

首席房地产研究员：夏磊

研究员：易炜林

相关研究：

1. 60年房地产大牛市的巅峰繁荣与骤然落幕——美国住房制度启示录
2019-03-01
2. 高房价之困——香港住房制度反思
2018-11-6
3. 新加坡如何实现“居者有其屋”？——新加坡住房制度启示录
2018-09-21
4. 全面解码德国房价长期稳定之谜——德国住房制度启示录
2018-08-20
5. 本轮房地产调控的回顾、反思和展望（2014-2018）
2018-06-10
6. 房地产周期导论
2017-09-19
7. 房地产调控二十年：回顾、反思与抉择
2017-03-08

导读：

2019年两会期间，房地产税再度引起热议。作为一种国际通行的税种，房地产税有哪些国际共性的制度安排？典型经济体如何征收？有哪些减免措施？房地产税改革涉及面广、影响深远，待论证的问题较多，深入研究典型经济体房地产税的征收范围、征收方式、税率涉及、减免政策等，以期对我国建立完善房地产税制度有所借鉴。

摘要：

• 典型经济体的房地产税如何征收？

以虚拟租金为征税基础的经济体有新加坡和中国香港。

（1）新加坡

保有环节征收财产税。新加坡自殖民时期就开始对房屋和土地征收财产税，征收范围包括组屋、私人住宅、EC公寓和所有土地。其中，房屋税基为虚拟租金，按可比物业出租一年的市场租金（去除家居、装修折旧及维护费用），土地按市值5%征收。自住型住宅8000新元以内免征，超过部分在4%-16%之间累计递进；非自住型住宅适用五级累进税率，3万新元以内10%，3万以上12%-20%。

（2）香港

保有环节征收差饷和土地租金。差饷自1848年开始征收，面向所有租赁、持有或占用物业者征收，税基为截止到指定估价日期时按可比物业出租的租金，税率5%。**土地租金**自1841年开始征收，由土地契约业主缴纳，分地租与地税两种，其中，地租税基为应课差饷租值，地税税基是续期当日物业差饷租值，二者税率均为3%。自1984年以前拥有土地的部分香港原著居民免征土地租金，税收收入用于市政服务开支。

以评估价值为征税基础的经济体有美国、日本、德国和英国。区别在于美国评估价值与市场价值接近，日本评估价值小于市场价值，德国和英国评估标准较早，评估价值远小于市场价值。

（1）美国

保有环节征收房地产税。房地产税起源于殖民时期，为州和地方政府税种，征收范围包括土地和房屋，通常由郡政府统一征收，然后划转到相应的政府部门。房地产税=评估价值×评估率×名义税率，其中，评估价值参考市场价值；有些州并不对评估价值进行全额征收，而是设置评估率，用以调节不同类型房产的实际税率；政府以支定收确定税率，2018年，各州房地产税实际税率介于0.27%-2.4%。房地产税主要用于当地的教育、医疗卫生、公共安全、道路交通等公共服务。

（2）日本

保有环节征收固定资产税和都市计划税。日本市町村政府每年向土地和房产所有者征收固定资产税和都市计划税，固定资产税始于1950年，都市计划税创立于1940年，1950年废止，1956年再次重新征收。固定资产税的税基为房屋或土地评估价值，每3年评估一次；基准税率统一为1.4%；设置“负担率”调节机制，避免地价大幅波动带来额外的税收压力。**都市计划税**的税基与固定资产税相同，税率在0.2%-0.3%之间，税收收入用于地方基础设施建设和修缮。

(3) 德国

保有环节仅征收土地税，没有房产税。土地税是州政府和地方政府依据《土地税法》，对土地所有者征税，收入归地方政府所有。土地税=税基×基准税率×稽征率，其中，税基由土地登记处和公证处等相关部门根据政府估值标准、产权登记价值等综合确定；基准税率由联邦政府规定，西德0.31%-0.6%，东德0.5%-1%；稽征率由各市政府自行确定，最低只有1.5、最高达11.42，住宅用地稽征率较高，如柏林是8.1，税收收入用于地方市政服务开支。

使用环节有二套住房税。二套住房税，以居民登记使用而非持有的第二套及以上住房为征税基础，税基通常为房屋所在区域平均租金，税率由当地政府依据本地消费标准制定，多数城镇税率在5%-20%之间。

(4) 英国

保有环节仅征收市政税，没有土地税。市政税为地方税种，自1993年开始征收，由实际使用住房的居民缴纳。英格兰、苏格兰与北爱尔兰将每个住宅在1991年4月1日的房屋价值分为八个等级，威尔士按照2003年的房屋价值分为九个等级；各级住宅的纳税额由各地方政府根据当年财政预算支出缺口决定，2017年市政税约占房价的0.3%-1.2%。市政税计算按照一个房屋有两名成年人为标准，若只有一名成年人则税额减少25%，若均为未成年人则减少50%，若均为全日制学生则可免缴，残疾人也可享受减免优惠；此外，居民带家具的第二套房或度假用房可获最高50%减免，但对于空置两年及以上的房屋可加征最高50%的额外市政税。市政税主要用于地方市政支出。

• 启示

房地产税是典型经济体地方财政收入的重要来源。新加坡2017年财产税额为43.9亿新元，占税收总额的6.7%，占财政预算总收入的4.7%。美国学区政府96%的收入、郡政府45%的收入和市政府40%的收入均来自于房地产税。日本2016年，仅固定资产税（土地与房屋部分）和都市计划税合计8.4万亿日元，占市町村政府税收收入的40%，占地方政府税收的22%。德国2017年土地税收140亿欧元，占财政收入比重0.98%，占乡镇税收收入比重14.5%。英格兰2016年市政税合计征收261亿英镑，占地方政府本级财政收入的43%，占地方政府全部财政收入的16%。

多数经济体的房地产税以评估价值来征收，普遍设置调节机制，地方政府自行调节，居民实际税负不高。美国房地产评估价值和市场价格接近，设置评估率来调节实际税率，2018年，各州的房地产税实际税率在0.27%-2.4%之间。日本房地产价值每3年评估一次，评估价值一般低于市场价格，基准税率统一为1.4%，设置负担率来调节实际税率。德国土地评估标准较早，西德为1965年、东德为1935年，基准税率由联邦政府统一制定，但设置稽征率来调节实际税率，各地方政府自行确定，由

于评估标准较早，居民实际税负水平不高。英国房产评估采用 1991 年市场价值（威尔士采取 2003 年），税率分为 8 个等级，地区政府自行调整基准税率来调节实际利率水平。

居民自住房有税收优惠。新加坡采取超额累进制税率，与非自住房税率不同，自住房税率更低，税基为可比物业年租金，起征点为 8000 新元。美国居民为自住房缴纳的州和地方房地产税可在计征联邦个人所得税时从应税收入中扣除，租赁房、商业营用房、境外房产等不扣除。德国首套自住房不收房产税，只有在使用第二套及以上住房时缴纳二套住房税。

风险提示：人文、体制机制差异。

目录

1	新加坡征收财产税.....	6
2	香港征收差饷和土地租金.....	7
2.1	差饷税：土地房屋拥有者缴纳，税率 5%.....	7
2.2	土地租金：土地契约业主缴纳，税率 3%.....	8
3	美国征收房地产税.....	9
3.1	谁来收？郡政府征收，州与地方政府共享.....	9
3.2	怎么收？税基由专有部门评估，税率及减免政策因地制宜.....	9
3.3	税收优惠.....	10
4	日本征收固定资产税和都市计划税.....	11
4.1	固定资产税.....	11
4.1.1	谁来收？市町村政府征收使用.....	11
4.1.2	怎么收？税基每三年一评估，设置负担率熨平价格波动影响.....	11
4.1.3	税收优惠政策来鼓励建设高质量住房.....	12
4.2	都市计划税与固定资产税一同征收.....	12
5	德国征收土地税和二套住房税.....	13
1.1	土地税.....	13
5.1.1	谁来收？州与地方政府共同承担，收入归地方政府.....	13
5.1.2	怎么收？税基参照历史估值标准，实际税负轻；设置稽征率，地方政府自行确定.....	14
5.1.3	公共用地免税，个人实际税负轻.....	15
1.2	二套住房税有别于房产税，属于消费环节税收.....	15
6	英国征收市政税和租金收入所得税.....	16
6.1	谁来收？地方政府征收使用.....	16
6.2	怎么收？税基由专有机构评估，分档征税，以支定收.....	17
6.3	税收优惠.....	18

图表目录

图表 1: 新加坡住房税收体系的三大税种	6
图表 2: 自住型住宅适用七级累进税率	7
图表 3: 非自住型住宅适用五级累进税率	7
图表 4: 香港房地产税征收税种	7
图表 5: 地租与地税的区别	8
图表 6: 美国住房相关税收体系	9
图表 7: 2018 年以后自住房屋房地产税扣除占住房税式支出比重约 12%	10
图表 8: 日本住房相关税收体系	11
图表 9: 日本土地税计算方法	12
图表 10: 日本都市计划税计算方法	13
图表 11: 德国住房相关税收体系	13
图表 12: 西德土地税基准税率	14
图表 13: 东德土地税基准税率	14
图表 14: 2016 年德国主要城市的稽征率	15
图表 15: 德国主要城市的二套住房税税率	16
图表 16: 英国与居民相关的房地产征收税种	16
图表 17: 英国各等级市政税收乘数及各地区住宅分级标准	17
图表 18: 2017 年英格兰各等级房屋市政税税率估算	18

1 新加坡征收财产税

新加坡住房税收体系中，保有环节征收财产税。

图表1：新加坡住房税收体系的三大税种

类别	税种	分类	征税对象	税基	有无免征	税率	占总税收比(2017)	占财政预算收入比(2017)
交易环节	印花税	买家印花税 (住宅及非住宅)	买家	合同价或市价 (取高)	无	1%-4% (四级累进)	7.2%	5.1%
		卖家印花税 (仅住宅)	卖家		持有满3或 4年免征	0%-16% (五级累进)		
		额外印花税	买家		新加坡公民 首套房	0%-30% (区分主体)		
		租赁印花税	承租人	实际租金或 市场租金 (取高)	年租金不超 过1000新元 免征	0.4%		
	所得税	出售	卖家	利润	非炒作免征	纳入个人收 入，综合纳税 (0-22%)	未单独列示	
		出租	出租人	房租扣除贷 款、财产 税、维护费 后余额	无			
保有环节	财产税		持有者	房屋年值 (年租金)	年值在8000 以内自住房	0%-20% (累进 制，区分自住 和非自住)	6.7%	4.7%

资料来源：新加坡税务局，恒大研究院

财产税按年值征收，征收范围包括房屋、土地及公寓等。不论是组屋、EC公寓还是私人住宅，不管其处于自住、租赁还是闲置状态，均需缴纳财产税。税基为虚拟租金，建筑物按可比物业出租一年的市场租金（除去家居、装修折旧及维护费用等），处于自住、租赁或空置状态的房屋年值确定方法一致；土地按地块市值的5%征收，且空地与在建项目年值相同。

超额累进制税率，并对自住房屋实施低税率。自住型住宅包括房屋所有者居住的公寓、组屋及其他住宅，由于新加坡政府鼓励居民住房自有，自住型住宅的税率较低，目前税率按照年值七级累进，起征点为8000新元，最高税率为16%。对于拥有多套房屋的家庭，只有一套住宅可享受自住型住宅的低税率优惠，其余适用非自住型住宅的税率。而非自住型住宅一般是指出租或空置的组屋、公寓及其他物业，适用五级累进税率，无免征额，最高税率为20%。此外，对于其他类型的房屋，如俱乐部、牧屋、幼儿园等，一律适用10%的税率。

图表2：自住型住宅适用七级累进税率

年值（新元）	税率	房地产应纳税额
8000 以内（含）	0	0
8000-55000	4%	1880
55000-70000	6%	1880+900
70000-85000	8%	2780+1200
85000-100000	10%	3980+1500
100000-115000	12%	5480+1800
115000-130000	14%	7280+2100
超过 130000	16%	9380+

资料来源：新加坡税务局（IRAS），恒大研究院

图表3：非自住型住宅适用五级累进税率

年值（新元）	税率	房地产应纳税额
30000 以内（含）	10%	3000
30000-45000	12%	3000+1800
45000-60000	14%	4800+2100
60000-75000	16%	6900+2400
75000-90000	18%	9300+2700
超过 90000	20%	12000+

资料来源：新加坡税务局（IRAS），恒大研究院

2 香港征收差餉和土地租金

香港住房税收体系中，保有环节主要征收差餉和土地租金。

图表4：香港房地产税征收税种

	征收税种	纳税人/应税条件	税基	税率	
保有环节	差餉	租赁、持有或占用物业者	应课差餉租值（由差餉物业估价署评定，假定房屋在市场出租可获得的年租金）	5%	
	土地租金	地租	由年租制获得土地契约的业主	应课差餉租值	3%
		地税	由批租制获得土地契约的业主	续期当日应课差餉租值	3%
	物业税	物业对外出租（使用环节缴税）	租金收入（由差餉物业估价署评定）	15%	
交易环节	印花税	从价印花税	住宅物业买卖协议的代价款额或价值的较高者	不超过15%	
		额外印花税		10%-20%	
		买家印花税		15%	
	租约印花税	租约的买卖双方及其他签立人	年租或平均年租	0.25%-1%	

资料来源：香港政府官网，恒大研究院

2.1 差餉税：土地房屋拥有者缴纳，税率 5%

差餉面向所有租赁、持有或占用物业者征收。差餉税是历史最久、覆盖最广、占比最高的税种，也是房屋持有环节主要税种。如果土地与楼宇归属同一业主，合并征收差餉；如果属于不同业主，则分别征税；对于出租物业，如果租约无规定差餉由业主缴交，则由物业使用人缴交；对于政府物业、领事馆、军事用地、坟场及火葬场，以及若干新界乡村式屋宇，则免征差餉。

差餉税基为应课差餉租值，税率 5%。应课差餉租值指截止到某一指定估价日期时，假设在市场上按年出租可得的年租，估值及征收由香港差餉物业估价署负责。政府常年宽减差餉，但额度不高。如 2018 年 4 月至 2019 年 3 月，规定每个应缴差餉物业的宽减额为每季 2500 港元，如物业

该季度应缴差饷额不超过 2500 港元，将宽免该季度差饷。但香港房屋月租金普遍在 4000 港元以上，差饷宽减力度有限。

2.2 土地租金：土地契约业主缴纳，税率 3%

土地契约业主每年需缴纳土地租金。1841 年，英国开始批租土地后，要求承购者除缴纳土地出让金，还须每年缴纳地租。随着土地陆续到期，港英政府规定土地续用阶段涉及的费用以年租形式缴纳，所有被占用或空置的物业都需缴纳土地年租。1997 年香港回归以后，土地年租制度基本保留。

土地年租分地租与地税两种，主要区别在于纳税主体不同。(1) 地租即“实际年租制”，征税主体为香港差饷物业估价署，纳税主体是适用于新界和新九龙（界限街以北）的物业，或是在 1985 年 5 月 27 日（《中英联合声明》生效日）或以后获批或获续期土地契约的港岛和九龙物业的土地契约业主。**地租纳税税基为应课差饷租值，税率为 3%。**(2) 地税即“名义年租制”，征税主体为香港地政总署，纳税主体是在 1985 年 5 月 27 日以前获批土地契约的港岛和九龙物业，或是业主为新界原有乡村原居村民或合格的祖或堂的土地契约业主。**地税纳税税基是续期当日物业差饷租值，税率为 3%。**

香港部分原住居民可免缴土地年租。香港原居村民或其父系合法继承人（或祖、堂），如果从 1984 年 6 月 30 日以前起一直拥有旧批地段、乡村屋地、小型屋宇或其他乡郊土地，或于该日期后获批小型屋宇或迁置屋宇，可免交新地租。

图表5：地租与地税的区别

	征税主体	纳税主体	税基
地租（实际年租制）	香港差饷物业估价署	新界和新九龙（界限街以北）的物业，或是在 1985 年 5 月 27 日或以后获批或获续期土地契约的港岛和九龙物业的土地契约业主	应课差饷租值（每年重新评估）
地税（名义年租制）	香港地政总署	1985 年 5 月 27 日以前获批土地契约的港岛和九龙物业，或是业主为新界原有乡村原居村民或合格的祖或堂的土地契约业主	续期当日物业差饷租值（收回土地前保持不变）

资料来源：香港政府官网，恒大研究院

3 美国征收房地产税

美国住房税收体系中，保有环节缴纳**房地产税**。

图表6：美国住房相关税收体系

征税环节	税收种类	课征对象	税收归属	计征方式
保有环节	房地产税	所有权人	州政府 地方政府	以房地产评估价值的一定评估比例为税基，名义税率 0.3-3%、实际税率 0.27-2.4%
	租金收入所得税	所有权人	联邦政府 州政府 地方政府	租金收入扣除物业费、房地产税、基本维修费、水电费、抵押贷款利息、折旧等持有成本后的 净租金收入 ，计入个人或家庭收入所得综合征收个人所得税，超额累进税制，联邦税率 10-37%、州个人所得税最高边际税率 2.9-13.3%
交易环节	房地产转让税费	买卖一方 或 共同缴纳	州政府 地方政府	房地产转让税 ：房地产交易价值，州税率 0.01-3%
				记录税/费 ：房地产交易价值，州税率 0.3-1.45%
				抵押贷款税 ：抵押贷款额，州税率 0.02-1.05%
	资本利得税	仅卖方	联邦政府 州政府 地方政府	持有不到 1 年即转让 ：卖方所获差价扣除基本费用后的收入净额，计入个人或家庭收入所得综合征收个人所得税，超额累进税制，联邦税率 10-37%、州个人所得税最高边际税率 2.9-13.3%。 持有超过 1 年后转让 ：卖方所获差价扣除基本费用后的收入净额为税基，超额累进税制，联邦税率 0-20%、2018 年各州的联邦和州税加总的最高档税率

资料来源：恒大研究院

3.1 谁来收？郡政府征收，州与地方政府共享

房地产税在美国属于财产税（Property Tax），征收范围包括土地和房屋，归属于州和地方政府。通常由郡政府统一征收，然后划转到相应的政府部门。

3.2 怎么收？税基由专有部门评估，税率及减免政策因地制宜

房地产税=评估价值×评估率×名义税率。

评估环节与征税环节隔离，保证公正性。通常，地方税务部门会设立两个平行的机构——税务评估办公室和税务专员办公室，前者负责每一块不动产的价值评估、后者根据评估价值和减免条款计算应征税额并负责征收，通过隔离评估与征税部门，确保评估的公正性。对每一不动产，会分别评估房产的价值与土地的价值。

征收比例与减免政策，各州差异巨大。有些州并不对评估价值进行全额征收，而是有一个评估率，用以调节不同类型房产的实际税率。对于某些主体所持有的不动产，如宗教组织和政府的房产和土地，予以免税。另外，各州也有各自独特的减免政策，如纽约州对老年人、残疾人、退伍军人予以减免。

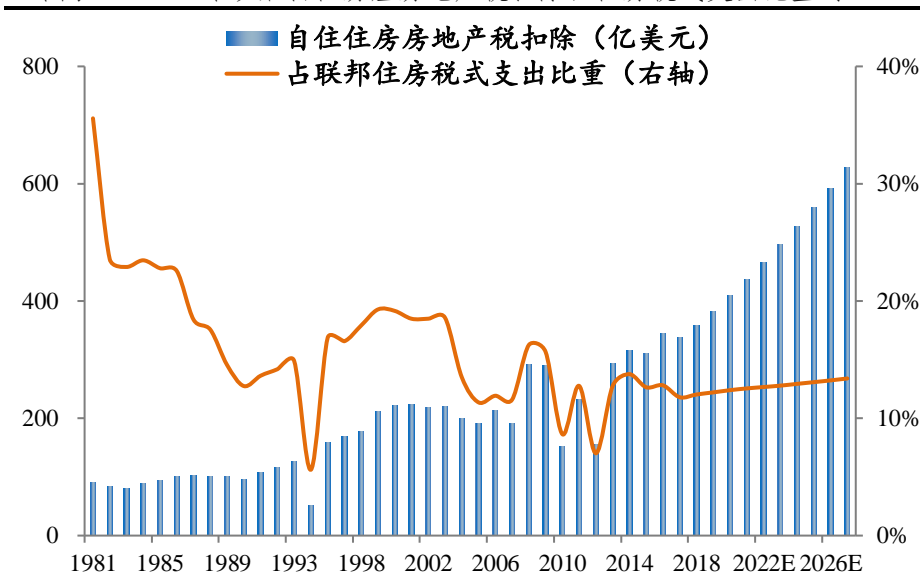
名义税率的确定“以支定收”。州政府通常负责制定房地产税，而将税率、税收减免等权限下放给地方政府。地方政府制定每个年度的预算时，首先确定所需支出和收入，扣除房地产税以外的其他收入后，确定所需房地产税收入，再根据区域内的房地产评估总价值和评估率，确定本年度的名义税率。如果税率有所变化，须经本地居民投票通过后才能执行。通常，房地产税率不会每年都发生变化，居民的税负较为稳定。2018年，各州的房地产税实际税率（以税额占评估价值比例衡量）介于0.27-2.4%。

3.3 税收优惠

联邦政府通过直接支出和税式支出两种方式支持住房产业活动。税式支出（Tax Expenditure）是指由于根据联邦税法对个人或公司总所得实施特定的免除、豁免、扣除条款或提供特定的税收抵免、税率优惠、税收递延，而造成的税收损失。联邦政府的住房相关税式支出规模远大于直接支出，2018年近3000亿美元，占联邦财政收入9%。

居民为自住住房缴纳的州和地方房地产税可在计征联邦个人所得税时从应税收入中扣除，租赁房、商业营用房、境外房产等则不予扣除。最多扣除1万美元，若已婚人士单独申报则最多5千美元。2010年以来，自住住房房地产税扣除占联邦住房税式支出比重在12%左右。

图表7：2018年以后自住房屋房地产税扣除占住房税式支出比重约12%



资料来源：OMB，恒大研究院

4 日本征收固定资产税和都市计划税

日本住房税收体系最为复杂，保有环节征**固定资产税和都市计划税**。

图表8：日本住房相关税收体系

征税环节	税种名称	税收种类
购买、新建或改造房屋时	不动产取得税	都道府县税
	消费税	国税
	地方消费税	都道府县税
	印花税	国税
经营时	事业所税	都道府县税
保有时	固定资产税	市町村税
	都市计划税	市町村税
出租时	租金收入所得税及复兴特别所得税	国税
	住民税	道府县税和市町村税
	个人事业税	都道府县税
	消费税	国税
	地方消费税	都道府县税
交易时	转让所得税及复兴特别所得税	国税
	住民税	道府县税和市町村税
	消费税	国税
	地方消费税	都道府县税
	印花税	国税
继承时	继承税	国税
接受赠与时	赠与税	国税
	不动产取得税	都道府县税
登记时	登记注册税	国税

资料来源：恒大研究院

4.1 固定资产税

4.1.1 谁来收？市町村政府征收使用

固定资产税包括土地税、房产税及应折旧资产税，由市町村政府征收，属于市町村税。征税依据为《地方税法》，征税对象为每年1月1日的不动产所有者。税率较低，纳税人负担较轻，但税源较广，在市町村税中约占40%，是市町村政府重要的财政收入来源。

4.1.2 怎么收？税基每三年一评估，设置负担率熨平价格波动影响

土地税=税基×税率-抵税额。税基为土地价值，由地方政府依据《固定资产估标准法》每3年评估一次，基准税率统一为1.4%。

设有“负担率”调节机制，避免地价大幅波动带来额外的税收负担。负担率=上一年度税基/本年度税基。如果负担率大于或等于100%，即地价下跌，则直接使用本年度税基；如果负担率小于100%，即地价上涨，则根据涨幅调整本年度税基，但此金额不会超过上一年度税基的105%。

图表9：日本土地税计算方法

土地类别		税收负担率	依据负担率调整		税基选取	税基确定		
住宅用地	住宅平均占地面积小于 200 m ²	上一年度税基/（本年度土地评估价格×1/6）	负担率	≥100%	A=本年度土地评估价格×1/6 或 1/3			
	其他住宅用地	上一年度税基/（本年度土地评估价格×1/3）		<100%	A*=上一年度税基×（1+5%）	税基	A*>A	A
							A*<20%×A	20%×A
						其他情况	A*	
商业用地		上一年度税基/本年度土地评估价格	负担率	>70%	本年度土地评估价格×70%	税基	A*>本年度土地评估价格×60%	本年度土地评估价格×60%
				[60, 70)	上一年度税基		A*<本年度土地评估价格×60%	本年度土地评估价格×60%
				<60%	A*=上一年度税基×（1+5%）		其他情况	A*
农业用地	市区内	与标准住宅用地相同						
	普通农业用地	上一年度税基/本年度土地评估价格	负担率	≥90%	上一年度税基×1.025	不超过本年度土地评估价格		
				[80%, 90%)	上一年度税基×1.05			
				[70%, 80%)	上一年度税基×1.075			
				<70%	上一年度税基×1.1			

资料来源：东京都主税局，恒大研究院

房产税=税基×税率-抵税额。税基为房产价值，由地方政府依据《固定资产估标准法》每3年评估一次，基准税率统一为1.4%。

4.1.3 税收优惠政策来鼓励建设高质量住房

抵税政策较多，鼓励居民改建高质量住宅。对于新建住宅，依据住宅质量、是否是高层防火住宅等条件，给予3-7年的固定资产税额减半鼓励政策；对于翻新住宅，达到抗震标准或通过安全检验的，享有1-2年固定资产税减半优待政策；拥有无障碍设施或达到节能标准的翻新住宅，可减免1/3固定资产税；在市町村，当同一人所有的土地资产总价值不足30万日元、房产总价值不足20万日元时，免征土地税和房产税。

4.2 都市计划税与固定资产税一同征收

都市计划税属于保有环节税种，由市町村政府依据《城市规划法》向土地或房屋所有者征收。税收收入主要用于开发和改善当地基础设施，包括修建公园、社区道路、学校、医院、城市污水处理、防止海水涨潮等。

都市计划税=税基×税率-减免金额，按土地和房产分别计算征收。其中，税基与固定资产税相同，税率在0.2%-0.3%之间。都市计划税与土地、房屋的固定资产税一同征收。

图表10：日本都市计划税计算方法

土地类别		税收负担率	依据负担率调整		税基选取	税基确定	
住宅用地	住宅平均占地面积小于200m ²	上一年度税基 / (本年度土地评估价格×1/3)	负担率	≥100%	A=本年度土地评估价格×1/3 或 2/3		
	其他住宅用地	上一年度税基 / (本年度土地评估价格×2/3)		<100%	A*=上一年度税基×(1+5%)	税基	A*>A
				A*<20%×A	20%×A		
					其他情况		A*

资料来源：东京都主税局，恒大研究院

减免措施：对税基不足30万日元的土地和不足20万日元的房产免征；对东京都土地面积不足200平的小规模住宅用地，减半征收。

5 德国征收土地税和二套住房税

德国住房税收体系中，保有环节仅征**土地税**，而不收房产税。此外，在使用环节，居民登记使用的第二套及以上住房（无论自有还是租住）需缴纳**二套住房税**。

图表11：德国住房相关税收体系

税收种类	征税环节	税收归属	税收特征	2017年税收金额（亿欧元）/占财政收入比重
土地税	保有环节	乡镇税	税负较轻	140/0.98%
租金收入所得税	使用环节	联邦、州、乡镇共享税	纳入个人所得进行综合征收	—
二套住房税	使用环节	州税	税负较轻，鼓励按需占用，促进住房的流动性、降低空置率	1.37/0.01%
差价盈利所得税	交易环节	联邦、州、乡镇共享税	长期自用或出租予以免税，对短期交易行为征税，遏制投机	—
不动产交易税		州税	税费可达10%甚至更高，大幅度增加交易成本，遏制投机	131/0.92%
遗产税和赠与税		州税	适度免征	—

资料来源：恒大研究院

1.1 土地税

5.1.1 谁来收？州与地方政府共同承担，收入归地方政府

德国土地税是政府依据《土地税法》，针对土地向所有者进行征税，税负较轻。土地税一季一缴，也可申请半年一缴或一年一缴。税收征管由州政府和地方政府共同承担，但收入归地方政府所有，属于乡镇税。

5.1.2 怎么收？税基参照历史估值标准，实际税负轻；设置稽征率，地方政府自行确定

土地税计算方式较为复杂，各地区税负差异大。原东西德地区之间、不同联邦州之间、不同人口的市镇之间、不同建筑物年份之间的税负都存在较大差异。

土地税=税基×基准税率×稽征率。其中，税基由土地登记处和公证处等相关部门根据政府估值标准、产权登记价值等综合确定。东德西德现行估值标准不同，西德估值标准是1964年出台，东德是1935年。由于估值标准出台较早，所以土地税实际税负较轻。基准税率由联邦政府规定，东西德地区适用不同税率表。

图表12：西德土地税基准税率

用地类型	基准税率
农业用地和林地	0.6%
独栋住宅（38346.89欧元以下的部分）建设用地	0.26%
独栋住宅（38346.89欧元以上的部分）建设用地	0.35%
两户联排建设用地	0.31%
其它土地	0.35%

资料来源：《土地税法》，恒大研究院

图表13：东德土地税基准税率

用地类型	所在市人口数	基准税率
农业用地和林地	—	0.6%
旧建筑物用地（其中，独栋旧住宅的土地价值超过15338.76欧元的部分）	—	1%
独栋旧住宅的土地价值不超过15338.76欧元的部分	2.5万人以内	1%
	2.5万-100万人之间	0.8%
	100万人以上	0.6%
新建筑物用地（其中，独栋新住宅的土地价值超过15338.76欧元的部分）	2.5万人以内	0.8%
	2.5万-100万人之间	0.7%
	100万人以上	0.6%
独栋新住宅的土地价值不超过15338.76欧元的部分	2.5万人以内	0.8%
	2.5万-100万人之间	0.6%
	100万人以上	0.5%
其他未开发的土地	—	1%

资料来源：《土地税法》，恒大研究院

注：旧建筑物指1924年3月31日之前达到可使用状态的建筑。

稽征率由各市政府自行确定，目前最低只有 150%、最高达 1142%。稽征率并没有上限，各市可根据自身支出情况来确定，同时兼顾招商引资吸引力，也可将税率制定权限下放乡镇。不同类型土地的市稽征率不同，通常情况下，农业用地和林地的稽征率低于其他类型建设用地。

图表14：2016 年德国主要城市的稽征率

城市	农业用地和林地	住宅建设用地
柏林	150%	810%
慕尼黑	535%	535%
汉堡	225%	540%
法兰克福	175%	500%
斯图加特	520%	520%
科隆	165%	515%
杜塞尔多夫	156%	440%
不莱梅	250%	695%

资料来源：德国联邦统计局，恒大研究院

5.1.3 公共用地免税，个人实际税负轻

对于公共用途的土地予以豁免，用地对象主要包括政府、军队、宗教、非盈利机构、医院、学校、学生宿舍、政府拥有的科研机构、公园、墓地、公路、铁路等。

土地税由于税基估值标准出台早，个人承担的实际税率较低，但面向所有存量土地进行征收，2017 年贡献税收 140 亿欧元，占德国财政收入比重 0.98%，占乡镇税收收入比重 14.5%。

1.2 二套住房税有别于房产税，属于消费环节税收

二套住房税是地方政府对居民登记使用的第二套及以上住房（无论自有还是租住）进行征税，属于消费环节税收，为乡镇税。也就是说，无论居民是否拥有所占用的第二套房屋的产权，均应纳税，有别于国际惯例而言的基于所有权的房产税。

二套住房税是否征收，取决于房屋使用目的和使用者收入情况。通常情况下，居民由于工作调动等原因而必须使用第二套住房，或是二套住房使用者无收入，则可免税。二套住房税的立法权归属地方政府，地方政府一般又将立法权交给乡镇，因此各地区具体细则会有不同。例如，联邦基本法院规定，使用与第一套住房注册地相同的第二套房屋，在无适当理由的情形下，需缴纳二套住房税；莱茵兰-普法尔茨州高级行政法院规定学生免征二套住房税，对于因工作原因住所在另一地点的已婚夫妇，也予以免征；公共或非营利组织为治疗或教育目的提供的住房予以免税；二套房屋房主不满 16 岁，予以免税。

目前德国越来越多的城镇开始设立二套住房税，税基通常为房屋所在区域平均租金，税率由当地政府依据本地消费标准制定，多数城镇税率在 5%-20% 之间。

二套住房税税负较轻，2013 年全国二套住房税税收总额仅 1.37 亿欧元，占全年各级政府财政收入比重仅 0.01%。但在一定程度上增加了居民占用多套住房的成本，有助于提高住房的流动性、降低空置率。

图表15：德国主要城市的二套住房税税率

城市	基准税率
柏林	5%
慕尼黑	9%
汉堡	8%
斯图加特	10%
科隆	10%
不莱梅	10%
汉诺威	10%
多特蒙德	12%

资料来源：二套住房税网，恒大研究院

6 英国征收市政税和租金收入所得税

英国住房税收体系中，保有环节缴纳市政税。

图表16：英国与居民相关的房地产征收税种

	税种	征税条件	免征条件	税基	税率	税收归属
交易环节	土地印花税（英格兰）	购买房地产	买 30 万英镑以下首套房	购买价格	首套房或换房：0-12%（超额累计），二套及以上税率提高 3pct	中央政府
	资本利得税	出售或赠与	卖家持有以来主要房产	售价剔除获得与交易成本	低收入人群税率 18%，高收入人群税率 28%	中央政府
	遗产税	房地产持有人去世	去世七年前转让的财产	去世前后赠与、遗留财产	税率 40%，捐赠或去世前赠与税率减少	中央政府
保有环节	市政税	持有或承租房地产	残疾人、未成年人等弱势群体	按房价分为 A-H 等级，以 D 级为基准	各等级纳税额为 D 级住宅纳税额乘以相应的税收乘数；市政税约占房价的 0.3-1.2%	各区或市政府
	租金收入税	出租房地产	首次出租所得 1000 英镑免税	租金剔除维修等成本	以个人所得税形式申报，实行四级超额累进税率：0%、20%、40%与 45%	中央政府

资料来源：恒大研究院

6.1 谁来收？地方政府征收使用

市政税（Council Tax，也称住宅税、地方议会税）由各地方政府征收，主要用于地方市政支出，包括警察和消防服务、公园等休闲场所、图书馆和教育服务、街道清洁、住房保障、运输和公路服务、环境卫生和贸易标准、地方选举等事务管理等。

市政税是地方财政收入的重要来源。英国实行高度集中的财政管理体制及财政收入分配制度，90%以上税收归中央政府支配和使用。市政税作为地方政府主要税种，2016 财年，英格兰市政税合计征收 261 亿英镑，占地方政府本级财政收入的 43%，占地方政府全部财政收入的 16%。

6.2 怎么收？税基由专有机机构评估，分档征税，以支定收

英国房产税征收历史悠久。17 世纪中后期，英国开始征收炉灶税，此后房产税税名与征税标准经过多次调整，包括以窗户数量为征税依据的窗户税，以租金为征税依据的房屋税，按人头均摊的社区税。1993 年，英国开始按照居民住房的资本价值征收市政税，纳税主体为年满 18 岁的房屋实际使用人。

税基由评估机构评估房屋价值，分为八或九个等级。市政税以评估价值征收，税基由各地方自行确定。英格兰、苏格兰与北爱尔兰将每个住宅在 1991 年 4 月 1 日的房屋价值分为 A-H 八个等级，威尔士按照 2003 年的房屋价值分为 A-I 九个等级，后续建成房屋按照这两个基期的价格进行分类。英国房屋以 A-D 级为主，2018 年，英格兰与威尔士 A-I 等级房屋分别占比 24%、20%、22%、15%、10%、5%、4%、1%与 0%。

税率以 D 级住宅为基准，实行定额税收，税额累进。对 A-H（或 I）每个等级实行定额税收，D 级为基准税基，其他等级的纳税额等于 D 级住宅纳税额乘以相应的税收乘数，房价越高，税收乘数相应增高。

图表17：英国各等级市政税收乘数及各地区住宅分级标准

分级	英格兰（英镑）	苏格兰（英镑）	税收乘数	威尔士（英镑）	税收乘数
A	≤40000	≤27000	6/9	≤44000	6/9
B	40001-52000	27001-35000	7/9	44001-65000	7/9
C	52001-68000	35001-45000	8/9	65001-91000	8/9
D	68001-88000	45001-58000	1	91001-123000	1
E	88001-120000	58001-80000	11/9	123001-162000	11/9
F	120001-160000	80001-106000	13/9	162001-223000	13/9
G	160001-320000	106001-212000	15/9	223001-324000	15/9
H	>320000	>212000	18/9	324000-424000	18/9
I	-	-	-	>424000	21/9

资料来源：英国政府网，恒大研究院

D 级住宅纳税额由各地自行决定，实行“以支定收”原则。市政税作为地方税种，由各地区政府根据当年财政预算的支出缺口决定该地区 D 级住宅的课税额，通过控制政府支出以限定住房税应纳税额，有效平衡了财政需求与纳税人之间的税负关系。2017 年，英格兰 D 级市政税税额为 1591 英镑。据此推算，市政税约占房价的 0.3-1.2%，但实际税率随房价上升而下降。

图表18：2017年英格兰各等级房屋市政税税率估算

分级	房价区间（1991年4月，英镑）	房价中位数（1991年4月，英镑）	2017年对应房价（英镑）	2017年平均纳税额（英镑）	实际税率
A	≤40000	20000	85,800	1,061	1.2%
B	40001-52000	46001	197,344	1,237	0.6%
C	52001-68000	60001	257,404	1,414	0.5%
D	68001-88000	78001	334,624	1,591	0.5%
E	88001-120000	104001	446,164	1,945	0.4%
F	120001-160000	140001	600,604	2,298	0.4%
G	160001-320000	240001	1,029,604	2,652	0.3%
H	>320000	-	-	-	-

资料来源：英国政府网，恒大研究院

注：2017年房价=1991年房价*1991至2017年英格兰房价指数涨幅

6.3 税收优惠

英国市政税计算按照一个房屋有两名成年人为标准。若房屋中只有一名成年人，则市政税税额减少25%，若均为未成年人则减少50%，若均为全日制学生则可免缴。对于残疾人士，政府也会给予适当税收减免。此外，居民带家具的第二套房或度假用房可获最高50%的市政税减免，但对于空置两年及以上的房屋，地方政府可加征最高50%的额外市政税，以避免房屋过度空置。

恒大研究院简介

恒大研究院（恒大智库有限公司）成立于2018年1月，是恒大集团设立的科学研究机构，以“立足企业恒久发展服务国家大局战略”为使命，追求成为国内顶级研究院，致力建成中国特色新型智库。研究院对内为集团领导决策提供研究咨询，为集团发展提供研究支持；对外建设成为杰出的经济金融市场专业研究领导者，建立与社会公众和公共政策沟通的桥梁，传递企业社会责任的品牌形象。

免责声明

本报告由恒大研究院（恒大智库有限公司）提供，仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，所提供信息均来自公开渠道。本公司尽可能保证信息的准确、完整，但不对其准确性或完整性做出保证。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，相关的分析意见及推测可能会根据后续发布的研究报告在不发出通知的情形下做出更改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

市场有风险，投资需谨慎。本报告中的信息或所表述的意见仅供参考，不构成对任何人的投资建议。投资者不应将本报告为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的损失负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“恒大研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自引用、刊发者承担。

本公司对本免责声明条款具有修改和最终解释权。

行业投资评级的说明：

- 推荐：研究员预测未来半年行业表现强于沪深300指数；
- 中性：研究员预测未来半年行业表现与沪深300指数持平；
- 减持：研究员预测未来半年行业表现弱于沪深300指数。

联系我们

	北京	上海	深圳
地址：	北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心6层607-608（100020）	上海市黄浦区黄河路21号鸿祥大厦11楼（200003）	广东省深圳市南山区海德三道1126号卓越后海中心37楼（518054）
E-mail：	hdyanjiuyuan@evergrande.com	hdyanjiuyuan@evergrande.com	hdyanjiuyuan@evergrande.com