

借助公共选择理论分析房产税改革问题

史 可

武汉大学 湖北 武汉 430070

【摘要】房子在国人的心中有着特殊的情结,有关房子的问题都是社会热议的重要话题。随着改革开放政策的推行,房地产行业蓬勃发展。房产税的征收直接影响着居民的切身利益,对于国家的安定和谐发展具有重要意义。长期以来,房产税的征收存在一定问题,限制了中央与地方财政的结构平衡关系。借助公共选择理论分析房产税改革问题,有利于改善财政结构平衡关系,顺利推进房产税改革。

【关键词】公共选择;房产税改革;理论分析

房产税的改革是时代发展必然的产物,对于改善我国现有税收政策中直接税收和间接税收的结构平衡,扩大税收来源,调节房地产行业税负结构平衡都有巨大的影响作用。通过借助于公共选择理论分析房产税改革问题,可以实现居民对房产税的认识理解和参与程度,增加地方财政收入,提升我国税收制度的整体发展,促进经济社会的稳定和谐发展。

1 我国目前房产税征收工作中面临的问题

我国房产税的征收工作自1986年开始实行,在征收的过程中还存在一些问题,主要表现在征收的范围不适应社会发展需要,房产评估体系不完善、重复征税问题和地方与房地产企业的利益影响政策的推进等几个方面。

1.1 房产税征税的范围不适应社会的发展

1986年,我国颁布了《中华人民共和国房产税暂行条例》,其中对房产税的征收范围进行了规定:“城市、县城、建制镇、工矿区的经营性房产,不包括农村房产和个人非经营性房产”。随着改革开放的发展,房产税的征收范围已经明显不能适应经济社会的发展需求,自2011年上海、重庆开始实施“个人住房房产税改革”试点工作,房产税改革工作正式拉开序幕。将个人非经营性房产纳入房产税征收范围,不仅扩大了税收的来源,也为地方财政收入的增加做出了贡献。但是,在房产税的税率设计方面,出租房产和自主房产税率存在差距,并不符合税收公平性的原则。其次,在全国推行统一的税率,势必会造成经济发展不好的地区居民要比经济发展良好地区居民承担更多的税收负担,对于稳定社会和谐发展也是不利的。

1.2 房产评估体系不完善限制了征税效果

房产评估体系的不完善以及各种配套制度的不健全,在一定程度上也阻碍了我国房产税制度的推进。在房产税的征收工作开展过程中,税务部门只是根据纳税人自己提供的房产信息进行登记,确定纳税人征税的金额,税务部门对纳税人的税源情况不能及时掌握,存在有部分纳税人意识淡薄,不提供真实房产材料,出现偷税漏税的现象,影响了税收的征收效果。虽然国家相关部门在2015年出台了《不动产登记暂行条例》,但是在实际的开展中还是存在个人拥有多套房产,不主动缴纳房产税的现象。房产评估体系的不完善,给部分居民提供了隐瞒房产数量的机会,造成了高价炒房等房地产乱象,不利于房地产市场的良性发展。在此基础上,税务征收工作人员的个人素质也影响了税收管理工作的有效开展,只有建立完善的房产评估体系和健全的配套房产税征收制度,才能更好的促进房地产行业的健康发展,实现地方财政收入的稳定增加,促进经济社会的快速发展和进步。

1.3 重复征税问题造成了房地产市场波动

重复征税的问题最明显的表现是如何正确的处理土地出让金和房产税的关系,是否要将土地出让金取消或是将其纳入到房产税的征收范围中。土地出让金实际上是指“土地所有者出让土地使用权若干年限的地租之和”,如果将土地出让金从现有政策中取消,会造成房地产市场的巨大波动。对于房地产企业在获取土地使用权的过程中更容易出现幕后操作的可能性,加大了腐败的产生,对于宏观调控市场房价不能起到良好的控制作用。而如果在房地产的发展过程中,过分的以来土地出让金政策而忽视了房产税的征收工作,也会限制房产税征收工作的推进,不利于税收制度的全面改革推行。重复征税问题不仅影响了房地产市场的发展,限制了房产税工作的推进,也增加了纳税人的负担,不利于社会经济稳定的发展。

1.4 地方政府和集团利益影响了改革政策

中央与地方政府之间的平衡关系限制房产税制度的推进。房产税的改革,就地方政府来讲,增加了税收的来源,稳定了地方税收体系建设。也需要付出建设配套设施的建设成本、征收管理成本和土地财政收入的减少等各种成本的付出。在实际的征收过程中,房产税的征收会直接影响土地财政的收入,使地方政府的整体经济利益受到损失。地方政府为了实现地方GDP政绩的增加,会通过转换财政预算来限制房产税的推进。对于房地产企业来讲,企业的既得利益与居民的切身利益是不对等的,为了实现自身利益的最大化,会通过提高房价来限制房产税政策的实施,而房价的增长会增大居民购房的压力,提高居民房产税的支付负担。因此如何平衡中央政府、地方政府、房产企业与普通居民的利益关系,也是限制房产税工作开展的一个主要原因。

2 借助公共选择理论分析房产税改革的问题

2.1 公共选择理论运用在房产税改革问题中的问题

公共选择理论运用在房产税改革中存在的问题主要表现在政策制定缺乏科学性、执行缺乏公民参与、决策缺乏民意调查配套制度建设不完善等四个方面。

2.1.1 政府公共政策的制定缺乏客观科学性

政府公共政策的制定在一定程度上缺乏客观的科学性,政策制定者个人的主观意愿或是爱好偏见都会影响政策在制定的时候做出正确的判断,而民众对于政府非常信任,认为政府制定的政策一定是好的,从而缺乏质疑的态度,不去验证政府制定的决策,影响了政府公共政策的制定的科学性,限制了政策的实施开展。表现在房产税改革问题上,由于房产税改革的专业性很强,涉及很多方面的专业知识,对政策

制定的要求很高,因此政府要全面的进行调查研究,综合分析各种因素的影响作用,避免个人意愿的主观参与,提高房产税改革政策的科学制定,为后期的有效实施提供坚实的理论依据。

2.1.2 政府公共政策的执行缺乏公民的参与

在我国的现有政治体系中,公民对政府公共政策的执行缺乏参与,公民的参与机制不健全,导致很多政策的执行过程中公民的参与程度很低,认可程度也不高。表现在房产税的改革政策执行过程中,公民的参与程度不高,会直接影响公民自觉主动地去申报房产税的缴纳,公民对房产税的认识程度不高,从思想上不能养成主动缴纳房产税的意识,造成房产税改革政策在实施的过程中,效果不明显,作用不突出。

2.1.3 政府公共政策的决策缺乏民意的调查

政府公共政策的决策在一定程度上缺乏对民意的全面调查,也不能完全代表民众的要求和利益。房产税改革政策的决策实施,事关民众的切身利益,在决策推行的过程中,要通过多方面的调查研究,综合各种专业知识,才能真正发挥出作用。但是实际的开展推行过程中,民众对房产税改革政策的内容和意义并不完全了解,也不能表述清楚房产税带来的好处,只是认为国家又给自己增加了一种赋税,增加了自己的负担,这种片面的认识,导致了房产税改革政策并不能真正发挥出作用,限制了我国税收制度的全面深入改革。

2.1.4 政府配套政策建设制度不完善

往往一个政府公共政策的推行并不单一的,是涉及不同的单位和行业的,需要相关的配套政策同时具备完善的制度,才可以更好地开展。在房产税改革政策的推行过程中,涉及的相关制度很多,比如房产体系建设的不完善不能明确纳税人的实有房屋数量,个人财产的不透明,不能确定纳税人缴纳税费的金额,等等制度的不完善在一定程度上也限制了房产税改革政策的有效实施。

2.2 借助公共选择理论分析房产税改革问题的措施

借助公共选择理论分析房产税改革问题的措施主要表现在提高房产税的改革政策的科学制定、加大公民的参与程度、完善建设监督机制和建立健全的配套制度等四个方面。

2.2.1 提高房产税改革政策的科学制定

房产税改革政策的制定专业性很强,需要很全面的房地产专业理论基础知识和税务征收管理知识,对于房产税改革政策的制定一定要进行全面深入的调查研究,综合各方面的意见和建议,可以采用“公民+专家”的方式来具体开展。通过对公民进行全方位的调查和分析,结合房地产行业发展的现状,税务改革制度的要求,邀请相关专家进行充分的论证,然后制定出完善的政策方案。在制定的过程中,要做到公正、公平、客观、合理,要让民众意识到自己缴纳的税费是为了改善公共设施,提升公共环境,意识到自己缴纳纳税费的光荣的事情,从而开展主动地了解和认识,正确对待房产税改革政策。通过专家的解说,让更多的民众了解税收制度,了解房地产改革创新政策的科学性,促进经济社会稳定健康的发展。

2.2.2 加大房产税政策的公民参与程度

房产税改革政策的制定过程中,一定要全面的调查民众

的意见,采用科学合理的办法,提高全民参与程度。可以分为事前宣传、事中取证、事后反馈三个阶段来提高公民的认识和理解,促进房产税改革的全面深入开展。

在事前阶段,要做好房产税改革政策的宣传工作,通过电视、广播、报纸、网络、手机平台等各种渠道开展宣传讲解工作,收集民众的意见,反映民众的要求。具体可以采用调查问卷的形式对普通居民进行调查,充分发挥广大群众的集体智慧,提出合理的建议和意见,提高公民的参与程度;也可以采用群众会议的形式,集中向公民宣讲房产税改革政策的内容和意义,以丰富的宣讲形式吸引公民的注意,促使公民主动参加学习,提高参与意识。

在事中阶段,主要要做好公民意见的取证工作。具体可以采用召开听证会的方式论证房产税改革政策的科学合理性,选择当地政府、社会学者、普通民众等不同的层次的人群,听取与房产税改革过程中紧密联系的企业、单位的意见和建议,对房产税改革政策进行充分的论证工作,提升公民的参与程度,加大公民的认识程度。

在事后阶段,要做好房产税改革工作的反馈意见收集工作。房产税改革政策涉及中央政府、当地政府、房地产企业和普通民众各方面的利益,他们之间的利益需求又是不一样的,因此政府如果想要通过正常的渠道进行信息反馈收集工作的开展也是没有多大意义的,不能真正发挥出作用,可以采用建立一个房产税改革政策调解机构,专门处理各方面的纠纷,在处理的过程中收集真实的意见反馈,扩大公民对政策的参与途径,提升公民对政策的信任程度,从而更主动地去实施房产税的改革工作。

2.2.3 完善房产税政策建设的监督机制

在房产税改革政策的推行过程中,要建立健全的监督机制,加强政府、社会、公众之间的互相监督,建立房地产监督机构,保证房产税改革政策的有效落实。在监督过程中要做好对房产税征收工作的监督。监督征收工作人员登记的信息准确性,不能出现伪造材料、隐匿资产等情况,一旦发生偷税漏税的现象要严格的采取惩罚手段,必要时可以追究其刑事责任。在监督的过程中还要做好中央对地方的监督,根据各地政府的实际情况,制定不同的奖励措施,对贯彻落实好的政府进行奖励,调动当地政府对于房产税改革政策的落实。最后,要做好广大民众对房产税的监管。通过公众对房产税的信息监管,实现公众的参与程度,保障房产税改革政策的全面实施。

2.2.4 建立健全的配套制度

建立健全的配套制度主要表现在个人住房信息系统的健全建设、房产税评估体系的建设、加大房产税信息的透明化建设和建立房产税争议调解机构等四个方面。

在个人住房信息系统的健全建设方面,要充分利用现代互联网的大数据优势,结合税务、房产、财政、银行、国土等各个相关部门的数据建立信息共享平台,对个人住房信息进行全面的调查、审核、登记工作,结合相关部门的工作人员对全国个人住房信息进行全面普查,建立数据库,在各个部门之间共享信息,避免房产隐匿现象的发生,促进房产税改革政策的有效开展。

在房产税评估体系建设中,要重视对于房产的评估工作。只有正确开展了房产评估,才能保证房产税的评估是真实有效的。在进行房产评估的工作中,不仅要加强房产评估人员的综合素质培养,还要有专业的有资质的评估机构。只有两者同时具备,才能保证房产评估工作的公平性与合理化,真实反映出房产的市场价值。对于房产税的征收起到了基础信息的准确提供,保障了房产税改革工作的准确性。

加大房产税信息的透明化,只有将房产税信息完全公开化和透明化,提升公民的知情权,才能让公民正确认识房产税改革政策。加大信息的公开化,也可以让公民认识到自己的权益和责任。房产税的征收是为了提升公共服务,纳税人只有看到了全面的房产税使用情况,才能明确自己应尽的纳税义务。另外,在公开透明的房产税信息中,房产评估的信息也可以查询,这样纳税人对自己房产的情况一目了然,减少了不必要的麻烦,也提高了房产税改革工作开展的工作质量和效率。

在建立房产税争议调解机构中,要拥有税务、法律、评估师、会计等各种专业的人才,保障调解机构的专业性和公平性。该机构应该是一个独立的部门,在进行调节的过程中,不能受制于任何部门的管辖,保持独立性。比如,在进行房产评估的过程中,如果纳税人对评估的价值感觉到不符合实有价值,可以采用申请调解重新评估,这样既可以保障纳税

人的权益,又可以实现房产税征收的公平合理,减少了纳税人和纳税部门之间的冲突,保障了双方的权益,实现了资源的合理使用,也促进了房产税改革政策的有效开展。

3 结语

房产税改革也是我国税收制度改革中重要的一个环节,本文通过借助公共选择理论分析了房产税改革中存在的问题,提出了要通过提高房产税改革政策的科学制定、加大公民的参与程度和完善建设监督机制等措施来改善,加快房产税改革工作的顺利实施。但是房产税改革不是一个简单的问题,需要不断地加大研究力度,全面深入的实施开展。

参考文献:

- [1]张玲.我国房产税改革的功能分析和优化路径[J].中国管理信息化,2018,21(11):99-101.
- [2]陶宇镜,甘明超,邓殊.房产税是否与土地出让金、城镇土地使用税重复[J].中国房地产,2018(04):68-71.
- [3]王玉.浅析房产税的调节作用[J].纳税,2018(02):7-8.
- [4]虞琦楠.税收受益原则下房产税改革中纳税人权利保护[J].河南财政税务高等专科学校学报,2017,31(05):23-29.
- [5]方赛迎,熊峥铮.公共财产视角下我国房地产税立法思考[J].财经法学,2017(01):32-46.
- [6]刘汉霞.再论我国房产税立法的目标定位与价值选择[J].广东社会科学,2015(05):233-240.