# 关于我国开征物业税的必要性及框架设计探讨

来源：网络 作者：九曲桥畔 更新时间：2024-06-08

*i乐德范文网论文网论文频道一路陪伴考生编写大小论文，其中有开心也有失落。在此，小编又为朋友编辑了“关于我国开征物业税的必要性及框架设计探讨”，希望朋友们可以用得着!开征物业税,是世界各国普遍的做法,主要是针对土地、房屋等不动产征收,要求其所...*

i乐德范文网论文网论文频道一路陪伴考生编写大小论文，其中有开心也有失落。在此，小编又为朋友编辑了“关于我国开征物业税的必要性及框架设计探讨”，希望朋友们可以用得着!

开征物业税,是世界各国普遍的做法,主要是针对土地、房屋等不动产征收,要求其所有者或承租人每年都缴付一定税款。物业税不仅可以充当促进经济转轨的推进器,还可以用来化解经济运行中的各种矛盾,也是筹集地方政府收入的重要手段。

一、开征物业税的必要性

金融危机对全球经济产生了巨大的冲击,我国房地产行业也受到了很大影响,虽然中央出台了一些政策,但是这些政策对房地产市场的刺激作用有限。改革和完善现行房地产税制,应本着总体税负减少的原则,通过征收物业税,将税收从开发环节向持有环节转移,从而降低购置环节税收负担,促进我国房地产行业的持续、稳定、健康发展。

(一)优化资源配置(二)调节收入分配,促进社会公平

物业税将百姓的自用普通住房纳入优惠范围,高档豪华住宅采用累进税率,占有越多房地产,税率越高,让占有过多社会资源者付出更多代价,这些税收可以用来解决低收入家庭的住房问题,以实现调节收入分配的目的。同时地方政府通过物业税收入改善地方公共基础设施和公共服务水平,让普通百姓享受到更多福利待遇,从而促进社会公平。

(三)增加地方财政收入

财政部财政科学研究所所长贾康认为:物业税更大的意义主要在于地方税体系的变革和财政管理体制的完善。它能给中国分税分级财政体系提供一个极有综合正面效应的支柱财源。地方政府如果掌握这个税种,就能改变“以土地批租生财”的短期行为开发模式,抑制不理性投资,形成不动产保有环节稳定的长期收入。

由于房地产的天然不可移动性,并与地方的政治、经济关系密切,各国和地区政府大都把有关房地产税收划归为地方税。随着经济发展,房地产价值必然不断提高,以房地产价值为课税对象的物业税自然会随之提高,地方政府可从中分享房地产的增值收益,从而弥补地方政府在土地批租环节和房地产开发环节减少的土地出让金及大笔税费,地方政府就会改变以土地批租生财的短期行为,抑制不理性投资、盲目建设、浪费建设的冲动,地方政府将不断提高服务,提高资金使用效率,通过改善公共建设,换取民众缴纳物业税的积极性,形成稳定的长期财政收入。

(四)完善我国房地产税收体系,降低房地产购置环节税收负担

我国涉及房地产的税种主要有营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、土地增值税、耕地占用税、契税、印花税、房产税、城镇土地使用税、个人所得税、交易手续费及各种收费等。我国房地产税收体系存在同一税种在多环节征收,而每一环节又征收多种税,如对房地产开发增值额,既征土地增值税,又征企业所得税;对房地产转让收入既按转让价款和价外费用征收营业税,又按增值额征收土地增值税;对房屋租金收入,既征收营业税,又征收房产税;对持有房地产者,既征城镇土地使用税,又征房产税。另外,我国地价及税、费三项成本约占房地产总成本的50%左右,而发达国家一般占20%左右。我国房地产税负水平表现在房地产开发、交易环节的税负偏重,而在房地产持有和使用环节税负偏轻。

由于房依地而建,地为房之基,房地难以分离,房价、地价之间难以分割且常常互含,市场上的房屋价值中或多或少包含土地的价值,将相关税种合并,同时取消相应的收费,统一征收物业税,从而简化税种,有利于我国房地产税收体系的完善,避免重复征收。物业税将现行购房者在购买阶段一次性缴纳的房地产税费,转化为在房地产持有阶段逐年缴纳,减轻房地产在购置环节的税费负担。

(五)调控房地产市场

物业税将现行购房者在购买阶段一次性缴纳的房地产税费,转化为在房地产持有阶段逐年缴纳,一般百姓就会调整自己的开支预期和购房决策,更多考虑选择适中的小户型房子;而投资性购房者就会从多投资多持有,改成少持有。开发商他们也适应这种需求结构和需求量的调整,更多提供需求方要求的小户型、低价位的房产,使置业投资和高档豪华住宅需求受到一定压制。

另外,通过调整物业税率还会影响住房需求。当经济过热、住房需求过于旺盛、房价连创新高时,调高物业税率则有利于稳定房地产市场。当经济衰退,住房需求不足时,降低物业税率亦有利于稳定房地产市场从而推动房地产市场的健康发展。

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