房产税改革的影响与思考

史梦芊
山东科技大学财经学院，中国·山东 青岛 271000

【摘　要】房产税改革自2011年在上海、重庆两地开启试点工作，至今还未在全国范围内开展全面的试点。开征房产税问题一直是国内学者讨论的热点话题，本文笔者从房产税改革的现状、房产税改革对住宅价格的影响、房产税改革的意义、房产税改革的建议这四个方面进行分析房产税改革的相关问题。

【关键词】房产税；税负转嫁；一般均衡模型；社会公平

The Influence and Thinking of Real Estate Tax Reform

Shi Mengqian
School of Finance and Economics, Shandong University of Science and Technology, Qingdao, Shandong, China 271000

[Abstract]The real estate tax reform has been piloted in Shanghai and Chongqing since 2011, and has not yet been fully piloted nationwide. The issue of levying property tax has always been a hot topic discussed by domestic scholars. In this paper, the author analyzes property tax from four aspects: the current situation of property tax reform, the impact of property tax reform on housing prices, the significance of property tax reform, and the suggestions for property tax reform. reform-related issues.

[Key words]property tax; tax burden shifting; general equilibrium model; social equity

1　引言

2011年，中国在重庆、上海二地开展了征收房产税的试验管理工作，国家有准备大规模的在全国范围进行征收房产税。征收房产税对调节收入分配公平、促进经济发展、实现共同富裕等宏观目标有重要意义。在最近几年，房产税改革无论是在业内还是业外都是被专家学者热议的话题。由诸多专家与学者，运用了理论研究加上实证分析的分析方法，对房产税改革以来的社会现状、影响以及改革思路的思考提出了建议。经过梳理了国内外专家学者的有关文章，笔者们发现关于房产税改革的措施，学者们有两种呼声：第一种认为房产税改革对社会经济生活造成反作用，譬如[1]认为房产税不能明确地起到抑制房价的效应，不能对社会收入分配不公起到调节作用，而且会有可能造成社会福利的损失，[2]认为对住房持有环节征税的房产税改革会给宏观经济带来一些负面影响，[3]认为在现行的税制下，购房者需求弹性小导致税收在短时间内都会提高房价，国家还需要推动房地产税朝着降低税率，涵养税基、简化税制方面不断深化改革。第二种认为房产税改革对宏观经济发展有推动作用，譬如安体富认为房产税是调节房价的主要杠杆之一，政府应该不断加大对房产税的征收力度，韩士专认为征收房产税对房地产市场的健康发展是有效的，并且长期看来比短期的效果更加显著，认为房产税改革是有必要的，对地方财政、经济和谐健康发展、促进社会公平有重要的作用。本文通过分析房产税改革的现状以及影响，对房产税改革提出建议。

2　房产税改革的现状

近年来，随着中国市场经济快速发展，民众生活水平日益改善，地产行业发展速度很快造成了房价持续地呈恶性上升，容易引发一系列的社会问题，譬如普通收入者家庭为了买房承受较高住房贷款，房价越炒越高，投机现象严重。为了改变现状，国家自二零一一年开始，就在上海市和成都二地开启了有关个人房屋享有环节的房产税改革的工作，但是效果就目前状况来看并不明显，这也是房产税征收没在全国进行大范围开征的原因。笔者通过对比了上海与成都二地房产税综合试点改革方案研究了目前中国房产税改革所面临的问题。

2.1沪渝两市房产税试点比较

笔者将从试点的区域、课税对象、计税依据、税收水平、减免的标准税收用途等七个方面，对上海和成都二地房产税改革试验成果作出对比解析。

通过比较上海和重庆两地对房产税的征收，不难看出，两者的出发点相同，都体现了税收调节住房再分配的公平原则。两地的征税范围不包含普通老百姓的自住房，多为拥有多套住房以及高档住房的居民，针对性较强，有利于限制房地产市场的投机炒作，以及买房两极分化的问题，体现了税收的调节收入再分配公平的作用。

2.2房地产行业现存的问题

房地产业务是中国主要的先导性支柱产业，对中国经济发展起到关键性的影响。近几十年来，随着我国城镇化的速度不断加快，城乡居民的对住房需求的增加，房子的供给量是一定的，人们对住房的需求超过房子供给量时，这是导致价格上涨的一方面原因。

表 1　上海、重庆两地房产税试点比较

	上海	重庆
试点实施范围	市行政区域，基本覆盖全市	主城九区
课税对象	新购住房	新购住房、存量别墅
纳税人	应税住房的产权所有人	应税住房的产权所有人，做了更细化的规定
计税依据	以应税住房的市场交易价格作为计税依据	以房产的交易价为计税依据
税率水平	采用两档累进税率，分别为0.4%和0.6%	采用三档累进税率分别为0.5%、1%、1.2%
减免标准	以面积为减免标准，合并计算家庭全部住房面积（超过60平方米的部分计征税）	以面积为减免标准，采取一次减免的方法
税收用途	征税所得全部用于保障性住房建设	全部用于公共租赁住房的维护和建设

3　房产税改革对住宅价格的影响—从税负转嫁的角度进行分析

3.1短期分析

房产业是一种生产周期很长的产业，当我国政府收取房产税

后,短期内房产供给方不能立刻做出调整,即使房产开发商对未来的边际投资回报率的预期会下降。短期中,房产供给方的价格具有刚性,不会轻易发生改变。但是,对消费者和投资人而言,对于房屋的需求同时有投机(投资)需要和消费要求,所以如果政府对个人征收房产税,站在理性经济人的角度上,投资的成本上升,所以个人对房产的投资需求将会减少,总需求减少。此时房产的供给量是一定的,但是房产需求减少,根据供需对价格的影响理论可以得到,房子的价格将会下降。由于此时土地供给已完全无弹性,导致税费负担将完全转嫁给房产的供给方。

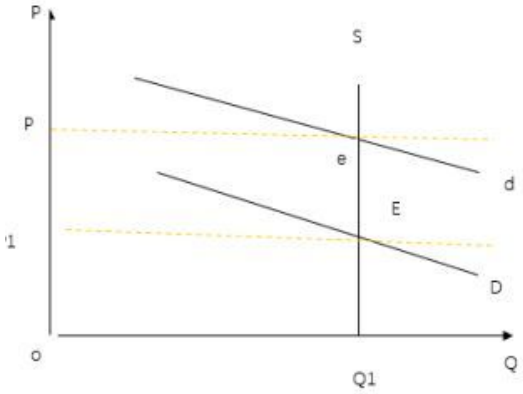

图 1 短期税负转嫁分析对房价的影响

由上图可以看出,坐标轴的横轴为房产数量Q,纵轴为房产价格P,垂直于横轴的供给曲线S,以及初始(开征房产税前)的房产需求d和移动后(开征房产税后)的D。在开征房产税前,由于人类对房屋的消费和投机要求都较高,故此时房价为P;开征房产税后,由于在短期性内对供应方并没有进行立刻的调节,所以此时供给仍有一定刚性,但是一个垂直交错轴的完全无弹性的曲线,此时消费方,具有对房产有刚性需求的购买者需求并不会发生很大改变,但是投资者对房产的投机需求将会减少,会将钱财转移到其他领域进行投资,此时对房产的总需求下降。

3.2长期分析

从长远考虑,房地产商的发展遭到了土地资源的稀缺性的约束,缺乏可持续开发利用的土壤,因此在很长的一段时间内,住宅的供给量将不会再有增加,此时如同短期的情况一样,房产供给方完全无弹性,需求方的投机型需求减少,房价降低,并且此时税收负担完全转到供给方,他们对价格做出调整,房价降低,达到预期效果。

综合上述分析,不管是从短期、中期或者长远进行的分析,缴纳房产税都会在一定程度上减少房屋的实际价值,有利于抑制目前房价过高的问题,可以达到预期的效果。

4 房产税改革的意义

4.1对政府层面

房产税改革可以提高当地财政收入。因为目前房产税的全部缴纳都是由地方财政承担的,而且按照预测结果可知,当房产税改革不断深入以后,房产税的全部总收入都将会变成了当地财政税收收入的一部分,所以通过缴纳房产税丰富了地方财政的税收收入源泉。

4.2对房地产行业

房产税改革重点是对中高档住房收取最高税率的税额,极大影响了地产行业的整体收入,也约束了其发展前景,在这个政策下,地产开放商也会缩减对中高档住房的开发,而转向更多地建造保障性住房和一般性住宅,但因为对中高档住宅的建造数量大大减少,收益也就会下降。第二,征收房产税会降低地产公司的收入,由于开发商的营销成本和开发成本增加了,但在税负过手方面,因为供给的弹性相对较小,所以开发商把税负成本转嫁给购买者就比较困难,同时过多的税负过手将降低销售额,收入减少。第三,住宅价格因为房产税的征收而降低,在一定程度上压缩了房地产企业的营业利润。总而言之,通过征收房产税确实降低了房地产公司的经营收益,并可以提供一种良性的房地产市场环境和气氛,可以规范房地产业的市场秩序,有效控制地产等投资性市场,降低了投机商人,从而推动了的持续稳定健康发展。

4.3对需求者

4.3.1对刚性需求者的影响

第一,由于房产税在试点征税时,对城镇居民的首套住宅有免税优惠政策,所以也可以认为刚性供应者是房产税征收的间接受益人,从而解决了刚性供应者对住宅价格的要求;第二,国家通过征收房产税进行试点的主要目的就是降低房价,同时减少地产行业的投机需求,使楼市逐步回归正常的发展水平,如果在试点阶段乃至推进至全面实施阶段达到预期目标,就会缓解市民购房难买房贵的问题,从而减轻了市民的买房压力;其三,房产税的缴纳可以增加当地的财务收入,使得地方财政将有更多的资金投入用来为市民供应公共商品和公共服务,为市民创造了保障性住房的供应,从而解决了低收入群体对房子的需求,有利于人民安居乐业。

4.3.2对投机者的影响

征收房产税会减少居民对房产的投机行为。近几年,由于人们对房产的投资增加,进而投机需求猛增,房地产行业呈现供不应求的现象,从而导致房价急剧增长,这种现象使得人们认为将资金拿去投资房产是收益性最高的投资选择,所以这也是近几年来房价越来越高的原因,炒作也来越严重,供不应求越来越严重,最终使得刚性需求者无力支付昂贵的住宅,也形成了‘没钱的人买不起房,有钱的人越来越多买的房子’的现象,导致了房地产市场的恶性循环,不利于社会稳定。因此,个人房产税的征收极大的打压了投机需求者,减少对住宅的投资,从而减少住宅需求,价格降低,有利于房产业市场的健康发展。

5 对房产税改革的建议

首先,房产税改革与各地房地产政策有效衔接。近些年,我国政府采取了控制房价、限制个人购买住房等举措来降低房价,但这些政策措施实际上都是由国家利用宏观调控的手法对房地产市场进行干预,而然后市场才是在土地资源配置中起着决定性作用,所以国家对房地产市场进行干预发挥的效果是很有限的,并且如果长时间实行还会影响房地产市场的正常运作,影响资源配置的效率。所以,在我国要选择最适宜的房屋税税基和税率,以降低炒房者在短期内的暴利预期,以提高一般住宅人群的房屋拥有成本,并通过市场化手段来推动中国房产交易市场的健康发展。

其次,在开征房产税时要考虑公平性问题。目前我国房地产市场最大的问题是住宅房价高的问题,这一问题更加的加剧了我国贫富差距,富的是拥有好几套房产的投机者,贫的是没有足够的资金购买住宅的低收入者家庭和年轻人,这一现象也阻止了地区之间的人才流动,造成了一些社会问题,严重影响社会公平正义。所以,在房产税征收问题上要一再慎重,要确定清楚对谁征收,征收多少,怎么征收,在考虑资源有效配置的同时兼顾公平。本文也通过税负转嫁的一般模型分析了征收房产税时,要明白真正的税负承担者。

最后一项也尤为重要,房产税改革是否真正有效,是否会带来反作用,国家要提前考虑好各种可能性,要估量房产税改革失败的影响。所以,房产税改革的政策出台前,要向社会公众进行疏导说明,自上而下循循渐进地推行,在政策推广初期,要关注好社会变动的因素,提前做好应对措施。

参考文献:

[1]夏商末.房产税:能够调节收入分配不公和抑制房价上涨吗[J].税务研究.2011(04).

[2]骆永民,伍文中.房产税改革与房价变动的宏观经济效应——基于DSGE模型的数值模拟分析[J].金融研究.2012(05).

[3]杨绍媛,徐晓波.我国房地产税对房价的影响及改革探索[J].经济体制改革.2007(02).

作者简介:史梦芊(2002-1-2)女,汉,山东日照,本科在读,就读山东科技大财经学院。