

# 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。

