# 浅析我国房产税问题及对策

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2025-05-22

*当前，我国税制结构以增值税、消费税等间接税为主体。然而这种税制结构一方而不利于社会公平，另一方而也不利用我国商品的国际竞争，税制改革迫在眉睫。而改革的一个重要方而就是推行房产税。事实上，自2011年1月28日沪渝房产税试点改革正式推行，为...*

当前，我国税制结构以增值税、消费税等间接税为主体。然而这种税制结构一方而不利于社会公平，另一方而也不利用我国商品的国际竞争，税制改革迫在眉睫。而改革的一个重要方而就是推行房产税。事实上，自2011年1月28日沪渝房产税试点改革正式推行，为房产税的进一步扩围，奠定了实践基础。而2013年10月，党的十八届三中全会通过了《中共中央关于全而深化改革若干重大问题的决定》，决定指出要加快房地产税立法并适时推进改革。这一文件更是为房产税改革指明了方向。因此，就我国的现实而言，研究房产税既具有理论意义，又具有实践意义。

1我国房产税的现状分析

我国房地产税种零星分散，分布于房地产开发、交易和保有的各个环节，而我国现有房产税是房地产行业众多税费中的一种，想弄清我国房产税在房地产税费系统中扮演的角色还需我们对各环节房地产税费进行梳理，我国房产税属于保有税性质，可以看出，房产税在地方税收入中的比重比较低.在6%以下，房产税收入虽然随经济增长逐年增加，但是其增长速度远不及地方税收入的增长速度，房产税在地方税收入中的比重呈下降趋势。

房产税不仅在地方税收入中的比重不高，其在房地产税费中的比重也不高，仅为3%左右，其中土地出让金与房地产营业税之和就占了房地产总税费的70%以上。

2我国现行房产税问题分析

我国房产税在地方税体系中占比很小，难以承担地方税主体税种责任的的主要原因有以下几点。

2.1房产税制设计不合理

第一，税基狭窄。由于只针对城镇地区的经营性房产征收，且减免税政策又比较多，这使得房产税的税基十分狭窄，房产税的收入自然受到限制。第二，计税依据不合理。目前我国房产税的计税依据依然是房屋计税余值或房屋租金，房屋计税余值代表着房屋的历史成本，这并未考虑房产在保有阶段发生的增值部分，既不合理，也不利于房产税税源随经济发展而出现的自然增长。第三，税率设计不合理。我国目前的房产税税率是按照两种计税依据即房屋的计税余值和租金收入，分别采用两种单一税率12%和1.2%，这并未考虑各地方的不同情况，不同地方由于经济发展水平不同，对税负的承担能力也不同。

2.2房地产税费结构不合理

我国房地产税费繁多复杂，房地产相关的主要税费外，还有很多其它名目的费用，房地产税费体系不规范。且房地产税费的大头主要集中在开发和交易环节，保有环节的税收收入十分有限，因此作为房地产保有税性质的房产税在我国地方税体系中的作用微乎其微，房地产税费在交易环节的税费畸重容易导致房地产投机行为，不利于房地产市场的健康发展。

2.3房产税配套制度不完善

制约我国房产税收入规模增长的一个重要原因就是我国的产权制度、房产评估制度和房产登记制度等相关制度不完善，难以达到有效征管房产税所需要的技术水平，配套制度的不完善容易导致纳税人偷逃税款，增加税务机关的征税成本。

3完善我国房产税的对策建议

3.1设计方向

3.1.1要回归财产税性质

目前沪渝两地的房产税方案从总体上看，都主要针对增量商品房，以商品房销售价格为计税依据进行课征，而把作为财产存在形式的存量房产基本排除在课税范围之外，这使得其财产税属性不足，商品税属性显著，要想充分发挥房产税的财政收入功能，其不可能绕开存量房，应将存量房纳入房产税的征税范围.使房产税回归财产税的属性。

3.1.2对房产税制本身和相关配套制度进行系统改革

因为房产税作为地方税的一个重要税种和重要一环，它的合理设计将有利于完善地方税体系，甚至对分税制财政体制都会产生深刻影响。反之，房产税的改革只依靠于自身的税制设计也将步履维艰，改革的成功也需要整体制度、政策环境的支持与配合。也就是说，将房产税构建为地方税主体税种是一项系统工程，不仅需要对税制进行合理设计，还要采取相关的配套措施来配合改革。

3.2房产税作为地方税主体税种的税制要素设计

3.2.1纳税人

房产税的纳税人是房屋产权所有人，不仅包括经营性房屋的产权所有人，也包括非经营性房屋的产权所有人。

3.2.2征收范围

我国现行房产税的征税范围只包括城镇地区的营业性房产，不包括城镇地区的非营业性存量房产以及广大农村地区的房产，要使房产税成为地方政府稳定、可靠的收入来源，且保证公平效率，理论上需要在保有环节对所有的房产所有者征收房产税，即不论是营业性房产还是非营业性房产，不论是城镇房产还是农村房产，都要开征房产税。 但是结合我国的实际国情，短期内仍应对农村地区的房产免税，因为目前我国的城乡差距较大，农村地区尚不具备征收房产税的经济条件，对农村地区征收房产税的成本较高，并且在产权制度上，我国农村相当一部分房屋的产权确认还不完善，属于小产权房，对农民征收房产税易遭遇产权纠纷而影响效率，所以，首先要对城市地区以及城镇、建制镇及工矿区的个人所有的存量房都开征房产税，未来长期内，随着城镇化不断推进，应逐步把免税地区纳入到征税范围中来，做到应收尽收。

4完善我国房产税的配套措施

4.1明晰产权

在市场经济国家，房产税的普遍征收是以房地产的私人拥有为基础的，而在我国，个人只拥有房屋的产权，不拥有房屋下而土地的所有权，这种不完全产权会造成征税不符合经济学常理，因为房屋会随着时间的推移发生折旧损耗，价值逐渐减少，房产税拥有稳定税源的真正原因是，房屋占用的土地属于稀缺资源，房地产随土地的升值而升值，但个人并不拥有土地的所有权，却需要为此缴纳房产税，另外，产权不明晰也造成大量小产权房的存在，目前一些由产权人缴纳的房地产税费实质上由使用人代交，这也为规范征收房产税造成了不小的难度，总之，产权是一个根本问题，关系到征收房地产的法理依据和经济学逻辑。

4.2理顺房地产各项税费

我国房地产行业涉及的税费项目涉及到众多环节，如土地开发、房产流转、房产保有等，税费种类多样，并且费大税小的问题比较突出，这种现象使得房地产行业的税费规范程度很低，政府承受较大的征管成本，消费者也承担着沉重的税负。房地产行业征收的所有税费都是来自于同一税源，对于同一税源没必要反复征税，因为这样会造成重复征税和税负加重，且会使得税制复杂，将不合理的税费取消有利于透明化和规范化房地产税制。

其中最为突出的就是土地出让金的处理问题，众所周知，土地出让金是地方财政预算软约束、房地产无序开发、土地财政旧趋瓶颈的主要原因，但是土地出让金的存在与我国的土地国有产权制度密不可分，在我国土地国有产权制度不变革的的条件下，很难完全废除土地出让金，土地出让金与房产税将在相当长的一段时间内并存，因此可采用的思路是在未来将土地批租制改革成为土地年租制度，按年分次征收土地出让金可以使资金流均衡地流入，比一次性征收更为合理，与此同时，部分土地出让金将并入房产税一并征收，除土地出让金以外，还要把一些在性质上与房产税相似的税费并入房产税，如将各个环节征收的耕地占用税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、契税等进行合并，同时取消不规范不合理的收费，改为以评估价值为核心的新型房产税。

4.3建立房产评估制度和房产登记制度

房产评估制度和房产登记制度的建立与完善，为房产税的扩围乃至成长为地方税主体税种至关重要。从沪、渝房产税改革试点可见，我国对存量房产征税的能力还比较低，试点的很多举措都带有临时性，主要表现就是用房产交易价格替代评估价值作为计税依据，类似这些举措虽然使得房产税改革试点暂时可以顺利推行，但却不利于建立房产税扩围的长效机制。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn