

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 12920061150583

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

我国物业税立法若干法律问题研究

Research on A Number of Legal Issues

about China's Property Tax

胡冰怡

指导教师姓名: 李刚 副教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2009年4月12日

论文答辩时间:

学位授予日期:

答辩委员会主席: _____

评阅人: _____

2008年4月

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的科研成果。
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其他指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非营利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（），在 年解密后适用本授权书。

2、不保密（）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名： 日期： 年 月 日

导师签名： 日期： 年 月 日

内 容 摘 要

上世纪 90 年代末期以来，房地产市场一片欣欣向荣，房地产业成为名符其实的国民经济支柱产业。但问题也随之而来，比如土地资源的浪费与流失、房价居高不下并远远超出普通居民的消费能力等等。人们开始担忧房地产市场泡沫，纷纷呼吁政府采取具有针对性的宏观调控措施。

在这样的背景下，物业税逐渐走入人们的视野。尤其在 2003 年 10 月党的十六届三中全会之后，关于物业税的讨论更是频频见诸报端和各大网站。目前，我国学术界对物业税立法的问题已做了许多深入的研究和分析，但在一些关键问题上仍然存在较大分歧。尽管物业税已在一些省份实施“空转”，但在国家正式出台物业税法之前，物业税的立法研究还是任重而道远。

2008 年 9 月金融风暴不期而至，一路只升不降的房地产价格开始跳水，市场成交量萎缩。于是，暂停物业税立法的声音又渐渐地响亮起来，有些人开始担心这个时候的物业税立法讨论会加剧对我国房地产业的冲击。显然，这种担心得到了学界一定的响应。

那么，物业税立法进程是否真的应该就此打住呢？笔者的观点恰恰相反。一方面，土地资源的稀缺性，使得房地产价格仍呈向上的趋势；另一方面，我国房地产税法制度混乱的局面，只有通过改革才能从根本上改变。但是，本文并没有将物业税立法的必要性作为讨论的重点。必要性问题在众多文献中已有大量笔墨涉及，且“十一五”规划已经对物业税作为税制改革的重要内容加以明确。因此，本文是在物业税必须开征的前提下讨论如何立法的问题。笔者在借鉴国外物业税立法实践和前人成果的基础上，结合我国国情，对我国物业税立法存在的主要争议进行深入分析和研究，提出了自己的建议。本文的创新之处在于：首先，明确我国物业税的立法目标，驳回了金融危机下房地产税法改革步伐须骤停的声音。其次，运用西方土地财税理论，理顺物业税与土地出让金和土地增值税之间的关系，提出我国物业税的构成。最后，结合我国国情，对物业税的主要课税要素进行探讨。由于无法对物业税立法问题面面俱到，因此本文只是选择了一些较有代表性的争议问题进行讨论。希望本文能够对我国物业税的立法起到一些积极的促

进作用。

关键词：物业税立法；物业税构成；课税要素

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

The real estate market has flourished since the late 1990s, and the real estate industry has been truly a pillar of national economy. But at the same time, problems followed, such as the waste and loss of land resources, the increasing housing prices that were beyond the public's purchasing power and so on. People began to worry about the real estate bubble, and called for the government to adopt macro-control measures to prevent the bubble.

Against such background, property tax came into the public's vision gradually. Particularly after the Third Plenary Session of the 11th Central Committee of the Communist Party in Oct 2003, discussions about property tax have frequently become the focus of newspapers and websites. At present, the academia's research and analysis on legislation of the property tax goes more in depth, but there are still larger differences in some key questions. Even though property tax has been run virtually in some provinces, but before the formal introduction of property tax, it is still a long way to go for studies on legislation of property tax.

In September 2008, the unexpected financial storm swept the world. Then the real estate prices that increased all the time before began to decrease, with market turnover shrinking. Gradually the voice calling on suspension of property tax legislation sounded. Some people began to worry about discussion on the property tax legislation at this time would exacerbate the impact on China's real estate industry. Clearly, this concern has got some academic response.

In that case, should the legislative process of property tax be stopped here? My answer is "no". On the one hand, because of the scarcity of land resources, the price of real estate will go upwards; On the other hand, China's real estate tax system is now in chaos, and only reform can change the situation fundamentally. However, I do not consider the necessity of property tax legislation as the focus of discussion. The problem about necessity has been involved in a large number of documents, and the property tax has been made clear in the "Eleventh Five-Year Plan" as an important aspect of tax reform. Therefore, this article discusses how to make laws on the premise that the legislation of property tax is needed. Based on reference to the

practice abroad and previous research results, combined with China's national conditions, I conduct in-depth analysis and research on the major controversies of China's property tax legislation, and then put forward proposals of my own. There are some innovations in my article. First of all, there is a clear objective of property tax legislation, which strongly rejects the version that the pace of property tax legislation has to be stopped in the financial crisis. Secondly, I use the western theory of land taxation, straighten out the relationship with land rent and land value-added tax, and then advance the constitution of property tax of China. Finally, I there is a discussion about the main elements of the property tax in China's national conditions. Because I can not cover all aspects of property tax legislation, I just chose some representative issues that sre more controversial to discuss I hope my article can play some positive role in promoting property tax legislation in our country.

Key words: legislation of property tax; the constitution of property tax;
the elements of the property tax

目 录

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 引 言 | 1 |
| 第一章 物业税的内涵 | 2 |
| 第一节 物业税的基本理论 | 2 |
| 一、物业税的概念 | 2 |
| 二、物业税的性质和特点 | 3 |
| 第二节 我国现行房地产税法分析 | 4 |
| 一、我国现行的房地产税制概况 | 4 |
| 二、我国现行房地产税法存在的问题 | 5 |
| 第二章 国际经验及借鉴研究 | 9 |
| 第一节 境外的物业税法 | 9 |
| 一、美国 | 9 |
| 二、英国 | 10 |
| 三、法国 | 10 |
| 四、日本 | 11 |
| 五、新加坡 | 11 |
| 六、香港 | 12 |
| 第二节 境外房地产税法的主要经验 | 13 |
| 一、合理的税收债务减免除 | 13 |
| 二、房地产税与其他各税之间相互衔接配合 | 14 |
| 三、立法层次高，且税收法定主义良好体现 | 14 |
| 第三章 我国物业税立法的主要争议问题研究 | 16 |
| 第一节 立法相关问题 | 16 |
| 一、立法目标——兼论物业税立法的必要性之争 | 16 |
| 二、立法模式 | 17 |
| 第二节 与土地出让金和土地增值税的关系 | 19 |

| | |
|---------------------------|-----------|
| 一、土地出让金..... | 19 |
| 二、土地增值税..... | 22 |
| 第三节 物业税主要课税要素..... | 25 |
| 一、主体要素—纳税人..... | 25 |
| 二、客体要素..... | 26 |
| 结 语..... | 30 |
| 参考文献..... | 31 |

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

| | |
|---|----|
| Preface | 1 |
| Chapter 1 The connotation of property tax | 2 |
| Subchapter 1 The basic theory of property tax | 2 |
| Section 1 The concept of property tax | 2 |
| Section 2 The nature and characteristics of property tax | 3 |
| Subchapter 2 Analysis of the current real estate tax law of China | 4 |
| Section 1 The overview of the current real estate tax law of China | 4 |
| Section 2 The problems of current real estate tax of China | 5 |
| Chapter 2 International experience and Benchmarking Study | 9 |
| Subchapter 1 Overseas property tax law | 9 |
| Section 1 The United States | 9 |
| Section 2 The United Kingdom | 10 |
| Section 3 France | 10 |
| Section 4 Japan | 11 |
| Section 5 Singapore | 11 |
| Section 6 Hong Kong | 12 |
| Subchapter 2 Main experience of overseas real estate tax law | 13 |
| Section 1 Reasonable deductions and remission in payment of tax | 13 |
| Section 2 The good cooperation between real estate taxes and other taxes | 14 |
| Section 3 High-level legislation and reflection of Statutory Tax | 14 |
| Chapter 3 Research on main issues about property tax legislation of China | 16 |
| Subchapter 1 Issues on legislation | 16 |
| Section 1 Legislative goal—discussion on the need for property tax legislation included | 16 |
| Section 2 Legislative model | 17 |
| Subchapter 2 Relationship with land rent and land value-added tax | 19 |
| Section 1 Land rent | 19 |

| | | |
|---------------------|--|-----------|
| Section 2 | Land value-added tax..... | 22 |
| Subchapter 3 | The main elements of taxation of property tax | 25 |
| Section 1 | The main body elements——Taxpayers | 25 |
| Section 2 | Object elements | 26 |
| Conclusion | | 30 |
| Bibliography | | 31 |

厦门大学博硕士论文摘要库

引 言

2003 年中国共产党十六届三中全会通过了《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》，该文件明确指出：“要实施城镇化建设税费改革，条件具备时对不动产开征统一的物业税。相应取消有关收费。”从此，稳步推进物业税就成为“十一五”期间税制改革的重点之一。国家税务总局于 2005 年开始在北京、深圳、重庆、宁夏、辽宁和江苏对物业税实行“空转”，^①并在《2007 年全国税收工作要点》（国税发[2007]1 号）中明确要求研究物业税方案，继续进行房地产模拟评税试点。2007 年 9 月初，国家税务总局和财政部在第一批“空转”的省市之外又批准安徽、河南、福建和天津四省市作为第二批物业税“空转”的试点地区，这样加上 2005 年起第一批试点地区，“空转”地区增加到 10 个，表明物业税改革的步伐正在加快。

物业税改革最初的设想是“将现行的房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等税费合并，转化为房地产保有阶段统一收取的物业税”。那么，土地出让金和土地增值税是否应该就此退出历史舞台？对此，理论界的见解仍然存在分歧。本文试图通过对物业税概念、性质和特点的研究，我国现行房地产税制的弊端的说明，以及境外物业税收法律制度的借鉴分析，力求从理论上探讨和分析我国物业税的构成以及税制的设计，以期对我国物业税立法起到抛砖引玉的作用。

^① 空转指虚拟意义上的资金循环,虽然没有实际征税,但一切步骤和真实收税流程相同,由财政部门,房产部门以及土地管理部门共同参与,统计物业数量,并进行评估和税收统计[EB/OL].
http://www.law110.com/shuifei/wuyeshui/index_wuyeshui.htm.2008-11-23.

第一章 物业税的内涵

第一节 物业税的基本理论

一、物业税的概念

要深入探讨物业税，首先必须了解物业的确切含义是什么。“物业”一词源于香港和东南亚，译自英语中的 *property* 或 *estate*，英文的原意是“财产、所有物、不动产”，其中文含义是指已建成并投入使用的各类房屋以及与其相配套的设备、设施和场地等，是房地产或者不动产的别称。^①根据“物业”一词的字面解释，从世界上其他国家或地区对物业税的课税对象角度出发，理论界对物业税的内涵形成了两种具有代表性的观点。

第一种观点，为狭义说，也是比较普遍的观点，认为物业税就是房地产税，^②即物业税是针对土地、房屋等不动产在其保有阶段而征收的一种税，要求所有者或承租人每年都缴付一定的税款，其税额随着房地产的升值而提高。在性质上基本统一归为财产税类，在不同的国家和地区有“不动产税”、“房地产税”等各种不同的称谓。

第二种观点，是广义的理解，认为物业税和财产税并无二致。前者是香港地区和东南亚国家的称谓，后者则是英语国家“*property tax*”的中文翻译，“物业税”和“财产税”是同一概念的不同表述。这种观点认为物业税不是具体的税种名称，而是作为税收分类中的一个类别，其基本含义是对财产征税。^③而在物业税中，财产进一步具体分为土地、地上建筑物等不动产和其他财产。此时，不再仅仅针对财产的保有环节征税，而是将财产的流转环节也包括进来。

关于物业税的内涵，虽然我国并没有一个权威的法律界定，但是从国家对物业税改革的最初设想来看，我国物业税的课税对象应该只限定为土地、房屋等不动产。结合历史和各国实践，笔者将物业税界定为：物业税，是指以保有阶段的

① 席月民.我国物业税立法问题研究[EB/OL].

<http://www.civillaw.com.cn/article/default.asp?id=43176>.2009-02-23

② 马克和.我国开征物业税的难点及现实选择[J].税务研究,2004,(4):43-46.

③ 吴俊培.我国开征物业税的几个基础理论问题[J].涉外税务,2006,(1):5-8.

土地、房屋等不动产为课税对象，以房地产的评估值为计税依据，在每一课税年度对房地产所有者或使用者（包括自然人、法人和非法人组织）征收的一种税，税负随房地产的市场价值变化而变化。

二、物业税的性质和特点

（一）物业税的性质

1. 物业税属于财产税

虽然各国（地区）对物业税的叫法不尽相同，但不论名称如何，其实质内涵都是以财产的持有为前提的，是一种具有财产税性质的税种，且为从价税，其征收的税额会随着房地产市场价值的不断提高而增加。

2. 物业税属于地方税

房地产具有固定的坐落地点，无法随意移动，且地域性强，因此，适宜地方政府对这一税源实施严格监控。同时，由于房地产的不可隐匿性，由地方政府征收相对更方便。此外，将物业税作为地方税，首先，可以激发地方政府物业税征管的积极性；其次，可以扩大地方政府用于地方基础设施和公用事业的投资规模；再次，实现地方政府事权与财权的有效结合，让地方政府可以根据当地经济的发展情况和实际发展水平以及政府的财政支出需要，灵活制定税收政策，更加有效地刺激当地房地产业的发展，从而形成一个“良性循环”的机制。^①因此，世界各国和地区都普遍将物业税作为地方税来加以征收。而这对我国政府实现服务型职能转变也具有极其重要的意义。

3. 物业税属于直接税

物业税是针对不动产的保有课税，纳税义务人即不动产的所有者或使用者通常就是税收的实际承担者，一般无法将其税收负担再另行转嫁给其他人，即纳税人与负税人是一致的。

（二）物业税的特点

1. 税源稳定

房地产属于不动产，具有固定性和不可流动性，不会因为对房地产征收物业

^① 杨大春.中国房地产税收法制的变迁与改革[M].镇江:江苏大学出版社,2007.172.

税而引起房地产在地区之间转移,^①因此,只要纳税人拥有房地产,就必须缴纳物业税,这样也具有了长期征收的可能性。

2.税源充裕

随着经济的发展和城市化进程的加快,对作为生产和生活基础的房地产的需求肯定会不断扩大,而且由于土地的稀缺性,因此房地产的市场价值通常会随着时间的推移越来越高,这就保证了物业税税源的持续增长。

3.征管方便

从税收的管理角度看,由于房地产特有的不可隐匿性和地域性,使得其较其他财产更容易进行监控。这样,通过地方房地产管理部门提供的完备准确的产权户籍资料,地方税务部门就可以确定征税对象和纳税义务人。如此一来,就加强了地方政府征税的决心并调动了其积极性,而这也保证了税收能够有效地足额征收入库。

第二节 我国现行房地产税收法制分析

一、我国现行的房地产税制概况

上个世纪90年代中期,我国开始实施以分税制为目的的工商税制改革,在此基础上形成了我国现行的房地产税制。该税制中涉及房地产的税种也扩增至14个,主要包括耕地占用税、城镇土地使用税、房产税、城市维护建设税、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、个人所得税、营业税、印花税、契税、土地增值税、农业税、固定资产投资方向调节税。其中,固定资产投资方向调节税于2000年1月1日停征,农业税和城市房地产税分别于2006年1月1日和2009年1月1日废止,企业所得税与外商投资企业和外国企业所得税于2008年1月1日内外合并成新的企业所得税。因此,目前的房地产税种减少为10个。

按征税环节分类,房地产税收体系可以分为在房地产流通阶段征税和在房地产保有阶段征税两种。在房地产流通阶段的税制构成可以有如下三种分类:(1)购置房地产应缴纳的税种,主要包括契税和印花税。(2)出售房地产应缴纳的税种,主要包括营业税、印花税、土地增值税、企业所得税和个人所得税,另外还

^① 蓝宁.浅谈我国开征物业税的立法构想[J].法制与社会,2008,(7):1-2.

包括按缴纳的营业税税额计征的城市维护建设税。(3)出租房地产应缴纳的税种,主要包括营业税、房产税、城镇土地使用税、印花税、企业所得税、个人所得税和城市维护建设税(及教育费附加)。在房地产保有阶段设置的税种主要有:房产税、城镇土地使用税、耕地占用税。^①

二、我国现行房地产税法存在的问题

(一) 税制设计存在缺陷

1. 征税范围过窄

(1) 城镇土地使用税。城镇土地使用税征收范围仅限于城市、县城、建制镇和工矿区,没有覆盖农村土地,这样就把广大农村的一些应纳税对象如村民宅基地、乡村企业等排除在外。这样,农村土地就极易被用来从事非农业建设,甚至会使得城镇一些企业将生产基地迁移至农村以实现合法避税。从而,造成城镇土地使用税的税源大量流失。

(2) 房产税。房产税的免征范围太大,除了机关、军队、财政拨款的事业单位等用房外,还包括了个人所有的非营业用房产,实际只局限于城市的工矿、金融、商业等经营性企事业单位及各种租用的房产。广大农村的企业和规模庞大的城市自用住房则不在征税范围之内。^②

(3) 土地增值税。其课税对象是国有土地使用权、地上建筑物及其附着物的产权转让后的增值部分。非国有土地,或国有土地使用权及附着物产权是“出让”(而非“转让”),或者是以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为,以及房地产出租、抵押等未转让房地产产权、土地使用权的行为均不属于土地增值税的征税范围。

(4) 耕地占用税。按照 1987 年颁布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》的规定,外商投资企业目前不需缴纳耕地占用税。这个规定与政府出台的鼓励性税收优惠政策相类似,从量能课税的角度看,这会导致不同纳税人之间的不公平竞争,^③无疑给外商投资企业占用耕地从事非农业建设大开了方便之门,甚至会导致地方政府在决策过程中产生失衡,以牺牲环境为代价盲目招商引资发展

^① 王明坤.中国房地产税制的现状及改革探索[J].中国房地产金融,2003,(10):31-35.

^② 路小平、刘洪玉.我国房地产税制的现状及改革设想[J].税务研究,2002,(7):60-63.

^③ 刘剑文、熊伟.税法基础理论[M].北京:北京大学出版社,2004.247.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库