

<<房地产税法之国际比较>>

图书基本信息

书名：<<房地产税法之国际比较>>

13位ISBN编号：9787306038340

10位ISBN编号：7306038346

出版时间：2011-9

出版时间：中山大学出版社

作者：杨小强，吴玉梅，程佩 著

页数：304

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<房地产税法之国际比较>>

### 内容概要

本书共十二章，内容包括财产税总论：应税、免税与估价、中国房地产税法的现行规定、房地产交易的增值税立法、中国的物业税立法、中国房地产免税法律问题检讨、美国财产税概要、美国佛罗里达州财产税法、美国加利福尼亚州财产税法等。  
本书给供相关专业人员参考使用。

## &lt;&lt;房地产税法之国际比较&gt;&gt;

## 书籍目录

- 第一章 财产税总论：应税、免税与估价
  - 第一节 财产税简介
  - 第二节 财产税的应税
  - 第三节 财产税的免税
- 第二章 中国房地产税法的现行规定
  - 第一节 复杂的房地产交易
  - 第二节 复杂的房地产税制
  - 第三节 买卖房屋的相关税费——以广州市为例
- 第三章 房地产交易的增值税立法
  - 第一节 未来房地产交易的主体税种——增值税
  - 第二节 房地产交易的国际增值税立法
  - 第三节 中国房地产交易纳入增值税处理的理论框架
  - 第四节 结论
- 第四章 中国的物业税立法
  - 第一节 物业税的国际立法争论
  - 第二节 物业税与量能课税
  - 第三节 物业税估价——考察加拿大的实践
- 第五章 中国房地产免税法律问题检讨
  - 第一节 中国房地产的国内税法整合
  - 第二节 中国房地产免税的现状考察
  - 第三节 中国房地产免税的一般规则
  - 第四节 中国房地产免税的制度检讨与完善
- 第六章 美国财产税概要
  - 第一节 概述
  - 第二节 美国财产税应税体系
- 第七章 美国佛罗里达州财产税法
  - 第一节 概要
  - 第二节 税率的确定：“税率的真相”程序
  - 第三节 财产估价部门的职责
  - 第四节 市场价值估价
  - 第五节 免税以及其他优惠待遇
- 第八章 美国加利福尼亚州财产税法
  - 第一节 加利福尼亚州财产税概况
  - 第二节 加利福尼亚州财产税的法律渊源
  - 第三节 加利福尼亚州财产税的主管机构及其主要职责
  - 第四节 加利福尼亚州财产税的征税对象及纳税义务人
  - 第五节 加利福尼亚州财产税的计税依据、税率及应纳税额
  - 第六节 加利福尼亚州财产价值评估
  - 第七节 加利福尼亚州财产税的减免
  - 第八节 加利福尼亚州财产税的重要日程
  - 第九节 加利福尼亚州财产税的征收
  - 第十节 加利福尼亚州财产税的经验
- 第九章 美国德克萨斯州财产税法
  - 第一节 德克萨斯州财产税的历史沿革
  - 第二节 德克萨斯州财产税应税体系

## <<房地产税法之国际比较>>

- 第三节 德克萨斯州财产税免税规定
- 第四节 德克萨斯州财产税检讨
- 第十章 加拿大安大略省不动产税法
  - 第一节 概述
  - 第二节 不动产流通价值估价
  - 第三节 不动产估价的方法
  - 第四节 居住不动产和农业不动产的估价
  - 第五节 不动产价值发生变化
  - 第六节 不动产税有关程序问题
  - 第七节 其他
- 第十一章 澳大利亚新南威尔士州房地产有关税收
  - 第一节 概要
  - 第二节 与房地产转让有关的印花税
  - 第三节 土地所有者税
  - 第四节 土地税
  - 第五节 租赁税
  - 第六节 按揭税
  - 第七节 停车场所费
  - 第八节 土地流转税
  - 第九节 地方税收征管
- 第十二章 英国房地产税法
  - 第一节 概述
  - 第二节 英国物业税的历史沿革
  - 第三节 市政税与营业财产税的征税对象
  - 第四节 市政税分述
  - 第五节 营业财产税
  - 第六节 总述
- 附录一 美国佛罗里达州不动产评估指引
- 附录二 美国佛罗里达州市场区域统一指引
- 后记

## &lt;&lt;房地产税法之国际比较&gt;&gt;

## 章节摘录

## 1. 营业财产税的不足 (1) 缺乏激励。

如市政税一样，营业财产税一直被置于英国社会的广泛议论中。

有人亦曾提出过用单纯的土地税来取代营业财产税。

在这之中，两者最突出的差别在于单纯的土地税，是仅对土地征税的。

而营业财产税的税基，既包括了土地，也包括了土地的上盖物业。

上盖物业的价值会对税负均衡产生扭曲，不过从另一个角度考虑，土地与财产的集合，为营业财产税提供了远比土地税收广泛的税基。

在很多国家的土地税中，上盖物业的因素也往往影响着土地的定性与适用的税率，因此营业财产税从这个意义上来讲对税负平衡的影响并不大。

土地税与营业财产税的另外一个不同在于营业财产税是对土地及其上盖物业的现时使用价值来征税的（即表面租赁价值），而土地税的征税则涵盖了土地的潜在价值。

例如对市中心上盖单层平房，营业财产税则仅对房屋的租赁价值进行征税。而土地税则往往对土地的商业价值（如出让价）进行征税。

这样的差别使得营业财产税体系的物业与土地失去了再发展的动力，因为新发展的房地产往往意味着更高的税负成本，这也成为营业财产税的改革需要考虑的问题。

## (2) 税率限制。

营业财产税的另外一个不足之处在于其税率的确定方式。

营业财产税的税率主要依据商品零售物价指数（retail price index）予以调整，并以法定的形式对涨幅予以封顶。

在某种程度上，这样的措施无论对政府以及商业人士来说均保证了税收的可预见性。

不过，亦造成了一些经济上的负面效果。

举例来说，如果房地产的市场较其他市场发展为弱势，那么税率的上涨幅度将可能高于房地产租赁价格上涨幅度，因而税负占价值百分比将可能比以往的水平高。

相反地，如果房地产市场发展迅猛，税负上涨的幅度被限制，税负占价值百分比则会比以往的水平低，政府则无法从房地产市场发展中获得应有的效益，同时会削弱政府改善房地产市场环境的意向。

但是，这样的问题对于一个不是与物业市场交易价值挂钩的税收来说，是无可避免的。

因此，如何减少这种税率变化机制的负面影响，但又不至于令税负与物业价值过分相关，成为营业财产税改革中需要探讨的重要问题。

## (3) 不合理的免税。

并非所有的可继承不动产均需要交纳营业财产税，而由于营业财产税在制度上很大一部分承继了以往差饷类税收的规定，在一直以来年复一年的演变中，或由于政治原因或由于经济原因积累了很多不同类型的免税规定。

对于现时主要的免税规定，包括对空置物业的免税、对慈善用不动产的免税、对农业用地及建筑的免税等，其中有一部分的免税规定由于历史的原因而延续下来，对现实的经济或社会状况并不合理，也往往扭曲了税负分配的公平。

而不合理的免税规定只会使得其他纳税人承担超出他们本应承担数额的税负。

除此以外，由于地方的产业结构不一与经济发展程度不同，统一的营业财产税在区域之间的公平性也备受争议。

2 营业财产税的改革为应对营业财产税在地区方面缺乏的灵活性，也为了弥补营业财产税税率限制等问题，莱昂斯爵士在其2007年的《莱昂斯地方政府质询报告》中对营业财产税如何改善其作为地方政府财政的收入成分而提出了一些意见，其中的一些意见在之后的年份内已实现了一部分，虽然具体的形式和措施与其在报告中提及的不尽相同，但这份报告中对营业财产税改革的建议对营业财产税的发展仍产生了一定的影响。

## (1) 营业财产税增补。

最初在考虑如何提升营业财产税和地区灵活性的时候，有很多人认为，应该将营业财产税的税率决定

## <<房地产税法之国际比较>>

权重新分配到地方政府中去，这可以为地方政府提供足够财政上的灵活性。

在某种程度上说，营业财产税税率为中央决定的现状说不上是对以往差饷税收的积极改良，但是重新将税率决定权下放有着严重的问题。

其一，商界对地方政府的自由裁量权感到担忧。

商界普遍认为，如果税率下放至地方政府，可能面临政府以财政需要为由滥用税收权利，同时商界表示已对地方税收的复杂性倍感困扰。

其二，现时中央对地方政府之间营业财产税的分配作用将会因税收决定权的重新下放而不能再施行。

依据2006年英国地方政府财政状况，若需要达到财政收入的基本均衡，则需要65个地方税务机关向中央机关缴付更多的税收来补充一些税基较低，但财政需求较高的地方政府。

因此应该采用较为温和变革来促进地方财政的灵活性。

给予地方政府权力在现有的营业财产税体制中对其辖区内的物业征收额外的营业财产税增补是一个比较为社会所接受的措施。

伦敦的一些地方政府现已在与商界商量的基础上对特定的地区征收营业财产税增补作为提高该商业区的保安与公共基础设施建设的财政支持，而为弥补小企业的减免税款，现时对大企业也开始征收一定的营业财产税增补。

但是，为保证营业财产税增补制度不被滥用，同时建立社会各界与地方政府之间的互信，莱昂斯爵士指出，对营业财产税增补制度的建立应该确定如下的一些原则。

.....

<<房地产税法之国际比较>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>