

关于房地产税法的功能定位

邱梦礼

(湖南省第一工程有限公司,湖南 长沙 410000)

摘要:本文主要对房地产税法功能定位进行研究,文中分析了房地产税法的三重功能,分别是经济功能、社会功能和政治功能,并提出了理性回归以及进阶展望,希望可以有关人员提供参考。

关键词:房地产税法;功能;定位

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.25.017

现阶段,人们对于房地产税法发挥的作用产生了很大的憧憬,觉得税法的实施能够消除房地产领域内的各种问题,例如,平抑房价、解决地方财政困境、促进城镇化发展、实现社会公平等。对于制度改革不合理的希望会绑架法律的理性,让法律制度设计可能出现不知所措的情况,这就需要厘清房地产税法的固有风险,这具有重要的意义。

1 房地产税法的功能

其属于法学本体论范围内,有多种功用特点,如稳定、内在、系统以及固定。要想对其功能规律进行讨论,就要按照下面的分析路径:第一,在遵循功能概念的既有属性上实施探索 and 发现,而不是创设。立足于逻辑关系角度来说,税法的实施能够取得什么样的效果,主要取决于其内在包含的功能,立足于政策制定层面来说,制定者需要先明确政策的功能,以此作为着手点,基于科学合理的设置制度内容以实现期望实现的功效,然而会受内在功能影响。第二,在认识功能时遵照上位财税法功能,基于功能理论架构内实施讨论分析。房地产税法自身具有稳定功能,如果对其产生太大的期望,已经超出税法的功能属性,就会让其变成政策性的、短视的、和理论体系逻辑和法治观念不符,还会加大房地产税立法工作的难度,影响社会公众的视听,把本来应该让其他公共政策发挥的作用不合理的转移该税法上^[1]。第三,在分析时不能按照以往的国家形态和理论模型假设的方式实施研究,需要满足国家财税法的变革要求,改变过去的权力本位状态,朝着权利本位发展,从以往的行政主导变成立法主导,改变法治精神,变成“治权之法”,进而挖掘理论以及拓展视野,更好地体现出功能的时代性以及多个维度面向。房地产税法的功能主要有三种,如下面图1所示。

1.1 政治功能

在分析该功能时,不能单单从外在和经济角度评价财税法的实施情况,需要立足于国家治理以及公民财产权基础理论层面上实施解读以及分析。该功能主要体现在基于国家预算获得财政收入、理顺财税体制,进而促进国家的长治久安。很多人都觉得其主要作用就是提高地方政府的财政收入,财税法作为公共财产法,最直接的作用就是理好公共财产,不仅要解决纠纷争论,还要提升利用效率^[2]。要想有效地发挥房地产税法这一功能,就是满足利益交换原则。当前国家会给公民提供各种各样的公共服务以及产品,同时给私人产品的提供营造有序、健康的社会法治环境,对此,就要求各级政府事权和财权相适应,确保各级政府都能够高效的运转。房地产税具有较多的特征,这也让其变成建立地方财源的一个环节。基于构建法治

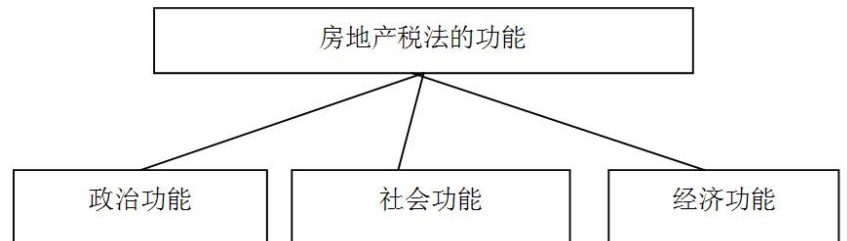


图1 房地产税法的功能

化的政府间财政关系,可以清楚划分理财行为的责任和权利、建立合理的中央和地方间财政关系(如图2所示)、有利于均衡地方政府财政收支。

另外,其可以约束地方政府的财政行为,发挥法定控制财政收支的作用。从政治方面来说,房地产税法的一个重要作用,就是规范各种以权谋私的土地竞租问题,加强对地方政府财政风险的把控,把地方政府行为加入到法制范围内。我国的土地资源日益紧缺,其属于不可再生资源,国家土地权包含对土地规划、定价以及使用权,由于土地权太集中以及垄断问题较为严重,给政府机构的非生产性寻利活动提供了机会,房企只能通过寻租的方式获得开发权,通过市场转移给消费者。部分地方十分依赖土地出让收入,导致土地资源效率配置效率较低,同时让地方政府存在严重的财政风险。而房地产税法能够把土地、房屋有关的经济收益都加入到税制架构中,这样能够避免省级行政主管部门随意或是超出自己的权限实施财政立法权的情况;另外,还能够对财政收入和支出进行控制,提升国家征税权行使的规范性,规范限制不经过生产劳动的社会财务转移行为,平衡好政府和私人之间的利益。

1.2 经济功能

该功能可以从两方面认识,分别是平衡税制结构以及市场宏观调控,目的就是提升经济效率。在进行宏观调控时,相较于采取行政命令的方式,采取经济手段方式的效果会更好。各种财税政策、土地以及货币政策适用的房地产调控方面存在差异。该税法宏观调控带有权宜性的特点,随着经济发展阶段变化和政策内容变化,采取宏观调控措施开展的政策操作,一般在短期内可以得到较好的效果。更关键的是,采取税收政策实施宏观调控,能够在财税体制内开展,着重在不打破现有制度的情况下平衡供给需求总量,所以,若是能够合理的安排,可以和税制改革长期规划连接,减轻制度快速变化导致的压力。

最优税制不仅要实现效率,还要实现公平。科学合理的税制结

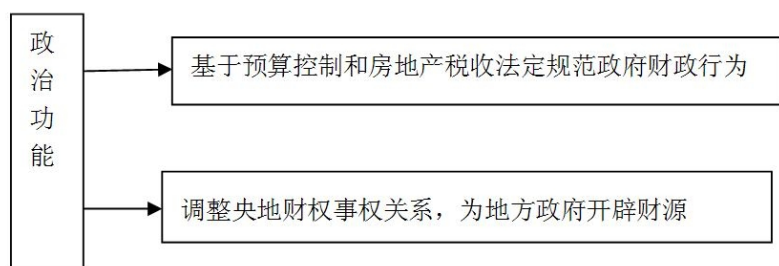


图2 房地产税法的政治功能

构,能够促进经济发展,高效的配置资源,减少一些综合效应。通常这种税收经济在间接税比例较高、直接税比例较低的发展中国家更显著。房地产税不仅能够对间接税和直接税的占比进行调整,以优化税制结构,有效的激励经济,提升市场的活力,促进经济内生性发展,还能够缓解因为流转税提升的通胀问题,调整经济发展的方向,即增加产出以及降低物价,基于对总需求以及总供给进行作用,促进国家经济的稳定增长^[9]。

表1 房地产税法的经济功能

作用	
经济功能	通过税收宏观调控平抑房价,抑制市场投机行为
	完善财产税体系,优化税制结构

1.3 社会功能

这一功能的作用就是对收入分配进行调节,展现量能课税精神。税法借助这一功能,可以分配收入。首先,房地产是征税对象,能够聚集财富,当前分配方式主要以房地产市场为主,让高收入者通过投资房地产获取经济效益,导致财富向投资者流去,出现贫富差距较大的问题,这就要求发挥房地产税的调节作用,进而减小这种差距。其次,因为房地产税法属于财产税法,其在收入分配调节方面具有优势,相较于流转税以及所得税的效果更好。流转税属于一种间接税,税收负担归属不清楚,这也限制了其收入分配调节的作用,通常不会用其调节贫富差距问题。而财产税是直接税,税务负担不容易转移,这可以解决所得税无法对存量财富以及资产增值征税的不足,更好地调节收入以及分配财富。立足于量能课税层面来说,房地产价值可以体现出有产者的经济水平,进而判断其纳税能力,而量能课税就是结合纳税人的负担情况,对税收进行分配,确保国家对所有公民的给付公正。基于科学的制定基本要素,能够对有关分配主体利益关系实施优化,减轻财富分配不公平导致的冲突和问题。

当前财产税课证理论在变化,这也影响到了房地产税法这一功能的发挥。因为财产税和所得税的税务征缴存在重复的情况,且关于法定评估技术有不同的观点,所以,不分经济发达国家对是否适合课征财产税提出了不同的意见,对于财产税课证理论基础,从量能课税原则变成对价或是填补原则;还有的观点觉得利用二者调节收入分配有失公平、觉得增强社会福利是滞后、错误理解的理论,当前的财税理论得到了进一步的发展,已经改变了税收可以在没有福利损失或是损失程度较小的情况下发挥这一功能。如果上面这些观

点成立,那么课征财产税的目的,就会限制在地方政府用来建设各种基础设施付出的代价,课征财产税的本质也会接近中性。

2 房地产税法功能的理性回归和前景展望

在立法方面,国内要按照各国在这方面税法的客观发展规律,把其作为地方主体税种,作为地方政府筹集财政收入的税种,这是最科学以及效益最长远的方案。然而需要认识到的是,房地产税法增加地方政府财政收入的功能会受到有关配套制度的影响,对此,地方税制结构优化要分阶段开展,包括

短期、中期以及长期,短期就是小程度的调整该税法在地方税收中的占比;中长期阶段就是实施有关制度改革,促进功能目标的实现。除此之外,近些年来,该税法虽然能够发挥出宏观调控的效果,然而存在过于夸大的情况,并且表现出泛化情况,具体要结合经济总量平衡,在税法方面主要是调节税制结构比例上。然而该税法的宏观调控适用性被误解,甚至和政府干预画等号,拓展到经济干预领域,这种行为与税收法定原则相悖,国内财税法学界已经对此提出批评。新《立法法》中明确提出各种税收基本制度,只能制定法律,这可以促进税法作用的有效发挥,规范政府宏观调控权力,确保纳税人合法权益。

财产税法是用一种渐进、温和、底层切入的形式,优化政府之间财政关系,约束政府财政行为,甚至提升国家治理方式。因此,实施该税法,就要思考其在“政治上的可接受性”,也就是合法性、合理性以及正当性,只有得到人民的广泛认同和支持,才能更好地发挥出其作用。

结束语

综上所述,国内房地产税法制定关系到多重对立主体的利益,难免会出现各种矛盾,若是过于关注其宏观调控的外化效果,就会限制法律的制定,与税法功能理论内涵以及立法宗旨相悖,这就需要理性的认识以及发挥该税法的功能。

参考文献

- [1]贾角.开征物业税,促进房地产市场健康发展[M].北京:《科学发展》,2010(7).
- [2]况伟大、朱勇、刘江寿《房产税对房价的影响:来自 OECD 国家的证据[J].北京:《财贸经济》,2012(5).
- [3]常世旺、韩仁月.经济增长视角下的税制结构优化[J].北京:《税务研究》,2015(7).

作者简介:邱梦礼(1986,2-),男,汉族,本科,会计师,籍贯:湖南涟源,研究方向:项目会计。