治安税。埃及规定,在房地产税和农业用地税的税额基础上,还要征收一种补充税,即治安税,治安税的税基为两税的税额总和,税率为20%,纳税人为房地产和农业用地的所有者。

三、土耳其、埃及房地产税制的特点

综观两国的房地产税制,有以一些共同特点:一是房地产税是地方政府重要的财政收入来源。房地产税属于地方税体系,具有税源稳定、容易征管等特点,是地方财政收入的重要来源之一,并且总量呈上升趋势。二是房地产税收政策坚持“宽税基、低税率”的基本原则。宽税基,即除对公共、宗教、

慈善等机构的不动产实行免税外,其余的不动产所有者或占有者均为纳税主体;低税率,即税率一般较低,总体税收负担水平也偏低。在实行低税率的同时,较宽的税基同样可以为政府带来相对充足的收入,并且减小了税收征管的阻力,有效地推动了房地产市场的发展。三是房地产税法完善,建立了较为完善的房地产评估制度。两国都建立了规范的房地产税法体系,相关的税法条文规定得具体、明确、可操作性强。另外,建立了具体可行的房地产评估制度,按评估价值征税,计税依据比较客观,随着房地产价格的上升,税收也相应增加,有利于有效地组织税收收入。

(作者单位:财政部财政科学研究所)

责任编辑 张蕊

PHOTO NEWS

图片新闻



广西恭城：支持农村沼气建设

广西壮族自治区恭城瑶族自治县财政部门多年来大力支持发展农村沼气,每年安排25 万元以上的专项经费,对建池农户按每座沼气池60—1500 元的标准予以物资补助,配套“一池三改”建设,减轻农民负担。目前,全县累计建有沼气池6.3 万座,入户率达91% 以上。

(郑智敏 摄影报道)