

# 房产税有万钧之重

原创 王子君的碎碎念 王子君的碎碎念

2021-11-01  
17:56

知乎上随手翻了一些房产税相关的回答，发现很多人对这个问题认识很轻，至少没达到我心中的分量。

在我眼里，房产税如果搞大了，大概历史影响能和分税制改革齐名。

“调节房价”这种作用，实在不算首位。

首先，聊房产税一定绕不开直接税这个属性。

消费税、增值税这种可以藏在商品标价背后的，是间接税；所得税、房产税这种明明白白向你收、你还躲不了的，是直接税。

间接税的好处是隐蔽，薅羊毛的同时羊还没反应，所以B站有很多“你还没上班怎么能算纳税人”的小胖友暴论。

他们哪知道一瓶2块钱的矿泉水，增值税和企业所得税加总会超过20%。

很多人经常嘲讽美帝民众对联邦政府的反抗性。抛开口嗨玩梗认真地说，美帝直接税占比70%才是重要原因。

给出去10美刀，有7美刀是民众直接掏给政府。掏得太明白了，肯定会形成“政府老是来我这搞钱”的感觉。

而我国民众总有种“父母官”情结，重要原因之一就是占比70%的间接税。税收感觉不是直接从自己手上拿走，对体制的态度自然会偏向亲和。

而房产税在直接税里，属于比较特殊的一类。

我称之为“本地化税种”。

交个人所得税，这个税很多人能清晰意识到“我掏钱了”。那这钱拿去干嘛了呢？

搞国防、搞教育、搞生活。课本上说了，国家拿去提供公共产品了。

高度泛化，一个丹东的纳税人也可以为中印边界的军事对峙而自豪，因为理论上他确实负担了一部分这里的军事开支。

但房产税不同，房产税是高度本地化的。

因为房产税所替代的土地财政，就是高度本地化的。

为什么会有土地财政？因为当年干弱枝强，搞了分税制改革后中央拿走优质税种，地方不得不卖地换钱，支撑本地的财政。

为什么会有房产税？因为土地财政支撑不下去了，再为了卖地而拉高地价，会造成难以挽回的泡沫，必须要回收税收体制。

土地财政其实不是税，而是变相出租集体资产（土地）。为了多收钱，各地都会默许拉高地价，地价又是百租之母，最后拉高了社会整体运营成本。

土地财政是花在本地的，那替代品房产税也一定是花在本地的。交个人所得税会有“我为人人”的情怀，交房产税肯定没有，就是交给自己周围肉眼可见的社会。

很多人没有意识到：这可能是我国第一个民众清晰可认知的税收循环。

现在中国每个家庭所持有的房产（不是租，是你买了，贷款的也算）是1.1套，房产税起码能征收到中国70%左右的家庭。

这个税种肯定能影响所有人。

而且从现在的文件来看，房产税已经明确了对土地财政的替代作用，是要收出一个规模的。因此就算会有各种免征条件，但我个人相信，多数人还是得交，无非多寡。

这个真正标准，我猜是以体制人员的收入来制定。因为各种历史原因，体制人员往往有“低工资好房产”的特征（房改给体制人员的地段都很不错）。如果标准定得太狠，他们的工资不能支撑优质房产的房产税，这会影响队伍稳定。

不管标准高低，房产税一定会大大刺激民众对本地社会治理的关注，加速各地方的法制化与民意参与。按钮已经按下，速度则看力度，但肯定回不了头。

我敢肯定：房产税的出台，就是民众参与社会治理的一次龙抬头；而且估计还会明显加重区域分化，因为房产税等于变相给社会治理能力标价了。

然后，才是钱的问题。这个看各地替代土地财政的压力大小，这个压力最终会反映到收增量还是收存量上来。

收增量就是只对新售房屋开征，例如之前房产税试点的上海；收存量就连已经售出的房产也开征，例如同样是试点的重庆。

动存量就意味着全面从土地财政里转型。

再者，才是调节房价的问题。

说实话，房产税调节房价的能力没有想象中那么大，打击虚价的能力倒是挺强。

虚价指得是交易量严重缩水，有价无市。这种固然也该打击，但这种现象往往不在发达和高速增长省市。

房产税终归只是一种直接税，和房产交易里的其他税一样，无非摊进房价里。发达和高速增长省市有交易量支撑，确实能起到稳定价格的作用；但其他地区没有，房产税等于砸盘。

区域不平衡一定会更加明显。（人美帝也没靠房产税实现平衡）

大概真正的利好是租房，很多持有者会把房子拿出来租，增加供给。

总之，房产税的经济影响要看细则，但政治影响，从确认启动那一刻就开始了。

这个税种会让民众第一次深刻感知到国家的存在，从钱包，从身边。

