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 \$2,66 | | |
| 6 | 南卡罗来纳 | 0.57% | \$139,900 \$798 | | |
| 7 | 西弗吉尼亚 | 0.58% | \$103,800 \$ | | |
| 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 \$1,13 | | |
| 13 | 田纳西 | 0.75% | \$142,100 \$1,06 | | |
| 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 | |

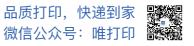
| T-19 | 北卡罗来纳 | 0.85% | \$154,900 | \$1,322 |
|------|-------|-------|-------------------|---------|
| T-19 | 蒙大拿 | 0.85% | \$193,500 | \$1,652 |
| 23 | 印地安那 | 0.87% | \$124,200 | \$1,085 |
| 24 | 俄克拉何马 | 0.88% | \$117,900 | \$1,036 |
| 25 | 佐治亚 | 0.94% | \$148,100 | \$1,397 |
| 26 | 密苏里 | 1,00% | \$138,400 | \$1,387 |
| 27 | 佛罗里达 | 1.06% | \$159,000 | \$1,686 |
| T-28 | 俄勒冈 | 1.08% | \$237,300 | \$2,563 |
| T-28 | 华盛顿 | 1.08% | \$259,500 | \$2,805 |
| 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 |
| 41 | 纽约 | 1.62% | \$283,400 | \$4,600 |
| 42 | 罗德岛 | 1.63% | \$238,000 \$3,884 | |
| 43 | 佛蒙特 | 1.74% | \$217,500 | \$3,795 |

| 51 | 新泽西 | 2.35% | \$315,900 | \$7,410 | |
|----|-------|-------|-----------|---------|--|
| 50 | 伊利诺伊 | 2,30% | \$173,800 | | |
| 19 | 新罕布什尔 | 2.15% | \$237,300 | \$5,100 | |
| 18 | 康涅狄格 | 1.97% | \$270,500 | \$5,327 | |
| 17 | 威斯康星 | 1.96% | \$165,800 | \$3,248 | |
| 6 | 得克萨斯 | 1.90% | \$136,000 | \$2,578 | |
| 5 | 内布拉斯加 | 1.85% | \$133,200 | \$2,467 | |
| 14 | 密歐根 | 1.78% | \$122,400 | \$2,174 | |

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 ^[a] | Ratio as % | Average ^{[b][15]} |
|------|------------------------------------|----------------------|------------|----------------------------|
| Α | up to £40,000 | 6/9 | 67% | £1,114 |
| В | £40,001 to £52,000 | 7/9 | 78% | £1,300 |
| С | £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 |
| Н | £320,001 and above | 18/9 | 200% @伦 | 家廷研 签讯快报 |

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。

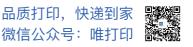
更何况,高免征、高累进的税种的征收对象显然是掌握大量财富的社会顶层,社会顶层掌握制订税收细则的政治权利。维护统治,贯彻本阶级意志,需要控制物质资源,从维护本阶级统治的角度出发,他们有必要牢牢控制物质资源,而不会主动削弱甚至放弃自己控制的资源。

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。