

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 15520061150942

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

我国物业税开征与税制设计研究

The Research on Instauration and Basic System

Design of Chinese Property Tax

张丹凤

指导教师姓名: 谢瑞平 副教授

专业名称: 财政学

论文提交日期: 2009年4月

论文答辩时间: 2009年5月

学位授予日期: 2009年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2009年4月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

内容摘要

随着住房制度的深入改革，我国房地产业得到了迅猛发展，已经日渐成为国民经济的“支柱产业”。但是在房地产业发展的同时，成型于五十年代的房地产税制却多年未变。2003年底党的十六届三中全会通过的《关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》中提到：“实施城镇建设税费改革，条件具备时对不动产开征统一规范的物业税，相应取消有关收费。”自此，“物业税”一词引起了政府、学术界、实业界的高度关注，成为学术界研究和媒体报道的热点。不少专家、学者通过与国外房地产税制的对比分析，结合我国国情，提出了我国房地产税制改革的一些思路。但是目前的研究还存在很多不足，因此我国物业税的研究仍然任重道远。

本文在结合前人研究的基础上，仔细研读国内外相关文献，以房地产发展现状分析为出发点，分析了我国现行房地产税收体系中存在的问题，指出物业税开征的必要性，同时对开征物业税进行了可行性分析。通过对比分析典型国家和地区的房地产税收制度，总结经验，提出应改革我国现行房地产税收制度，适时开征物业税，最后结合我国实际情况设计出物业税的具体税制要素。

关键词：物业税；计税依据；税率

厦门大学博硕士学位论文摘要库

ABSTRACT

China's real estate industry has greatly developed along with the deeply reform of housing rules and regulations, and has become the support industry of national economy. However, China's real estate tax system has not changed ever since 1950's, whose characters are not fit for the new requirements of economic development. In Oct, 2003, CCP passed "CCP's Resolutions On Perfecting Socialism Market Economy System", which said "conduct innovation on city-town construction tax and fee ,levy property tax on real estate and cancel the correlative fee when the condition is sufficient" . The word "Property Tax on real estate" has attracted great attention and become the hotspot researched by government, academia, and industry world. Many experts and scholars contrasted with the foreign real estate tax system and brought forward some reform methods of real estate tax system reform. But the present studies still exist lots of limitations; therefore, we still have something to do to reform.

Based on the previous research, this article analyzes some problems about the real estate tax system .With reference to foreign real estate tax system, this article suggests reforming China's real estate tax system and levy property tax on real estate in the appropriate time. At last, this article defines the factors of property tax.

Key words: property tax on real estate; tax rate of property tax on real estate; tax base of property tax on real estate

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目录

第一章 绪论	1
1.1 选题背景	1
1.2 国内外研究动态	3
1.2.1 国外研究动态.....	3
1.2.2 国内研究动态.....	5
第二章 我国房地产税收现状分析	13
2.1 我国现行房地产税收体系简介	13
2.1.1 我国房地产税收体系的设置.....	13
2.1.2 我国现行房地产税收体系存在问题.....	17
2.2 开征物业税的可行性分析	20
2.2.1 住房制度改革和居民收入增加为开征物业税提供了社会条件.....	20
2.2.2 房地产业的发展为新税种提供丰厚的税源.....	21
2.2.3 房地产交易和评估管理的规范是制度基础.....	22
2.2.4 财政收入连年增长，是税制改革的经济保障.....	22
第三章 国外及我国香港、台湾地区房地产保有税类比较分析	24
3.1 国外及我国香港、台湾地区房地产保有税类介绍	24
3.1.1 美国.....	24
3.1.2 加拿大.....	27
3.1.3 英国.....	29
3.1.4 德国.....	31
3.1.5 法国.....	31
3.1.6 日本.....	32
3.1.7 香港特别行政区.....	33
3.1.8 台湾地区.....	36
3.2 典型国家和地区房地产税制的经验总结	38
3.2.1 各国物业(房地产)税收政策的征税原则.....	38
3.2.2 配套措施完善.....	39

厦门大学博硕士学位论文摘要库

3.2.3 作为地方财政收入主要来源，归属地方税	40
3.2.4 房地产保有税在房地产税制中占主导地位	41
3.2.5 房地产保有税在地方税种和财政收入中占主导地位	41
3.2.6 有适当的税收减免政策，体现了社会公平	42
3.2.7 各国物业税的征管体系都比较健全	42
第四章 我国物业税的设计	44
4.1 物业税税制设计原则	44
4.1.1 税收中性与税收调控相结合	44
4.1.2 保证国家财政收入	44
4.1.3 效率优先、兼顾公平	44
4.2 征税范围	45
4.3 物业税的征税对象	45
4.4 物业税的纳税人	46
4.5 物业税的计税依据	46
4.6 税率	48
4.7 税收减免政策	49
4.8 物业税的征收管理	50
结语	52
参考文献	53
致 谢	55

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

Chapter 1 Introduction	1
1.1 Study Background	1
1.2 Dynamic of Studies Home and Abroad	3
1.2.1 Dynamic of Studies Abroad.....	3
1.2.2 Dynamic of Studies Home.....	5
Chapter 2 Analysis of China's Real Estate Tax	13
2.1 Introduction of China's current real estate tax system	13
2.1.1 China's real estate tax system settings	13
2.1.2 Problems in China's Current Real Estate Tax System.....	17
2.2 The Feasibility Analysis of Real Property Tax	20
2.2.1 The housing system reform and people's income increased to provide social conditions for levy of property tax.....	20
2.2.2 The development of real estate provide substantial sources of tax revenue for new tax.....	21
2.2.3 Real estate transactions and Standardize the assessment of management are the basis of the norms of the system	22
2.2.4 Revenue growth year after year is the financial security of tax reform	22
Chapter 3 Comparative analysis of real estate Maintain tax in foreign countries and Hong Kong and Taiwan	24
3.1 Introduction of real estate Maintain tax in foreign countries and China's Hong Kong and Taiwan	24
3.1.1 American.....	24
3.1.2 Canada	27
3.1.3 England.....	29
3.1.4 Germany	31
3.1.5 France	31
3.1.6 Japan	32

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库