

# 房产税税率设计及税收效应模拟分析

——以北京地区为例

宋磊

(北京经济管理职业学院财金学院 北京 100102)

**【摘要】** 本文通过比较我国和国外的房产税规定,在借鉴国内学者研究文献的基础上,对我国房产税的税收设计机制进行了定性分析。此外,以北京地区为例,测算了北京地区房产税综合税率的合理区间范围,并以北京地区的房价和贷款利率数据为依据,对房产税能否遏制房价进行了简单数据模拟测算。

**【关键词】** 房产税 差别税率 税基

## 一、文献回顾

近年来,我国学术界对于房产税税率的确定及税收效应问题开展了较多研究,归纳起来,主要包括以下方面:

1. 关于房产税的税率高低以及房产税收入对地方财政的重要性。房产税改革后,房产税能否成为地方财政收入的主要来源,对此有两派截然不同的观点存在。朱润喜认为,房产税税率没有太大的上升空间,因而不可能成为地方的支柱税种。韦志超和易刚则通过数据模拟测算,认为未来房产税收入总额将占到地方财政收入总额的10%~20%,必将成为地方的支柱性税种。

2. 关于房产税遏制房价的作用。学者们的研究结论存在较大分歧。岳树民、李剑阁等学者认为开征房产税、以房产税替代土地出让金,将能够有效遏制房价。吴晓宇、韩凤芹认为,由于土地出让金在房价中的总体占比有限,因而开征房产税并不一定能有效降低房价。

3. 关于房产税的税收机制确定问题。张青(2006)认为房产税的征收范围应覆盖农用、商业用、工业用和住宅用这几大类,根据物业的用途不同,适用不同的比例税率。《城市开发》杂志2007年9月刊发的一篇文章探讨了我国的房产税到底应该坚持效率优先实行单一的比例税率,还是应当坚持公平优先实行二元制税率,该文作者认为单一税制具有更加符合国际惯例、便于操作、执行成本较低、兼顾效率但无损公平等一系列优点,更值得推荐。

樊慧霞(2010)从房产税税率设计模式、税率决定主体和税率决定机制三方面对国际上开征房产税的国家进行了综合分析,认为我国房产税应以差别比例税率为基本形式,且税率不能过高。

总体来看,目前关于房产税税收机制及税收效应的文献研究存在如下几方面的问题:一是研究文献相对较少,定性讨论的文章偏多,且研究偏客观;二是研究较为零散,尚未形成

体系,观点也极不统一。

## 二、我国房地产税设计存在的问题

据统计,世界主要发达国家普遍征收不动产或房地产税,不动产或房地产税税收占其国内税收总额中的比重在0.45%~10.43%之间。一般情况下按综合评估价值征税,税率普遍较低,多数在0.1%~3%之间。

表1 世界主要国家房产税的征收范围及名义税率

国家或地区	税种	名义税率
香港	房产税	出租用途的房地产,租金收入需要缴纳房产税,税率为15%
台湾	房地产税	144平方米以上的房源,每年收取的税费将有可能在房屋总和的0.8%~1.5%/年
新加坡	房产税	自住房产的房产税税率是4%,其他类型房产的房产税税率是10%
日本	财产税	日本财产税主要是对房地产等不动产课征的不动产取得税、固定资产税、城市规划税等。固定资产税的标准税率为14%
韩国	财产税和综合土地税	韩国的财产税和综合土地税达到惊人的30%
美国	不动产税	目前美国的50个州都征收这项税款,大约平均1%到3%
德国	不动产税	根据评估价值的1%~1.5%征收
法国	不动产税	持有不动产者每年按3%的公平市场价值纳税
瑞典	不动产税	自2001年起,对于独栋独立家庭住房(相当于国内别墅的那种住房),税率为1%,商业物产不动产税率为1%
意大利	不动产税	按照税务评估价值的0.4%~0.7%
西班牙	不动产税	按照税务评估价值征收(一般低于市场价值的50%),税率3%

我国现行的房地产保有阶段的主要税种为城镇土地使用税和房产税,土地和房产税单独征收,具体情况参见表2:

表2 我国房地产保有阶段房地产税一览表

税种	课税对象	税基	税率	征税依据	备注
城镇土地使用税	拥有土地使用权的单位和個人	实际占用的土地面积(个人自住房屋免征)	每平方米征收标准:大城市1.5~30元,中等城市1.2~24元,小城市0.9~18元,县城、建制镇、工矿区0.6~12元	城镇土地使用税暂行条例	地方税
房产税	对城市、县城、建制镇、工矿区范围内拥有房屋产权的单位	房产余值	1.2%	房产税暂行条例	地方税
		租金	12%		

综观我国房地产保有阶段税收立法变革历程,虽然我国房地产税一直在不断地调整修改,但这种修改是随着社会经济体制改革被动进行的调整,缺乏明确的思路。与国际大多数国家相比,我国现行的房地产税收体系存在较多问题,具体如下:

1. 税基窄,税赋低。我国目前对内外资企业或是有出租房地产获取租金的单位和個人征收房产税和城镇土地使用税,对于居民个人自用的房屋和政府机关等非经营单位拥有的自用房屋没有征税。具体来说,土地方面的税收仅限于城镇土地使用税,也就是只对城镇土地征税,而农村的土地尚未纳入征收范围。此外,土地使用税还存在税赋低的问题。房产方面的免税范围除了政府机关、军队等的自用房,农村的住房和城镇居民个人自用的房屋均不征收任何税,使得个人购买多套住房作为投资不承担任何成本,不利于引导稀缺的房地产资源的合理配置。

2. 计税依据不合理。现行房产税规定,企业自用的房产按照房产原值扣除10%~30%后的房产余值以每年1.2%的比例税率计征房产税;企业或个人出租房屋的,按照租金收入的12%计征。按照房产余值计税与按照租金收入计税两者之间的结果差异巨大,因为房产余值是基于历史成本计算出来的,在目前我国房价急速增长的情况下,会导致几年前购买的同一处房产,出租和自用之间的税收差异巨大。

3. 房地产保有环节总体税收占比偏低。由于税基窄、税率低等原因,且个人房屋出租收入偷漏税行为严重,税收征管难,我国房地产保有环节总体税收在我国全部税收中的占比偏低。

总之,我国目前房产税最大的问题就是税收体制不合理,税负整体偏低,征收范围过窄,使得房产税引导房地产资源合理配置、为地方财政提供资金支持、体现公平原则、在一定程度上平抑房价等税收效应难以发挥。为此,目前最为核心和艰巨的任务就是确定房产税的合理征税税率。

### 三、税率确定必须考虑的因素

2011年1月,上海、重庆试点房产税,上海征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房,税率暂定为0.6%;重庆征收对象是独栋别墅高档公寓,以及

无工作户口无投资人员所购二套房,税率为0.5%~1.2%。对于房产税的税率确定问题意见分歧较大,上海和重庆两个试点城市的税率也各不相同。笔者认为,房产税税率的确定,是一项复杂的系统工程,是房产税政策推出的主要瓶颈问题和难点所在,它需要满足以下多方面的要求:

1. 差别税率。根据某一税种的计税价值与税率的关系可归纳为两种类型:采用单一税率;按物业分类不同实行差别税率。前者简便易行,透明度高,充分体现税收的中性原则,但不利于体现税收的公平原则、不利于引导房地产资源的合理使用;后者有利于引导资源合理配置及体现公平原则,但计算复杂,对征管方面的总体要求较高。由于我国城乡差别大、地区之间发展也极不平衡,因而笔者更倾向于房产税采用差别税率。

2. 平均税赋总体水平合理。对于房产税,也有反对的声音,而反对的主要理由就是有人认为房产税有借机巧立名目、横征暴敛、搜刮民脂民膏的嫌疑。由于房产税是凭空多出的新税种,对于以前不征税的居民个人用房来说,征收房产税直接增加了这些人的住房持有成本,如果房产税税率过高或是超出民众的预期和承受能力,则容易产生较大的社会负面影响,因而房产税的平均税赋必须合理。

3. 平均税赋要在纳税人的承受范围之内。各地区居民可支配收入的水平不同,因此房产税的税率应当在一个合理范围之内根据纳税人的负担能力综合确定,同时也可以参照在房产税税率设计方面比较成熟的国家的相关经验作为参考。如果纳税人实际经济能力因特殊情况下降时(如丧失劳动能力和非自愿失业造成的经济困难),还应通过合法、透明的程序给予相关的免征待遇,但应有一个合理的幅度。

4. 要体现公平原则。在设计税制时,应当设立居民基本生活性住房的免税条款,以确保广大居民的切身利益。具体来讲,在城市可以根据人们平均拥有的住房面积,规定一个基本标准,在这个标准之下,实行较低的税率甚至免税;高于这个标准的,对于超出基本标准的部分,采用较高的税率。

5. 可以引导房地产资源合理配置。也就是对于同等情况下占用资源多的要多征税,对于资源闲置浪费要多征税,这样可以遏制稀缺的房地产资源的过多占用与浪费,倡导合理、充分利用资源。

### 四、房产税综合平均税率的具体测算

下面以北京地区为例,具体测算北京地区房产税的综合平均税率范围。

1. 确定房产税年征税额下限。测算房产税年征税额下限主要考虑的因素是:①确保地方财政收支平衡,改革后的房产税年征税额应当不小于历史房产税年征税额。②房产税计税依据改为按房产的市值而非房产余值来计征,且房地合一征税。③征税范围由原来的只对单位经营用房和個人经营用房征收房产税,扩大到在原征税范围基础上增加对个人超标自用房征税。④为测算简便,假定房产税未来将采用单一比例税

率,根据北京地税局网站公布的数据,以2001~2010年每年的房地产税收小计数作为房产税的年征税额下限,具体测算如表3所示。

**表3 2001~2010 房产税最低税额测算** 金额单位:亿元

年份	房产税	土地使用税	房产税下限	地方税收合计	房地产税收占比
2001	21.43	3.1	24.53	391.74	6.26%
2002	25.11	3.29	28.41	480.13	5.92%
2003	30.79	3.29	34.08	566.9	6.01%
2004	31.97	3.27	35.25	717.52	4.91%
2005	35.21	3.3	38.5	838.41	4.59%
2006	43.29	4.0	47.3	1 003.58	4.71%
2007	51.75	14.65	66.4	1 366.14	4.86%
2008	63.84	15.44	79.28	1 578.02	5.02%
2009	73.98	15.75	89.73	1 771.87	5.06%
2010	83.82	16.13	99.95	2 104.89	4.75%
累计	461.19	82.22	543.43	10 819.2	5.02%

2. 确定房产税年征税额上限。根据房产税税率确定的基本原则,税率的确定要考虑纳税人的可承受能力。考虑到北京地区消费水平较高、地理位置特殊、没有历史依据作参考等,笔者借鉴其他学者的研究思路,以北京地区2001~2010年居民人均可支配收入乘以美国20世纪90年代平均的房产税占当年美国人均可支配收入的比例3.6%(姜吉坤等,2008),作为房产税年征税额上限。具体测算如表4所示。

**表4 2001~2010 房产税上限税额测算**

年份	人均可支配 收入(元)	美国20世纪90年代 房产税平均税率	常住人口数 (万人)	房产税 上限(亿元)
2001	11 577.8	3.60%	1 385.1	57.73
2002	12 463.9	3.60%	1 423.2	63.86
2003	13 882.6	3.60%	1 456.4	72.79
2004	15 637.8	3.60%	1 492.7	84.03
2005	17 653	3.60%	1 538	97.74
2006	19 978	3.60%	1 581	113.71
2007	21 989	3.60%	1 633	129.27
2008	20 241	3.60%	1 695	123.51
2009	22 154	3.60%	1 755	139.97
2010	25 015	3.60%	1 962	176.68
平均	18 059.21	3.60%	1 592.14	105.93

3. 房产税的税基测算。以北京地区2001~2010年人均住房面积乘以常住人口数,就等于应税房地产面积。然后再乘以当年北京地区的平均商品房售价,就等于当年房地产的总市值,作为计算房产税的分母——税基,具体见表5。

4. 房产税的税率区间合理估计。由表6统计出房产税的平均下限税率为0.28%,上限税率为0.57%,实际运用中,各地区还应当结合本地区实际情况,制定本地区特殊情况的房产税税率。

**表5 2001~2010 房产税税基测算表**

年份	常住人口数 (万人)	人均居住面积 (平方米)	房屋平均售价 (元/平方米)	房产税税基 (亿元)
2001	1 385.1	17.62	4 716	11 509.62
2002	1 423.2	18.2	4 764.1	12 340.09
2003	1 456.4	18.67	4 790.15	13 024.89
2004	1 492.7	19.09	5 051.9	14 395.71
2005	1 538	19.45	6 273.78	18 767.45
2006	1 581	20	6 618.66	20 928.2
2007	1 633	20.3	6 776.51	22 464.06
2008	1 695	21	6 743.77	24 004.45
2009	1 755	21	5 879.52	21 668.97
2010	1 962	19	6 674.72	24 882.02
平均	1 592.14	19.43	5 828.91	18 398.55

**表6 2001~2010 房产税平均税率范围测算**

年份	房产税 下限	房产税 上限	房产税 税基	房产税 税率下限	房产税 税率上限
①	②	③	④	⑤=②/④	⑥=③/④
2001	24.53	57.73	11 509.62	0.21%	0.50%
2002	28.41	63.86	12 340.09	0.23%	0.52%
2003	34.08	72.79	13 024.89	0.26%	0.56%
2004	35.25	84.03	14 395.71	0.24%	0.58%
2005	38.5	97.74	18 767.45	0.21%	0.52%
2006	47.3	113.71	20 928.2	0.23%	0.54%
2007	66.4	129.27	22 464.06	0.30%	0.58%
2008	79.28	123.51	24 004.45	0.33%	0.51%
2009	89.73	139.97	21 668.97	0.41%	0.65%
2010	99.95	176.68	24 882.02	0.40%	0.71%
平均	54.343	105.93	18 398.55	0.28%	0.57%

## 五、房产税税率对房价的影响测算分析

1. 模型设定。以北京地区房价为因变量,5年期贷款利率为自变量,以GDP指数、GDP数值(万亿)为控制变量,并假定这些变量之间呈多元线性关系,多元回归模型为:

$$\text{Price} = C + b_1 \times \text{LOAN\_RATE} + b_2 \times \text{GDP\_Index} + b_3 \times \text{GDP} + \delta \quad (1)$$

其中,Price为各年平均房价,LOAN\_RATE为5年期贷款利率,GDP\_Index为GDP指数,GDP为各年实际GDP数额, $\delta$ 为残差项,假定服从标准正态分布。

2. 数据来源。选取1995~2010年各年的数据作为研究样本(见表7),数据来源为北京统计年鉴和中国统计年鉴。

3. 回归结果。利用Eviews6.0软件,采用最小二乘方法估计上述多元方程的参数。由表8可见,5年期贷款利率的回归系数为-201.22,在1%的统计水平上显著,符号为负,说明贷款利率提高,房价会受到一定程度的遏制;方程的F统计值为6.623 6,调整后R<sup>2</sup>为0.428 5,说明方程的总体拟合程度较好。

**表7 1995~2010北京地区平均房价及贷款利率等原始数据**

年份	平均房价	5年以上贷款利率	GDP指标	GDP(万亿)
1995	3 505	15.03	110.9	6.079 4
1996	3 869	14.58	110	7.117 7
1997	5 478	12.11	109.3	7.897 3
1998	4 769	9.38	107.8	8.440 2
1999	4 787	6.89	107.6	8.967 7
2000	4 557	6.21	108.4	9.921 5
2001	4 716	6.21	108.3	10.965 5
2002	4 764	5.87	109.1	12.033 3
2003	4 790	5.76	110	13.582 3
2004	5 052	7.49	110.1	15.987 8
2005	6 274	6.12	110.4	18.321 7
2006	6 619	6.39	111.6	21.192 3
2007	6 777	7.31	113	25.73
2008	6 744	7.44	109	30.067
2009	5 880	5.94	109.1	34.051
2010	6 675	6.01	110.3	40.12

**表8 线性回归结果**

因变量	房价Price	估计参数值
常数项	C	-30 619.60 * (15 895.24)
解释及控制变量	LOAN_RATE	-201.22 *** (66.528 1)
	GDP_Index	342.51 ** (145.385 5)
F统计值	6.623 6	
	0.010 4	
调整R <sup>2</sup>	0.428 5	
样本总数	16	

注:①小括号内为估计参数的标准差,\*\*\*、\*\*和\*分别表示在1%、5%和10%的统计水平上显著;②由于GDP指标的回归参数不显著,因而在方程中将其剔除。

4. 方程估计。根据表8的统计回归结果,不考虑残差项,则整理后的回归方程如下:

$$\text{Price} = -30\,619.60 - 201.22 \times \text{LOAN\_RATE} + 342.51 \times \text{GDP\_INDEX} \quad (2)$$

5. 数据模拟。这里以2010年原始数据为基础,假定购房者平均有50%的购房款需要通过银行贷款来筹集,则征收房产税相当于增加了其银行贷款利率。将表6中2010年房产税率的上下限之间分割成10等分数据,先计算出新银行贷款利率(含房产税税率),然后利用方程(2)求得在此情况下新的房价数据。由表9的测算结果可见,房产税税率通过提高购房人的年均贷款利率的方式,能够在一定程度上起到遏制房价的作用。

**表9 房产税对2010房价影响的测算过程**

序号	房产税	原贷款	新贷款利率	房价
	税率(%)	利率(%)	(%)	(元/平方米)
	①	②	③=①/50%+②	④
1	0.28	6.011	6.571	5 837.04
2	0.31	6.011	6.631	5 824.96
3	0.34	6.011	6.691	5 812.89
4	0.37	6.011	6.751	5 800.82
5	0.4	6.011	6.811	5 788.74
6	0.43	6.011	6.871	5 776.67
7	0.46	6.011	6.931	5 764.60
8	0.49	6.011	6.991	5 752.52
9	0.52	6.011	7.051	5 740.45
10	0.55	6.011	7.111	5 728.38
11	0.57	6.011	7.151	5 720.33

备注:表中初始房价取2010年数据,新贷款利率为2010年贷款利率加上2倍的房产税税率得出。因为上文假定购房款的50%为贷款获取,而房产税税率是针对全部房价来计算的。

## 六、结论与建议

本文通过对国内外房地产保有环节税收实务的研究分析,在前人现有研究文献的基础上,对房产税的税收机制设定进行了定性分析。

同时以北京地区为例,运用可以获取的一些实际数据,简单测算了北京地区房产税综合税率的合理区间范围,为房产税政策的制定提供了一些有益的参考。另外,本文还以北京地区的房价和贷款利率数据为依据,对房产税能否遏制房价进行了简单数据模拟测算,测算结果表明开征房产税能够在一定程度上遏制房价。

本文的不足之处在于:只对北京地区的房产税税率的平均取值范围区间及房产税税率对房价的影响进行了简单测算,未对其他地区进行考虑。而且由于对北京地区的居民居住面积的差异等缺乏可获取的数据,因而无法进一步测算各税目的明细税率及减免规定等。

### 主要参考文献

- 岳树民.关于房产税的几个问题.税务研究,2004;9
- 钟晓敏,叶宁.关于房产税几个问题的探讨.财经论丛,2005;3
- 赵瑾路,卜静宜.国际房产税征收的制度概况和经验借鉴.中国特色社会主义研究,2009;6
- 李平.开征物业税的必要性及税率设计的理论与实证分析.清华大学硕士学位论文,2005
- 刘洁,李文.开征物业税对房地产市场的影响——基于省际面板数据的分析.税务经济,2010;1
- 曹建新,董瑞超,詹长杰.房产税税率设计研究——基于广东省基础数据的分析.财会月刊,2009;11