

韩国“存量征收，阶梯税率”的房产税是怎样的？

——房产税系列报告二

报告导读/核心观点

房产税和房地产税存在差异。房地产税是涵盖范围较广的税收体系，具体覆盖房屋持有环节和交易环节，我国当前热议的房产税主要是针对房屋持有环节的税收。房产税的试点范围扩大有利于释放二手房供给并缓解一二线城市的房屋供给压力。从国际经验上来看，韩国“存量征收，阶梯税率”的征收方式对市场发挥了较好的调控效果。

□ **房地产税是涵盖交易和持有环节的税系，房产税是其中针对房屋持有环节税种** 房地产税是一个涵盖范围较广的税收体系，从国际经验来看具体覆盖房屋持有环节（国际范围内如物业税、差饷税等）和交易环节（国际范围如印花税、资本利得税等）等，我国当前热议和今日人大决定的房产税主要是针对房屋持有环节的税收。

□ **房产税的试点范围扩大有利于释放二手房供给并缓解一二线城市房屋供给压力** 从国际经验比较来看，目前我国房地产税体系具有明显的“重交易，轻持有”特点（多数发达国家在房地产的持有环节和交易环节均设有相关税种），交易环节设有契税、土地增值税和印花税等税种，但持有环节的房产税处于缺位状态（仅上海和重庆开展试点）。交易环节的税负相对较高抑制了房地产的流动性；持有环节税率较低导致投机者囤房成本低，均不利于二手房市场的流动性。

从我国实际国情来看，大国大城的新城镇化发展道路下，高收入、高技术、高学历的优秀人才涌入必然导致核心城市房地产需求增加，我国缺乏持续的供给政策对冲，导致核心城市的住房难成为重要民生问题。我们认为扩大供给是解决核心城市地产困局的关键，已有方式对这一问题有一定化解作用但影响有限，相比扩大土地供应增加增量住房，“盘活”存量可能更为关键，推进房地产税征收可以有效推动多套房持有者卖出房子，以此扩大房地产供给。

□ **需重点关注试点城市和方式，人口净流入城市按存量、阶梯税率征收效果较好** 本次人大对房产税试点进行授权，未来需关注试点城市和试点方式。对于试点城市，在我国因城施策的房地产调控机制下，我们认为长期供给能力不足、供给压力较大的一二线城市推进房地产税的概率会较高。对于试点方式，我们将在未来房产税国际经验比较的系列报告中予以持续论证。从韩国经验来看，“存量征收，阶梯税率”的房产税体系可以发挥较好的调控效果。

□ **韩国的房产税体系具有明显的调控性质，按“存量征收，阶梯税率”原则征收** 韩国的房产税具有明显的调控性质。共设有物业税和综合不动产税两项税种，前者税负较轻，对单套住宅征收；后者带有明显的调控性质，实行“存量征收，阶梯税率”的征收方式，将居民所有的住宅价值加总计算，在免征额之上按阶梯税率进行征收。持有房屋价值总额越多，缴税越多，持有成本越高。该税种的整体覆盖范围较广且能对部分房产炒作严重的区域形成重点打击，以首尔江南区为例，综合不动产税的免征额仅为6亿韩元，而江南区多数住宅的单套价值便超过15亿韩元，多数房屋持有者均需按最高档税率缴纳综合不动产税。从待售房屋和交易量数据来看，2005年综合不动产税的出台确实发挥了释放二手房存量供给的作用。

风险提示：房产税政策调控力度超预期

分析师：李超

执业证书编号：S1230520030002

邮箱：lichao1@stocke.com.cn

联系人：林成炜

执业证书编号：S1230120080050

邮箱：linchengwei@stocke.com.cn

相关报告

报告撰写人：李超

正文目录

1.房产税是房屋持有环节的税收，扩大房产税试点从长期来看有助于解决一二线城市房屋供给压力	3
2.韩国主要采用“存量征收、阶梯税率”的房产税体系	3
2.1 韩国的房产税体系具有明显的调控性质，按“存量征收，阶梯税率”原则征收	3
2.2 韩国房产税分为物业税和综合不动产税，后者主要发挥调控作用	3
2.3 韩国房产税对房价和释放二手房供给具有调控效果	5
风险提示	6

图表目录

图 1：韩国全国以及首尔的房价增速走势（%）	6
图 2：韩国待售房屋情况和房屋成交量情况（套）	6
表 1：韩国普通住房的物业税阶梯税率	4
表 2：韩国住宅对应普通土地的物业税阶梯税率	4
表 3：韩国综合不动产税针对住宅的阶梯税率	4
表 4：韩国综合不动产税针对普通土地的阶梯税率	5
表 5：韩国综合不动产税针对商业土地的阶梯税率	5

1. 房产税是房屋持有环节的税收，扩大房产税试点从长期来看有助于解决一二线城市房屋供给压力

10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会决定：“授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作”，我国房产税试点范围进一步扩大的条件已基本成熟。从定义上看，房产税和房地产税的概念存在差异。房地产税是一个涵盖范围较广的税收体系，从国际经验来看具体覆盖房屋持有环节（国际范围内如物业税、差饷税等）和交易环节（国际范围如印花税、资本利得税等）等，我国当前热议和今日人大决定的房产税主要是针对房屋持有环节的税收。我们认为这一决定的背景在于：

从国际经验比较来看，目前我国房地产税体系具有明显的“重交易，轻持有”特点（多数发达国家在房地产的持有环节和交易环节均设有相关税种），交易环节设有契税、土地增值税和印花税等税种，但持有环节的房产税处于缺位状态（仅上海和重庆开展试点）。交易环节的税负相对较高抑制了房地产的流动性；持有环节税率较低导致投机者囤房成本低，均不利于二手房市场的流动性。

从我国实际国情来看，大国大城的新城镇化发展道路下，高收入、高技术、高学历的优秀人才涌入必然导致核心城市房地产需求增加，我国缺乏持续的供给政策对冲，导致核心城市的住房难成为重要民生问题。我们认为扩大供给是解决核心城市地产困局的关键，已有方式对这一问题有一定化解作用但影响有限，相比扩大土地供应增加增量住房，“盘活”存量可能更为关键，推进房地产税征收可以有效推动多套房持有者卖出房子，以此扩大房地产供给。

我们曾于今年5月13日的报告《为什么房地产税需要关注》中前瞻性指出，下一步扩大房地产税试点可能领先立法，本次人大会议对试点进行授权验证我们前期判断。未来市场的核心关注点主要在于两方面，分别是试点城市与试点方式。对于试点城市，在我国因城施策的房地产调控机制下，我们认为长期供给能力不足、供给压力较大的一二线城市推进房地产税的概率会较高。对于试点方式，我们将在未来房产税国际经验比较的系列报告中予以持续论证，本文主要对韩国的房产税体系进行分析。从韩国经验来看，“存量征收，阶梯税率”的房产税体系可以发挥较好的调控效果。

2. 韩国主要采用“存量征收、阶梯税率”的房产税体系

2.1 韩国的房产税体系具有明显的调控性质，按“存量征收，阶梯税率”原则征收

整体来看，韩国的房产税具有明显的调控性质。共设有物业税和综合不动产税两项税种，前者税负较轻，对单套住宅征收；后者带有明显的调控性质，实行“存量征收，阶梯税率”的征收方式，将居民所有的住宅价值加总计算，在免征额之上按阶梯税率进行征收。持有房屋价值总额越多，缴税越多，持有成本越高。该税种的整体覆盖范围较广且能对部分房产炒作严重的区域形成重点打击，以首尔江南区为例，综合不动产税的免征额为6亿韩元，而江南区多数住宅的单套价值便超过15亿韩元，多数房屋持有者均需按最高档税率缴纳综合不动产税。

2.2 韩国房产税分为物业税和综合不动产税，后者主要发挥调控作用

韩国的房产税共设有物业税和综合不动产税两项税种。由于韩国是土地私有制国家，因此韩国房产税的征收对象包括住宅以及其所在土地。

物业税的征收范围涵盖土地和房屋，由韩国的地方政府负责征收，不设免征额。住

宅方面，纳税人是物业所有者，将房屋价值的 60% 作为税基，并对别墅和普通住房征收不同的税率。对于别墅征收 4% 的统一税率；对于普通住宅征收由 0.1%-0.4% 的阶梯税率，税负明显轻于别墅。

表 1：韩国普通住房的物业税阶梯税率

税基	税率
0-0.6 亿韩元	0.10%
0.6-1.5 亿韩元	0.15%
1.5-3 亿韩元	0.25%
3 亿韩元以上	0.40%

数据来源：KoreaTaxation，浙商证券研究所

土地方面，纳税人同样是物业所有者，税基是土地价值的 70%，并根据土地用途的差异征收不同体系的阶梯税率。其中住宅对应的普通土地征收 0.2%-0.5% 的阶梯税率。对于农地以及部分商用土地则按不同的统一税率征收。其中农地税率仅 0.07%、高尔夫或娱乐等商用土地的税率则高达 4%。

表 2：韩国住宅对应普通土地的物业税阶梯税率

税基	税率
0-5000 万韩元	0.2%
5000 万-1 亿韩元	0.3%
1 亿韩元以上	0.50%

数据来源：KoreaTaxation，浙商证券研究所

物业税之外，韩国在房产税体系中还设有综合不动产税（Comprehensive Real Estate Holding Tax），该税种主要发挥调控的作用，按“存量征收、阶梯税率”原则执行，同时面向土地和房屋征收，该部分税收归属于中央政府。

对于住宅而言，纳税人是物业持有人，税基将持有人名下所有的住宅价值加总计算，综合不动产税有 6 亿韩元的免征额，住宅总价值在 6 亿韩元以上的开始按照阶梯税率增收综合不动产税。在计算税基时，需要先计算个人名下所有的住宅价值总和，而后从中剔除 6 亿韩元的免征额，剩余价值乘以 80% 后生成税基。不同税基对应的阶梯税率由 0.5% 到 2% 不等。需要注意的是，韩国已宣布将进一步将综合不动产税率的最高档提高至 6%，本文所用税率主要来自韩国财政部 2 月更新的韩国税典，后续更新后阶梯税率将迎来全面上扬。

表 3：韩国综合不动产税针对住宅的阶梯税率

税基	税率
0-6 亿韩元（约 55 万美元）	0.5%
6-12 亿韩元（12 亿韩元约 108 万美元）	0.75%
12-50 亿韩元（50 亿韩元约 450 万美元）	1.00%

50-94 亿韩元 (94 亿韩元约 847 万美元)	1.50%
94 亿韩元以上 (约 847 万美元)	2.00%

数据来源: KoreaTaxation, 浙商证券研究所

对于住宅附着的土地, 计税方法与住宅较为相近。免征额为 5 亿韩元, 个人名下所有房产对应的土地价值加总后扣除 5 亿免征额, 剩余价值乘以 80% 后生成税基。对于商业物业附着的土地, 免征额为 8 万亿韩元, 同样是名下所有土地价值加总后扣除 8 万亿免征额, 剩余价值乘以 80% 后生成税基。

表 4: 韩国综合不动产税针对普通土地的阶梯税率

税基	税率
0-1.5 万亿韩元	0.75%
1.5 万亿-4.5 万亿韩元	1.50%
4.5 万亿韩元以上	2.00%

数据来源: KoreaTaxation, 浙商证券研究所

表 5: 韩国综合不动产税针对商业土地的阶梯税率

税基	税率
0-20 万亿韩元	0.5%
20 万亿-40 万亿韩元	0.6%
40 万亿韩元以上	0.7%

数据来源: KoreaTaxation, 浙商证券研究所

2.3 韩国房产税对房价和释放二手房供给具有调控效果

从韩国房产税的历史来看, 共经历两轮较大变革, 1990 年韩国开始分设针对土地和住宅的物业税, 并实行累进税率; 2005 年韩国进一步出台综合不动产税; 2020 年韩国进一步宣布提高综合不动产税率。从实际效果来看, 韩国房产税对调控房价以及增加二手房供给仍然发挥了一定作用。1990 年的税制改革调控效果显著, 韩国房地产价格增速在当年出现回落。2005 年与 2020 年的调控虽然未对房价起到明显的调控效果, 但土地出让

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28205



云报告
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告
<https://www.yunbaogao.cn>