

房地产税征收管理的挑战及其应对

朱为群¹, 许建标², 姜琳玲¹

(1. 上海财经大学公共经济与管理学院, 上海 200433; 2. 上海浦东新区行政学院, 上海 201203)

摘 要: 居民自用住房的房地产税征收管理问题将是一项全新而重要的挑战。本文对房地产税征收管理中应税不动产信息管理、税基评估、评估争议处理、税款征收与保障等关键问题展开分析。研究表明, 虽可参考国际经验, 但必须更多地根据我国实际情况, 采取积极应对措施, 才能有效解决居民住房的房地产税征收管理问题。

关键词: 房地产税; 征收管理; 不动产

中图分类号: F810.2

文献标识码: A

文章编号: 1004-4892(2017)03-0031-07

2015年8月, 第十二届全国人大常委会公布了调整后的立法规划, 房地产税法位列第一类立法项目, 这预示着酝酿十多年的房地产税改革进入了正式的立法议程。房地产税的具体方案仍在讨论中, 但改革大方向是明确的, 即征税范围从经营性不动产扩展到居民自住用不动产, 以不动产的评估价值作为计税依据。从国际经验看, 高效的税收征管是房地产税制成功实施的关键。对我国税收征管机构而言, 直接对大规模的个体(家庭)纳税人按其居住用不动产的评估价值征收房地产税, 是一项全新而极具挑战性的任务。为此, 必须未雨绸缪, 及早开展对房地产税征收管理问题的研究, 为将来房地产税的顺利实施奠定扎实的基础。

一、应税房地产信息管理的挑战及其应对

全面而完整的房地产相关信息是征收房地产税的基础条件。房地产相关信息的基础作用体现在应纳税的房地产的确认及评估方面。要推行房地产税, 就必须根据我国居民不动产管理中存在的信息管理问题, 提出相关应对措施。

(一) 我国居民不动产信息管理面临的主要问题

1. 居民不动产登记多头管理导致信息缺失与模糊。实施房地产税取得相关不动产信息的方式通常有三种: 一是由不动产登记部门提供信息; 二是由房地产税税基评估机构自行收集信息; 三是向社会专业机构购买信息。根据国外经验, 以不动产登记部门提供的信息最具基础性, 这是因为不动产登记部门能够提供不动产的相关信息, 包括所有者情况、不动产的位置、面积、交易价格等基础信息。但长期以来, 我国不动产权属登记存在多部门管理、职能交叉、登记事项不规范、信息不完整等问题, 这对于房地产税征管对高质量信息的要求构成最基本的挑战。

2. 居民不动产信息源分割导致无法适时实现信息的更新。在我国, 房地产税征管所需信息包括人口、婚姻、房屋、土地等多个方面, 分散于国土资源、房产管理、公安、民政、物价等多个部

收稿日期: 2016-10-26

基金项目: 国家社会科学基金资助项目(13BJY152)

作者简介: 朱为群(1963-), 男, 江苏苏州人, 上海财经大学公共经济与管理学院教授, 博士生导师; 许建标(1971-), 男, 上海市人, 上海浦东新区行政学院副教授, 博士; 姜琳玲(1991-), 女, 江苏南通人, 上海财经大学公共经济与管理学院硕士生。

门,未能得到有效整合。将来房地产税的制度设计如以家庭为纳税单位,则必须按家庭归集不动产信息,并进而确认应税房地产,就需要建立起“家庭 \leftrightarrow 个人 \leftrightarrow 房地产”三者间的对应信息关系链,但目前还没有一个部门拥有房地产税征管所需的完整准确和及时更新的不动产相关信息。

(二)完善居民不动产信息管理的主要应对措施

1. 切实加快推进全国统一的不动产登记工作。2015年3月1日起施行的《不动产登记暂行条例》明确将逐步建立统一的不动产登记机构,建设不动产的统一登记信息平台 and 登记簿,并对不动产的登记事项进行规范和细化。国土资源部门作为不动产登记的主管部门,目前正在推进全国统一的不动产登记工作。截至2015年底,全国335个市(地、州、盟)、2789个县(市、区、旗)完成了不动产登记职责机构整合,占比分别达到100%和98%。国土资源部提出,力争在2017年实现登记机构、登记簿证、登记依据和信息平台“四统一”^①。此项工作的完成是未来房地产税在全国范围内征管的必要信息保障,需要按计划扎实推进。

2. 建立与完善房地产税征管信息的收集和交换机制。对于房地产税的征管,未来还需要构建具备家庭成员的不动产信息登记系统以及不动产价值评估系统。这不仅要求在不动产登记信息平台的基础上,将各部门的数据进行归集整合,而且需要针对性地收集大量细节信息并建立定期乃至实时的信息交换机制。国外通常采用两种方法实现房地产信息的及时共享:一是在房地产税法或资产评估法中对各部门的信息互通进行规定。如南非新《财产税法》在税基评估部分对各部门提供涉税不动产相关信息的义务作出明确规定,加拿大不列颠哥伦比亚省的《评估法案》明确了省评估局在收集房地产评估信息的权力^[1]。二是建立全国信息共享中心。立陶宛建立了全国不动产登记中心,成为不动产税征收管理的主要信息来源^[1]。我国将来需要在房地产税法或相关征管法规中进一步明确有关部门提供相关信息的法律义务,以便构建起不动产信息互通平台。

二、房地产税基评估的挑战及其应对

与所得税、货物与劳务税不同,房地产税的征收需要对税基——不动产进行评估,而评估的两个关键问题是公正性的保证及成本的控制。而要解决这两个问题,就需要从评估机构和队伍的组建、评估技术和程序的优化等方面着手。

(一)房地产评估机构的设立及人员管理

1. 房地产评估机构设置的国际经验。从国际经验看,房地产评估机构的设置主要分四种情形:(1)在政府税务部门内专设一个机构负责房地产价值评估。如英国的市政税评估办公室,隶属于英国皇家税务与海关总署,是英国统一的房地产税评估部门;新加坡的税务局专门设有产业估价及核税处,负责对不动产的评估及征收^[2]。(2)由税务部门以外的政府部门负责房地产评估。如美国大多数州按税收评估区设立评估办公室,由首席评估师领导负责评估不动产价值^[3]。(3)设置独立于政府部门的专门评估机构。如加拿大的安大略省政府资助设立独立的非盈利性的财产评估公司(MPAC),为房地产税征管提供及时、有效、客观、准确的房地产估价;而在不列颠哥伦比亚省,依据省《评估机构法案》成立法定的财产税评估局,由主任委员会进行管理,负责全省房地产税计税价值的评估^[4]。(4)政府聘请注册评估师进行评估。如在南非,大城市由议会直接聘用注册评估师评估房地产计税价值,小城市则由政府委托私人注册评估师进行评估^[2]。这种做法有利于通过竞争性的市场机制降低评估成本,提高工作效率,但是评估人员的流动性较大,导致评估工作的稳定性和可比性不足。通过对32个OECD国家(爱沙尼亚和以色列除外)及10个非OECD国家的房地产税评估征收情况

^① 国土资源部不动产登记中心网站: <http://www.rerc.com.cn/News.asp?ID=14859>。

的分析可以发现,不动产评估大都并非由税务部门负责,即便由税务机关负责,评估部门也保持相对独立^[5]。总体而言,确保评估的公正性及保障评估效率是各国设置评估机构主要考虑因素。

2. 我国房地产评估机构及队伍的组建。从上世纪 80 年代开始,经过 30 多年的发展,我国的资产评估业已形成矿业权评估、土地估价、房地产估价等六大门类,分别由财政、国土资源、住房和城乡建设、商务、保监等五部门分头监管的格局。截至 2016 年 10 月底,全国资产评估机构 3304 家,执业资产评估师 33499 人,从业人员 10 万多人^①。因此,未来房地产税的税基评估专业人员的储备已初具规模。在评估机构的设置方面,考虑到公众对评估公平、公正的要求以及评估效率的保证,建议由省级国土资源管理和房产管理部门联合组建独立的专门评估机构,负责房地产的税基评估工作。其主要理由包括:(1)我国未来房地产税基评估机构的设立应独立于税务部门。我国税务部门虽然对其它房地产税收具备一定的征收经验,但对于房地产税的税基评估工作却需要从头准备。自 2003 年起,全国多地开展了针对房地产税改革的模拟评税试点工作,之后部分地区开展了运用房地产估价技术加强存量房交易税收征管的试点工作。从试点情况看,税务部门为数据信息系统的建立、评估专业人员队伍的培养和组建等投入了大量的精力和成本^[6]。可以预见,如果未来房地产税改革扩展至全国,相关工作量和投入成本将非常巨大。此外,将评估机构设于税务机关内部,税基评估和征税同时由税务部门负责,容易引起纳税人对评估结果是否客观公正的怀疑,不仅会引发较多的税务争议,而且也不利于纳税遵从水平的提高。(2)房地产税基评估工作不宜委托社会中介机构。目前,我国的资产评估机构虽然具备一定规模,但其主要是为客户提供个案评估,在房地产基础数据、降低成本和提高效率等方面尚无法达到房地产批量评估的要求。况且,中介评估机构组织较为松散、管理有待规范,可能会影响到公众对其公正性的认同。(3)由国土资源和房产管理部门联合设立专门的不动产评估机构具有多方面的优势:首先,不动产信息资料相对完整,尤其在完成不动产统一登记之后,国土资源部门的评估信息将更为充分,可实现及时更新,并可有效降低信息传递成本;其次,国土资源和房产管理部门储备有大量熟悉房地产评估工作的人才,能够为评估的顺利开展提供良好的队伍保障;再次,由于国土资源和房产管理部门长期从事房地产管理,对不动产价值的评估有着其他部门无法比拟的丰富经验;最后,房地产税基评估与征税机构分离有助于提高行政透明度和纳税人的认可度。

为了保证房地产税征收的公正性和稳定性,房地产税基评估机构的运行经费应该由政府财政给予保障,对评估人员需要规定统一的任职资格条件,要求具备相应的专业能力和职业资格,以及具备良好的职业道德。

(二) 房地产税基评估技术的科学选用

国际上广泛运用的不动产税基评估方法主要有三种:价格比较法、收益现值法及重置成本法,适用于不同类型的评估对象^[7]。

通过自愿平等的交换而形成的市场价格公平性强,所以运用以市场价格为基础的价格比较法对居住用不动产进行评估,更容易能够获得纳税人的认可。价格比较法是在获取不同区域典型不动产(标准房)的交易价格的基础上,建立起包含影响评估价值诸因素的多变量模型,将待评估不动产的特征因素输入模型并比照调整,得出其评估价值。“标准房”的确定、影响或修正因素的选取以及变量系数标准的制定,是运用价格比较法评估的关键。根据我国地区差异大的实际,将来房地产税的评估需要坚持基本标准统一,兼顾差别的原则。首先,由国务院组织专业人员制订全国性的不动产评估标准,确定评估方法及各类参数指标的选择、因素修正调整的幅度等。其次,在全国统一标准的基础上,允许地方根据各地实际情况增减部分评估指标参数,以体现因地制宜,但必须确保在省级区域内评估指标的一致性。

① 中国资产评估协会网站: <http://www.cas.org.cn/xwdt/zhxx/53468.htm>。

计算机辅助批量评估系统(CAMA)是目前美国、加拿大、日本和香港等诸多国家和地区采用的不动产评估工具^[8]。该系统通过构建丰富、准确的综合不动产资料库,建立和校准评估模型,辅之以地理资讯系统(GIS)和文书处理系统(DOCMS),进行不动产税基的批量评估处理,有利于控制成本并及时完成大规模的评估。如加拿大的大部分省运用CAMA系统,将评税周期由过去的3-5年缩短到每年评估一次,并节省了大量的人力和物力,不列颠哥伦比亚省估价局每年大约能够完成170万宗不动产的评估^[9]。在我国房地产税改革全面实施前,建立适合我国国情和地区实际的房地产批量评估系统十分必要。我国的CAMA系统应该体现三项特征:一是灵活性,我国地区差异大、房地产市场发展变化大,批量评估系统要能够适应地区、数据、方法的变化而调整,避免成本的重复投入;二是便捷性,批量评估系统设计应该直观性强,容易操作,在实现评估基本功能的同时,能够进行查询、统计、分析、比对等多项功能;三是安全性,批量评估系统运行能够确保数据的安全,保障评税各环节的安全,防止不当的人为因素对评估的干扰。

(三) 房地产税基评估程序的确定

国际上,房地产税税基评估的一般运作程序是:经纳税申报或税务部门确定应税不动产之后,通知评估机构对不动产开展评估,编制评估名册,并将评估结果告知征税部门及纳税人,通知纳税人普遍采用邮寄方式,无法邮寄的可以通过其它途径告知。我国房地产税的税基评估程序基本可以参照上述经验设计。

需要强调的是,在房地产评估程序中有必要建立评估结果的查询和公示制度。在美国、加拿大等国家,评估机构会将房地产评估的结果信息全部上网公开。纳税人不仅可以查询到自有不动产的评估情况,也可以查询周边及地区的不动产评估结果(但不包括个人隐私信息),可以实现横向的评估结果比较。公开的信息平台不仅是鼓励不动产所有者向政府的评估价值挑战,也可使评估员及相关部门受到社会的全面监督,从而提升纳税人对评估结果的接受度。

在房地产税基评估中需要合理确定评估周期。各国对税基评估周期的规定有所不同,长则四五年,短则一年。为使评估价值更接近于公平市价,评估周期应定为一年。在加拿大,大部分省都已经做到了每年评估^[9]。我国目前仍处于经济转型期,房地产市场价格受经济发展、公众需求及通货膨胀因素影响而变动较大,评估周期不宜过长。但如果每年进行评估,初期将受到成本和技术能力的限制而难以完成。另外,考虑到我国地区之间的发展差异,评估周期不宜采取一刀切的办法。因此,建议在全国确定一个浮动期间如3~5年,由各省根据实际情况决定。

三、房地产税基评估争议处理的挑战及其应对

由于房地产税基评估结果对纳税人税负轻重有决定性的影响,当其与纳税人预期存在差异时,容易产生征纳双方的争议。故此,建立一套客观公正的纳税争端解决机制,是保障房地产税收征管顺利进行的必要措施。

(一) 房地产税基评估争议的解决程序

综合各国经验看,房地产税评估争议解决程序可分为三个阶段:一是纳税人向税基评估机构提出异议,通过沟通和互换信息,由评估机构决定是否调整评估结果。若双方达成一致则争议解决,否则进行第二阶段;二是正式复核程序,纳税人向评估争议处理机构提出复核申请并提交有关证据,由复核机构作出复核决定。如纳税人仍不服,则可进入司法程序;三是纳税人向法院或具有类似职能的准司法机关提起诉讼或申诉。因评估价值引起的税收争议主要由地方税务法院或税务法庭受理,未设立税务法院或税务法庭的,则由地方法院受理或类似司法机构受理。法院、法庭或准司法机关对评估结果的裁决通常为最终裁决,除非涉及相关法律问题,不得上诉。如在加拿大安大略

省,申诉由司法部下属的评估复核委员会受理,其就评估事项所做出的裁决具有终审性质^[9]。

参考国际经验,我国房地产税评估争议的解决程序设计可以明确以下三个方面:一是由评估机构最先受理争议而进行协商。纳税人对评估价值的异议往往由信息不对称引起。如果由原评估机构先行听取纳税人的意见,对评估过程、评估方法、评估价值差异原因等情况进行解释说明,能够提高评估透明度,有效降低争议的解决成本,减轻后续复核的处理压力。二是应专门设定明确的复核程序,处理评估机构初步协调仍无法解决的评估争议。纳税人在规定时限内向复核机构提交复核申请,并提供相关证据及说明理由。复核机构受理后开展审查,召开纳税人和评估机构出席的听证会,做出裁决并通知纳税人。复核程序不影响税款缴纳是各国的普遍做法,所以,如果复核调减了评估价值,税务机关将根据复核通知向纳税人退还多收的税款及相应利息。三是纳税人对复核不服的情况下,可以依法向司法机关起诉。

(二) 复核机构的设立

复核机构是纳税人与评估机构初步协调争议无效后,负责处理评估争议的组织。从各国或地区情况看,既存在原评估机构承担复核工作的情形,如英国由评估办公室对住宅进行评估复核,香港由差饷物业估价署进行复核;也有另设复核机构处理争议的情形,如美国的复核机构一般是独立于原评估机构的地区级评估审查委员会,日本则由固定资产评估审查委员会复核^[1]。从复核人员的任职要求看,除要求拥有丰富的房地产评估经验与房地产税收法律知识外,还应具备良好的职业道德,并保持其独立性。综合考虑我国现行税务行政复议规则、未来评估机构的设置及公正性要求等因素,我国的房地产税基评估复核机构应设置在评估机构的上级国土资源和房产管理部门。首先,根据行政复议法的要求,复议机关一般为作出具体行政行为的上一级主管部门,因此,房地产税基评估的复核机构应由上一级国土资源和房产管理部门负责受理评估复议。其次,复核主要针对评估结果,其专业性和复杂性不亚于评估工作,不宜由其它部门负责,否则,不仅需要另行组建评估专业队伍,还需要获取评估数据系统的支持。国土资源和房产管理部门在本部门专业队伍的基础上,吸收专家和民众代表,就可组成复核审查力量,利用现成的评估数据信息系统,可以减少信息传递成本。第三,复核机构仍独立于征税机关,可在一定程度上避免纳税人对公正性的怀疑。

(三) 房地产税基评估的复核费用

多数国家和地区的房地产税基复核费用由复核机构负担。在我国实施房地产税初期,为避免出现过量的复核申请及由此引发的复核成本,可根据不同情况制定相应规则:如果复核结果为调减评估价值,则复核费用由复核机构承担;如果复核结果是维持原评估值,纳税人需承担一定的复核费用。这样的制度安排可以促使纳税人认真考虑自己提出的复核理由和证据,谨慎地提出复核申请。

四、及时足额征收房地产税款的挑战及其应对

房地产税的高度透明性会引起纳税人直接的“税痛”感,从而影响纳税人的遵从。对于我国的居民家庭而言,缴纳住房保有期间的房地产税无疑是一种“新增”的税收负担。对征收机关而言,能否及时足额缴纳税款,对房地产税征管的成败构成直接考验。房地产税收的征收需要同时考虑普通征收程序和特别征收程序,并采取不同的措施。

(一) 税款征收普通程序

1. 申报纳税管理。国际上征收房地产税税款的一般做法是由征收机关核定税额并通知纳税人按期纳税。在一些国家和地区如美国、我国台湾等,纳税人也有申报义务,但申报主要是补充征收信息,纳税义务和应纳税额最终仍由征收机关决定。未来我国房地产税的征收管理,可以参照美国和台湾地区的做法,首先,由纳税人履行申报义务,补充纳税人及其家庭成员的变动情况、住房变

动情况、申请减免税相关情况等相关信息,然后由税务机关决定纳税义务和税额,最后是纳税人根据税务机关的纳税通知,按时缴纳税款。

2. 计缴方式及纳税期限。绝大部分国家和地区的房地产税都采取按年计缴、分期缴纳的方式。纳税分期的次数则有所不同,有的国家或地区每半年缴纳一次,如美国和加拿大的大部分州或省;有些国家或地区按季(或分4期)缴纳,如澳大利亚的新南威尔士及我国香港;还有一些国家缴纳期次更多,如英国的住宅税可分10个月缴纳,南非的房地产税按月征收^[2]。从我国目前房产税的征收情况看,上海和重庆两地试点的房产税均按年计征缴纳,其它各省的房产税按年计征但缴纳期次各异。如在江苏省,企业的房地产按季缴纳,个人的房产税按半年缴纳;而在天津市、甘肃省、四川省等地,房产税都是分两期缴纳。综合考虑域外经验、我国房产税的征收方式及降低纳税人一次缴纳的现金流压力等因素,建议我国房地产税采取按年计征、按半年或按季纳税。如半年缴纳一次,可分别定为1月1日至31日及7月1日至30日。同时,可以给予一定比例的税款优惠,鼓励纳税人一次性缴纳。为了最大程度地方便纳税人,降低征纳成本,税款支付应采取包括现金、转账、税银一体化、第三方网络平台等多种支付方式。

3. 税款催缴。对于超过纳税期限未缴纳税款的,各国都会采用电话、发函等手段提醒纳税人。除此之外,罚款或加收罚息的措施也经常用于催缴。如在美国乔治亚州克拉克县,从房地产税税款拖欠起始日起,征收部门即开始对计算利息,若拖欠90天以上,应付税款10%会作为罚金加入该年的房地产税。在香港,差饷税最后缴款日期过后,缴纳人会立即被加征5%的附加费,如在6个月内仍未清缴包括5%附加费在内的欠款,缴纳人会再被加征10%附加费。我国现行《税收征收管理法》32条对未按期纳税的有加收滞纳金的规定,但为了进一步明确滞纳金的性质及规范其运用,《税收征收管理法》(修订意见稿)第59条中规定“纳税人未按照规定期限缴纳税款的,扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的,按日加计税收利息。税收利息的利率由国务院结合人民币贷款基准利率和市场借贷利率的合理水平综合确定”^①。因此,未来房地产税征管中的欠税催缴,可以用“税收利息”取代“滞纳金”。

(二) 税款征收的强制执行

经税务机关催收、责令缴纳,仍拖欠或拒绝缴纳房地产税款,征收机关应对纳税人采取强制性措施。在美国、加拿大、巴西、新西兰及南非等国,可以采取冻结账户、扣押或留置担保财产,甚至没收房地产进行公开拍卖,将拍卖所得用于支付欠税、滞纳金和罚款等强制执行措施^[2]。按照我国《税收征收管理法》第38至40条规定,虽然对不履行纳税义务的纳税人可以采取相应的保全和强制执行措施,但由于实施对象则仅限于从事生产经营的纳税人,并未包括普通个人。这意味着对于未来拒缴或拖欠房地产税的个人纳税人,税务机关将面临无法采取税收保全和强制执行措施而确保税款征收的局面。虽然目前重庆房产税试点征收办法中规定了通知纳税人开户银行或者其他金融机构从其存款中扣缴税款、滞纳金及罚款,限制出境等措施,但显然缺乏上位法律依据。

实行强制措施的法律障碍已经引起了决策层的注意,在公布的《税收征管法》修订意见稿第64条中规定,税务机关经批准可“书面通知其开户银行或者其他金融机构划拨其存款、汇款至缴清税款为止”;第74条规定:“纳税人未按照规定的期限缴纳税款,税务机关责令限期缴纳后仍未缴纳的,经设区的市、自治州以上税务局(分局)局长批准,税务机关可以以纳税人欠缴税款为限,对其不动产设定优先受偿权,并通知产权登记部门予以登记。纳税人缴清欠税后,产权登记部门才能办理产权变更手续”;第80条规定:“未缴清税款的纳税人的财产赠与他人或者被继承的,以受赠人或者继承人为缴纳税款的责任人,但以其所受赠或者继承的财产为限”等等。如果包含上述

^① 中国政府法制信息网: <http://www.chinalaw.gov.cn>。

条款的《税收征管法》获得通过，未来房地产税款征收的保障措施将得到进一步加强。

当然，房地产税的征收主要依赖于纳税人的自愿遵从，强制措施仅适用于极少数个人，是一种不得已而为之的措施。因此，在采取保全和强制措施前，征税机关应做好电话催缴、寄送催缴单、提醒税款支付有困难的纳税人及时申请延期缴税、强制执行前的警告和通知等相关工作，以确保纳税人知悉纳税责任，明确相关途径和程序，尽可能避免税款征纳中与纳税人产生不必要的冲突。征税机关可考虑引入“欠税风险等级”管理办法，对所有房地产税纳税人的缴纳情况进行监控，按照纳税遵从程度、拖欠时间和金额以及经济状况等标准对纳税人的欠税风险进行评估，并采取针对性的应对举措。对风险较高的纳税人，税务机关可提前对其银行账户等进行监控，防止其转移财产，减少税款的流失。同时也可将该风险评估的结果纳入个人征信系统，对于恶意拖欠税款或拒缴税款者，可在一定程度上限制其银行贷款额度或增加贷款成本。

五、结 语

能否实现公平而有效的征收管理事关房地产税改革的成败。要充分认识房地产税征管中可能出现的各种问题，提前做好法律实施、政策落地和管理应对预案，在中央政府的统一领导和协调下，通过进一步完善征管制度，构建综合治税平台，实现多部门的通力合作，构建符合中国实际的房地产税征管系统。

参考文献：

- [1] 何杨，满燕云，刘威．房地产税征管中的信息共享、争议解决与强制执行 [J]．国际税收，2015，(2)：47-51.
- [2] 中国国际税收研究会．物业税改革的国际借鉴研究 [M]．北京：中国税务出版，2008.
- [3] [美] 费雪著，吴俊培译．州和地方财政学(第二版) [M]．北京：中国人民大学出版社，2000.
- [4] 蔡红英，范信葵．房地产税国际比较研究 [M]．北京：中国财政经济出版社，2011.
- [5] 何杨，满燕云，刘威．房地产税征管权限与机构设置的国际比较 [J]．国际税收，2015，(1)：50-54.
- [6] 武汉市地方税务局课题组．我国房地产税征管模式研究 [J]．国际税收，2015，(6)：60-64.
- [7] 许建标．我国物业税开征问题研究综述 [J]．财政经济评论，2008，(上)：98-112.
- [8] 王奇超，刘玉平．借鉴国际经验完善我国房地产税税基评估体系 [J]．国际税收，2014，(4)：31-34.
- [9] 闻松．加拿大房地产税的征管机制 [J]．中国房地产市场，2008，(1)：66-69.

The Challenge of Real Estate Tax Collection Management and the Countermeasure

ZHU Weiqun¹, XU Jianbiao², JIANG Linling¹

- (1. School of Public Economics and Administration, Shanghai University of Finance and Economics, Shanghai 200433, China;
2. Shanghai Pudong New Area Administrative College, Shanghai 201203, China)

Abstract: It is a new and important challenge to solve the problem of the collection and management of residents' own-use housing in the real estate tax reform in China. This paper analyzes the key issues such as the information management of taxable real estate, the evaluation of tax base, the disposal of controversial assessment, the collection and security of tax collection and the assistance of relevant departments in the management of real estate tax. The results of the study indicate that although the international experience can be referred to, more attention should be paid to the actual situation in our country and active countermeasures should be adopted to effectively solve the problem of real estate tax levy of residential housing.

Key words: Real Estate Tax; Tax Management and Tax Collection; Real Estate

(责任编辑：风 云)