# 关于征收房产税的宪法思考

来源：网络 作者：尘埃落定 更新时间：2024-06-08

*近年，在经济全球化、市场一体化的国际大环境下，房地产业的发展取得了巨大成就，无论在规模上还是在增长速度上都达到了前所未有的水平，成为我国国民经济的一项重要支柱产业。但是，随着房地产投资增长过快、建设规模过大、房屋价格上涨等一系列问题的突现...*

近年，在经济全球化、市场一体化的国际大环境下，房地产业的发展取得了巨大成就，无论在规模上还是在增长速度上都达到了前所未有的水平，成为我国国民经济的一项重要支柱产业。但是，随着房地产投资增长过快、建设规模过大、房屋价格上涨等一系列问题的突现，其对我国经济社会各个方面也产生了一定程度的负面影响。面对房地产市场的混乱和不规范，国家加强了对房地产领域的控制，宏观调控政策陆续出台。

一、征收房产税的理论基础

(一)房产税的概念及法律特征

所谓房产税，是指以房屋为征税对象，并由对房屋拥有所有权或使用权的主体缴纳的一种财产税。在我国现行法律框架下，房产税包含以下几个特征:首先，房产税的纳税人为在征税范围内的房屋产权所有人。自2024年1月1日内外税统一之后，外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人所拥有的房产也征收房产税。这一规定体现了税收的分配必须保证纳税人之间的相对公平，遵循了平等原则和量能课税原则。

(二)征收个人房产税的理论依据

(1)利益交换说。利益交换说又叫受益说，该学说是在1g世纪英国哲学家约翰洛克(John Locke)提出的社会契约论的基础上发展起来的。洛克认为，在国家产生之前，人们所生活的自然状态有很多缺陷，为了弥补这种缺陷，人们订立社会契约，以期将自己的权利交给公共权威，通过法律等强制性制度来保障人民的人身自由和生命财产安全。

(2)负税能力说。18世纪，法国古典政治经济学奠基者和重农学派创始人弗朗斯瓦魁奈(Francois Quesnay)提出了负税能力说。他指出，土地及土地改良可以成为衡量人们财富的标准，即如果私人拥有的土地和土地改良物越多，则表示他的纳税能力越强，所以政府可以以此作为标准来课税，从而达到调节贫富差距的目的。实质上，负税能力说更看重的是公平，所谓多者多责，少者少责。

三、征收个人房产税合法、违宪与否的两种意见

(一)征收个人房产税不合法、违宪

自从重庆、上海正式获得批准作为试点征收房产税以来，众多法学专家就提出质疑，怀疑其征税的合法性。耶鲁大学管理学院金融经济学教授陈志武在房产税推出后第一时间质疑其合法性。他表示，重庆和上海正式获批准征收房产税，标志着行政权力开始进入新领域。但对于多数人而言，房产是最重要的财产，年年收税的事应该是件非常严肃的事，必须通过正式立法和听证程序，而不是由行政部门单方面决定。否则，与掠夺私有财产有何区别?广东政协委员、哈佛法学院中国协会执行董事朱征夫则直接对采访的记者说我反对开征房产税，是想请政府给宪法留点而子。

(二)征收个人房产税合法、合宪

力挺房产税的财政部专家贾康认为改革试点不需要立法。你要抓住试点这个字眼，这个问题就全解决了，先做试点，等铺开了后再以法律形式完善。2024年6月，国务院公布的((2024年深化经济体制改革重点工作的意见》，将逐步推进房产税改革列入当年的财税体制改革的目标当中。在贾康看来，其实红头文件也是我国法律体系中的一种授权，是带有法律效力的依据。作试点，不是要违背法制化的原则。改革需要试点，但不是先要形成法律，再来确定试点，这两者不是非此即彼的关系。

(三)对两种意见的述评

综上所述，对于征收个人房产税是否合法、违宪的问题，社会各界存在比较大的争议，但不可否认的是，无论个人房产税的征收是否合法和违宪，都反映出了我国当前税收法律体系不完善和税收立法层次较低的问题。从法治完善国家的经验来看，征税从来都是议会的基本职权之一，一个国家的几乎全部税种都是由议会通过法律来征收的，只有极少数不太重要的税种才会授权政府开征。我国税收法治由于尚处于完善过程中，目前还很难实现宪法的税收法定原则，只能实行比较宽泛的税收法定原则。但在现代社会中，税收对社会各个层面的渗透度和冲击力是如此之深，如果听任委任立法的发展而不予以宪法规制，势必构成对公民基本权利的侵害，所以，完善税收法律体系，提高立法层次，实现宪法的税收法定原则己经迫在眉睫。

四、完善我国房地产税收法律制度的路径

(一)贯彻税收法定的宪法原则，实施房产税的人大立法

税收法定原则的宪法理念虽然在我国宪法、立法法、税收征收管理法中有所贯彻，但税收法定原则在我国的真正实现还任重而道远。大多学者认为，根据我国的国情，我国采取了分税制改革，自改革以后，授权立法、转授权便一发不可收。我国的税收立法也走上了漫长的探索之路。在我国税制改革不断成熟的今天，有必要将税收法定的具体原则确立为我国税收立法的根本原则。通过对授权立法、转授权加以明确规制，不断确立和实现税收法定主义。而要使税收法定原则真真正正在实践中得到充分运用，就要首先做到有法可依，维护税法的权威性。前面我们提到，当前我国关于税收的法律除了个人所得税和企业所得税是由全国人大立法颁布，其他税收立法都是由国务院制定实施的，而且在其实施过程中曾经多次修改变更，这大大降低了税法作为国家基本法律的权威性和公信力。所以，必须尽快将税收立法权收归全国人大，提高税收法律体系的层次，才能保证宪法税收法定原则的贯彻落实。

(二)建立房产信息网络平台，完善房产税征收的监管机制

房地产开发是个复杂的系统工程，需要经过多个行政部门的审批、许可与监督，这些行政部门都掌握一定的房地产开发信息，但是根据我国现行体制，各个职能部门相互独立，缺乏相互间的信息交换和沟通制度。因此，仅仅依靠房地产税收征管部门，对房地产的开发过程难以有效监管。因此，税务部门应该加强与计划、土地、规划、城建和房管等行政部门的沟通，形成合作机制。应该以信息化为导向和支撑加强房地产业税收管理，充分利用信息、网络等先进科技手段，提高税务管理的效能和水平。

(三)规范房地产收费制度，完善房地产的产权登记和估价制度

费挤税是造成目前税收调控作用失灵的重要原因，严重制约着税收调节作用的发挥，因此，房地产收费能否得到规范，将成为房地产税制改革能否施行下去、能否达到目标的关键。首先要按照正税少费的原则进行费改税，坚决取缔不合理不合法的收费项目。坚持税收的主体地位，取缔和合并一些房地产收费。对于不合理、不合法的收费严格取消，只保留一部分有偿服务性收费、经营性收费和少量必要的行政事业性收费，按照受益者付费的原则征收。另外，将能够合并征收的尽量合并征收，然后政府内部各部门之间再进行合理的分配和调剂。其次要减少收费部门，规范房地产收费的管理和使用。对目前众多的房地产收费部门进行清理，适当集中收费权力，并将房地产收费全部纳入预算管理，归入财政部门进行管理，实行票款分离，收支两条线的管理办法对房地产收费由财政部门统一征收，采用当地财政部门统一印制的专用收据，设立专户进行核算，专门人员管理。

结语

依法治国是我们国家的一项基本国策，任何一个文明和谐的社会背后都会有一套完善权威的法律体系作保障。税收作为国家财政的主要来源，关系到我国经济社会的发展和各项社会主义事业建设的命脉，我们必须更加注重税收法律体系建设，保证税收的严肃性，维护税收法律的权威。因此，我们要以国家不断加强对房地产业的宏观调控和推进房地产税收改革为契机，更加深入透彻地了解我国当前房地产行业现状，不断改进和完善房地产行业相关税收法律和政策，并借鉴国外发达国家在依法管理房产税征收方面的有益经验，真正建立起一套适合我国国情有中国特色的社会主义房产税收法律体系，使得我国的房产税法真正能够成为我国政府进行宏观调控的依据。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找