



夏春：房地产税的三条“灵魂拷问”，难住你了吗？



文/新浪财经意见领袖专栏作者 夏春



在上海酒店隔离，一边为组建银科控股研究所线上面试众多的候选人，一边为几个非常有意思的研究课题进行准备。不知不觉中，已经进入到隔离第9天。

房地产税的三条“灵魂拷问”

昨天，在微信群看到一个图片，列举了与房地产税相关的三个问题，既然社科院的专家都被难住了，绝对称得上“灵魂拷问”。

“今天的研讨会上，有个社科院的学者大谈房地产税，有人提出问题：

第一，到底是“房产税”还是“房地产税”？如果是“房地产税”，

则没有道理，因为土地不是我的，是国有的，你没有道理向我征税；如果是“房产税”，那么，我只是租用国有土地 70 年，在上面建房子，征税就必须去掉土地的价格；

第二，征税是以房产购买时的价格还是以现在的市场价作为标准？如果以市场价为标准，那么谁来评估呢？评估费谁承担？如何保障评估价公平？

第三，房产属于固定资产，而固定资产就必须折旧，房产的使用年限为 70 年，是不是要按照逐年折旧来进行征税呢？他支吾半天也没有说出个所以然。”

百度了一下，这个问题在 2018 年 6 月首次在微博出现，随后多次在不同平台反复出现，但评论区鲜有认真讨论。

房地产税背后的逻辑

我昨天看到这三个问题的微信群，几乎云集了中国顶尖的财经专家，但也没有人直接回答。本人并非房地产税专家，不揣浅陋，尝试回答一下。

其实第一个问题和第三个问题可以合并。房产，在土地上的建筑物部分，与汽车等固定资产一样，只要使用就会面临消耗与折旧。但现实中，房产之所以不断增值，主要来自于与房产相连土地的增值。

因此，针对房产拥有权的税，准确地说，应该叫“房地产税”。汽车等其他资产持有人，则无需为拥有权赋税。

对房地产税持否定意见的人，经常会指出在购房时已经支付了“土地使用费”或“土地出让金”，但这个并不包含未来土地增值的部分。

类似的，汽车购买者同样要支付与“使用权”相关的费用，因为利用了国家或地区修建的道路及配套基础设施公共品，但无需为“拥有权”而付费。

土地的增值不仅来自于其稀缺的属性，更与国家地区经济发展建设密切相关。例如地铁开通后周边房价会上涨。

通常来说，房产价值的增加与持有期间土地的增值紧密相关，但与持有人个人的努力相关性不大。拥有良好地段房产的人，可以什么也不做，躺着也挣钱。

有人说，只要愿意买的人多，房产价值也会增加。但归根到底，大家愿意买，自然是看好房产所在地区的经济发展前景。

对于这类来自个人努力之外，与国家经济建设相关的资产征税，取之于民用之于民，从税收的“公平与效率”原理上来说，是讲得通的。

与之类似的就是其他国家普遍征收的“资本利得税”，买入好的股票，同样可以躺着挣钱，但在卖出获益时，就需支付利得税。当然，如果亏损，也可以用于抵扣其他获利的部分。

当然有人会说，我在卖出房产时，有时也需要支付增值税，如果还要缴纳房地产税，岂不是要为同样的增值支付两次税，这明显不合理。

但是，别忘了，增值税通常只限于持有期短的交易，国内通常持有期超过 2 年就无需支付增值税。香港则要求持有期超过 3 年。增值税的本意是防止短线投机炒作，与房地产税的征收本意有明显区别。

类似的，资本利得税同样会针对持有期的不同而设置不同的税率，例如美国对股票持有期一年内的税率，要比持有期超过一年的税率高出一倍。

资本利得税同样会对特定群体实行免征，考虑到中国的特殊国情，相信在 10 个城市的房地产税试点期间，同样会对满足条件的群体实行免征。实际上，10 年前在重庆和上海的房产税的实施条件，就十分宽松。

房地产税有助缩小贫富差距

过去，中国资本相对劳动稀缺，因此没有像其他国家那样普遍征收资本利得税，相反，劳动承担了较高的税负，这种局面有待改变。

研究显示，中国家庭的贫富差距 70% 可以归因于拥有房产的差距。通过税收来缩小收入与财富差距是全球普遍的做法。

任何税收都会产生一定程度的扭曲，但从“公平和效率”原则出发，针对存量的房地产进行征税，是扭曲程度最小，效率最高的做法。

必须指出，过去对资本采取低税和减税的做法，是基于一种理论假设，即资本具有很高的流动性，而劳动不具有流动性。向资本征税很难，向劳动征税很容易。

但其实这种理论假设经不起严格推敲。全球企业所得最低税率就是为了解决资本流动性而提出的新税。而房地产恰恰是一种“不动”的资本，在征税上的难度一点也不高。

这里简单回答第二个问题，关于房屋的估值，技术上并不复杂。我们要避免行政的干预，但要相信市场的公平、公正和公开。在香港，各家贷款银行对几乎现存的每套房屋都有估值，免费公开可查。没错，你可以查询你家上下左右，以及其他每个房屋的实际成交价和银行估值（少数房屋需要测量师上门估值）。

在巨大的市场与激烈竞争环境下，银行不仅愿意为先进的估值技术付费，而且彼此之间的估值差距不大。

实际上，香港政府也为每个房屋进行估值，每个季度估算房屋的租值（出租可获得的租金），以此为基础计算差饷（警察维持治安或政府管理的费用，针对房屋使用者征收）或地租（土地使用费，针对房屋的拥有者征收）。

云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告 云报告

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_28882

