

物业税改革的原则与政策建议

蔡红英 ●

“物”一词，源于香港和东南亚，其含义一般是指已建成并投入使用的各类房屋及其与之配套的设备、设施和场地等，是房地产或不动产的别称。因此，物业税的课税对象应是房地产。但香港的“物业税”并非房地产税，它属于房地产租金收入税，物业差饷税才是真正意义上的房地产税，它向所有的房地产（包括出租、自用或空置的房地产）征收，其税率为房地产评估价值的5%。在我国，涉及房地产的税项比较多，大致可以分为三类：一类属于财产保有环节课征税种，如房产税、城市房地产税、城镇土地使用税等；第二类属于在财产流转环节征收的税种，包括营业税、印花税、契税、城市维护建设税、土地增值税、企业所得税、个人所得税等；第三类属于为合理利用土地资源而一次性征收的税，如耕地占用税等。从理论上讲，由于在财产流转环节征收的上述税收不属于财产税，而具有财产税性质的遗产税、赠与税，尚未提到改革议程。因此，当前的物业税改革，其对象和范围应是保有环节的房地产税制改革。

物业税改革应当遵循的基本原则

在我国经济结构转轨时期，加快推进物业税制改革，涉及面广、矛盾

突出，需要考虑的因素很多。要解决好这些问题，在设计改革方案的过程中，需要遵循两项基本原则：即受益原则和能力原则。

（一）受益原则。受益原则源于洛克、休谟的社会契约说或受益说，认为政府和个人是市场上进行等价交换的买卖双方，政府保护房产所有人的利益，作为交换，房产所有人应向政府提供保护劳务所发生的费用，这项费用就是财产税。譬如，香港最初开征物业差饷税，就是为了支付警察的工资。另一方面，由于地方政府提供的公共物品改善了地方公共基础设施和公共服务（如道路、学校、消防、安全等）水平，促进了当地房地产增值，因此，政府按照房地产增值额的一定比例征收相应的物业税，用于弥补提供公共物品和劳务的开支，也是公平、合理的。从这个意义上看，财产税更像是纳税人享受公共服务而支付的使用费。

按照受益原则设计并实施物业税改革，在我国具有现实意义。改革开放以来，我国各级政府投入数以万亿计的资金，加强基础设施和城市公共设施建设，极大地加快了城市化进程。在这一过程中，广大城镇居民和住宅拥有者无疑是城镇发展和基础设施、公共设施改善的最大受益者。他们不仅

获得了较好的基础设施利益，享受较高水平的公共服务，而且还通过政府的公共投资，将投资增值的利益货币化到自己的房产之中。所以，如何设计一套合理、有效的税收制度，在政府和居民之间形成一个良好的利益互惠机制，是物业税改革需要解决的一个基本问题。换言之，不论是开征物业税，还是完善现行的房地产税制都必须遵循这样一个原则，即凡拥有房地产，享受政府提供的基础设施、公共设施利益的单位和个人都应当向国家履行相应的纳税义务。

（二）能力原则。随着我国经济的快速发展和城镇居民收入水平的提高，房产已成为城市居民家庭财产中最重要的部分。理论与实证分析都表明，个人、家庭的房屋消费状况与个人、家庭的可支配收入水平之间呈正相关关系。收入水平较高，纳税能力较强；反之，收入水平低，则纳税能力弱。根据社会公平和照顾社会弱势群体需要，不论是开征物业税，还是完善现行房地产税制，都应当积极发挥其在调节收入和财富分配方面的作用，使税收负担与家庭、个人的收入水平大体吻合。也就是说，拥有较大面积、较高档次住宅的个人或家庭应当多纳税；只有一般住宅的个人或家庭应当少纳税；居住

条件较差、收入水平较低的个人或家庭则应当给予减免税照顾。

我国现行的房产税只对企事业单位的房产和企事业单位、个人出租房屋的收入征税，而对居民自有自住的房产不论家庭住宅条件好坏，不论个人收入水平高低，一律不征税是不公平、不合理的。随着房地产业的发展 and 居民住宅条件差距的进一步拉大，我国的物业税如何才能更好地体现量能负担原则，是此次改革需要解决的另一个重要问题。

物业税改革的若干政策建议

根据上述原则，借鉴一些国家房地产税制的经验并结合我国国情，提出如下改革建议。

1. 征税范围。我国现行的房地产税制中，对内资企业和个人分别课征房产税和城镇土地使用税；对外商投资企业、外国企业和个人征收城市房地产税。按照统一、规范、受益的原则，应对内、外资企业和个人拥有、使用土地和房产，合并征收统一的物业税。另外，现行的城镇土地使用税、房产税和城市房地产税，按规定只在城市、县城、建制镇和工矿区征收，而处于这些征税区域之外的房产和土地则不需纳税。随着我国工业化、城镇化建设进程的不断加快，那些坐落于经济发展较好、小城镇建设已初具规模的远城郊和农村地区的房地产，由于在公共产品受益方面与城镇房地产已没有本质差别，因而也应纳入物业税的征税范围。

2. 税率设计。首先要体现量能负担和区别对待政策，对于城镇和农村房地产、普通住宅和高档住宅、在用地与闲置地等，都应当区别对待，实行差别税率；其次，由于物业税是受益税，其税负水平应与地方政府提供的公

共服务水平相一致。因此，物业税的税率不宜在全国实行“一刀切”，中央应给予地方政府更多的自主权。中央政府可以只规定税率的最高限与最低限，授权省级人民政府根据各地经济发展情况，在规定幅度内自行确定税率，并定期进行调整。

3. 计税依据。以房地产的市场评估价值作为税基。由于市场评估价值反映了土地、房产作为经济资源的价值，它不仅包括了土地的级差收益，还考虑了土地、房产的时间价值。因此，按照评估价值计税，能够使税收更富有弹性，更能体现量能负担原则。房地产价值的评估方法有市场售价比较法、收入法和成本法等三种。在以市场评估价值为计税依据的国家，大多设有专门的房地产评税机关。在我国，由于受相关信息基础、技术手段、评估机制、经济环境等因素的制约，实施评估征税的时机、方法、评估期限等可由各省

级人民政府自行确定。

4. 减免税范围。我国城乡差别较大，物业税虽然可以将农村地区的房屋纳入征税范围，但从负担能力考虑，对农民的房产应给予税收优惠；对于城市低收入者的房产，可以采取免征额优惠的办法；对于政府保有的房地产、公益事业房地产则实行免征政策。

5. 完善物业税课税的配套措施。一是建立房地产权登记和信息共享制度。通过计算机网络，实现房地产权登记、变更、交易等信息在有关部门之间的共享，增强房地产税收课征的有效性。二是完善房地产价格评估制度。房地产评估是房地产征收工作的起点，也是房地产征管的核心。各地要建立统一的评估机构、评估方法和体系。三是建立以计算机网络为依托的物业税征收体系，降低税收征管成本，提高征收效率。●

(作者单位：湖北经济学院)

动态

重庆涪陵：非税收入稽查工作成绩斐然

今年，重庆市涪陵区财政非税收入稽查工作以人为本，建立和谐稽查，严格依法办事，规范执法行为，加大执法力度，严肃查处违纪违法行为，取得了明显成效。对全区36个行政事业单位2005—2006年非税收入政策执行、收入解缴、票据使用及管理、会计核算、财务管理等内容进行了稽查，共稽查非税收入2532.6万元，查处违纪违规金额763.4万元，补交国库或财政专户568.7万元，取消企业安全捐赠费、捐助助学费等三项乱收费共计52.6万元。同时，对不按政策规定乱收费，其收入不按时缴入国库或财政专户而坐收坐支和票据使用不规范等行为进行了严肃处理，使全区非税收入管理更加规范，收入不流失，应收尽收，确保了全年征收任务的完成。截至11月30日，全区组织预算内非税收入2.2亿元，增收8835万元，同比增长67.1%。●

(谭朝武)