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和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，其税负水平理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。一是建立房地产产权登记和信息共享制度。通过计算机网络，实现房地产产权登记、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、捐资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）

中国财政杂志社