

中文社会科学引文索引(CSSCI)来源期刊
北京大学中文核心期刊
“中国人文社会科学综合评价AMI”核心期刊

ISSN 1003-448X
CN 11-1011/F

国家税务总局主管 中国税务学会会刊

税务 研究

促进消费的税制改革思路 范子英 张航

税收与居民消费：现代国家治理的思考 谷成 张洪涛

工资薪金个人所得税预扣模式的比较分析 聂海峰 刘怡

企业所得税与个人所得税的衔接路径 李宛姝 马蔡琛

平台经济下的税收治理体系创新 周克清 李霞

ISSN 1003-448X

码上订刊



9 771003 448182



12
2018

总第407期
邮发代码：80-292

◆ 新时代税收发展论坛 Taxation Forum in the New Era

- | | | |
|----|-------------------|-----------|
| 5 | 促进消费的税制改革思路 | 范子英 张 航 |
| 10 | 税收与居民消费：现代国家治理的思考 | 谷 成 张洪涛 |
| 16 | 助推居民消费升级的税收政策优化研究 | 樊轶侠 |
| 20 | 法治背景下我国税制结构的优化研究 | 江西财经大学课题组 |

◆ 本刊特稿 Special Articles

- | | | |
|----|-------------------|-----|
| 27 | 中国增值税改革发展四十年实践与思考 | 周广仁 |
|----|-------------------|-----|

◆ 税制改革 Tax Reform

- | | | |
|----|--------------------|-------------|
| 33 | 工资薪金个人所得税预扣模式的比较分析 | 聂海峰 刘 怡 |
| 41 | 企业所得税与个人所得税的衔接路径 | 李宛姝 马蔡琛 |
| 48 | 财政补贴、税收优惠与企业创新产出结构 | 陈远燕 何明俊 张鑫媛 |
| 55 | 新时代下企业所得税改革的思考 | 王 军 |

◆ 税收法治 Law-based Governance for Taxation

- | | | |
|----|---------------------------|-----|
| 59 | 税收债权组对破产重整计划草案表决通过制度的优化设计 | 蒋辉宇 |
| 64 | 关于优化涉税保证金制度的思考 | 李亚松 |

社 址 北京市丰台区广安路9号国投财富广场1号楼9~10层
 邮 政 编 码 100055
 编 辑 中国税务杂志社《税务研究》编辑部
 电 话 (010) 63572984 (010) 63572984(传真)
 电 子 邮 箱 swyj@ctax.org.cn
 网 址 http://www.ctax.org.cn
 电 话 (010)63584611
 设 计 制 作 中国税务杂志社总编室
 印 刷 北京金盾印刷厂

国内总发行 中国税务杂志社发行部 北京报刊发行局
 电 话 (010) 63568112
 国外总发行 中国国际图书贸易集团有限公司
 国外发行代号 M1348
 订 购 处 中国税务杂志社发行部, 各省、自治区、直辖市、
 计划单列市税务学会及其各地(市)税务学会分会,
 各地邮局
 邮 发 代 码 80-292
 出 版 日 期 每月1日
 定 价 每册20.00元

《税务研究》编委会

编委会主任 钱冠林
副主任 董志林 邓力平 卢中原 尚力强
委员 马国强 邓力平 卢中原 安体富 安莹 李万甫 张木生 张守文
(按姓氏笔画排序) 张振高 尚力强 郝一心 郭庆旺 钱冠林 高培勇 董志林 蔡宇

主 办 中国税务杂志社
出 版 中国税务杂志社
总 编 辑 刘 磊

国际标准刊号: ISSN 1003-448X

国内统一刊号: CN 11-1011/F

◆ 环球税收 International Taxation

68 日本房地产税征管特色与借鉴 谭 军 李 铃

◆ “互联网+税务”征文 Internet Plus Taxation

73 平台经济下的税收治理体系创新 周克清 李 霞

78 应用区块链技术推动我国纳税缴费信用管理研究 李万甫 刘和祥 邓学飞

◆ 研究探索 Taxation Research

82 试论我国房地产税与公共服务的对应性 刘 蓉 李阿姣

87 首席执行官组织认同与企业税务风险 周美华 林 斌 熊凌云

93 我国消费税节能效应研究 高艳荣 刘 怡

◆ 税收管理 Tax Collection and Management

100 逃税犯罪与网络金融犯罪综合治理技术体系研究 武博华

106 税收风险评测指标体系的构建与应用 姚 键

112 加强电子商务税收征管的思考和建议 王凤飞 贾 康

115 现代化税收征管质量评价体系初探 王宏伟

118 对体育场馆行业增值税征管问题的思考和建议 高 旭

122 关于完善现行境外所得抵免税制的思考 孙 丽

126 “放管服”环境下建筑企业涉税风险及应对 万佩刚

版 权 声 明

凡在《税务研究》杂志上刊登之作品,均视为该作者已将该作品之全部权利转让给本社,且允许本社以任何形式(包括但不限于平面传媒、网络传媒、光盘等介质)使用、编辑、修改;中国税务杂志社有权对该作品再次使用,并可授权给第三方。未经中国税务杂志社书面许可,任何单位和个人都不得以任何形式使用(包括但不限于通过纸媒体、网络、光盘等介质转载、张贴、结集、出版)该作品。

中国税务杂志社

- 5 **A Study on the Tax Reform for Promoting the Consumption**
..... *Fan Ziyang and Zhang Hang*
- 10 **Taxation and Household Consumption: An Analysis based on the Modern State Governance**
..... *Gu Cheng and Zhang Hongtao*
- 20 **A Research on Optimization of the Chinese Tax System against the background of the Rule of Law**
..... *A Research Group with Jiangxi University of Finance and Economics*
- 27 **Practice and Thinking of the 40-Year VAT Reform and Development in China**
..... *Zhou Guangren*
- 33 **A Comparative Analysis of the Withholding Model for Individual Income Tax of Wage and Salary**
..... *Nie Haifeng and Liu Yi*
- 41 **An Integration Path of Corporate Income Tax and Personal Income Tax: Based on the Investigation of Fiction Theory and Real Entity Theory**
..... *Li Wanshu and Ma Caichen*
- 73 **Innovation of the Tax Governance System under a Platform Economy**
..... *Zhou Keqing and Li Xia*
- 78 **A Research on Promotion of Credit Management of Payment of Tax and Fees Using Blockchain Technology in China ?**
..... *Li Wanfu, Liu Hexiang and Deng Xuefei*
- 82 **On the Correspondence between Real Estate Tax and Public Service in China**
..... *Liu Rong and Li Ajjiao*
- 106 **Construction and Application of an Index System for Tax Risk Evaluation**
..... *Yao Jian*
- 115 **A Preliminary Study on the Quality Evaluation System of Modern Tax Collection and Management**
..... *Wang Hongwei*

从单一所有者拥有信息转变为整个记录周期中可以共享,不断提升数据质量,加强纳税缴费数据建设,建设好私有链。这是建好联合激励与联合惩戒机制的前提和基础。

二是推进纳税缴费信用联盟链建设。随着私有链的逐渐稳定,需要税务部门 and 签署联合备忘录的相关部门制定统一的技术标准,发布标准的区块链节点软件,进而形成联盟链的模式。各相关部门应积极参与私有链和联盟链的建设,建设好、运用好大数据,真正发挥区块链技术的作用,实现区块链数据的链上数据与链下数据的深度融合以及重大纳税缴费违法信息在各部门之间的信息共享。

三是重塑从“管理”到“治理”的相关规则。区块链的治理规则是内嵌于代码和技术结构中的,区块链在纳税缴费信用治理中的应用,提供了一种让纳税人(缴费人)更多地参与到社会治理中的方式,提供了一种让更多部门联合激励与联合惩戒的治理方式。因此,要实现管理模式从“管理”到“治理”的改变,必然要求相关的治理规则从个别规章条例规范到过程管理的转变。要围绕这一过程建立健全相关的制度规则,从而不断完善“守信者一路畅通,失信者寸步难行”的联合激励与联合惩戒机制,形成良好的纳税缴费信用新生态。

参考文献:

- [1] 张之乐. 以区块链技术促进纳税遵从的设想[J]. 税务研究, 2017(12).
- [2] 杜莉, 郑毓文. 应用区块链技术推动我国增值税征管创新: 机制分析和方案设计[J]. 税务研究, 2018(6).
- [3] 曹明星, 蒋安琦, 刘奇超. 区块链技术在税收领域的应用: 功能补拓、实践观照与问题前瞻[J]. 国际税收, 2018(5).
- [4] 秦青, 杜晓宇. 当区块链遇上电子发票能否提升用户体验? [N]. 中国税务报, 2018-03-21.
- [5] 高金平. 区块链之税收应用场景畅想[J]. 新理财, 2018(21).
- [6] 黄桦. 中国税收信用体系建设研究[M]. 北京: 中国税务出版社, 2010.
- [7] 刘剑文, 耿颖. 正向激励与反向约束: 让纳税人守信守法[N]. 中国税务报, 2014-08-13(B01).
- [8] 蔡昌. 税收信用论: 基于产权与税收契约视角[M]. 北京: 清华大学出版社, 2014.

作者单位: 国家税务总局税收科学研究所
国家税务总局山东省税务局
(责任编辑: 郝东杰)

试论我国房地产税

内容提要:近年来学界从不同角度探讨房地产税改革的理论依据、产生条件、发展规律、所存弊端以及深化改革的思路。鉴于房地产税开征面临的复杂性和多重挑战,应遵循何种理念目标来构建房地产税收制度是当前需要明确的问题。本文从税收与公共服务的对应性即房地产税的用途视角分析房地产税的税制配置特征、税款使用模式,试图勾画我国房地产税体系构建的原则和税制框架。

关键词: 房地产税 受益原则 公共服务
公平正义

DOI:10.19376/j.cnki.cn11-1011/f.2018.12.015

一、问题的提出

党的十九大勾勒出新时代中国特色社会主义思想指导下的财税改革的蓝图,“深化税收制度改革,健全地方税体系”成为我国税收制度改革的基本方略。如果把地方税体系改革置于整体税制框架的层面探讨,房地产税的功能定位是取得地方财政收入为主还是基于受益原则、注重地方税收和公共服务之间的对应,以及按照“逐步提高直接税比重”的要求,在征收房地产税提高直接税比重的同时,降低增值税的规模和比重以扩大消费需求等,都是当前急需研究的问题。营改增后的增值税在提高收入效率和减轻税负方面发挥了积极作用,但增值税具有累退性而且容易进行税负转嫁,使低收入群体或不发达地区承担更多的增值税税额,需要适当缩减其规模。另外,当前我国社会的主要矛盾已转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾,实现人民群众日益增长的美好生活需要涉及诸多方面,其中就包括人民对获得感和公平正义的感知。小奥利弗·温德尔·霍姆斯(Oliver Wendell Holmes, Jr)说过,“税收是文明的对价”,而文明需要政府提供必要的基本公共服务来维持

与公共服务的对应性

□ 刘 蓉 李阿姣

和保证。因此，税收也是公共服务的对价。地方政府筹集税款应以其为居民提供的公共服务为依据。尤其在后营改增时代，地方政府缺乏必要的主体税种筹集收入的情况下，房地产税是地方政府提供辖区内基本公共服务的资金来源之一和施政保障。

关于房地产税改革的现有研究，代表文献讨论的焦点集中于产权、税收负担、受欢迎程度等三个方面，但已经逐渐达成共识：1. 产权问题，我国的土地国有而住房私有，征收房地产税可以涉及两个主体，并且小产权房收益的非法性不影响其可税性（刘剑文，2014）。2. 税收负担，房地产税的开征会增加持有环节的税收，要规范整合房地产的租、税、费体系，减少清理交易环节和建设环节的税收，否则会增加纳税人的实际税负（刘蓉，2016）。3. 受欢迎程度，房地产税可能因为存在不公平以及不符合支付能力等而不能受到公众的欢迎（王智波，2008），但税负公平、注重效率、税政得当以及透明运行的房地产税会得到公众的广泛支持，并且在中国开征房地产税宜早不宜迟（侯一麟和马海涛，2016）。还有文献进行了实证研究，任强、侯一麟、马海涛（2017）从捕获公共服务价值的角度，运用倍差法以北京市海淀区为样本，发现基础教育公共服务确实资本化到房地产的价格中，提高了房地产的价格，认为宽税基的房地产税应当在中国开征。

二、房地产税与公共服务的内在关联性

（一）房地产税符合地方政府与公民追求公共利益与改善公共服务的共同愿景

“新公共服务”即关于政府在以公民为中心的治理系统中所扮演角色的一种理念（梁思立和曾维和，2007）。新公共服务与传统政府管理的观点不

同，它是一种治理的观点。党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出的“财政是国家治理的基础和重要支柱，科学的财税体制是优化资源配置、维护市场统一、促进社会公平、实现国家长治久安的制度保障”体现了治理的观点。在治理的视角下，追求公共利益应该是政府与公民共同的愿景。新公共服务主张公民应该把眼光从自身的利益扩展到更大的公共利益上，政府也必须促进建立一种集体的、共同的公共利益观念，更确切地说，是要创立政府与公民之间共同的利益和共同的责任，并提供合意的公共服务。

改革开放以来为了适应人民群众对教育、卫生、环境等基本公共服务的需要，地方政府做出了有目共睹的成绩。但是，我国的基本公共服务均等化在城乡、东中西部之间还存在较大差距，公民的基本公共服务需求偏好与政府的公共服务提供水平与范围不匹配，我国地方税收和公共服务之间的对价关系有待进一步完善。主要表现在：首先，地方税收体系不健全、缺乏主体税种，很大程度上限制了地方政府优化地方公共服务的能力。其次，财权和事权不相称，地方政府对当地居民提供公共服务的针对性和自主权大大降低。最后，地方居民对公共服务的需求表达渠道不健全，居民无法发挥对地方政府公共服务的有效监督和促进。而房地产税是地方政府完善治理体系的手段之一，征收得当有利于建立可持续性的地方税源。在不充分、不平衡的发展格局和“外溢性”公共服务日益增加的新时代背景下，推进房地产建设，有利于协调地方政府间的公共服务供给。

（二）房地产税的受益性与地方政府提供回应性的公共服务相一致

新公共服务的理念之一，即服务于公民，而不是服务于顾客（珍妮特·V·登哈特，罗伯特·B·登哈特，2016）。因此，政府要更加着重关注公民的需求，并且与公民建立信任和合作关系，满足公民对公共管理活动参与的希望，并为公民提供回应性的公共服务。

房地产税是一个基于受益原则征收的税种，其

基本理念是所有从公共服务中获得收益的人都应该按照其受益的大小支付该项服务的成本,即社会公众的产出或回报与投入或享受到的公共服务密切相关。具体而言,一方面指社会公众所得到的利益应该与其所纳的税额相匹配,另一方面是指社会公众有权利在与税务机关等政府部门沟通接触时得到基本的尊重和合理对待。不仅是房地产税,还有所得税、遗产税和赠与税等税收政策都可以通过受益的理解作出最好的解释。如果开征房地产税能促进政府改进与提升地方公共服务,则无疑会促进政府与纳税人之间的信任与互动。

(三) 房地产税可以调节财富与收入分布,优化公共服务的供给结构

来自国家统计局的数据显示,2016年我国居民收入基尼系数为0.465,虽然继续保持近几年来基尼系数总体下降的趋势,但仍高于0.44的全球平均水平以及0.4的国际警戒线。因此,调节财富与收入分配符合我国现阶段国情及实际需要。基于收入差距征收房地产税在住房拥有上更加明显(张平和侯一麟,2016):第一,宽税基征收的房地产税具有调节收入差距的正向作用。由于可以将房地产税税种设置范围内的应税资产均作为税基,并对相同税基的纳税人采用相同的税率,因此宽税基的房地产税有利于实现税收制度的横向公平。第二,与其他税种相比,房地产税的累进性有利于调节收入分配。拥有高价值房产的家庭缴纳更多的税额,拥有低价值房产的家庭缴纳较少的税额,体现房地产税的累进性,有利于实现税收制度的纵向公平,优化公共服务的供给结构。

(四) 房地产税的用途决定了税款使用必须公开透明规范

新公共服务要求正确处理政府与市场的关系、政府与社会的关系以及政府与公众的关系,改进管理方式,降低行政成本,充分运用现代先进的管理技术与方法,建立行为规范、运转协调、公正透明、廉洁高效的政府公共管理体制。在现代地方政府治理框架之下,房地产税是直接税,其开征的题中之义是税款使用的公开透明规范。房地产税的税负负担相对于其他税种而言更加显性,相对于个

人所得税这样直接扣缴的税款,房地产税对社会公众更加地直观可见(Cabral & Hoxby, 2012);并且房地产税通过多种途径影响普通人的生活,比如购房、储蓄,公众可以直接感知。心理学的研究表明,根据象征性自我实现理论,人们认为财产是其与众不同的象征,将财产视为自我价值的延伸(Ledgerwood, 2007)。因此,对房地产这一特殊商品征税需要顾及纳税人的感受。采取公开透明规范的方式可以让纳税人了解税款的去向,使其充分理解税款的使用与自身利益密切相关。

三、我国房地产税的构建思路

房地产税是为数不多的直接税之一,房地产税作为地方税种有着至少以下几方面的优势:1. 税基相对固定。特别是土地作为其中一种税基,完全不能流动,经济周期的波动往往使得房产相对于工资收入、销售收益这样的税基承受更小的冲击。2. 不存在垂直税基竞争。土地及其他财产的价值并不是中央政府期望的税基,因此中央政府往往选择把它留给地方政府。Bahl & Martinez-Vazquez (2007)认为,中央政府对房地产税缺乏兴趣的原因可能在于该税种的复杂性。3. 累进税率的房地产税可以调节收入分配。Mieszkowski & Zodrow (1986)通过一般均衡分析发现资本会从高税率地区向低税率地区流动,不同地区的平均有效税率可以视为对资本的征税。

(一) 将地方政府所提供的公共服务与公众缴纳的房地产税相匹配作为征税原则

Hamilton(1975)认为,房地产税可以作为民众选择地方公共服务的规模、范围和质量的有效的地方税种。房地产税是一种受益税,税收收入增加相较于中央政府的转移支付更能提高地方政府公共品供给的数量和质量(Gadenne, 2017),房地产税收入应专款专用,纳入地方政府预算管理。房地产税收入可以用于教育、基础设施建设、公共卫生等居民可以实际感知的公共服务,纳税负担与收益的对应,将使纳税人更积极地加入房地产税的改革中。地方政府应接受纳税人对自有公共财政资金使用的监督,在提高公共资金使用效率的同时提高公

共资金使用的透明度。地方政府公共财政收入的增加应更倾向于提高征税能力而不是提高税率(Besley & Persson, 2009), 提高税率不符合我国现阶段减税降费的要求。

(二) 房地产税的税收要素配置

1. 房地产税的征税对象。房地产税的征税对象是房地产, 即对土地和房屋合并课税, 这是国际上通行的做法之一。将土地和房屋合并征收房地产税主要考虑以下几点: 第一, 差别化的公共服务提供需要差别化的税收来筹集, 土地和房屋的不同区位和地理位置产生不同的公共服务提供水平, 按照受益原则, 房地产税会资本化到房地产的价值中, 而无法区分资本化为土地和房屋的具体数额, 因为土地和房屋的价值不能分割。第二, 鉴于房地产税开征面临的复杂性, 房地产税制度的设计应有利于房地产税的实施和税收征管, 将土地和房屋合并征税是简化税制的具体体现。需要注意的是, 在我国, 土地的所有权属于国家(集体所有制土地除外), 房地产的持有人同时拥有房屋的所有权和七十年的土地使用权, 即持有人所购买的房地产价值中已经包含七十年的土地使用权出让金, 因此在设计房地产税制度时需避免重复征税。我国《物权法》规定房地产持有人在七十年土地使用权到期之后仍拥有该土地使用权, 房地产税的征税对象在设计时应包括两部分: 一部分是为取得土地使用权所需支付的土地出让金, 另一部分是为获得公共服务支付的对价。当然, 在七十年土地使用权到期之前, 房地产税只包括为获得公共服务而支付的对价。

2. 房地产税的税基。在房地产税可选择的税基中, 市场价值可以在清晰、准确地计量所有房地产价值的同时保证房地产税制的公平, 因此, 市场价值基础被世界上大部分国家尤其是发达国家采用。我国房地产的税基可以采用房地产当年的市场评估价值, 即从价计税, 这样可以避免从量计税与房地产价值脱节、不能真实反映房地产价值的情况。在使用市场价值作为房地产税的税基时需要注意以下两个问题:

首先, 按照市场价值基础征税使得房地产税税额准确反映了其房地产价值占该地区所有房地产市

场总价值的份额, 但这一份额的经常波动引起的房地产税税额波动使得房地产税税额具有不确定性, 即纳税人对于房地产税税额并不能形成固定的预期, 这将引起纳税人对房地产税制度不公平的心理感知;

其次, 为了保证房地产税的公平性, 房地产价值需要经常被重新评估, 重新估值带来房地产税税额的波动, 如果税额有很大程度的增加, 纳税人并不会在意重新估值的积极影响, 这将削弱重新估值的作用。鉴于上海市房产税改革试点的税基评估周期取决于再次交易时间、重庆市房产税改革试点并未涉及税基评估周期, 房地产税税基评估周期可先定为5年左右, 随着税收征管水平的提升, 再作相应缩减。

3. 房地产税的税收减免。房地产税的税收要素还需考虑对低收入群体的税收减免, 在上海、重庆两市的房产税改革试点方案中, 并未对税收减免作过多的描述, 这是因为上海试点方案的征税对象是增量房地产, 重庆试点方案的征税对象是增量房地产和存量独栋商品住宅, 征税对象并没有包括所有的存量房地产和增量房地产, 如果设置过多的税收优惠容易引发房地产税在存量房和增量房之间的税负转嫁, 引起税负不公。建议在房地产税改革中, 将包括普通住房和高档住房在内的居民住房作为征税对象, 同时设定科学的免税面积, 满足居民对基本生活保障性住房的需要, 借鉴重庆试点的按房产套数减免或者上海试点的按免税面积减免方案, 采用限制房地产税税额占家庭收入的比例、延期纳税等方式保证普通家庭有足够的税款支付能力。

4. 房地产税的税率。房地产税的收入分配效应要求房地产税采用比例税率, 在具体的税率设置上, 住宅房地产的税率低于非住宅房地产的税率。对于住宅类房地产, 国际上普遍适用的税率在0.5%~1%左右, 上海和重庆改革试点的税率也在1%左右。由于地区提供公共服务的差异性, 有必要设置地区差别幅度比例税率, 地方可以在幅度范围内选择满足本地区居民偏好和目标的税率, 使纳税人更容易参与到房地产税改革中。地方政府应尝试接受纳税人的监督, 设计不同的比例税率, 有效降低不同地区和家庭的房地产税纳税能力的差异(张

平和侯一麟, 2016), 保证房地产税的公平性。税率差异还可以体现在累进性税率的设计上。按照房地产价值分档设置不同的税率, 使得房地产在重新估值时面临更少的阻碍, 因为在这样具有累进性的制度中, 进行重新估值使得房地产税的税收负担可能变得更小。结合我国房地产税实践, 在房地产税制度设计的初期, 采用体现地区差异的幅度比例税率, 随着房地产税改革的推进, 结合市场价值基础估值技术的完善和征管手段的改进, 地方政府可用该地区的税率作为中间档税率设计累进税率结构。

(三) 构建具有征管和缴纳双向动力的房地产税征管模式

赋予地方政府稳定可靠的税源, 既能充分调动地方政府提供公共服务的积极性, 又能提高基层政府的征管动力。地方政府相对于中央政府, 能更好地开展个人财产申报、登记以及信息更新、房地产估值、房地产重新估值、申诉争议处理等工作。随着《不动产登记暂行条例》的实施, 包括不动产登记信息管理基础平台在内的房地产信息数据库日趋完善, 与房地产特征有关信息的透明度日益提高, 可以及时、准确地收集房地产的所有权性质、房产面积、产权变动、户主特征、家庭房产数量等基础信息, 建立税务、住房建设、民政、国土资源等部门之间的信息互联共享机制, 实现社会公众对房地产涉税信息的动态追踪。地方政府可以充分利用掌握的房地产市场交易实时信息的优势, 逐步建立自行申报、税务代理加税务稽查的新型税收征管模式, 奖励按期按时进行纳税申报的纳税人, 对主观上不按时纳税的纳税人进行处罚, 定期公布奖励与惩罚的纳税人的红黑名单; 拓宽税款征纳方式的范围, 积极推广运用网上申报等现代支付方式进行税款缴纳, 避免出现非主观拖延纳税的情形; 在公众中普及房地产税改革的知识, 使得纳税人有机会和途径表达自己关于房地产税改革的建议, 同时可以参与到房地产税制度的设计中, 培育纳税人合理的纳税心理预期。

(四) 推进房地产税税基的科学评估

以市场价值为基础的税基需要定期进行评估, 在税收征管过程中, 社会公众定会对房地产的价值

评估工作频繁提出质疑。推进房地产税税基的科学评估, 应从以下方面作出努力: 建立独立于政府部门和社会公众之外的社会资产评估机构, 确保评估的过程与结果具有专业性、权威性以及相对独立性, 同时在评估技术手段上逐步建立批量评估系统, 以提高纳税人缴纳税款的积极性和便利性; 年度房地产价值评估后, 每年年底在网上公布辖区内每栋房地产的市场价值、评估值、应纳税额和实纳税额; 定期开展房地产税税基评估的普及知识讲座, 便于纳税人实时掌握家庭自有房地产评估值的动态变化并对房地产税形成合理预期; 畅通评估争议的投诉渠道, 明确争议处理机制, 建立当地政府、社会公众和专家学者组成的争议处理委员会, 并保持争议处理过程的透明度。

参考文献:

- [1] 刘剑文. 房产税改革正当性的五维建构[J]. 法学研究, 2014(2).
- [2] 刘蓉. 论我国分税制体制与地方税改革[J]. 税务研究, 2016(8).
- [3] 王智波. 物业税可行吗? 一个否定的判定[J]. 税务研究, 2008(4).
- [4] 侯一麟, 马海涛. 中国房地产税设计原理和实施策略分析[J]. 财政研究, 2016(2).
- [5] 任强, 侯一麟, 马海涛. 公共服务资本化与房产市值: 对中国是否应当开征房地产税的启示[J]. 财贸经济, 2017(12).
- [6] 梁思立, 曾维和. 新公共服务理论及其启示[J]. 宁夏党校学报, 2007(5).
- [7] 珍妮特·V. 登哈特, 罗伯特·B. 登哈特. 新公共服务: 服务, 而不是掌舵[M]. 丁煌, 译. 北京: 中国人民大学出版社, 2016.
- [8] 张平, 侯一麟. 房地产税的纳税能力、税负分布及再分配效应[J]. 经济研究, 2016(12).
- [9] Cabral M, Hoxby C. The Hated Property Tax: Saliency, Tax Rates, and Tax Revolts[R]. NBER Working Papers, WP 18514, 2012.
- [10] Ledgerwood A, et al. Group-Identity Completion and the Symbolic Value of Property[J]. Psychological Science, 2007, 18(10): 873-878.
- [11] Bahl R, Martinez-Vazquez J. The Property Tax in Developing Countries: Current practice and prospects[R]. Lincoln Institute of Land Policy Working Papers, WP07RB1, 2007.
- [12] Mieszkowski P, Zodrow G B. The New View of Property Tax: A Reformulation[J]. Regional Science and Urban Economics, 1986, 16(3): 309-327.
- [13] Hamilton B W. Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments[J]. Urban Studies, 1975, 12(2): 205-211.
- [14] Gadenne L. Tax Me, but Spend Wisely? Sources of Public Finance and Government Accountability[J]. American Economic Journal: Applied Economics, 2017, 9(1): 274-314.
- [15] Besley T, Persson T. The Origins of State Capacity: Property Rights, Taxation, and Politics[J]. American Economic Review, 2009, 99(4), 1218-1244.

作者单位: 西南财经大学财政税务学院
(责任编辑: 温彩霞)

本公司为广大读者提供税收、财经、会计、审计等类图书。您可采取邮购的办法到本公司订购下列图书。因篇幅有限，如需更多图书，请来电咨询或登录北京金税图书网查阅。 网址：www.jinshuibook.com

邮购须知：以下书价均含邮费请来函、传真或在汇款单留言中注明所购名称、册数和是否要发票。
 邮局汇款：北京市海淀区翠微路22号 联系人：曹红 张艳 邮编：100036 电话：(010)68165721(010)68171229(传)
 银行汇款：户名：北京金税图书发行有限责任公司 开户银行：建设银行北京长安支行 帐号：11001028100056062050

2018年新书 2018年新书 大比武用书	税务人员新业务知识习题集(政治理论、改革精神、工作规范、税收收入、非税收入等)		102.4元	
	全新税收实务操作及经典案例解析	112.7元		
	税务机关办税服务厅业务指南大全(上中下册)	136.9元	税收基本政策解析(上册)	136.9元
	办税业务知识指南(中册)	136.9元	纳税服务制度解析(下册)	136.9元
	中华人民共和国个人所得税法释义2018	41.4元	现行出口退(免)税操作指南	112.7元
	后营改增时代房地产行业开发流程税收问题答疑解惑	102.3元	财产与行为税法汇编大全	102.4元
	企业所得税汇算清缴实务之年度纳税申报表项目解析与填报实务(含表单及填报说明)			90.85元
	增值税政策法规分类汇编与解读2018	195元	税收风险管理理论模型与实践应用	102.3元
	企业准则与会计制度应用指南大全2018	112.7元	企业所得税特殊事项39讲	90.85元
	税务文书制作风险点168问与法律责任	144.9元	企业所得税法及实施条例解析	79.35元
	企业所得税汇算清缴疑难问题解析2018	90.85元	企业所得税实务与风险审核	90.85元
	从报表看舞弊：财务报表分析与风险识别	56.35元	环境保护税法及实施条例100问	102.35元
	环境保护税实务政策解析与纳税申报计算	102.35元	消费税实务政策解析与操作指南	79.4元
	企业所得税汇算清缴法规精编应用指南	112.7元	税务公务员最新业务知识一本通	86.25元
	金税三期管控下增值税会计核算及纳税风险实务	90.85元	土地增值税清算指南第五版	101.2元
	增值税实务政策解析与操作指南第2版	90.85元	税务文书制作范例大全及风险防控	144.9元
	企业所得税汇算清缴关键点风险点解析2018	66.7元	个人所得税政策法规实务应用指南	79.35元
	财务报表涉税分析(国地税合并培训书)	79.35元	一案解析企业所得税纳税申报2018	74.75元
	CRS风暴下高净值人士税务风险与应对攻略	66.7元	中小企业税务与会计实务	44.85元
	财务报表解读：教你快速学会分析一家公司	56.35元	办税操作实务	48.3元
全国税务 系统干部 培训教材 2017	小企业会计2017	94.3元	小企业会计习题集2017	59.8元
	法律基础知识2017	43.7元	法律基础知识习题集2017	59.8元
	税收基础知识2017	62.1元	税收基础知识习题集2017	73.6元
	行政管理2017	71.3元	税务稽查2017	80.5元
	信息技术2017	102.3元	纳税服务2017	67.85元
	征管评估2017	71.3元	纳税评估案例集	56.35元
17年新书	增值税会计处理指南—营改增后增值税及其他税种会计处理	36.8元	全国出口退税操作实务	40.25元
	税务律师析税案——评析人民法院典型涉税风险案26例	66.7元	税博士微讲堂100	69元
	税务机关依法行政相关制度文件汇编2017	69元	税收风险管理理论与实务	48.3元
	中华人民共和国税收基本法法规2018	55.2元	财务Excel达人速成	59.8元
	个人所得税政策与实务深度解析(第二版)(2017)	87.4元	地方税务稽查案例精选	59.8元
	财产行为税法规汇编	102.3元	个人所得税100讲	46元
畅销类	征纳中来—钟税官信箱专辑(2014年版)	52元	企业所得税汇算清缴实务	79.35元
	纳税热点难点200问	67.85元		
税务稽查 业务能 力升 级测 试 2017 法律 出版 社 出版	税务干部公共知识与时事政治读本(含习题演练)(含时事政治、税收改革、公文写作等)		63.25元	
	征管评估模拟试卷及答案解析(1-11)级	63.25元	征管评估习题集及应试辅导	102.35元
	行政管理模拟试卷及答案解析(1-11)级	63.25元	行政管理习题集及应试辅导	102.35元
	税务稽查习题集及应试辅导	90.85元		
2017年 企业类 新书	施工项目会计核算与成本管理(第三版)	78.2元	建筑施工企业增值税操作实务	69元
	资产损失税前扣除实务与典型案例解析	57.5元	企业税收风险防控与评估指引	59.8元
	营改增后房地产企业涉税实务深度解析	66.7元	国际税收：理论实务与案例	59.8元
	税务公文处理实用手册(2017年版)	86.25元	资产评估涉税应用与案例分析	78.2元
税务稽查工作系列	税务稽查相关程序法律制度分类适用指南2016	89.7元	常用税务稽查法律文书填制指南(2016)	71.3元
营改增 业务类	营改增实战：增值税从入门到精通(小规模纳税人)		44.85元	
	营改增实战：增值税从入门到精通(一般纳税人)第二版(2017)		51.75元	

各种合订本区：2016年中国税务合订本280元、税务研究合订本370元、国际税收合订本288元等。历年合订本、欢迎订购！