聊聊美英的房产税(中)

开征房产税以后,必然出现持有成本上涨的现象,如果居民的收入总量不变,必然导致购房者能够支付的购买成本下降。

房产价格	首套房印花税	非首套房印花税
12.5 万英镑	0	3%
12.5 万 — 25 万英镑	2%	5%
25 万 — 92.5 万英镑	5%	8%
92.5 万 — 150 万英镑	10%	13%
150 万英镑以上	12%	15%

假设政府可以从房产购置过程中获得巨大的利润,比如相当于房价**100%**,甚至**200%**的交易税,那么政府自然不会着急开征房产税。

比如,在城市化的过程中,大批内陆人口涌入沿海大城市,伦敦、纽约、硅谷,沿海大城市迅速膨胀,这种时候,急急忙忙征收房产税很可能得不偿失。比如,房产税征收**1%**,房价下跌**10%**,对税收总量来说,短期内那个更合适,是不言而喻的。

反过来,如果政府原有的以土地为媒介的收入下降,自然会考虑征收房产税。

比如,城市规模已经相对稳定,人口老龄化严重,大多数人都不再购置住房,甚至人口净流出(比如美国的铁锈带),政府无法征收相当于房价100%甚至200%的交易税,那么政府为了维持基本的财政收入,自然会考虑征收房产税。没有增量,或者增量下降,就吃存量。不论存量增量,只要不激起冲突,就总要保持充沛的财源。

如果政府陷入债务危机,比如当年的加州,那么增加税收、提高税率的动力就更大了。



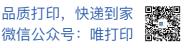
购买成本和持有成本,如同杠铃两端的杠铃片。在运动员力量极限固定的前提下,一面多一些,一面就少一些。在多数人已经支付完购房成本的时候,就可以上调一下持有成本,就这么简单。对普通美国人来说,原先是买不起,后来是住不起。背着抱着一边沉,朝三暮四,暮四朝三。

比较惨的是那些朝四、暮四的人。他们在房价高潮时上车,然后在开征房产税以后,一面偿还债务,一面支付税收。

最惨的是**2008**年前后的一批美国人,他们在房价高潮时上车,承担房产税,然后在次贷危机中失去工作,也就失去了房产。

美国地方政府对控制房价并不感兴趣,很显然,房价越高,房产税越高,能收到的收入越多。

如果美国联邦政府参与房产交易税和房产税的分割,也会支持高房价。比如,如果美国房产交易税是房价的100%甚至200%,其中50%上缴联邦政府,或者按房价1%征收的房产税的50%上缴联邦政府,那么联邦政府还有兴趣控制房价吗?



有些人,显然没有想明白其中的利益关系。

如果提高房产税,比如提高**1%**,那么美国的房价在短期内必然有下跌的趋势。但是,从长期看,从小布什到特朗普,美国政府一直在放水,只要美国政府不断放水,那么房价迟早还是会上去的。

大量的货币,总要有去向。滞涨沫崩,不选择崩,不断注入货币,就难免出现物价上涨和资产泡沫。从资本主义国家的历史来看,房产税并不能抑制房价上涨。房产税的目的,也不是抑制房价上涨。

当然,这种房价上涨,注定是不均衡的。

对内陆地区来说,比如铁锈带的城市,大量人口不断流出,原有的当地房产的价格必然下跌。大量人口涌入的地区,比如纽约、华盛顿和硅谷,当地的房价必然上涨。

内陆人口流出区,最终无法维持,如果联邦政府不转移支付,那么当地政府只能大规模裁员。事实上,随着人口的流失,当地也确实不再需要这么多公共管理人员。当然,对这些公共管理人员及其家属来说,时代的一粒火星,落到他们身上就是熔岩。