

韩国房地产税的征收史，能带给中国什么启示？ - Turbulence

几经修改后的韩国房地产税，已鲜明地带有对多套住房保有者进行惩罚性征税的色彩，但其在稳定房价方面的收效几乎可以忽略不计

与楼市共起伏的房地产税

1997 年亚洲金融危机后，金大中政府采取了一系列房地产刺激政策以提振经济。

财产税和综合土地税在征收标准、计算方式等制度设计上的局限暴露，造成了地区税收严重失衡、有利于多套住房保有者、税负过重等问题，加剧了各个层面上的贫富分化。

面对这种情况，2003 年成立的卢武铉政府宣布改革房地产保有税制，其中最重要的内容便是通过新设属于国家税的「综合不动产税」、即房地产税来遏制房地产投机行为，推动地区均衡发展。

2005 年 12 月底公布的修正案将起征点从 9 亿韩元下调至 6 亿韩元（约 400 万港币）；征税对象从个人改为家庭合计；税率细化为 1%、1.5%、2%、3% 四个等级；税额上限上调至前一年的 300%。

本轮修改后，韩国将近 2% 的家庭成为纳税对象，2006 年房地产税住房部分税收猛增至前一年的 13 倍。

在此基础上，李明博政府对房地产税进行了第二轮修改：征税对象恢复为个人；单套住房保有者起征点放宽至 9 亿韩元并对老年人和 5 年以上长期保有者实施分级减税；税率下调并细化为 0.5%、0.75%、1%、1.5%、2% 五个等级；税额上限恢复为前一年的 150%。

朴槿惠政府基本延续了李明博政府的宽松政策基调，伴随全球经济的逐步复苏和低迷期造成的供给不足，房价从政权末期开始上涨，房地产税也在随后上任的文在寅政府时期迎来了新一轮修改。本轮修改分为 2018 年、2021 年两次，最大的变化是按照住房保有数量和所在地区实施不同的税率。具体为：对 2 套及以下住房保有者按照 0.6%-3.0% 的税率分六级征收；对 3 套及以上住房保有者、指定地区 2 套住房保有者按照 1.2%-6.0% 的税率分六级征税；单套住房保有者起征点放宽至 11 亿韩元（约 725 万港币），并扩大对老年人和 5 年以上长期保有者的减税优惠；3 套及以上住房保有者、指定地区 2 套

住房保有者的税额上限设定为前一年的 300%。严格的税制和持续上涨的房价使 2019 年房地产税住房部分税收创下了 2008 年以后的最高值。

房地产税对调控市场无济于事 韩国房价持续上涨

从这段变迁史可以看出，几经修改后的韩国房地产税，已鲜明地带有对多套住房保有者等人群进行惩罚性征税的色彩。尽管如此，其在稳定房价方面的收效几乎可以忽略不计。

韩国房价的两轮上涨分别出现在 1997 年亚洲金融危机之后、2008 年全球金融危机之后，这两段时期基准利率相对低、流动性大，为楼市创造了宽松的环境。

文在寅政府成立至今共出台了 26 轮政策，此前历届政府的所有房价调控政策几乎全部复活，但每一次却都激发市场去寻找处于政策死角的房产。例如，在首都圈大部分地区实行限贷、限制转让购买权等措施后，位于京畿道外围的小城市乌山开始受到热捧，一跃成为今年下半年韩国全国房价涨幅最高的地区。政府与市场之间这种游戏的结果是，低价住房逐步消失、整体房价被抬高。

具体到政策内容上，政府基于「投机导致房价上涨」的观点，往往将政策重点放在遏制需求端上。这造成了两个后果

其一是限贷、特定地区限购等措施误伤潜在刚需者，引发恐慌性购房。

其次是政策打击色彩过重，忽视市场原理。

去年房地产在韩国家庭资产中占比超过 77%，远远高于美国、日本等其他发达国家。另有调查显示，75% 的韩国人已经或者计划投资房地产为退休生活做准备。

房地产税短期可改善地方财政 无法破解地区发展不均衡困局

全文完

本文由 简悦 SimpRead 转码，用以提升阅读体验，来自 <chrome-extension://ijllcpnolfcooahcekpamkbidhejabll/unreader/main.html>