

<<房地产税国际比较研究>>

图书基本信息

书名：<<房地产税国际比较研究>>

13位ISBN编号：9787509530443

10位ISBN编号：750953044X

出版时间：2011-11

出版时间：中国财政经济出版社一

作者：蔡红英，范信葵 著

页数：235

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<房地产税国际比较研究>>

### 内容概要

自党的十六届三中全会提出要进行房地产税改革以来，财政部、国家税务总局组织大量国内外专家开展相关研究，召开研讨会近10余次参与研究的专家学者近百余人。

我们作为项目的参与成员，主要从事房地产税国际比较研究。

俄国著名教育学家乌中斯基曾说：“‘比较’是一切理解和思维的基础，我们正是通过比较来了解世界的一切。

”尽管我们知道，早在20世纪90年代，就有一些专家学者研究其他国家和地区房地产税征收制度。但同时我们也看到，近20年来，世界大多数国家，包括美国、英国、加拿大、日本等世界发达国家，都在不断对不动产税制进行调整、改革，以适应地方治理、民主政治发展需求。由此，对各国房地产税改革进行进一步的跟踪研究是一件很有意义的工作。

本次编著《房地产税国际比较研究》一书的目的在于：在我们团队及其他专家学者前期研究成果的基础上，深入了解各国政治、文化背景，取得有关国家最新官方资料，对前期的研究进行求证和更新，并进行系统的归纳和总结，以给读者和相关实际部门提供一份准确、可靠、有借鉴意义的研究成果。

<<房地产税国际比较研究>>

书籍目录

第一章 美国、加拿大房地产税

第一节 美国房地产税

第二节 加拿大房地产税

第二章 英国、德国房地产税

第一节 英国房地产税

第二节 德国房地产税

第三章 俄罗斯、立陶宛、塞浦路斯房地产税

第一节 俄罗斯房地产税

第二节 立陶宛房地产税

第三节 塞浦路斯房地产税

第四章 澳大利亚、新西兰房地产税

第一节 澳大利亚房地产税

第二节 新西兰房地产税

第五章 巴西、南非房地产税

第一节 巴西房地产税制

第二节 南非房地产税

第六章 部分亚洲国家和地区房地产税

第七章 房地产税制国际比较

附录

参考文献

## <<房地产税国际比较研究>>

### 章节摘录

版权页：插图：（三）计税依据1.年度价值：房地产税根据应税财产的年度租金价值进行计征。年度价值被定义为：“财产年复一年租赁出去所获得的租金，但需从中扣除：如果该财产属于房屋、建筑物或其他容易腐烂的财产，从中扣除该租金的10%；如果该财产是土地或其他不动产，从中扣除该租金的5%，但是，不管在何种情况下，年度租金价值都不得低于该财产资本价值的5%。”

年度价值的评估通常由设立了评估管理处的区域当局进行。

不过，年度价值的评估也可以由新西兰评估公司或区域当局任命的执业评估师从事。

当明显存在确切的租赁市场（例如商业用地、零售用地和工业用地的租赁市场）时，可以直接参照租赁市场评估财产的年度价值。

如果没有现存的市场，那么可以直接用财产“资本价值的5%”作为该财产的年度价值。

2.资本价值：房地产税根据应税财产的资本价值进行计征。

土地的资本价值被定义为：“业主的地产或权利，在没有设立抵押或其他义务的情况下，根据真正的卖者所要求的合理条件在评估日出售可获得的价值总额。”

3.土地价值：房地产税根据应税财产的土地价值进行计征。

任何土地的土地价值被定义为：“业主的地产或权利，在没有设立抵押或其他义务并且该土地没有进行（法律所定义的）改良的情况下，根据真正的卖者所要求的合理条件在评估日出售可获得的价值总额。”

改良物的价值是指：“在评估日该改良物所增加的土地价值。”

任何土地的“改良物”是指：“到评估日为止尚能增加土地价值的所有的已修建工程或已使用的物质，或者该土地的任何业主或占用者为增加该土地的效用（interests）所花费的资本或劳动所带来的截止评估日尚未耗尽（unexhausted）的效用。”

未改良价值的概念要求评估师根据排除改良物在外的土地可能的现行状态对该土地进行评估。

在土地贬值的情形，该土地的现行条件可能与其初试条件不一样。

经过一段时间后，一般就会出现对于全国许多地方的自然条件非常不同的解释。

根据现行的法律，土地价值包括为使得该土地适合开发所进行的所有改良或花费的资本或劳动。

例如，对于农业用地，铺设地下排水设施或清除灌木丛所花费的成本，或者将该土地改造成牧场所花费的成本都应计入该土地的土地价值。

又如在城市中，某人用40000新西兰元购买一块地皮，又用10000新西兰元进行地基填土、排水和土地保持以提供建房基地，这将立即增加该土地的土地价值。

## <<房地产税国际比较研究>>

### 编辑推荐

《房地产税国际比较研究》是中国地方税改革系列丛书之一。

<<房地产税国际比较研究>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>