

# 聊聊美英的房产税（上）

美英的房产税为固定税率，不累进，基本没有免征，与房价之间，是一种此消彼长的关系。

	州名	房产税	州房价中位数	房产税中位数
1	夏威夷	0.27%	\$515,300	\$1,406
2	阿拉巴马	0.43%	\$125,500	\$543
3	路易斯安那	0.49%	\$144 100	\$707
4	特拉华	0.54%	\$231,500	\$1,243
5	华盛顿D.C.	0.56%	\$475,800	\$2,665
6	南卡罗来纳	0.57%	\$139,900	\$798
7	西弗吉尼亚	0.58%	\$103,800	\$607
8	科罗拉多	0.60%	\$247,800	\$1,489
9	怀俄明	0.61%	\$194,800	\$1,196
10	阿肯色	0.62%	\$111,400	\$693
11	犹他	0.68%	\$215,900	\$1,472
12	新墨西哥	0.74%	\$160,300	\$1,188
13	田纳西	0.75%	\$142,100	\$1,062
14	爱达荷	0.76%	\$162,900	\$1,246
15	密西西比	0.79%	\$103,100	\$813
16	弗吉尼亚	0.80%	\$245,000	\$1,948
T-17	加利福尼亚	0.81%	\$385,500	\$3,104
T-17	亚利桑那	0.81%	\$167,500	\$1,356
T-19	肯塔基	0.85%	\$123,200	\$1,042
T-19	内华达	0.85%	\$173,700	\$1,481

T-19	北卡罗来纳	0.85%	\$154,900	\$1,322
T-19	蒙大拿	0.85%	\$193,500	\$1,652
23	印地安那	0.87%	\$124,200	\$1,085
24	俄克拉何马	0.88%	\$117,900	\$1,036
25	佐治亚	0.94%	\$148,100	\$1,397
26	密苏里	1.00%	\$138,400	\$1,387
<b>27</b>	<b>佛罗里达</b>	<b>1.06%</b>	<b>\$159,000</b>	<b>\$1,686</b>
T-28	俄勒冈	1.08%	\$237,300	\$2,563
<b>T-28</b>	<b>华盛顿</b>	<b>1.08%</b>	<b>\$259,500</b>	<b>\$2,805</b>
30	马里兰	1.10%	\$286,900	\$3,142
31	北达科他	1.12%	\$153,800	\$1,722
T-32	明尼苏达	1.18%	\$186,200	\$2,200
T-32	阿拉斯加	1.18%	\$250,000	\$2,956
34	马萨诸塞	1.20%	\$333,100	\$3,989
35	缅因	1.30%	\$173,800	\$2,259
36	南达科他	1.34%	\$140,500	\$1,879
37	堪萨斯	1.40%	\$132,000	\$1,849
38	爱荷华	1.48%	\$129,200	\$1,916
39	宾夕法尼亚	1.53%	\$166,000	\$2,533
40	俄亥俄	1.56%	\$129,900	\$2,032
<b>41</b>	<b>纽约</b>	<b>1.62%</b>	<b>\$283,400</b>	<b>\$4,600</b>
42	罗德岛	1.63%	\$238,000	\$3,884
43	佛蒙特	1.74%	\$217,500	\$3,795

44	密歇根	1.78%	\$122,400	\$2,174
45	内布拉斯加	1.85%	\$133,200	\$2,467
<b>46</b>	<b>得克萨斯</b>	<b>1.90%</b>	<b>\$136,000</b>	<b>\$2,578</b>
47	威斯康星	1.96%	\$165,800	\$3,248
48	康涅狄格	1.97%	\$270,500	\$5,327
49	新罕布什尔	2.15%	\$237,300	\$5,100
50	伊利诺伊	2.30%	\$173,800	\$3,995
<b>51</b>	<b>新泽西</b>	<b>2.35%</b>	<b>\$315,900</b>	<b>\$7,410</b>

美国的房产税，税率固定，各州不同，大约0.27%-3%，有些州对首套房有折扣，比如首套房减免5000美元。

新西兰也差不多。固定额，不累进。有朋友在当地，一室一厅一书房一卫，无车位，50-60万的房子，每年1600。

英国要缴纳市政税，按区域不同，按档收费。据了解，4万镑及以下的房子每年1000多英镑，32万镑及以上的房子每年3000多英镑，精神病人、学生、未满18岁有减免。



In England, the council tax bands are as follows :

Band	Value (relative to 1991 prices)	Ratio <sup>[a]</sup>	Ratio as %	Average <sup>[b][15]</sup>
A	up to £40,000	6/9	67%	£1,114
B	£40,001 to £52,000	7/9	78%	£1,300
C	£52,001 to £68,000	8/9	89%	£1,486
D	£68,001 to £88,000	9/9	100%	£1,671
E	£88,001 to £120,000	11/9	122%	£2,043
F	£120,001 to £160,000	13/9	144%	£2,414
G	£160,001 to £320,000	15/9	167%	£2,786
H	£320,001 and above	18/9	200%	£3,373

大多数资本主义国家的房产税，都是类似美英，税率相对固定，没有大规模的免征额度，基本没有累进。不仅如此，个别国家甚至有累退的嫌疑——房子越大越贵，单位面积或价格收得越少。

许多人认为房产税应该是有大量减免额度、累进的，有利于社会贫富调节，让有钱人多缴税，腾出空置住房。现实之中，资本主义国家国家都没有选择这样的征收方式。

这是为什么呢？

首先是征收总量。金字塔社会之中，中下层永远是大多数。绝大多数人的住宅面积，都低于免征面积，如果对他们免税，那么还能收几个钱？有人觉得累进率高一些，可以多收一些。但是，这种人显然没有想过，制订税收政策的统治阶级真的可能对自己实施接近100%的累进税吗？这显然不可能。

其次是税收管理成本。有大量减免额度的累进征收，复杂程度必然远远高于一刀切。

收不了几个钱，还需要大量的征收成本，弄不好收不抵支。从那些无房户的角度，当然欢迎这样的事情，但是从统治阶级的角度，显然不会干这样的蠢事。

在阶级社会中，任何时代，征税的目的都不是为了维护社会公平，而是为了增加财政收入，维护阶级统治。



当然，这不是说要直接挖地三尺，而是说，征税的艺术就像从鹅身上拔毛，既要多拔鹅毛，又要少让鹅叫。



新增税收的目的，往往是原有的税收不足以应对现有的开支，这种情况下，不可能出现高免征，高累进的税种。

更何况，高免征、高累进的税种的征收对象显然是掌握大量财富的社会顶层，社会顶层掌握制订税收细则的政治权利。维护统治，贯彻本阶级意志，需要控制物质资源，从维护本阶级统治的角度出发，他们有必要牢牢控制物质资源，而不会主动削弱甚至放弃自己控制的资源。

这种固定税率的房产税，很容易转嫁给房客。事实上，如果不能转嫁给房客，这种税收，在议会大概率不会通过。

土地是财富之母，截至目前，人类任何生产生活都离不开土地。只要控制土地，以土地为媒介，就能源源不断地获得财源。以土地和地上建筑为税基，可以获得一大笔钱。

土地及地上建筑，与流动的浮财不同，不好隐瞒。与武装割据时代不同，土地及地上建筑交易，必须获得国家的认可。为土地及地上建筑为征收对象的税收，不易逃避。

不仅如此，房产税还是收回土地和房产的利器。地方政府会要求拖欠房产税的居民缴纳滞纳金，对一



些长期拖欠房产税的居民，当地政府有权拍卖其房产。在一些内陆地区，比如铁锈带，房主去沿海的纽约打工，如果不愿意每年承受几千美元的税收的话，他们大概率会在几年之内失去他们的房产。如果他们要收回他们的老宅，他们首先要筹措一大笔税款外加滞纳金。

从这三点来看，政府不以土地和地上建筑为税基获得一笔巨款，反而是奇怪的事情。出现这种奇怪的事情的原因，无非是因为有更重要的财源，开征房产税可能会影响更重要的财源，为了不影响更重要的财源收入，暂时缓征房产税。

