

房地产税收入用途对居民纳税意愿的影响^{*}

刘 华 陈力朋 魏 娟

内容提要:居民缴纳房地产税的意愿不仅会影响居民的纳税遵从度,而且直接关系到未来房地产税的实施效果。因此,本文利用情景模拟实验,实证分析了房地产税收入用途对我国居民纳税意愿的影响。研究发现:(1)在政府明确房地产税收入用途后,居民的纳税意愿会显著提高;(2)不同的房地产税收入用途会导致居民的纳税意愿出现显著差异,但政府将房地产税的收入用于改善“教育、医疗、环境和交通等公共服务”时,居民的纳税意愿最高;(3)政府将房地产税的收入用于“保障性住房建设”时,居民的纳税意愿最低,这表明上海与重庆房产税改革试点中将房产税收入用于“保障性住房与公共租赁住房建设”的做法不利于提高居民的纳税意愿。因此,在未来推进房地产税改革和立法的过程中,政府需要明确房地产税的收入用途,并将房地产税收入主要用于改善地方的教育、医疗、环境和交通等公共服务。

关键词:房地产税 收入用途 纳税意愿 税制改革

作者简介:刘 华,华中科技大学管理学院教授、博士生导师,430074;

陈力朋(通讯作者),郑州大学商学院讲师、博士,450001;

魏 娟,广东工业大学管理学院讲师、博士,510520。

中图分类号:F812.42 **文献标识码:**A **文章编号:**1002-8102(2020)10-0034-15

一、问题提出

为了筹集地方财政收入、调节个人收入分配和调控经济运行,中央政府一直在加快推进房地产税^①改革的进程。特别是自党中央在十八届三中全会上明确提出加快房地产税立法并适时推进

^{*} 基金项目:国家自然科学基金项目“开放性背景下房地产税改革对居民行为的影响研究”(71673094);国家自然科学基金项目“房屋价值与居民收入不相称条件下的房地产税纳税能力评估与税制设计研究”(71873049);国家自然科学基金项目“税收凸显性、纳税感知度与居民行为偏好研究”(71903182)。作者感谢匿名审稿人的宝贵建议,文责自负。陈力朋电子邮箱:chenlipeng@zhu.edu.cn。

^① 本文中的“房地产税”或“房产税”是指个人或家庭住房保有环节的房地产税或房产税。需要说明的是,党的十八届三中全会之前官方的表述是“房产税”,但在党的十八届三中全会之后官方的表述更改为“房地产税”。因此,本文在不同的语境中采用不同的表述方式。

改革以来,我国房地产税改革的步伐明显加快。在党的十九大召开之后,我国房地产税改革的基本原则得到明确,即“立法先行、充分授权、分步推进”(肖捷,2017)。此后,《房地产税法》被列入《十三届全国人大常委会立法规划》,并被列为“条件比较成熟、任期内拟提请审议的法律草案”。此外,从地方政府的角度来看,在“营改增”全面实施之后,地方政府失去了“营业税”这一主体税种,加之“减税降费”力度的提高,地方政府的财政压力不断加大,所以我国地方政府也希望尽快开征房地产税,以完善地方税体系和补充地方财政收入,缓解其财政压力。因此,稳妥推进房地产税立法,并适时开征房地产税,是当前中央政府与地方政府的共识,也是确凿无疑的方向。

然而,房地产税的顺利开征不仅需要中央政府与地方政府的共同努力,还需要得到广大纳税人的大力支持与积极响应(叶姗,2019)。但是,当前我国居民对开征房地产税的支持率与纳税意愿相对较低。^①因此,如何有效提高居民缴纳房地产税的意愿,是我国政府与立法部门必须充分考虑和亟待解决的一个重要问题。首先,在我国对个人或家庭所有的住房长期免征房产税的现实背景下,住房保有环节的房地产税对居民或家庭而言是一个新税种,而一个新税种的开征既要考虑居民的纳税能力,更要充分考虑居民的纳税意愿。其次,房地产税是我国当前财产税制度的重大改革,其纳税人主要是持有房产的自然人,征收房地产税会增加居民的税收负担与税负痛苦(叶姗,2019),并直接影响居民家庭的可支配收入,特别是在当前房屋价值与居民收入严重不相称的情况下(李文,2019),居民缴纳房地产税的意愿普遍偏低。最后,房地产税作为直接税,税收凸显性相对较高,纳税人更易察觉和感知(Chetty等,2009),然而,当税收凸显性较高时,纳税人在纳税方面的违规现象(偷税、逃税等)也会显著增加。因此,深入探讨房地产税收入用途对居民纳税意愿^②的影响,可以为政府部门通过优化房地产税的税制设计来提高居民纳税遵从水平提供理论支撑和政策依据,从而提高未来房地产税的实施效果。

但比较遗憾的是,居民的房地产税纳税意愿问题还没有引起国内学者的足够重视。近年来,特别是自2011年上海和重庆进行房产税改革试点以来,尽管房地产税改革的问题引起了国内学者的高度关注,但是,当前国内学者关于房地产税问题的研究主要集中在房产税改革对房价的影响及收入分配效应(刘甲炎、范子英,2013;范子英、刘甲炎,2015)、房地产税的潜在税收收入能力(李文,2014;刘蓉等,2015)、房地产税免税扣除方式及效应分析(岳树民等,2019)、房地产税纳税能力与税负分布(张平、侯一麟,2016)等方面。而关于居民房地产税纳税意愿问题,虽然国外学者已有研究涉及(Yinger,1982;Yinger和Nguyen-hoang,2016),但国内学者的相关研究还相对较少,仅张平和侯一麟(2019)基于房地产税的不同减免方案模拟分析了城镇居民的房地产税纳税意愿,发现不同地区和收入家庭的房地产税纳税意愿存在较大差异。刘金东等(2019)基于我国30个省份130个城市城镇家庭调研数据的实证研究发现,房地产税的支付意愿受到年龄、住房套数和地方治理关系的显著影响。但是,重庆和上海房产税改革试点的税制设计是否有利于提高居民纳税意愿,以及如何提高居民的房地产税纳税意愿等重要问题,当前国内学者的研究还极其缺乏,亟待进行系统全面深入的研究。有鉴于此,在当前深化税制改革与稳妥推进房地产税立法的背景下,为了提高居民缴纳房地产税的意愿与未来房地产税的实施效果,本文基于我国居民税收意识的现

① 2018年山东财经大学“房地产税支付意愿与纳税能力调查”课题组的调查结果显示:在1240个城镇家庭有效样本中,仅有40.73%的家庭支持开征房地产税。

② 本文所称的“纳税意愿”是指居民申报缴纳住房保有环节房地产税的意愿,即住房保有环节房地产税的支付意愿。

状,从纳税人的视角出发,深入探讨了房地产税收收入用途(下文简称“税收用途”)①对居民纳税意愿的影响,以期为我国的房地产税改革提供理论支撑与经验证据。

与以往的研究相比,本文主要有如下贡献和创新点。第一,在研究内容方面,以往的研究主要关注房地产税本身及其经济效应,而本文的研究则基于我国“沪渝”房产税收入用途设计的现状,探讨了税收用途对居民纳税意愿的影响,并分析了不同税收用途对居民纳税意愿的影响是否存在差异。第二,在研究视角方面,以往的研究主要基于房产税制设计的视角,探讨房产税改革可能产生的社会经济效应,而本文的研究则主要是基于纳税人的视角,探讨如何通过优化税制设计来提高居民缴纳房地产税的意愿。第三,在研究方法方面,以往居民纳税意愿的研究主要是理论分析或调查分析,而本文将理论分析与实证分析相结合,并在实证研究中借鉴了管理学研究中常用的情景模拟实验。

二、制度背景与研究假说

我国现行房产税的征税依据是国务院 1986 年颁布并于当年 10 月 1 日施行的《中华人民共和国房产税暂行条例》(下文简称《房产税暂行条例》)。^② 该《房产税暂行条例》就房产税的纳税义务人、征税范围、税率、计税依据、应纳税额的计算、税收优惠与征收管理等进行了明确规定。但是,限于当时社会经济条件的客观条件,对于“个人所有非营业用的房产”免征房产税,并一直持续至今。与国际上普遍实行的房产税制相比,当前我国的房产税制有如下两个缺陷。第一,与国外房产税的征税范围相比,我国现行房产税的征税范围过于狭窄。当前我国房产税的征税范围仅限于城市、县城、建制镇和工矿区内的经营性房产,而“个人或家庭居住用房产”未纳入房产税的征税范围。第二,与国外房产税的收入用途相比,我国现行《房产税暂行条例》未明确规定税收的具体用途,房产税的收入由地方政府作为财政收入统一支配使用,而欧美发达国家明确规定将房产税收入主要用于“基础教育、公共安全、市政设施与公共交通等公共服务”(任强,2015)。然而,近年来,随着我国居民家庭持有房产数量与房产财富的快速增长,现行的房产税制度已经与当前我国社会经济发展的现状严重不相匹配。因此,自党中央在十六届三中全会上提出要对不动产开征统一规范的物业税以来,中央政府一直在积极探索和积极推进房地产税改革。

为了加快推进房地产税改革的进程,2011 年 1 月,国务院同意重庆与上海开展房产税改革试点,并从实际出发制定具体征收办法。为此,重庆和上海市政府分别颁布了《重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》、《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》和《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》。与我国现行的《房产税暂行条例》相比,重庆与上海的房产税改革试点有两个重要突破。第一,扩大了房产税的征税范围,将部分个人或家庭住房纳入了征税范围。如重庆将“个人拥有的独栋商品住宅,个人新购的高档住房,在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含)以上的普通住房”纳入房产税改革试点的征税范围;上海将“上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房和非上海市居民家庭在上海市新购的住房”纳入房产税改革试点的征税范围。第二,明确规定了税收用途,将房产税收入主要用于公租房与保障房(下文简称“保障住房”)。重庆的规定是“个人

① 本文中所称的“税收用途”指的是住房保有环节房地产税收收入的具体用途。

② 2011 年 1 月 8 日根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订。

住房房产税收入全部用于公共租赁住房的建设和维护”;而上海的规定是“对房产税试点征收的收入,用于保障性住房建设等方面的支出”。但是,与国外房产税的收入用途相比,重庆与上海的房产税改革试点并没有体现出房产税是“受益税”的特点,即当前重庆与上海房产税改革试点中的纳税人并不是房产税的直接受益人。

在现行房产税制下,我国的房产税主要面向企业单位征收,而我国税务机关面向企业单位的税收征管体系比较健全,税收征管经验也比较丰富。但是,房地产税改革后的征收范围将扩展至家庭自有住房和保有环节,并且主要面向个人或家庭征收,纳税人的数量必然会大幅度增加,征管难度也势必会提高。但未来的房地产税可能主要是依靠纳税人自主申报缴纳,而居民的纳税意愿会直接影响其纳税申报行为。因此,如何提高居民的纳税意愿对未来房地产税的有效实施至关重要。在当前分税制的财政体制下,房地产税开征后将会成为地方政府财政收入的重要来源,税收收入也主要由地方政府来进行支配和使用(贾康,2015)。而地方政府是否明确房地产税的收入用途,会直接影响纳税人的税收知情权和受益权,这可能会影响居民的纳税意愿与申报缴纳房地产税的积极性(朱为群、许建标,2019)。在当前地方政府财政支出存在偏向的背景下,如果不明确规定房地产税的收入用途,地方政府可能更偏向于将房地产税的收入用于生产性支出,以发展地方经济。那么,与发展地方经济相比,重庆与上海将房地产税收入用于“公共租赁住房与保障性住房”建设的改革是否会提高居民的纳税意愿呢?此外,与重庆和上海的房产税改革试点相比,国外将房产税收入用于改善“公共服务”的做法是否更有利于居民纳税意愿的提高呢?

房地产税属于“受益税”基本是当前国内外学者的共识(张平等,2016;Hamilton,1976;Oates,1969,1973),而就重庆与上海的房产税改革试点而言,尽管重庆与上海均明确规定了房产税的收入用途,但无论是重庆将房产税收入用于“公共租赁住房建设和维护”的规定,还是上海将房产税收入用于“保障性住房建设”的规定,其受益人均不是房地产税的纳税人,而是依靠租赁公租房或购买保障性住房生活且不缴纳房产税的居民或家庭。因此,当地方政府将房地产税收入用于“保障住房”时,虽然有助于调节贫富差距,促进社会公平,但可能并不利于提高居民的纳税意愿。而当地方政府将房地产税收入用于“生产性支出和发展地方经济”(下文简称“发展经济”)时,虽然房地产税的纳税人不是直接受益人,但地方经济发展可以增加就业机会并促进居民收入水平的提高,甚至还可以带动房价上涨而使居民持有的房产增值,这能够使房地产税的纳税人间接受益。因此,与地方政府将房地产税收入用于“保障住房”相比,将其用于“发展经济”时,居民的纳税意愿可能会有所提高。但是,根据房地产税是“受益税”的理论,房地产税是房产消费者对政府提供公共服务的一种支付,即纳税人为了享受政府提供的相应公共服务或公共产品而缴纳房地产税(刘蓉、李阿姣,2018)。特别是在纳税人可以自由流动的情况下,“用脚投票”的机制会匹配房地产税与地方政府提供的公共服务。因此,如果地方政府借鉴国外的做法,将房地产税收入用于改善“教育、医疗、环境和交通等公共服务”(下文简称“公共服务”)时,纳税人将成为直接受益人,其纳税意愿可能会显著提高。此外,我国房地产税的纳税人可能主要是持有房产的中高收入群体,其对优质公共产品与公共服务的需求偏好会更多,当对其征收房地产税并将税收收入用于改善公共服务时,房地产税会对其公共产品消费产生一定的替代效应。因此,将房地产税收入用于“公共服务”时,居民的纳税意愿可能会相对较高。

基于上述分析,本文提出如下研究假说。

假说1:与现行《房产税暂行条例》不规定房产税的收入用途相比,明确规定房地产税收入用途可以提高纳税人的税收知情权,居民的纳税意愿可能会因此而提高。

假说 2: 房地产税的收入用途不同时, 其受益对象可能会发生变化, 这可能会影响居民的纳税意愿。因此, 不同收入用途下居民缴纳房地产税的意愿会存在差异性。

假说 3: 根据“受益税”理论, 相比重庆和上海房产税收入用途的规定, 当地方政府将房地产税收入用于“公共服务”时, 居民的纳税意愿可能会更高。

三、研究设计与模型设定

(一) 研究设计

鉴于我国现行《房产税暂行条例》尚未明确规定税收用途, 仅重庆和上海的房产税改革试点中明确规定将房产税收入用于“保障住房”的现状。为了模拟分析明确税收用途是否会提高居民的纳税意愿, 税收用途不同时居民的纳税意愿是否存在差异, 以及重庆和上海将房产税的收入用于建设“保障住房”的做法是否有利于提高居民的纳税意愿。本文采用管理学研究中常用的情景模拟的组间实验设计, 针对实验组和控制组分别设计不同的实验问卷, 并通过实验问卷进行实验数据的采集。为了将全部实验参与者分为控制组和实验组, 主要根据实验参与者的生日进行了随机分组, 生日(尾数)是单数的被分入控制组, 生日(尾数)是双数的被分入实验组。

鉴于在当前我国财政预算管理体制下, 税收收入不区分具体用途的现实。为了探讨明确税收用途后, 居民的纳税意愿是否会发生变化, 首先以不明确房地产税的收入用途(以下简称“用途不明”)作为控制组, 以明确将房地产税的收入用于“发展经济”、“保障住房”与“公共服务”^①分别作为实验组。然后, 为了探讨不同房地产税收入用途对居民纳税意愿的影响是否存在差异, 设计了如下三个实验: (1) 控制组的税收用途是“发展经济”, 实验组的税收用途是“保障住房”; (2) 控制组的税收用途是“发展经济”, 实验组的税收用途是“公共服务”; (3) 控制组的税收用途是“保障住房”, 实验组的税收用途是“公共服务”。

(二) 变量说明

本文的被解释变量是居民纳税意愿, 用以度量居民缴纳房地产税意愿的程度。为了测量居民缴纳房地产税的意愿, 本文在借鉴国内外相关研究的基础上, 采用李克特五点量表法。具体而言, 本文采用对问卷中“您是否愿意主动申报缴纳房地产税?”问题的回答来度量不明确房地产税收入用途, 以及明确将房地产税的收入分别用于“保障住房”、“发展经济”与“公共服务”时居民的纳税意愿。问卷要求实验参与者在“完全不愿意”、“不太愿意”、“一般”、“比较愿意”和“完全愿意”五个选项之间进行选择, 并且将其分别赋值为 1、2、3、4、5, 其中 1 表示“完全不愿意”, 5 表示“完全愿意”, 数值越大, 表示居民缴纳房地产税的意愿越高。

本文的核心解释变量是房地产税收入用途 (*Taxpurpose*), 用以度量地方政府将房地产税的收入用于“保障住房”、“发展经济”或“公共服务”。此外, 在实证分析的过程中, 为了控制个体特征及家庭收入与住房等相关因素对居民纳税意愿的影响, 还采集了实验参与者的性别 (*Gender*)、年龄 (*Age*)、婚姻状况 (*Marriage*)、教育水平 (*Education*)、家庭收入 (*Income*)、房产数量 (*Houamount*)、住房面积 (*Livspace*) 和还贷压力 (*Repayment*) 等个体特征与家庭信息作为控制变量, 主要控制变量的定义与赋值如表 1 所示。

^① 在实验过程中, 为了让实验参与者准确理解“公共服务”, 我们明确告诉实验参与者“公共服务”是指政府将房地产税的收入用于改善当地的教育、医疗、环境和交通等公共服务。

表 1 主要变量的定义与赋值

变量名称	变量定义与赋值
家庭收入	家庭每年的总收入(1~5 分别表示 8 万元以下、8 万~15 万元、15 万~30 万元、30 万~50 万元、50 万元以上)
还贷压力	每月房贷的还款数额(0~6 分别表示无房贷、1~1000 元、1001~2000 元、2001~3000 元、3001~5000 元、5001~8000 元、8000 元以上)
房产数量	家庭的房产数量(0~5 分别表示 0 套、1 套、2 套、3 套、4 套、5 套及以上)
住房面积	家庭现在居住房屋的面积(0~6 分别表示无房产、70 平方米及以下、70~90 平方米、90~120 平方米、120~150 平方米、150~200 平方米、200 平方米以上)
性别	“男性”赋值为 1,“女性”赋值为 0
年龄	1~6 分别表示 18~24 岁、25~34 岁、35~44 岁、45~54 岁、55~64 岁、65 岁及以上
婚姻状况	“已婚”赋值为 1,“未婚”赋值为 0
教育水平	目前的受教育程度(1~5 分别表示小学、初中、高中/中专、大学本/专科、研究生及以上)

(三) 计量模型的设定

本文的被解释变量居民纳税意愿(TW)是取值范围为 1~5 的有序离散变量。因此,选择使用 Ordered Probit 模型。假定居民的潜在纳税意愿为 TW^* ,其影响方程可以用如下线性形式表示:

$$TW^* = \alpha X + \mu \quad (1)$$

其中, X 是可能影响居民纳税意愿的一组解释变量, μ 是随机误差项。 TW^* 是与被解释变量居民纳税意愿(TW)相对应的潜在变量。我们假设 r_i 是一组新的参数,且 $r_1 < r_2 < r_3 < r_4$,则 TW 与 TW^* 存在如下关系:

$$TW = \begin{cases} 1, & \text{如果 } TW^* \leq r_1 \\ 2, & \text{如果 } r_1 < TW^* \leq r_2 \\ 3, & \text{如果 } r_2 < TW^* \leq r_3 \\ 4, & \text{如果 } r_3 < TW^* \leq r_4 \\ 5, & \text{如果 } TW^* > r_4 \end{cases} \quad (2)$$

那么在给定解释变量 X 时,被解释变量的每一个响应概率如下所示,其中 $j=2,3,4$, \emptyset 为分布函数。

$$\begin{cases} P(TW = 1 | X) = P(TW^* \leq r_1 | X) = \emptyset(r_1 - \alpha X) \\ P(TW = j | X) = P(r_{j-1} < TW^* \leq r_j | X) = \emptyset(r_j - \alpha X) - \emptyset(r_{j-1} - \alpha X) \\ P(TW = 5 | X) = P(TW^* > r_4 | X) = 1 - \emptyset(r_4 - \alpha X) \end{cases} \quad (3)$$

具体而言,为实证分析房地产税收入用途对居民房地产税纳税意愿的影响及程度,本文设定如下具体的 Ordered Probit 模型。

$$TW_i = \alpha_0 + \alpha_1 Taxpurpose1_i + \beta X_i + \mu_i \quad (4)$$

$$TW_i = \alpha_0 + \alpha_1 Taxpurpose2_i + \beta X_i + \mu_i \quad (5)$$

$$TW_i = \alpha_0 + \alpha_1 Taxpurpose3_i + \beta X_i + \mu_i \quad (6)$$

$$TW_i = \alpha_0 + \alpha_1 Taxpurpose4_i + \beta X_i + \mu_i \quad (7)$$

其中, $Taxpurpose_i$ 表示“房地产税收入用途”, 在式(4)中, 当 $Taxpurpose1_i = 0$ 时, 表示房地产税的收入“用途不明”, 当 $Taxpurpose1_i = 1$ 时, 表示房地产税的收入分别被用于“发展经济”、“保障住房”或“公共服务”; 在式(5)中, 当 $Taxpurpose2_i = 0$ 时, 表示房地产税的收入用于“发展经济”, 当 $Taxpurpose2_i = 1$ 时, 表示房地产税的收入用于“保障住房”; 在式(6)中, 当 $Taxpurpose3_i = 0$ 时, 表示房地产税的收入用于“发展经济”, 当 $Taxpurpose3_i = 1$ 时, 表示房地产税的收入用于“公共服务”; 在式(7)中, 当 $Taxpurpose4_i = 0$ 时, 表示房地产税的收入用于“保障住房”, 当 $Taxpurpose4_i = 1$ 时, 表示房地产税的收入用于“公共服务”。 X_i 为一组控制变量, 具体包括受访者的性别、年龄、婚姻状况、教育水平、家庭收入、房产数量、住房面积和还贷压力等; μ_i 表示与解释变量无关的随机扰动项。

四、实证分析结果与讨论

为了实证检验税收用途对居民纳税意愿的具体影响, 本文对实验调查数据进行回归分析。首先, 以不明确房地产税收入用途作为控制组, 以税收分别用于“发展经济”、“保障住房”和“公共服务”作为实验组, 实证分析了明确税收用途是否可以提高居民的纳税意愿。其次, 以税收用于“发展经济”作为控制组, 以税收分别用于“保障住房”和“公共服务”作为实验组; 以税收用于“保障住房”作为控制组, 以税收用于“公共服务”作为实验组, 实证分析了税收用途不同时居民纳税意愿是否存在差异, 以及重庆与上海房产税改革试点的做法是否有利于提高居民的纳税意愿。最后, 在分别剔除无房产样本与家庭住房面积在 70 平方米及以下的样本后, 进行了稳健性检验。

(一) 明确房地产税收入用途对居民纳税意愿的影响

表 2 报告了明确房地产税收入用途对居民纳税意愿影响的估计结果。控制组中未明确税收用途, 而在实验组中分别明确将税收用于“发展经济”、“保障住房”与“公共服务”。其中第(1)~(2)列的实验组是明确将税收用于“发展经济”, 第(3)~(4)列的实验组是明确将税收用于“保障住房”, 第(5)~(6)列的实验组是明确将税收用于“公共服务”。表 2 中第(1)、(3)、(5)列是在仅控制居民个体特征的情况下, 分别将税收用于“发展经济”、“保障住房”和“公共服务”时, 税收用途对居民纳税意愿影响的估计结果; 第(2)、(4)、(6)列是在第(1)、(3)、(5)列的基础上, 进一步控制了居民的家庭收入、还贷压力、房产数量与住房面积后, 税收用途对居民纳税意愿影响的估计结果。

从表 2 的估计结果中可以看出, 在第(1)~(2)列中税收用途的估计系数在 1% 的水平下显著为正, 这表明将税收用于“发展经济”会对居民的纳税意愿产生显著的正向影响, 即与不明确房地产税的收入用途相比, 地方政府明确将税收用于“发展经济”时, 居民的纳税意愿会显著提高。在第(3)~(4)列中税收用途的估计系数也均在 1% 的水平下显著为正, 这表明将税收用于“保障住房”也会对居民的纳税意愿产生显著的正向影响, 即与不明确房地产税的收入用途相比, 地方政府明确将税收用于“保障住房”时, 居民的纳税意愿也会显著提高。在第(5)~(6)列中税收用途的估计系数同样均在 1% 的水平下显著为正, 这表明将税收用于“公共服务”同样会对居民的纳税意愿产生显著的正向影响, 即与不明确房地产税的收入用途相比, 地方政府明确将税收用于“公共服务”时, 居民的纳税意愿会显著提高。由此可见, 明确税收用途可以显著提高居民的纳税意愿, 这验证了本文的研究假说 1。本文认为这可能主要是由于明确房地产税的收入用途后, 一方面可以保证房地产税纳税人的税收知情权, 便于纳税人行使其税收监督权; 另一方面也可以保证房地产税纳税人是房地产税的直接或间接受益人。因此, 居民缴纳房地产税的意愿会更高。

表 2 明确房地产税收入用途对居民纳税意愿影响的估计结果

解释变量	被解释变量:居民纳税意愿					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	发展经济		保障住房		公共服务	
<i>Taxpurpose</i>	0.2177 *** (0.0636)	0.2160 *** (0.0637)	0.2033 *** (0.0634)	0.2003 *** (0.0635)	0.4803 *** (0.0656)	0.4788 *** (0.0658)
<i>Income</i>		0.0627 * (0.0357)		0.0734 ** (0.0359)		0.0433 (0.0339)
<i>Repayment</i>		0.0068 (0.0236)		-0.0337 (0.0235)		-0.0295 (0.0232)
<i>Houamount</i>		-0.1188 ** (0.0497)		-0.1100 ** (0.0490)		-0.0600 (0.0486)
<i>Livspace</i>		0.0454 * (0.0275)		0.0436 (0.0272)		0.0285 (0.0271)
个体特征	控制	控制	控制	控制	控制	控制
<i>N</i>	1121	1121	1121	1121	1121	1121
Wald chi2	13.92	22.83	13.04	23.55	60.92	67.41
Prob > chi2	0.0161	0.0066	0.0230	0.0051	0.0000	0.0000
Pseudo R ²	0.0043	0.0067	0.0040	0.0069	0.0187	0.0198

注:(1)括号内是稳健标准误;(2)***、**和*分别表示在1%、5%和10%的水平下显著。(3)个体特征变量包括性别、年龄、婚姻状况和教育水平。下同。

为了进一步比较分析明确房地产税收入用途对居民具体纳税意愿取值概率的影响,基于表2中第(2)、(4)、(6)列的估计结果,进一步计算了明确房地产税收入用途对居民纳税意愿的边际影响,具体计算结果如表3所示。

表 3 明确房地产税收入用途对居民纳税意愿影响的边际效应

解释变量	分类	被解释变量:居民纳税意愿				
		<i>Y</i> = 1	<i>Y</i> = 2	<i>Y</i> = 3	<i>Y</i> = 4	<i>Y</i> = 5
<i>Taxpurpose</i>	发展经济	-0.0412 *** (0.0121)	-0.0429 *** (0.0129)	0.0067 *** (0.0026)	0.0421 *** (0.0126)	0.0352 *** (0.0104)
	保障住房	-0.0384 *** (0.0121)	-0.0396 *** (0.0128)	0.0070 *** (0.0027)	0.0372 *** (0.0119)	0.0338 *** (0.0108)
	公共服务	-0.0824 *** (0.0115)	-0.0949 *** (0.0135)	-0.0018 (0.0032)	0.0835 *** (0.0118)	0.0957 *** (0.0135)

首先,就将税收用于“发展经济”对居民纳税意愿的边际影响而言,从表3中可以看出,明确将税收用于“发展经济”时,税收用途对居民“完全不愿意”(*Y* = 1)和“不太愿意”(*Y* = 2)纳税的边际影响分别为-0.0412和-0.0429。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“完全不愿意”和“不太愿意”纳税的概率分别下降了4.12%和4.29%,即与不明确房地产税的收入用途

相比,地方政府明确将税收用于“发展经济”时,居民“完全不愿意”和“不太愿意”缴纳房地产税的概率分别下降了 4.12% 和 4.29%。但税收用途对居民“比较愿意”(Y=4)和“完全愿意”(Y=5)纳税的边际影响分别为 0.0421 和 0.0352。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“比较愿意”和“完全愿意”纳税的概率分别增加了 4.21% 和 3.52%,即与不明确房地产税的收入用途相比,地方政府明确将税收用于“发展经济”时,居民“比较愿意”和“完全愿意”缴纳房地产税的概率分别增加了 4.21% 和 3.52%。

其次,就将税收用于“保障住房”对居民纳税意愿的边际影响而言,从表 3 中可以看出,明确将税收用于“保障住房”时,税收用途对居民“完全不愿意”(Y=1)和“不太愿意”(Y=2)纳税的边际影响分别为 -0.0384 和 -0.0396。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“完全不愿意”和“不太愿意”纳税的概率分别下降了 3.84% 和 3.96%,即与不明确房地产税的收入用途相比,地方政府明确将税收用于“保障住房”时,居民“完全不愿意”和“不太愿意”缴纳房地产税的概率分别下降了 3.84% 和 3.96%。但税收用途对居民“比较愿意”(Y=4)和“完全愿意”(Y=5)纳税的边际影响分别为 0.0372 和 0.0338。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“比较愿意”和“完全愿意”纳税的概率分别增加了 3.72% 和 3.38%,即与不明确房地产税的收入用途相比,地方政府明确将税收用于“保障住房”时,居民“比较愿意”和“完全愿意”缴纳房地产税的概率分别增加了 3.72% 和 3.38%。

最后,就将税收用于“公共服务”对居民纳税意愿的边际影响而言,从表 3 中可以看出,明确将税收用于“公共服务”时,税收用途对居民“完全不愿意”(Y=1)和“不太愿意”(Y=2)纳税的边际影响分别为 -0.0824 和 -0.0949。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“完全不愿意”和“不太愿意”纳税的概率分别下降了 8.24% 和 9.49%,即与不明确房地产税的收入用途相比,地方政府明确将税收用于“公共服务”时,居民“完全不愿意”和“不太愿意”缴纳房地产税的概率分别下降了 8.24% 和 9.49%。但税收用途对居民“比较愿意”(Y=4)和“完全愿意”(Y=5)纳税的边际影响分别为 0.0835 和 0.0957。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“比较愿意”和“完全愿意”纳税的概率分别增加了 8.35% 和 9.57%,即与不明确房地产税的收入用途相比,地方政府明确将税收用于“公共服务”时,居民“比较愿意”和“完全愿意”缴纳房地产税的概率分别增加了 8.35% 和 9.57%。

综上所述,可以看出,尽管地方政府在明确房地产税的收入用途后,居民的纳税意愿会提高。但是,相比较而言,将税收用于“公共服务”时,居民纳税意愿提高的幅度最大;将税收用于“发展经济”和“保障住房”时,居民纳税意愿提高的幅度明显偏低;而将税收用于“保障住房”时,居民纳税意愿提高的幅度最小。这可能主要是由于将税收用于“公共服务”时,房地产税的纳税人是直接的受益人;将税收用于“发展经济”时,房地产税的纳税人是间接受益人;而将税收用于“保障住房”时,房地产税的纳税人并不是受益人。

(二)不同房地产税收入用途对居民纳税意愿影响的差异

表 4 报告了不同税收用途对居民纳税意愿影响差异的估计结果。其中第(7)~(8)列的控制组是将税收用于“发展经济”,实验组是将税收用于“保障住房”;第(9)~(10)列的控制组是将税收用于“发展经济”,实验组是将税收用于“公共服务”;第(11)~(12)列的控制组是将税收用于“保障住房”,实验组是将税收用于“公共服务”。表 4 中第(7)、(9)、(11)列是在仅控制居民个体特征的情况下,不同税收用途对居民纳税意愿影响的估计结果;第(8)、(10)、(12)列是在第(7)、(9)、(11)列的基础上,进一步控制了居民的家庭收入、还贷压力、房产数量与住房面积后,不同税

收用途对居民纳税意愿影响的估计结果。

从表4中可以看出,在第(7)~(8)列中税收用途的估计系数在10%的水平下显著为负,这表明与控制组中将税收用于“发展经济”相比,实验组中将税收用于“保障住房”会降低居民的纳税意愿,即与将税收用于“发展经济”相比,地方政府将税收用于“保障住房”时,居民的纳税意愿反而会降低。本文认为这可能主要是由于将税收用于“发展经济”时,房地产税的纳税人可以间接受益,但是将税收用于“保障住房”时,房地产税的纳税人无法受益。因此,居民纳税的意愿会降低。在第(9)~(10)列中税收用途的估计系数均在1%的水平下显著为正,这表明与控制组中将税收用于“发展经济”相比,实验组中将税收用于“公共服务”会显著提高居民的纳税意愿,即与将税收用于“发展经济”相比,地方政府将税收用于“公共服务”时,居民纳税的意愿会显著提高。本文认为这可能主要是由于将税收用于“发展经济”时,房地产税的纳税人只能间接受益,并且受益相对较小,而将税收用于“公共服务”时,房地产税的纳税人将会是房地产税的直接受益人,因此,居民的纳税意愿会显著提高。在第(11)~(12)列中税收用途的估计系数也均在1%的水平下显著为正,这表明与控制组中将税收用于“保障住房”相比,实验组中将税收用于“公共服务”会显著提高居民的纳税意愿,即与将税收用于“保障住房”相比,地方政府将税收用于“公共服务”时,居民纳税的意愿会显著提高,这验证了本文的研究假说3。本文认为这可能主要是由于将税收用于“保障住房”时,房地产税的纳税人无法受益,而将税收用于“公共服务”时,房地产税的纳税人可以直接受益。因此,居民的纳税意愿会显著提高。

表4 不同房地产税收入用途对居民纳税意愿影响差异的估计结果

解释变量	被解释变量:居民纳税意愿					
	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	发展经济 VS 保障住房		发展经济 VS 公共服务		保障住房 VS 公共服务	
<i>Taxpurpose</i>	-0.0866 * (0.0511)	-0.0950 * (0.0510)	0.3809 *** (0.0522)	0.3778 *** (0.0522)	0.4450 *** (0.0523)	0.4424 *** (0.0523)
<i>Income</i>		0.0057 (0.0265)		0.0217 (0.0260)		0.0126 (0.0260)
<i>Repayment</i>		-0.0444 ** (0.0177)		-0.0315 * (0.0175)		-0.0256 (0.0176)
<i>Houamount</i>		-0.0868 ** (0.0406)		-0.0511 (0.0395)		-0.0356 (0.0404)
<i>Livspace</i>		0.0117 (0.0221)		0.0190 (0.0219)		0.0115 (0.0222)
个体特征	控制	控制	控制	控制	控制	控制
<i>N</i>	1682	1682	1682	1682	1682	1682
Wald chi2	15.76	31.75	61.03	67.68	79.25	83.89
Prob > chi2	0.0076	0.0002	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Pseudo R ²	0.0030	0.0063	0.0124	0.0136	0.0156	0.0163

为了比较分析不同税收用途对居民具体纳税意愿取值概率的影响,本文在表4中第(8)、(10)、(12)列的基础上,进一步计算了不同税收用途对居民纳税意愿的边际影响,具体计算结果如表5所示。

表 5 不同房地产税收入用途对居民纳税意愿影响的边际效应

解释变量	分类	被解释变量:居民纳税意愿				
		Y = 1	Y = 2	Y = 3	Y = 4	Y = 5
Taxpurpose	发展经济	0.0197 *	0.0168 *	-0.0015	-0.0185 *	-0.0166 *
	VS 保障住房	(0.0106)	(0.0090)	(0.0010)	(0.0099)	(0.0090)
	发展经济	-0.0633 ***	-0.0695 ***	-0.0142 ***	0.0622 ***	0.0848 ***
	VS 公共服务	(0.0091)	(0.0097)	(0.0028)	(0.0088)	(0.0119)
	保障住房	-0.0782 ***	-0.0777 ***	-0.0149 ***	0.0748 ***	0.0960 ***
	VS 公共服务	(0.0098)	(0.0093)	(0.0030)	(0.0091)	(0.0116)

首先,从表 5 中可以看出,将税收分别用于“发展经济”与“保障住房”时,税收用途对居民“完全不愿意”(Y=1)和“不太愿意”(Y=2)纳税的边际影响分别为 0.0197 和 0.0168,这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“完全不愿意”和“不太愿意”纳税的概率分别增加了 1.97% 和 1.68%,即与将税收用于“发展经济”相比,地方政府将税收用于“保障住房”时,居民“完全不愿意”和“不太愿意”缴纳房地产税的概率分别增加了 1.97% 和 1.68%。但税收用途对居民“比较愿意”(Y=4)和“完全愿意”(Y=5)纳税的边际影响分别为 -0.0185 和 -0.0166。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“比较愿意”和“完全愿意”纳税的概率分别下降了 1.85% 和 1.66%,即与将税收用于“发展经济”相比,地方政府将税收用于“保障住房”时,居民“比较愿意”和“完全愿意”缴纳房地产税的概率分别下降了 1.85% 和 1.66%。

其次,从表 5 中可以看出,将税收分别用于“发展经济”与“公共服务”时,税收用途对居民“完全不愿意”(Y=1)和“不太愿意”(Y=2)纳税的边际影响分别为 -0.0633 和 -0.0695。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“完全不愿意”和“不太愿意”纳税的概率分别下降了 6.33% 和 6.95%,即与将税收用于“发展经济”相比,地方政府将税收用于“公共服务”时,居民“完全不愿意”和“不太愿意”缴纳房地产税的概率分别下降了 6.33% 和 6.95%。但房地产税收入用途对居民“比较愿意”(Y=4)和“完全愿意”(Y=5)纳税的边际影响分别为 0.0622 和 0.0848。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“比较愿意”和“完全愿意”纳税的概率分别增加了 6.22% 和 8.48%,即与将税收用于“发展经济”相比,地方政府将税收用于“公共服务”时,居民“比较愿意”和“完全愿意”缴纳房地产税的概率分别增加了 6.22% 和 8.48%。

最后,从表 5 中可以看出,将税收分别用于“保障住房”与“公共服务”时,税收用途对居民“完全不愿意”(Y=1)和“不太愿意”(Y=2)纳税的边际影响分别为 -0.0782 和 -0.0777。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“完全不愿意”和“不太愿意”纳税的概率分别下降了 7.82% 和 7.77%,即与将税收用于“保障住房”相比,地方政府将税收用于“公共服务”时,居民“完全不愿意”和“不太愿意”缴纳房地产税的概率分别下降了 7.82% 和 7.77%。但税收用途对居民“比较愿意”(Y=4)和“完全愿意”(Y=5)纳税的边际影响分别为 0.0748 和 0.0960。这表明与控制组中居民的纳税意愿相比,实验组中居民“比较愿意”和“完全愿意”纳税的概率分别增加了 7.48% 和 9.60%,即与将税收用于“保障住房”相比,地方政府将税收用于“公共服务”时,居民“比较愿意”和“完全愿意”缴纳房地产税的概率分别增加了 7.48% 和 9.60%。

综上所述,可以进一步看出,当房地产税收入用途不同时,居民缴纳房地产税的意愿存在显著差异,这验证了本文的研究假说 2。相比较而言,地方政府将房地产税的收入用于“公共服务”时,

居民的纳税意愿最高;而将房地产税的收入用于“保障住房”时,居民的纳税意愿最低。这主要是由于房地产税是“受益税”,将税收用于“保障住房”时,房地产税的受益人主要是依靠租赁公租房和购买保障性住房的低收入群体,并且他们基本不缴纳房地产税,而缴纳房地产税的纳税人并不是受益人。但地方政府将税收用于“公共服务”时,房地产税的纳税人将成为房地产税的直接受益人。

(三)稳健性检验

为了进一步验证上述税收用途对居民纳税意愿影响估计结果的稳健性,本文进行了如下两个方面的稳健性检验。首先,对于没有房产的居民或家庭而言,由于他们不是房地产税的潜在纳税人,因此,税收用途可能并不会对其纳税意愿产生影响。鉴于此,本文在剔除无房产的样本后,重新进行了估计,具体估计结果如表6所示。其次,考虑到在税制设计时房地产税会有一定的税收优惠,如家庭人均免征面积等,这一税收优惠政策会在很大程度上免除或显著降低小面积住房家庭的税收负担。因此,税收用途对小面积住房家庭纳税意愿的影响可能不大。鉴于此,本文剔除了家庭住房面积在70平方米及以下的样本,并重新进行估计,具体估计结果如表7所示。

表6 剔除无房产样本后稳健性检验的估计结果

解释变量	被解释变量:居民纳税意愿					
	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
<i>Taxpurpose</i>	0.2177 *** (0.0700)	0.1869 *** (0.0696)	0.4833 *** (0.0726)	-0.1115 ** (0.0547)	0.3947 *** (0.0563)	0.4605 *** (0.0565)
<i>Income</i>	0.0838 ** (0.0371)	0.0734 * (0.0397)	0.0442 (0.0374)	0.0045 (0.0295)	0.0270 (0.0288)	0.0130 (0.0289)
<i>Repayment</i>	0.0130 (0.0247)	-0.0268 (0.0248)	-0.0255 (0.0250)	-0.0418 ** (0.0183)	-0.0291 (0.0182)	-0.0211 (0.0184)
<i>Houamount</i>	-0.1117 ** (0.0529)	-0.0944 * (0.0531)	-0.0534 (0.0529)	-0.0939 ** (0.0445)	-0.0554 (0.0431)	-0.0349 (0.0439)
<i>Livspace</i>	0.0587 * (0.0344)	0.0561 (0.0348)	0.0327 (0.0342)	0.0259 (0.0271)	0.0261 (0.0264)	0.0194 (0.0272)
个体特征	控制	控制	控制	控制	控制	控制
<i>N</i>	934	934	934	1462	1462	1462
Wald chi2	23.62	18.49	55.56	27.89	61.65	75.99
Prob > chi2	0.0049	0.0299	0.0000	0.0010	0.0000	0.0000
Pseudo R ²	0.0079	0.0062	0.0198	0.0066	0.0144	0.0174

表6报告的是剔除无房产样本后稳健性检验的估计结果。其中第(13)~(15)列的控制组是税收“用途不明”,实验组分别是税收用于“发展经济”、“保障住房”与“公共服务”。第(16)列的控制组是税收用于“发展经济”,实验组是税收用于“保障住房”。第(17)列的控制组是税收用于“发展经济”,实验组是税收用于“公共服务”。第(18)列的控制组是税收用于“保障住房”,实验组是税收用于“公共服务”。从表6的估计结果中可以看出,第(13)~(15)列中税收用途的估计系数均在1%的水平下显著为正,即与税收“用途不明”相比,在明确税收用途后,居民的纳税意愿会显著提高,这与表2中第(1)~(6)列的估计结果是一致的。第(16)列中税收用途的估计系数在5%的水平下显著为负,即与税收用于“发展经济”相比,在税收用于“保障住房”时,居民的纳税意愿会显著下降,这与表4中第(8)列的估计结果是一致的。第(17)列中税收用途的估计系数在1%的

水平下显著为正,即与税收用于“发展经济”相比,在税收用于“公共服务”时,居民的纳税意愿会显著提高,这与表4中第(10)列的估计结果是一致的。第(18)列中税收用途的估计系数也在1%的水平下显著为正,即与税收用于“保障住房”相比,在税收用于“公共服务”时,居民的纳税意愿会显著提高,这与表4中第(12)列的估计结果是一致的。由此可见,在剔除无房产样本后的稳健性检验结果进一步表明,本文中房地产税收入用途对居民纳税意愿影响的估计结果是稳健可靠的。

表7 剔除小面积住房样本后稳健性检验的估计结果

解释变量	被解释变量:居民纳税意愿					
	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)
<i>Taxpurpose</i>	0.2340 *** (0.0731)	0.1933 *** (0.0728)	0.4862 *** (0.0757)	-0.0885 (0.0563)	0.4248 *** (0.0580)	0.4904 *** (0.0581)
<i>Income</i>	0.0904 ** (0.0383)	0.0796 * (0.0419)	0.0465 (0.0389)	0.0110 (0.0297)	0.0282 (0.0290)	0.0149 (0.0289)
<i>Repayment</i>	0.0001 (0.0254)	-0.0402 (0.0258)	-0.0305 (0.0260)	-0.0414 ** (0.0186)	-0.0283 (0.0184)	-0.0247 (0.0186)
<i>Houamount</i>	-0.0918 * (0.0544)	-0.0789 (0.0559)	-0.0320 (0.0547)	-0.0703 (0.0451)	-0.0377 (0.0431)	-0.0161 (0.0442)
<i>Livspace</i>	0.0086 (0.0409)	0.0179 (0.0414)	-0.0003 (0.0405)	0.0043 (0.0309)	0.0080 (0.0301)	-0.0049 (0.0310)
个体特征	控制	控制	控制	控制	控制	控制
<i>N</i>	855	855	855	1381	1381	1381
Wald chi2	21.18	15.80	49.75	24.26	64.89	81.14
Prob > chi2	0.0119	0.0711	0.0000	0.0039	0.0000	0.0000
Pseudo R ²	0.0074	0.0060	0.0198	0.0059	0.0161	0.0197

表7报告的是剔除家庭住房面积在70平方米及以下样本后稳健性检验的估计结果。其中第(19)~(21)列的控制组是税收“用途不明”,实验组分别是税收用于“发展经济”、“保障住房”与“公共服务”。第(22)列的控制组是税收用于“发展经济”,实验组是税收用于“保障住房”。第(23)列的控制组是税收用于“发展经济”,实验组是税收用于“公共服务”。第(24)列的控制组是税收用于“保障住房”,实验组是税收用于“公共服务”。从表7的估计结果中可以看出,第(19)~(21)列中税收用途的估计系数均在1%的水平下显著为正,即与税收“用途不明”相比,在明确房地产税的收入用途后,居民的纳税意愿会显著提高,这与表2中第(1)~(6)列的估计结果也是一致的。第(22)列中税收用途的估计系数在统计上不显著,但依然是负数,即与税收用于“发展经济”相比,在税收用于“保障住房”时,居民的纳税意愿并不会上升。第(23)列中税收用途的估计系数在1%的水平下显著为正,即与税收用于“发展经济”相比,在税收用于“公共服务”时,居民的纳税意愿会显著提高,这与表4中第(10)列的估计结果也是一致的。第(24)列中税收用途的估计系数也在1%的水平下显著为正,即与税收用于“保障住房”相比,在税收用于“公共服务”时,居民的纳税意愿会显著提高,这与表4中第(12)列的估计结果也是一致的。由此可见,在剔除家庭住房面积小于70平方样本后的稳健性检验结果进一步表明,本文中房地产税收入用途对居民纳税意愿影响的估计结果是比较稳健的。

五、结论与政策启示

我国现行的房产税制度主要是基于改革开放初期的住房分配制度和家庭房产持有情况而设计的,这与当时的社会经济环境是相适应的。但是,随着社会经济的快速发展,我国居民家庭的房产持有量和房产财富大幅增长。正是在这一背景下,我国政府开始推进房地产税的税制改革,但房地产税与居民的财产利益密切相关。因此,在税制改革和税制设计的过程中既要充分考虑居民的纳税能力,也要充分考虑居民的纳税意愿。鉴于此,本文实证分析了税收用途对居民纳税意愿的影响,结果表明,当明确房地产税的收入用途时,居民缴纳住房保有环节房地产税的意愿会显著提高。此外,当房地产税的收入用途不同时,居民的纳税意愿会存在显著差异,地方政府将房地产税的收入用于改善“教育、医疗、环境和交通等公共服务”时,居民的纳税意愿最高,而将房地产税的收入用于“保障性住房”和“公共租赁住房”建设时,居民的纳税意愿最低。这在一定程度上说明重庆和上海房产税改革试点中关于房产税收入用途的规定不利于提高居民申报缴纳房地产税的意愿。

在当前稳妥推进房地产税改革和立法的背景下,本文的研究结论对我国房地产税改革具有如下政策启示。第一,明确房地产税收入用途,提高房地产税的透明度。鉴于税收用途明确与否会影响居民纳税意愿,在房地产税的税制设计和立法中,中央政府要对房地产税收入的使用主体以及如何使用等相关问题做出明确规定,并将房地产税收入的具体用途(即具体支出范围)写入《房地产税法》,但考虑到各地区社会经济差异,可以给予地方政府一定的自主权与选择权,即允许地方政府在中央指定的支出范围内,自行安排使用房地产税的税收收入。第二,借鉴国外房地产税收入用途的经验,将税收收入主要用于提供公共服务。鉴于上海和重庆房产税改革试点中将房产税收入用于“保障性住房”和“公共租赁住房”建设的规定不利于提高居民纳税意愿的问题,我国政府应借鉴国外房地产税收入用途的实践经验,将房地产税收入主要用于改善地方的教育、医疗、环境和交通等社会公共服务。但是,由于我国的财政管理体制与地方政府职能与国外存在较大差异,可以考虑将房地产税收入的支出范围划分为公共服务、住房保障和生产性支出等多个方面,但对各部分的支出比例做出一定限制,其中用于提供“公共服务”方面的支出比例应该占到60%以上,从而提高居民申报缴纳房地产税的意愿。

参考文献:

1. 范子英、刘甲炎:《为买房而储蓄——兼论房产税改革的收入分配效应》,《管理世界》2015年第5期。
2. 贾康:《中国税制改革中的直接税问题》,《华中师范大学学报(人文社会科学版)》2015年第3期。
3. 李文:《我国房地产税收入数量测算及其充当地方税主体税种的可行性分析》,《财贸经济》2014年第9期。
4. 李文:《住宅房地产税的实施约束与税制设计》,《税务研究》2019年第8期。
5. 刘甲炎、范子英:《中国房产税试点的效果评估:基于合成控制法的研究》,《世界经济》2013年第11期。
6. 刘金东、高风勤、陶然:《房地产税的支付意愿与纳税能力分析——基于130个城市的家庭调查》,《税务研究》2019年第8期。
7. 刘蓉、张巍、陈凌霜:《房地产税非减(豁)免比率的估计与潜在税收收入能力的测算——基于中国家庭金融调查数据》,《财贸经济》2015年第1期。
8. 刘蓉、李阿姣:《试论我国房地产税与公共服务的对应性》,《税务研究》2018年第12期。
9. 任强:《房产税:美国实践及借鉴》,《财政研究》2015年第1期。
10. 肖捷:《加快建立现代财政制度》,《人民日报》2017年12月20日。

11. 叶姗:《房地产税法建制中的量能课税考量》,《法学家》2019年第1期。
12. 岳树民、杨鹏展、徐从超:《居民住房房地产税免税扣除方式的效应分析——基于中国家庭收入调查数据的微观模拟》,《财贸经济》2019年第1期。
13. 张平、任强、侯一麟:《中国房地产税与地方公共财政转型》,《公共管理学报》2016年第4期。
14. 张平、侯一麟:《房地产税的纳税能力、税负分布及再分配效应》,《经济研究》2016年第12期。
15. 张平、侯一麟:《中国城镇居民的房地产税纳税意愿——基于不同减免方案的模拟分析》,《公共行政评论》2019年第2期。
16. 朱为群、许建标:《构建房地产税改革收支相连决策机制的探讨》,《税务研究》2019年第4期。
17. Chetty, R., Looney, A., & Kroft, K., Salience and Taxation: Theory and Evidence. *American Economic Review*, Vol. 99, No. 4, 2009, pp. 1145 – 1177.
18. Hamilton, B. W., The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: A Theoretical Comment. *Journal of Political Economy*, Vol. 84, No. 3, 1976, pp. 647 – 650.
19. Oates, W. E., The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis. *Journal of Political Economy*, Vol. 77, No. 6, 1969, pp. 957 – 971.
20. Oates, W. E., The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: A Reply and Yet Further Results. *Journal of Political Economy*, Vol. 81, No. 4, 1973, pp. 1004 – 1008.
21. Yinger, J., Capitalization and the Theory of Local Public Finance. *Journal of Political Economy*, Vol. 90, No. 5, 1982, pp. 917 – 943.
22. Yinger, J., & Nguyen-hoang, P., Hedonic Vices: Fixing Inferences about Willingness to Pay in Recent House-Value Studies. *Journal of Benefit-Cost Analysis*, Vol. 7, No. 2, 2016, pp. 248 – 291.

Influence of the Purpose of Real Estate Tax Revenue on Residents' Willingness to Pay the Tax

LIU Hua (Huazhong University of Science and Technology, 430074)

CHEN Lipeng (Zhengzhou University, 450001)

WEI Juan (Guangdong University of Technology, 510520)

Abstract: Residents' willingness to pay real estate tax has its bearings not only on people's tax compliance, but also on the effectiveness of real estate tax to be levied in the future. Therefore, this paper conducts through scenario simulation empirical analysis on the influence that the purpose of real estate tax revenue have on Chinese residents' willingness to pay the tax. The findings are as follows: (1) If the government defines the purpose of real estate tax revenue clearly, residents' willingness to pay the tax will significantly increase; (2) Different purposes of real estate tax revenue will lead to significant differences in residents' willingness to pay, and the willingness is the highest when the government uses the real estate tax revenue to improve public services such as education, healthcare, pollution control and transportation; (3) The willingness is the lowest when the real estate tax revenue is used for the construction of affordable housing. This shows that using real estate tax revenue to build affordable housing and public rental housing, which is the case in the ongoing pilot projects in Shanghai and Chongqing, dampens residents' willingness to pay the tax. Therefore, advancing towards fully rolling out the real estate tax reform and relevant legislation, the government needs to clarify how it will use the tax revenues, and use the revenues to improve public services such as education, healthcare, pollution control and transportation.

Keywords: Real Estate Tax, Purpose of Revenue, Taxpaying Willingness, Tax Reform

JEL: H21, H31, H41

责任编辑:汀 兰