

doi:10.3969/j.issn.1672-626x.2015.02.009

国外房地产税立法的典型实践及对我国的启示

唐明,李欢

(湖南大学 经济与贸易学院,湖南 长沙 410079)

摘要:房地产税立法草案预计最快在2016年进入人大立法程序,但当诸如房地产的产权制度、不动产统一登记制度、房地产税的特殊属性、直接税的征管体制等基础性概念和制度尚不完备时,房地产税立法实际上是无本之木。国外房地产税立法中有许多典型实践值得我们借鉴。本文选取与我国同样处于转轨阶段的中东欧国家的房地产税立法改革经验以及历史悠久、成熟完善却又面临衰落的美国房产税立法改革经验做典型案例剖析,得到的重要启示是:产权明晰是房地产税立法改革的首要前提;房地产税立法改革要特别注意房地产税特殊的“双刃剑”属性。

关键词:房地产税立法;产权制度;不动产统一登记;房地产税特殊属性;直接税征管制度

中图分类号:F810.422 **文献标识码:**A **文章编号:**1672-626X(2015)02-0050-07

作为世界上最古老的税种之一,房地产税(财产税)的立法与改革都有许多国外先例可资、可循和可学。发展中国家的房地产税立法改革经验选择中东欧的转轨国家,因为这些国家也正处于或已经从公有制和计划经济向市场经济转型的阶段,与我国的经济转轨和社会转型有诸多相似之处。发达国家选取美国,美国房产税历史悠久、成熟完善但却面临着日益衰落的前景,这对拟进行房地产税立法改革的我国不得不深思其缘由,引以为鉴。

一、国外房地产税立法的典型实践

20世纪80年代以来,房地产税改革的一个显著特点是这项税制改革并不是孤立进行的,而是被当作调控经济运行的手段,这种作用在中东欧的转轨国家体现得最为明显。这些国家的房地产税改革被充分赋予促进经济转型的助推器功能,用以调控经济运行中矛盾。其主要的改革措施是建立开放性和竞争性的产权市场、调控房地产市场价格波动和投机,以及建立健全产权保护、不动产登记、定价、

定级等制度,直至最终建立一套适合本国国情的不动产管理的法律法规及制度体系、相应的管理机构及最终确立市场配置资源的运行机制。总的说来,中东欧转轨国家的房地产税改革成功的同时也是不动产产权得到确立和保护的过程。

(一)转轨国家:房地产税立法改革的前奏是确立和保护产权

20世纪80、90年代以来,中东欧转轨国家引进房地产税的最大阻力便是房地产产权未得到有效界定和保护,具体表现为:大部分土地不是私人所有,土地使用权往往通过分配而不是市场交易获得,大部分住宅掌控在政府或国有企业手中,房地产市场也很不健全。产权不清晰成为转轨国家房地产税立法改革的“绊脚石”,因此确立和保护私人财产所有权成为转轨国家房地产税立法改革的前奏。

转轨国家纷纷废除中央所有权,恢复苏联以前时期的产权,将市政财产私有化,积极建立可转让的所有权、竞争性的财产市场。返还1939年被苏联

收稿日期:2015-02-23

基金项目:国家社会科学基金项目(11CJY091);国家社会科学基金重点项目(12AZD035);国家自然科学基金(71373073);湖南大学2014年资政课题“解决‘营改增’改革引发湖南地方财力缺口的对策研究”

作者简介:唐明(1981-),女,广西桂林人,湖南大学副教授,硕士生导师,主要从事房地产税制度与政策、财政分权与地方税体系研究。

剥夺的个人财产权是转轨国家房地产税立法的优先重点。例如,爱沙尼亚实行的一种土地税,这个税立法目的不是增加政府的财政收入,而是将土地返还给1939年以前的私有者以鼓励其有效利用土地。这种基于价值征收的土地税,其主要目的是鼓励有效利用归还私有化的土地同时限制过度开发。拉脱维亚和立陶宛等都制定了庞大的归还法律。随着私有化进程的推进,产权改革带来的经济繁荣使得房地产税的税基扩大,政府的房地产税税收收入亦“水涨船高”。在爱沙尼亚,土地税的立法改革不仅促进了产权市场的建立及房地产资源的有效利用,还使得市级政府逐步拥有确定土地税税率的税收权。波兰的房地产税占地方收入的比重以每年两位数递增,房地产税也逐渐成为地方政府的重要收入来源。^[1]

转轨国家房地产税立法改革的显著特点是这种立法改革不是孤立或随机的,而是与政府权力和政府财政下放、土地私有化及市场发展等联动改革,充当着促进经济转轨的助推器功能。作为房地产税立法改革的前提,这些国家共同的做法是从法律上界定和保护产权,致力于建立一个确保财产权安全的现代化、综合产权登记系统及地籍制度,并且可查询可靠的财产权益和市场信息,用于实施税收目的的批量估价等。在政治经济重大变革的背景下,许多中东欧转轨国家重新设计和调整了房地产税制度。房地产税作为私有化、机构改革及摆脱集中化的辅助手段的政治作用,远大于作为提高政府收入的财政作用。^[2]

(二)美国:房产税多次立法限制导致房产税衰落

美国房产税已有200多年历史,各州房产税法律历经多次修订完善,征纳税的每个环节都有法可依、公开透明。美国房产税历久弥新,成熟完善,但这一古老税种竟受到美国民众的广泛诘难和指责,更是引发了多次抗税革命,通过的立法限制导致了房产税的衰落。

第一次大规模房产税立法限制发生在1933年的经济大萧条时期,1929—1932年公众收入减少了一半,而房产税收入弹性小税负稳定,导致房产税占纳税人收入比重大幅提高,1931年竟然高达11.3%,这引发纳税人强烈不满。美国全国大约有3000—4000个地方同盟发起了税收改革,导致有16个州通过房产税限制法案,对房产税规定税

率上限并设置房产税优惠政策。同时,一些州调整了税收结构,加强销售税和所得税,减少对房产税的过度依赖。通过上述措施缓解了居民的房产税税收负担,到1940年房产税在纳税人收入中的比重下降到5.8%。^[3]

第二次大规模房产税立法限制发生在20世纪70—80年代的经济滞涨时期,通货膨胀导致房地产价值上涨过快,居民收入增长却停滞,而地方政府并没有随之降低税率,导致公众房产税负担飙升,来自私人业主的房产税比重由1970年的34%升高到1978年的44%。由此引发了公众对房产税全面而又严苛的限制,对房产税的收入、税率与评估价值等实行全面限制。以1978年第13号提案即“人民倡议限制房产税”宪法修正案在加利福尼亚州的通过为标志,成为现代房产税限制的开始,在美国其他州引发多米诺骨牌连锁反映,其影响力持续至今。比如,堪萨斯州在1970年实施房产税总体收入限制法案,亚拉巴马州在1972年实施了房产税总体税率限制法案,马塞诸萨州在1980年实施了“21/2法案”,卡罗来多州通过的“纳税人权利法案”等。据统计,2006年美国共有34个州实行房产税税率限制;29个州对房产税收入进行一定限制;有20个州对评估价值增长也有限制规定。第二次房产税限制立法的范围之大、手段之多,可见一斑。美国地方政府房产税占其一般财政收入比重由1927年的68.8%下降至2006年24.69%。^[4]

近年来,美国民众有关房产税改革仍争议不断,佛罗里达、乔治亚、印地安那等一些州着手新的立法改革。为防止地方政府违背居民意愿提高房产税收入,印地安那州的立法者将房产税征管权限由地方上移至州政府。该州税收筹集委员会提出长短期两个方案:短期方案将住宅房产税在2009年消减35%,居民财产评估增值率限定在1%以内、商业财产限定在3%,以州政府指定的估价员代替县、镇选举的估价员,部分学校教育支出转移至州;长期方案是州政府将销售税税率由6%提高至7%,以当地居民6年期平均收入增长率来限制地方政府财政支出增长率。2009年10月,佛罗里达州议会通过了税收改革方案,将家庭住宅税收免征额由2.5万美元增加到5万美元,采纳“保护家园倡议”关于税收限制和减免税的建议。乔治亚州最为激进,该州通过作为宪法修正案的GREAT提案(Georgia's

Repeal of Every Ad-Valorem Tax), 主张废除财产税, 提出增加销售税来取代财产税。即提高销售税率、取消所有销售税减免项目, 以增加的销售税来弥补财产税减少的税收收入。在民众普遍抱怨甚至要求废除的压力下, 美国的财产税前景堪忧。^[5]

二、转轨国家房地产税立法的启示: 产权明晰是房地产税立法改革的首要前提

世界主要转轨国家的经验表明, 房地产税征收管理的首要前提是不动产产权清晰, 这些国家房地产税改革成功的同时也是产权得到界定和保护的过程。相比其他转轨国家, 中国的不动产产权格局更为复杂和不清晰。房地产税改革要“破冰前行”, 必须着手解决产权瓶颈问题。可以预见, 房地产税开征的过程是不动产产权保护工作的推进器, 而不动产产权保护工作则为房地产税的开征奠定坚实的法律基础。

(一) 我国现行房地产立法改革面临的产权法律瓶颈

我国房地产资源经由计划经济向市场经济转轨, 目前形成了极具中国特色、极其复杂产权格局: 城乡二元结构、房地二元结构和城市多种产权房产并存。^①转轨国家经验表明, 房地产税开征必须建立在完备的产权保护和充分的产权信息的基础之上, 转轨国家房地产税立法改革成功的同时也是产权确立和保护的过程。目前, 我国的土地数据比较齐全, 房产数据也有一定的基础, 房产评估等系统和技术已在二手房交易中使用, 房地产税开征的产权信息方面技术准备基本成熟, 关键是要理清房屋产权权属, 并能够保证政策的公平和可操作。目前沪渝试点仅仅是针对产权清晰的增量商品房和少数独栋别墅征税, 可以预见房地产税向全部房产推广之际, 比重高达 41.2% 的无籍房产和产权残缺房产,^②将对房地产税征管带来巨大阻力。^[6]

第一, 无籍房产和产权残缺房产的征管难题。无籍房产政府无法掌握其归属和使用情况, 而产权残缺房产往往有多个房产所有人, 其收益权和控制权均分散在多个主体上, 如何确定纳税义务人? 同时, 无籍房产和产权残缺房产为存量房确权、房地产信息联网等基础性工作也带来巨大障碍。另外, 无籍房产和残缺产权房产不能正常进入市场或进入“门槛”较高, 通常转入地下交易、租赁和抵押等非法经济活动, 导致房地产一、二手市场和租赁市

场混乱, 这将直接导致无籍房产和产权残缺房产评估征税缺乏市场基础。

第二, 不同产权性质的房产税基评估及公平课税难题。由于取得土地的来源渠道不同, 不同产权性质的房地产取得成本存在很大差别, 这直接导致不同产权的房地产价值总量差异巨大。同时, 不同产权房产的纳税人收入差距大, 其负税能力差异也很大, 如何对多种产权性质的房地产进行计税价值的合理估税? 如何才能保证合理税负并与纳税人的支付能力对应? 兼顾税收公平和效率?

第三, 土地使用权预期不稳定可能会导致民众对房地产税的抵制。规范的财产税(房地产税)必须是对公民拥有的财产权的某种资产(房地产)征税。我国的房地产税征税对象应包括房屋所有权和建设用地使用权。在社会主义市场经济体制下, “经依法取得的从国有土地所有权中分离出来的土地使用权”的权能几乎与土地所有权相近似, 拥有对“土地使用权”的四项权能: 占有、使用、收益和处分, 本质上应是公众的“土地财产权”。^[7]但建设用地使用权期满续期是否无偿以及如何续期, 相关法律对此至今仍未做出明确的规定。如果不能明确建设用地使用权的法律属性, 不能夯实建设用地使用权之私人财产权属性, 房地产税制度的建立也缺乏坚实和稳定的产权法律基础。

(二) 加速房地产产权规范化和商品化立法和改革, 为房地产税立法改革奠定法律基础

目前应尽快实施房产普查和实名制, 以落实不动产权登记制度为契机, 加快厘清政策福利保障房、“小产权房”等各种类型房产与土地产权的关系, 应根据产权残缺房产的不同特点, 因地制宜地采取办法使部分产权的房产向全部产权过渡, 为解决无籍房产及产权残缺房产的征税问题奠定良好基础。对新涌现出来的产权权利应前瞻性地立法予以保护, 采取各种措施加速房地产产权规范化和商品化改革。城镇方面, 应征求民意, 应尽快明确城镇土地使用权期满后的延续方法, 切实保障民众的财产权利。农村方面, 通过对农村土地确权, 明晰集体所有者的具体层级、清晰界定集体成员资格等全方位的产权制度改革, 坐实包括土地承包经营权、宅基地的用益物权及集体资产收益权等在内的农村集体建设用地财产权利。上述措施切实保障民众的财产权利, 从而取得公众对房地产税的支持, 因为

房地产税的重要功能便是保护产权所有人的权益。“民之为道也,有恒产者有恒心。”不动产产权规范和保护工作将为房地产税的改革奠定产权法律基础。

可喜的是,我国目前在产权建设方面,正在全面为房地产税开征打好基础。2007年《物权法》明确“国家对不动产实行统一登记制度”,2013年实现了北上广深等40个重点城市的个人住房信息系统建设和联网,住房信息联网计划扩展到全国500个城市。而于今年3月份实施的《不动产统一统计条例》已明确立法规定:通过开展不动产统一登记来摸清不动产底数,包括不动产数量、产权属性、所有者归属、不动产面积和价格等,不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台等四个方面也将实现统一,同时将不同业态不动产在一个信息平台上集合。不动产信息管理平台有望在2015年建成,国家对不动产的管理从交易环节转移至持有环节,不动产登记可以更好地维护私有财产,这事实上为房地产税的开征及我国公共财政的转型打好基础。

三、美国财产税限制立法实践启示:房地产税立法改革要注意房地产税的特殊属性

美国财产税立法限制令人深思,迫使我们重新理性看待财产税。

(一)房地产税的“双刃剑”属性:优点与缺点同出一源

美国财产税在规范、完善的过程中缘何成为“文明社会最糟糕的税收”?实质上,财产税(房地产税)具有“双刃剑”属性,具备突出优点同时又蕴藏极大缺陷。^[8]

第一,税基稳定、税负公平却有悖于量能负担原则。由于土地资源的稀缺性、房地产持久而耐用及保值升值等特点,以此为税基的房地产税收入弹性波动少、税源充裕且稳定增长,能胜任地方主体税种的重任,因此备受地方政府青睐。税源稳定和逆周期性是房地产税的突出优点,但从美国立法限制历史看,经济萧条、失业增加及收入下降时,房地产税仍保持稳定,违背了量能负担原则从而引发抗税运动。一般情况下,个人和家庭的税负承担能力与房地产价值正相关,因此依据市场价值评估征税能解决“谁有能力谁纳税”这一核心问题,体现了纵向公平。但是,房地产税是对财富存量——房地产价值征税,而纳税必须用当期的收入流量,属于典型

的税基与税源分离的税种。房地产的价值与个人和家庭的收入流量通常成正相关,但在许多情况下两者的变动趋势并不完全一致。实践中,这种背离主要出现在离退休、经济状况恶化的家庭以及通货膨胀或房价超过经济基本面存在泡沫的城市等。出现上述情况,则会导致纳税人税负与收入流量不匹配、与其支付能力不匹配,仅仅与财产的市场估价相匹配的问题,纳税人福利状况无疑会恶化。^[9]历史上,美国发生两次大规模的针对财产税的税收革命,其直接诱因皆因该税税基与税源相分离特性引致的,历次的税收限制的提出都是以财产税占纳税人收入比例过高引起的,限制的结果都以降低这个比例结束。

第二,发挥“溢价归公”功能、良好的受益税与高昂的征纳成本并存。房地产税是要对因政府公共支出资本化而使房地产增值的部分课税,以实现政府对房地产增值的捕获来为公共服务融资,可以作为地方政府提供多种公共产品的价格,能较好地符合公平、受益的原则。从本质上讲,房地产税可视为公众支付给辖区基层政府所提供特定服务束的价格,是最为典型的受益税。^[9]但与此同时,房地产税对财富的存量征收以市场价值定值的从价税,其征收管理存在特殊的信息成本和财产价值的重估成本,要求财产的应税估值且必须由纳税人主动缴纳,这带来了高昂的征纳成本。来自荷兰一项比较研究发现,财富税的管理成本占其收入的26.4%,而所得税的管理成本仅为4.8%,^[10]财产税的征纳成本远高于其它税费。在美国长达数十年的财产税限制立法中,纳税人联盟主张的用销售税和所得税替代财产税的主张在多个州通过议会立法,这表明联邦政府和州政府为降低财政收入的边际征管成本,选择以更多的个人所得税、销售税和更高的财政赤字筹集的资金去补助地方政府削减财产税。^[11]

第三,税负高度透明、有利于地方自治但却极易引发纳税人不满。房地产税是看得见、有形的,通常一次性付税总量大且税负明确。房地产税税负的清晰性和涉及利益的直接性比其他税种不能比拟的。其实,税负透明是非常重要的,透明度能让公众和政府同时清晰地意识到以该税收筹资公共项目的成本与收益,这既可以促进政府政务公开,不断提高财政支出效率,又可以促使民众参政议政,极

大地降低监督政府的成本,这有助于地方自治和改善基层民主政治。但看得见的财产税很难令纳税人欣然接受,而且相比其他税种税基房地产税的课税对象——房地产是不可隐匿的,其他税种的计税依据往往自动生成由市场价值决定仅有税率由政府制定,而房地产税的税率和计税依据均由政府单方面决定,纳税人几乎无税收筹划空间,即使不满由于房地产不可隐匿性也无从偷逃税,上述特点更易于引起纳税人的抱怨和不满。美国民众发起的财产税立法限制,同时还对地方政府的支出进行了限制。从现象上看每次都因财产税负加重且高度透明,但以财产税融资的地方政府同时也提供了优质的公共服务。这其中发出的信号可能是,高度透明的财产税作为地方公共服务的价格信号,地方公共服务“性价比”高不高?当地政府财政收支效率如何?当地居民了然于心,随着财产税的增加,公众对地方政府的期望就越高,也越容易引发矛盾。

(二)美国财产税立法限制对我国的启示

美国财产税的兴衰皆与其自身特殊属性息息相关,在我国正酝酿房地产税立法改革的今天,认识到这一点并做相应的立法准备工作,尤为重要。

第一,房地产税税制设计必须高度重视公平和能力原则。美国财产税倍受指责除了负担过重外,未能很好坚持公平和能力原则是另一重要原因。^[5]而在美国,上述问题主要是由于房地产税税源与税基相分离的属性导致,目前美国各州已采取诸如包括减税和免征、“断路器”税收抵免、延期纳税和分类税率等一系列税收优惠政策,力图将财产税税负与纳税人的收入挂钩,使其尽可能符合公平和量能负担原则。可以预见,我国的房地产税立法除了考虑房地产税自身特殊属性制约外,更应注意到各种不同产权的房产纳税人的负税能力差异很大,收入差距及财产差距日益拉大,尤其是房地产事实上已成为一种严重的分配不公的财富分配与转移机制。另外,随着工业化和城市化迅速发展,我国城市居民拥有的住房价值大幅提升,而拥有增值住房家庭的收入却未必相同幅度或成正比例的提高。立法者应充分考虑上述因素,在税制设计上如何兼顾公平与能力的原则至关重要。将来的房地产税制立法设计应改变目前沪渝房产税试点方案中税收优惠“普惠制”,房地产税税收优惠政策的目的应主要用于解

决纳税人税负与纳税能力不相匹配的问题,使得房地产税税负尽可能与纳税人的支付能力相匹配,并增强法律的预见性和稳定性。

第二,要建立适合我国国情的直接税征管机制。相比所得税和流转税,财产税征纳成本偏高,这也是导致美国财产税衰落的最直接原因。将来的房地产立法应改变目前沪渝试点仅对增量房产的交易价格计税的制度设计,因为目前沪渝试点虽是房产保有环节纳税,但性质上仍属于对房屋课征得“特别消费税”,^⑤并不是真正意义上财产税性质的房地产税。^[12]那么,沪渝试点为何将课税房产限制在增量房和极少数存量独栋别墅且暂以交易价格计税?因为仅对增量房产的交易价格计税可以成功“节约”房地产税征管的确定纳税人的信息成本和确定计税依据评估成本,避开了房地产税的征管瓶颈问题,但这仅是权宜之计。随着新购住房逐步成为存量住房,如果要想实现房地产税的可持续性,并把其打造成为地方财源的支柱,房地产税势必将对存量住房和增量住房一并征收,存量住房征税必然会触及现行征管体制“间接+截流”这一软肋。作为首次直面广大自然人纳税人的税制改革,房地产税改革的最大难点之一在于能否对所有存量房和增量房征税,建立一套包括收集、整理房屋信息及评估价值,以及出现税收纠纷的仲裁机制和恶意逃税情况下的惩罚机制等。以构建房地产税征管机制为契机,逐步建立面对广大自然人纳税人的直接税(包括个人所得税自我申报、房地产税和遗产赠与税等)的征管机制,以主动适应将来税制结构调整的变化规律。

值得注意的是,2014年《税收征管法》修订草案诸多变化已经在为向个人征收直接税“开山铺路”。新修订的征管法明确要建立针对自然人的纳税识别号,自然人将适用跟企业一样的税收强制措施;明确对个人大额现金使用做了限制,目的是为防止个人不通过金融机构的支付手段,而私下进行交易,规避税收征管漏洞;增加了个人征税系统的内容,意味着个人的工资、薪酬、不动产等收入,以及个人在银行、保险、证券等部门的财产将被税务机关所掌握。不久的将来,我国个人财产信息拟全面联网查税,公民将有终身不变纳税识别号,税务机关将全面掌握个人和家庭的不动产等财产和收入

信息,这将为房地产税有效征管奠定坚实基础。

第三,房地产税的改革绝不是仅仅考虑评估、信息共享与征管水平等技术性问题,而更多体现在与地方财政透明化与规范化的地方预算公开以及地方治理体系和治理能力现代化等方面的联动改革层面。作为高度“透明”和“可观察性”税种——房地产税极易引发纳税人不满,房地产税的这一特殊属性对地方政府征管和地方治理而言是巨大挑战。从税收理论和以美国为代表的国际经验看,规避房地产税风险的首要条件是将该税设置为实质意义上的受益税。而沪渝试点将房产税用于保障性住房和公共租赁住房的维护和建设,不符合纳税与受益对等原则,将来的房地产税立法应将房地产税用于地方某项或几项基本公共服务支出,将房地产税回归其受益税本质,以获得公众对改革的理解和支持。^[11]在我国,房地产税受益税性质的运行必须依赖于政府—纳税人服务机制的建立与完善,房地产税改革如何体现出受益税性质将成为对地方政府治理能力的重大考验。房地产税的“受益税”属性要求其收入必须全部用于当地的公共服务,这不仅要求地方政府公开房地产税的全部预算收支明细,还必须建立健全公共选择机制使得公众有机会和能力参与到房地产税收支的预算决策过程。^[12]只有在全民广泛参与和积极支持的前提下,针对居民住宅开征房地产税才能通过人大立法。

注 释:

- ① 我国城市房地产产权可分为三种类型:第一类,产权清晰的房产,主要包括商品房,公房自有化改革中取得完整产权的房产等;第二类是无籍房产;第三类是产权残缺的房产,主要有小产权房、经济适用房、房改房、危旧房改造回迁房等、集资房和“共有产权”房等。详见参考文献6。
- ② 数据来源:中国金融信息网:《税总重申房产税改革 全国推开大势所趋》,http://news.xinhua08.com/a/20130718/1214046.shtml。
- ③ 例如,在美国纳税人应尽力避免失业或疾病等可能引起现金流入不足的问题,因为短期的流动性困难有可能会导他的住房因缴不起房产税而被没收或拍卖。
- ④ 美国房产税的“断路器”税收抵免政策是根据纳税人的收入水平来确定房产税税收补助的一种税收优惠政策,即

如果纳税人实际缴纳的房产税占其收入的比重超过“断路器”法律的规定,政府会将超额部分的一定比例返还给纳税人,或直接支付纳税人现金,或减少其应缴纳的所得税,作为对其所得税税收返还的一种补充。“断路器”抵免优惠可有效减少房产税税负中的超额负担,尤其是能使贫困群体、纳税人有困难的家庭充分享受到房产税的优惠。

- ⑤ 这是因为,重庆房产税侧重对高档住房征税调节,而对高档住房以外的房产几乎未产生影响,故普通大众税负不受影响。上海房产税对增超过人均60平方米的部分征税,仅就超过部分征税,故沪渝两地房产税试点都带有对房屋征收奢侈性消费税的意图。

参考文献:

- [1] 郭文华.国外不动产税收制度研究[M].北京:中国大地出版社,2005.58-105.
- [2] Jane H. Malme.房地产税:经济转型国家的案例研究[J].国土资源情报,2000,(15):22-25.
- [3] Wallace E. Oates.财产税与地方政府财政[M].丁成日,译.北京:中国税务出版社,2005.154-184.
- [4] Anderson, N. Property Tax Limitations: An Interpretative Review[J].National Tax Journal,2006,(3):685-694.
- [5] 王德祥,袁建国.美国财产税制度变革及其启示[J].世界经济研究,2010,(5):82-87.
- [6] 唐明.我国开征物业税的产权制度障碍与改革建议[J].涉外税务,2010,(7):16-21.
- [7] 张少鹏.“土地使用权”是独立的不动产权[J].中国法学,1998,(6):49-56.
- [8] 唐明.论房地产税的特殊属性及对改革的影响[J].现代经济探讨,2014,(1):15-20.
- [9] William A. Fischel.Municipal Corporation, Homeowner, and the Benefit View of the Property Tax. In Wallace E. Oates ed., Property Taxation and Local Governance Finance [M].MA: Lincoln Institute of Land Policy,2001.
- [10] Heckly, Christophe, Wealth Tax in Europe: Why the Downturn? [A]In Michel Taly and Gerard Mestrallat, dir., Estate Taxation: Ideas for Reform [C].Institute Reports, Paris, Institute de l'Entreprise,2004.39-50.
- [11] 甘行琼.美国地方政府的收支限制及反思[J].中南财经政法大学学报,2010,(4):91-95.
- [12] 庞凤喜.我国房地产税制进一步改革与完善需要聚焦的几大问题[J].税收经济研究,2014,(5):5-12.
- [13] 石子印.我国不动产保有税研究[M].北京:中国社会科学出版社,2011.105-189.

(责任编辑:卢 君)

The Typical Practice of Foreign Real Property Tax Legislation and the Enlightenment to Our Country

TANG Ming, LI Huan

(School of Economy and Trade, Hunan University, Changsha Hunan 410079, China)

Abstract: Real property tax legislation draft is expected to enter the NPC's legislative program in 2016. But the basic concept and the system such as real estate's property right system, the unified registration of real estate, the special nature of the real property tax and direct tax's collection system are not complete; the real property tax legislation is unsubstantial. Foreign real property tax legislation has much typical practice in the above aspects. This paper selects the real property tax reform legislation experiences of both Central and Eastern European countries and America. Why should we choose these countries? Because the Central and Eastern European countries like China are also in the background of economic transition and social transformation, and America's property tax has a long history, but faces decline. We can draw the following important conclusions; clearly established property right is the prerequisite of the real estate tax legislation and reform; real estate tax reform legislation should pay special attention to the real estate tax's special "double-edged sword" attribute. clearly-established ownership clearly-established ownership clearly-established ownershipclearly-established ownership

Key words: real property tax legislation; property right system; unified registration of real estate; real property tax's special attribute; collection and management system of direct tax