

## 论中国土地增值税的改革

谢群松\*

**摘要** 关于中国土地增值税的改革思路,目前主要的观点有二:其一是“取消论”;其二是“改革论”。本文认为:应该将中国的土地增值税改造成专门应对土地投机的“相机抉择”工具。为证明上述看法,本文集中考察了如下四个问题:一是述评土地增值税的税制要素;二是论证土地增值税打击土地投机的效应;三是比较土地增值税与其他土地政策的功能;四是论述中国土地增值税的改革思路。

**关键词** 土地增值税,土地投机,相机抉择

土地增值税是一个比较新的税种。学界通常将德国1898年在中国青岛德租界开征土地增值税视为该税种的起源。1904年德国本土正式开征土地增值税,1911年德联邦开征土地增值税。此后,英国于1910年开征土地增值税,日本于1923年开征土地增值税。后来,由于各种原因,这些国家又都纷纷停征或取消了土地增值税。目前,仍然以土地增值税的名义对土地增值课税的国家或地区只有中国内地、意大利、韩国和中国的台湾地区(蒋晓蕙,1996)。

中国于1993年开征土地增值税。<sup>1</sup>自开征以来,土地增值税在打击土地投机、筹集财政收入、维护社会公平方面发挥了一定的作用,但在实践中也遇到了不少问题。例如,由于税制设计非常复杂,该税的征管比较困难;又如,由于近年来中国经济形势的变化以及土地增值税税率过于累进,该税在客观上对中国房地产业的发展产生了一定的消极影响;再如,由于该税在税收管理体制上属于地方税,因此中央无法将其作为一项宏观调控手段,而某些地方政府实际上已经擅自停征该税。关于中国土地增值税的改革思路,目前主要的观点有二:其一是“取消论”;其二是“改革论”。本文认为:应该将中国的土地增值税改造成专门应对土地投机的“相机抉择”工具。

为证明上述看法,本文将集中考察如下四个问题:一是述评土地增值税的税制要素;二是论证土地增值税打击土地投机的效应;三是比较土地增值

\* 中国人民银行清算总中心。通讯地址:北京市西城区成方街32号中国人民银行支付结算管理办公室,100800;电话:(8610)66195541;Email:xiqunsong@sohu.com。本文由作者的博士论文《不动产课税论》修改而成。感谢我的导师解学智为本文所作的理论铺垫以及就相关政策建议进行的评论,感谢匿名审稿人对本文修改提出的建设性意见。当然,文中可能存在的一切不妥之处均由笔者负责。

<sup>1</sup> 除非特别说明,“中国”仅指中国内地,不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区。

税与其他土地政策(主要是货币政策)的功能异同;四是论述中国土地增值税的改革思路。下面分而述之。

## 一、土地增值税的税制要素

从土地增值税发展的历史和现状来看,该税种的主要税制要素可以概括如下。

### (一)课税对象

根据是否将建筑物纳入课税范围,土地增值税可以划分为包括建筑物的土地增值税和不包括建筑物的增值税。包括建筑物的土地增值税不仅对土地的增值额课税,而且对建筑物的增值额课税,这种土地增值税可以称为广义的土地增值税,例如中国现行的土地增值税以及意大利现行的土地增值税。不包括建筑物的土地增值税仅对土地的增值额课税,这是名副其实的土地增值税,可以称为狭义的土地增值税,例如中国台湾地区现行的土地增值税、韩国现行的土地超额增值税以及日本曾经实行过的市、町、村土地增值税。

### (二)计税依据

顾名思义,土地增值税的计税依据就是土地增值额。土地增值的原因可以概括如下:(1)土地投资;(2)因人口增加和社会发展导致土地(或土地服务)需求增加;(3)通货膨胀带来的土地价格上涨;(4)因其他资产回报率下降导致土地价格上涨。本文将允许扣除通货膨胀和私人投资因素的土地增值税称为土地自然增值税,将不允许扣除通货膨胀和私人投资因素的土地增值税称为土地名义增值税。中国现行的土地增值税基本上属于土地名义增值税。

### (三)课税环节

土地增值实际上是一种资本利得。如果土地增值已经转化成货币,那么这种增值就称为已经实现的利得;如果土地增值尚未转化成货币,那么这种增值就称为未实现的利得。根据黑格—西蒙的收入概念(Haig-Simons Concept),即使尚未实现的利得也是收入,因为它同样代表消费能力的增加(Harvey S. Rosen, 1998)。从这一观念出发,只要土地增值已经发生,即使尚未实现,也得立即承担土地增值税。表现在操作上,就是定期对土地价值进行评估,并对其增值额进行课税。出于理论分析的需要,本文将仅仅在转让环节课征的土地增值税称为土地转让增值税,将在占有环节也同样课征的土地增值税称为土地占有增值税。中国现行的土地增值税属于土地转让增值税。

#### (四) 税率

从土地增值税发展的历史和现状来看，其采用的主要税率形式是累进税率，其中又以超额累进税率最为常见。目前，中国内地的土地增值税、台湾地区的土地增值税以及意大利的土地增值税采用的都是超额累进税率，而韩国现行的超额土地增值税采用的则是比例税率。历史上，德国柏林市曾采用超额累进税率。

## 二、土地增值税打击土地投机效应的证明

开征土地增值税的一条重要理由就是该税种能够打击土地投机，从而改进不动产市场（主要是房地产市场）的效率，这也是中国1994年开征该税的主要原因之一。然而，从已有的文献来看，经济学家并没有对土地增值税这一效应给出严格的数学证明，也没有真正说明土地增值税产生这一效应的机制。本文首先试图完成这一工作。

在税收文献中，一般将土地投资者（以下简称投资者）定义为购买土地后自行开发利用或将其出租的土地购买者；将土地投机者（以下简称投机者）定义为购买土地后既不自行利用也不将其出租，而是将土地闲置以期“待价而沽”的土地购买者（Bentick B. L., 1972）。<sup>2</sup> 由于投资者购买土地后自行利用或出租，因此其在占有土地期间将获得现金收入（或减少现金支出，下同）；相反，由于投机者在购买土地后只是将其闲置，因此其在占有土地期间将不能获得或获得相对较少的现金收入。投资者和投机者是土地投资和土地投机行为的“人格化”，即我们可以将土地投资定义为自行利用土地或将土地出租的行为，将土地投机定义为将土地闲置以期“待价而沽”的行为。

将土地购买者划分为投资者和投机者暗含的一个重要假设就是土地用途的“不可逆性”，即某块土地一旦被用于某种用途（或某个项目，下同），那么在一定的期间内该土地将不能用于其他用途或转换为其他用途的成本非常高以至转换用途是不经济的。例如，一旦某块土地被用于修建公寓，那么在考虑将该土地重新用于修建高档写字楼时，该公寓的未收回投资加上其他费用（例如拆除成本）将构成该土地的用途转换成本。如果该转换成本非常高，那么该土地的用途将是“不可逆”的。由于土地用途不可逆，这使得“等待”在一定的条件下具有了价值。也就是说，在一定的条件下，将土地闲置（即

<sup>2</sup> 稍有不同的是，Bentick B. L. (1972) 定义的土地投机者的特征是在时点  $T$  之前将土地闲置，以期获得更高的地租回报；而我定义的投机者的特征是在第  $n$  年前将土地闲置，以期获得更高的地价回报。两者的共同之处在于都是投机者在某一时点之前将土地闲置，以期在未来获得更高的回报。由于地租和地价之间可以相互换算，因此，这两个定义是等价的。

进行土地投机)直至开发时机成熟是可取的,因为这样可以避免转换成本。另一方面,由于土地用途不可逆,投机者也不可能既获得投资者在投资期间选择的投资机会又获得投资时机成熟时的更好的投资机会,因为这样他将付出不合算的转换成本。因此,面对某一块土地,土地购买者只能在两种方案之间进行选择:一种是(相对)较早地开发利用(自行或出租)并获得现金收入;另一种是暂时将土地闲置以等待更好的投资机会。其中选择第一种方案的购买者就是投资者;相应的,选择第二种方案的购买者就是投机者。更确切地讲,投资和投机的划分只是相对的,即相对较早产生现金流入的利用方案属于土地投资,而相对较晚产生现金流入的利用方案属于土地投机。在本文中,为了说明问题的方便,我进行了简化处理,即假设某一土地只有“立即利用”和“待价而沽”两种选择,因此土地购买者要么是投资者,要么是投机者。

给定一块土地,假设当该土地用于投资时,预期第一年(期,下同)年末可以产生(现金)地租  $R_i$ ,地租的增长率为  $\alpha_i$ ,第  $n$  年年末的预期销售价格为  $P_{n,i}$ ,投资者要求的年回报率为  $\lambda$ 。那么,该土地用于投资时的价值为:

$$P_{0,i} = \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,i}}{(1 + \lambda)^n}. \quad (1)$$

为简化分析,<sup>3</sup>假设当该土地用于投机时,其在土地闲置期间预期不能产生(现金)租金,第  $n$  年年末的预期销售价格为  $P_{n,s}$ ,投机者要求的年回报率同样为  $\lambda$ 。<sup>4</sup>那么,该土地用于投机时的价值为:

$$P_{0,s} = \frac{P_{n,s}}{(1 + \lambda)^n}. \quad (2)$$

为集中分析土地增值税对土地投机的影响,假设课税之前该土地用于投资和投机时的价值一样,即:  $P_{0,i} = P_{0,s}$ ,由其解得:

$$P_{n,s} = (1 + \lambda)^n \cdot \left[ \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} \right] + P_{n,i}. \quad (3)$$

<sup>3</sup> 最为一般的形式是假设投机者预期第一年年末的(现金)租金为  $R_s$ ,租金的增长率为  $\alpha_s$ ,第  $n$  年土地的销售价格为  $P_{n,s}$ ,要求的回报率为  $\lambda$  并且  $R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{-1} < R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{-1}$ 。这样,投机者愿意支付的最高地价为  $P_{0,s} = \sum_{t=1}^n \frac{R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,s}}{(1 + \lambda)^n}$ 。有关一般形式下土地增值税打击土地投机效应的证明过程参见数学附录 3。

<sup>4</sup> 一般而言,由于土地用于投资和投机时投资者和投机者获得的现金流所承担的风险不一定相同,因此投资者和投机者要求的回报率也不一定相等。在本文中假设两者相等是一种简化。当然,这种简化也许会缩小下面的结论的适用范围。

由于课税之前该土地用于投资和投机时的价值一样，因此在课税之前投资者和投机者在土地拍卖中获胜的机会也是一样的。如果课征土地增值税后该土地用于投机时的价值低于其用于投资时的价值，那么在该土地的拍卖中，投机者将会被淘汰出局。也就是说，如果该土地用于投机时的税后价值低于其用于投资时的税后价值，那么土地增值税就具有打击土地投机的效应。当然，如果该土地用于投机时的税后价值高于其用于投资时的税后价值，则说明土地增值税具有鼓励土地投机的效应。下面区分土地占有增值税和土地转让增值税两种情形进行说明。

### (一) 土地占有增值税

假设土地增值税具有如下特征：(1) 课税对象不包括建筑物增值；(2) 不允许扣除通货膨胀因素；(3) 采用比例税率；(4) 不论增值是否实现都需要定期评估增值并课征增值税，在本模型中，假设每年评估并课征一次土地增值税。

设土地增值税的税率为  $b$ ，那么，当课征土地增值税后（或税率提高  $b$  后，下类似），该土地用于投资时的价值将变为（参见数学附录 1）<sup>5</sup>

$$P'_{0,i} = \frac{R_i}{1 + \lambda - b} + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i) \cdot (1 - b)}{(1 + \lambda - b)^2} + \dots + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1} \cdot (1 - b)^{n-1}}{(1 + \lambda - b)^n} + \frac{P_{n,i} \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \quad (4)$$

当课征土地增值税后，该土地用于投机时的价值将变为：

$$P'_{0,s} = \frac{P_{n,s} \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \quad (5)$$

从式 (4) 和 (5) 可以看出，课征土地增值税对土地价值产生两种效应：一是降低土地投资者（投机者）要求的回报率，从而促使土地价值上升；二是减少现金净流量，从而导致土地价值下降。其最终的影响取决于这两种效应的相对大小。<sup>6</sup>

将 (3) 式代入 (5) 式并与 (4) 式相减，得：

<sup>5</sup> 这里假设开征土地占有增值税之后投资者和投机者第  $n$  年的预期土地价格不变，即仍然分别为  $P_{n,i}$  和  $P_{n,s}$ 。这实际上是假设投资者和投机者预期第  $n$  年后土地的价格将不再增加，从而在  $n$  年之后不需要缴纳土地占有增值税。如果第  $n$  年后土地的价格还会增加，那么开征土地占有增值税之后投资者和投机者第  $n$  年的预期土地价格将会下降，但不会改变占有增值税将会打击投机者的结论。详细的证明过程参见数学附录 4。

<sup>6</sup> 对于土地投机而言（特殊形式），土地占有（转让）增值税的最终影响是确定的，那就是土地的税后价值将下降，但对于土地投资而言，土地占有（占让）增值税的最终影响则是不确定的。

$$\begin{aligned}
 P'_{0,i} - P'_{0,s} &= \frac{R_i}{1 + \lambda - b} + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i) \cdot (1 - b)}{(1 + \lambda - b)^2} + \dots \\
 &+ \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1} \cdot (1 - b)^{n-1}}{(1 + \lambda - b)^n} - \frac{(1 - b)^n \cdot (1 + \lambda)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \\
 &\cdot \left[ \frac{R_i}{1 + \lambda} + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)}{(1 + \lambda)^2} + \dots + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1}}{(1 + \lambda)^n} \right]. \quad (6)
 \end{aligned}$$

在上式中, 共有  $2n$  项。记第  $t$  ( $1 \leq t \leq n$ ) 项为

$$A_t = \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t},$$

第  $t+n$  项为

$$A_{t+n} = \frac{(1 - b)^n \cdot (1 + \lambda)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \cdot \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t},$$

从而,

$$\begin{aligned}
 A_t - A_{t+n} &= \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t} - \frac{(1 - b)^n \cdot (1 + \lambda)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \\
 &\cdot \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} \\
 &= \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t} \\
 &\cdot \left[ \frac{1}{1 + \lambda - b} - \frac{(1 - b)^{n-t+1} \cdot (1 + \lambda)^{n-t+1}}{(1 + \lambda - b)^{n-t+1} \cdot (1 + \lambda)^t} \right] \\
 &> \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t \cdot (1 + \lambda)^t} \cdot \left\{ 1 - \left[ \frac{(1 - b) \cdot (1 + \lambda)}{1 + \lambda - b} \right]^{n-t+1} \right\}
 \end{aligned}$$

由于  $(1 - b) \cdot (1 + \lambda) < 1 + \lambda - b$ , 因此

$$\left\{ 1 - \left[ \frac{(1 - b) \cdot (1 + \lambda)}{1 + \lambda - b} \right]^{n-t+1} \right\} > 0,$$

因此,  $A_t - A_{t+n} > 0$ .

因此 
$$P'_{0,i} - P'_{0,s} = \sum_{t=1}^n (A_t - A_{t+n}) > 0.$$

也就是说, 开征土地占有增值税之后, 该土地用于投资时的价值将大于其用于投机时的价值, 因此, 在土地拍卖中投机者将被淘汰出局。由此可见, 土地占有增值税具有打击土地投机的效应(或鼓励投资的效应, 下同)。之所以出现这种效应, 是由于土地占有增值税是以相邻两期价格差作为计税依据的。根据假设, 土地用于投机时的期末价格要大于其用于土地投资时的价格,

因此其相临两期的价格差也相对较大，从而其因每年缴纳土地增值税而导致的现金流出的贴现值之和也相对较大。

## (二) 土地转让增值税

现在考虑开征土地转让增值税的情形，即只有当增值实现时才课征土地增值税的情形。假设该税只对土地增值课税，不允许扣除通货膨胀和私人投资因素，并仍然采用比例税率，税率为  $d$ 。其他假设同情形 1。

开征土地转让增值税之后，该土地用于投资时的价值变为（参见数学附录 2）：

$$P''_{0,i} = \frac{(1+\lambda)^n}{(1+\lambda)^n - d} \cdot \sum_{i=1}^n \frac{R_i \cdot (1+\alpha)^{i-1}}{(1+\lambda)^i} + \frac{P_{n,i} \cdot (1-d)}{(1+\lambda)^n - d} \quad (7)$$

该土地用于投机时的价值变为：

$$P''_{0,s} = \frac{P_{n,s} \cdot (1-d)}{(1+\lambda)^n - d} \quad (8)$$

将 (3) 式代入 (8) 式并与 (7) 式相减，得：

$$P''_{0,i} - P''_{0,s} = \frac{d \cdot (1+\lambda)^n}{(1+\lambda)^n - d} \cdot \sum_{i=1}^n \frac{R_i \cdot (1+\alpha)^{i-1}}{(1+\lambda)^i} > 0.$$

也就是说，开征土地转让增值税之后，该土地用于投资时的价值要大于其用于投机时的价值，因此，在土地拍卖中投机者将被淘汰出局。由此可见，土地转让增值税同样具有打击土地投机的效应。

综上所述，无论是土地占有增值税，还是土地转让增值税都具有打击土地投机或鼓励土地投资的效应。由于土地投资意味着较早的土地开发，而土地投机意味着闲置，因此，开征土地增值税（或提高其税率）将具有将土地开发提前的效应；或者说，停征土地增值税（或降低其税率）将具有推迟土地开发的作用。这样，国家就可以通过开征或停征土地增值税（或调节其税率）从总体上来调节一国的土地开发速度，从而土地增值税也就成了国家调控土地市场或调节土地开发速度的重要政策工具。

## (三) 关于模型的几点说明

1. 由于土地占有增值税和土地转让增值税都具有打击土地投机的效应，一种极有诱惑的想法就是比较这两种税制打击土地投机效应的量的大小。然而遗憾的是，由于比较基础选择的困难以及参数之间复杂的数量关系，我们很难得出明确的结论。

2. 为了使模型更为完整以及更加贴近现实，应该继续考察改变课税对象、计税依据以及税率形式对土地增值税打击土地投机效应的影响。然而由于这

些因素难以模型化或者引入这些因素后模型的结论不再明确,本文没有继续这一工作。

3. 本文的模型本质上只是一个局部均衡模型,如果采用一般均衡分析框架,就需要考虑投机需求向投资需求的转变对各自(现金)收益的影响。一般而言,假设资本服从边际收益递减规律。那么,随着投机需求向投资需求的转变,土地投资者获得的收益将会下降,而投机者获得的收益将会上升。这一作用将会削弱但不会改变土地增值税打击土地投机的效应。<sup>7</sup>

### 三、土地政策工具功能比较

从社会政策的角度讲,土地增值税同土地征收、土地用途管制、土地交易管制和其他土地财政货币政策一样,属于土地政策工具系统的重要组成部分。虽然某些行政手段也具有打击土地投机的效应,<sup>8</sup>但以市场为导向的改革要求我们尽量运用经济手段来调控中国的土地(以及不动产)市场。在土地政策工具系统中,调控土地市场最为重要的经济手段就是税收政策和货币政策。文献表明,在调控土地市场的经济政策系统中,除了土地增值税外,以市场现行价值为计税依据的地价税也具有打击土地投机的效应(Bentick B. L., 1972、1974、1979)。但下面的分析表明,在不同的条件下,货币政策对土地投资和投机的相对影响是不确定的。为简便起见,我们仅仅分析利率变化对土地投资和投机的影响。

如前所述,对于同一土地,其用于投资时的价值为:

$$P_{0,i} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,i}}{(1 + \lambda)^n},$$

其用于投机时的价值为:  $P_{0,s} = \frac{P_{n,s}}{(1 + \lambda)^n}$ 。

现假设实行紧缩性货币政策,将贷款利率提高  $\eta$ 。提高贷款利率对土地价值的影响主要有两方面:一是对现金流量的影响;二是对土地投资者(投机者)要求的回报率的影响。

提高贷款利率对土地投资(投机)现金流量的影响非常复杂。在不影响分析结论的情况下,我们假设提高利率将使得土地投资时第一年年末的地租  $R_i$ , 第  $n$  年年末的预期销售价格  $P_{n,i}$ , 以及土地投机时第  $n$  年年末的预期销售价格  $P_{n,s}$  同时下降为原来的  $1 - \pi$ , 但土地投资的地租增长率为  $\alpha_i$ 。这实际上是

<sup>7</sup> 证明方法可类比 Mills D. E. (1981)。

<sup>8</sup> 例如中国现行法律规定,单位和个人取得土地使用权后在两年内不依法开发土地的,国家将收回其土地使用权。



假设提高贷款利率将造成的  $\pi$  通货紧缩。根据这一假设,提高贷款利率后,当土地用于投资时,其每年的现金租金流入将变为  $(1 - \pi) \cdot R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{-1}$ ,第  $n$  年年末的预期销售价格将变为  $(1 - \pi) \cdot P_{n,i}$ ;当土地用于投机时,其第  $n$  年年末的预期销售价格将变为  $(1 - \pi) \cdot P_{n,s}$ 。

提高贷款利率对土地投资者(投机者)要求的回报率的影响同样非常复杂。假设要求的回报率可以根据资本资产定价模型(CAPM)确定,即要求的回报率

$$\gamma = \gamma_f + \beta \cdot (\gamma_m - \gamma_f), \quad (9)$$

其中,  $\gamma_f$  为无风险回报率;  $\gamma_m$  为市场组合(market portfolio)的回报率;  $\beta$  为土地用于投资(或投机)时的现金流量对市场组合的回报的敏感性,即土地投资(或投机)的市场风险。<sup>9</sup>

提高贷款利率后,由于存款利率一般会跟着提高,因此无风险回报率  $\gamma_f$  一般会提高;<sup>10</sup>同时,受利率提高的带动,市场组合的回报率  $\gamma_m$  也可能会提高。但由于利率提高对风险溢价  $\gamma_m - \gamma_f$  的边际影响难以确定,因此,提高利率对要求的回报率的影响也难以确定。

假设贷款利率提高  $\eta$  后土地投资者(投机者)要求的回报率变为  $\lambda'$ ,那么,当利率提高  $\eta$  后,该土地用于投资时的价值将变为:

$$P'_{0,i} = (1 - \pi) \cdot \left[ \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda')^t} + \frac{P_{n,i}}{(1 + \lambda')^n} \right],$$

其用于投机时的价值将变为:  $P'_{0,s} = (1 - \pi) \cdot \frac{P_{n,s}}{(1 + \lambda')^n}$ 。

因此,<sup>11</sup>

$$\begin{aligned} & \frac{1}{1 - \pi} \cdot [P'_{0,i} - P'_{0,s}] \\ &= \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda')^t} + \frac{P_{n,i}}{(1 + \lambda')^n} - \frac{P_{n,s}}{(1 + \lambda')^n} \\ &= \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda')^t} + \frac{P_{n,i}}{(1 + \lambda')^n} \\ & \quad - \left[ \frac{(1 + \lambda)^n}{(1 + \lambda')^n} \cdot \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,i}}{(1 + \lambda')^n} \right] \\ &= \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda')^t} - \frac{(1 + \lambda)^n}{(1 + \lambda')^n} \cdot \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t}. \quad (10) \end{aligned}$$

<sup>9</sup> 一般而言,由于房地产业属于周期性产业(cyclical industry)且其固定成本在其项目价值中所占比重高于平均水平,因此,土地投资(或投机)的  $\beta$  大于 1 (Brealey R. A. and Myers S. 1996, pp. 222—223)。

<sup>10</sup> 一般而言,提高贷款利率后,财政部必须提高国债投资回报率才能卖出国债。

<sup>11</sup> 下面的推导中利用了等式(3)。

在上式中,共有  $2n$  项。记第  $t$  ( $1 \leq t \leq n$ ) 项为  $B_t = \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i) Y^{-1}}{(1 + \lambda')^t}$ ,

第  $t+n$  项为  $B_{t+n} = \frac{(1 + \lambda)^n \cdot R_i (1 + \alpha_i) Y^{-1}}{(1 + \lambda')^n (1 + \lambda)^n}$ 。

那么,  $B_t - B_{t+n} = \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i) Y^{-1}}{(1 + \lambda')^t} \left[ 1 - \left( \frac{1 + \lambda}{1 + \lambda'} \right)^{n-t} \right]$ 。

显然,如果  $\lambda' > \lambda$ ,那么当  $t < n$  时,  $B_t - B_{t+n} > 0$ ,从而  $P'_{0,i} - P'_{0,s} = (1 - \pi) \cdot \sum_{t=1}^n (B_t - B_{t+n}) > 0$ 。即如果提高贷款利率提高了投资者(投机者)要求的回报率,那么提高利率就具有打击土地投机的作用。如果  $\lambda' < \lambda$ ,那么当  $t < n$  时,  $B_t - B_{t+n} < 0$ ,从而  $P'_{0,i} - P'_{0,s} = (1 - \pi) \cdot \sum_{t=1}^n (B_t - B_{t+n}) < 0$ 。即如果提高贷款利率降低了投资者(投机者)要求的回报率,那么提高利率就具有鼓励土地投机(或打击土地投资)的作用。如果  $\lambda' = \lambda$ ,那么  $B_t - B_{t+n} = 0$ ,从而  $P'_{0,i} - P'_{0,s} = (1 - \pi) \cdot \sum_{t=1}^n (B_t - B_{t+n}) = 0$ 。即如果提高贷款利率不影响投资者(投机者)要求的回报率,那么提高利率对土地投资和投机就是“中性”的。然而,由于提高贷款利率对投资者(投机者)要求的回报率的影响是不确定的,因此,提高利率对土地投资和投机的相对影响也是不确定的。同理可知,调低利率对土地投资和投机的相对影响也是不确定的。

相对而言,由于土地税收政策(地价税和土地增值税)具有确定的打击土地投机的效应,从而国家可以通过调整税收政策来实现土地投机和土地投资之间的转换,因此,土地税收政策倾向于属于结构性政策。相反,由于土地货币政策对土地投资和投机的相对影响是不确定的,从而国家无法通过调整货币政策来实现土地开发的结构性调整,因此土地货币政策倾向于属于总量性政策。税收政策和货币政策功能的不同,要求我们必须综合运用两种工具对土地市场进行宏观调控。在这当中,尤其要注意发挥土地税收政策的独特功能。

#### 四、中国土地增值税的改革

如前所述,关于中国土地增值税的改革思路,目前主要的观点有两种:即“取消论”和“改革论”。“取消论”的观点很简单,那就是要废除土地增值税(张天犁,2000)。“改革论”认为,虽然中国现行土地增值税存在种种缺陷,但从长远看,该税种还是有其存在的必要性,因此问题的关键在于完善现行税制而不是将其取消。“改革论”的主要政策建议是:(1)扩大土地增

增值税的课税范围，增设“土地租赁增值税”和“定期土地增值税”两个税目（邓宏乾，2000）；<sup>12</sup>（2）合理确定计税依据，将“人工增值”和“自然增值”区别开来（雷根强，2000）；<sup>13</sup>（3）适当降低税率，同时对持有时间较长的不动产交易给予税收优惠（雷根强，2000）。

本文认为：应该将中国的土地增值税改造成对土地投机（或投资，下同）进行“相机抉择”的调控工具，即国家可以根据国民经济的发展状况以及房地产市场的景气决定停征或恢复征收土地增值税（显然也包括对税率的调整，下同）。从并不取消土地增值税这一点来说，本文的观点也属于“改革论”，但本文的改革建议着眼于土地增值税功能的重新定位而不仅仅是税制要素的简单调整。本文的建议实际上包含两层意思：一是不能将土地增值税废除；二是有时土地增值税也可以停征。下面是这一政策建议的详细说明。

首先，我们不能将土地增值税废除。其理由有二：

（1）从土地政策协调的角度讲，在中国，土地增值税应该发挥其调整土地开发结构的作用。前面已经证明，从理论上讲，在经济政策中，只有土地税收政策具有确定的打击土地投机的效应。因此，当土地投机超出合理范围从而导致土地投机整体无效时（例如中国1992—1993年的情形），<sup>14</sup>土地课税应该发挥其打击土地投机、弥补市场缺陷、提高经济效率的独特作用。同时，虽然地价税也具有打击土地投机的效应，但在中国，地价税作为财产税，应该成为地方政府的主体税种，因而其在功能定位上应该以发挥筹资作用为主（谢群松，2002）。这样，在特殊时期打击土地投机、调整土地开发结构的任务就只能由土地增值税来承担。

（2）如果将土地增值税定位为“相机抉择”工具，那么其财政功能就不重要。因此，虽然土地增值税自开征以来其年收入从来没有超过10亿元，但这并不能成为废除该税种的理由。同时，如果将土地增值税设计成“相机抉择”工具，那么其收入和税权都应该划归中央，这样，地方政府是否有征收土地增值税的积极性也不重要。因此，虽然近年来有的地方实际上已经停征土地增值税，但这也不能构成取消该税种的理由。另外，因土地增值税税制复杂所导致的征管困难问题完全可以通过税制要素的调整来缓解或消除，因

<sup>12</sup> “土地租赁增值税”是指以土地租金的增加额作为计税依据的土地增值税；“定期土地增值税”就是土地占有增值税。

<sup>13</sup> 简单地讲，“人工增值”是指因土地权益人自身的追加投资所带来的土地增值；“自然增值”是指由于土地权益人自身追加投资以外的因素（例如社会需求增加、政府投资等）所导致的土地增值。

<sup>14</sup> 根据 Bentick B. L. (1972) 的分析，土地投机“社会有效”的两个判断标准是：一是投机者的“预测力”高于投资者的“预测力”；二是“预测力”在所有经济部门获得的边际社会回报相等。同时，由于土地投机是相对于土地投资而言的，因此，既然市场会出现土地投机整体无效的情形，那么也就会出现土地投资整体无效的情形。既然土地增值税可以用来应对土地投机整体无效的情形，那么它也就可以用来应对土地投资整体无效的情形。这实际上是一枚硬币的两个方面。为叙述简练，本文一般只论述土地增值税对土地投机的作用。

此征管困难这一因素也不应该成为取消土地增值税的理由。

其次,土地增值税也不必经常开征,这是因为:

(1)土地增值税与其他税种在税基上存在一定的替代性。其主要表现为:第一,土地增值税同地价税和土地流转课税(契税)存在一定的替代性。土地增值税的计税依据是土地增值额,而地价税和土地流转税的计税依据一般是土地的价值总额,在对价值总额的课征中显然包括了对增值额的课征;第二,土地增值税和所得税(包括个人所得税和企业所得税)存在一定的替代性。虽然从性质上讲土地增值税属于“对物税”而所得税属于“对人税”,但土地增值额通常是所得的一个项目,因此,对所得的课税实际上也包括了对部分土地增值的课税。

(2)并不是所有的土地投机都是社会无效的,因此,土地增值税也不是任何时候都是社会有效的。根据“次优理论”,只有当市场存在缺陷时,一种“非中性”的经济政策才可能是有效的。也就是说,只有当土地投机在整体上无效时,课征土地增值税从效率的角度讲才是必要的。

(3)只要土地出让制度比较规范,城镇规划具有持续性,那么因社会原因造成的土地增值就大都是可以预期的。在竞争的作用下,土地的增值也就不属于“自然增值”,而是对企业家才能的一种回报。因此,这时对土地增值的课税不仅不会促进社会公平,反而会打击企业家才能,成为“促退”公平和效率的因素。因此,只要土地出让制度比较规范并且城镇规划具有持续性,那么开征土地增值税也是不必要的。

当然,也许有人认为土地增值税的“时停时征”可能存在某些制度和观念上的障碍,例如土地增值税的“时停时征”可能会违背“税收法定主义原则”,并且会扰乱不动产投资者的预期。本文认为这些顾虑是多余的。首先,从法理学上讲,国家拥有宏观调控权(本质上是政府管理权)。只要这种权力的行使符合一定的条件(目的、主体和程序),那么这种权力的行使就是合法的。因此,虽然土地增值税同其他所有侵犯私人财产权的制度一样,需要遵循“法定主义原则”,但只要符合法定的规则和程序,那么土地增值税的“时停时征”就不会违背这一原则,其社会作用也可以是“帕累托改进”或“卡尔多改进”的。因此,问题的关键不在于能否进行“时停时征”的制度安排,而是如何实施这一制度安排。其次,虽然从维护横向公平的角度讲,税收制度应该保持稳定,即所谓“老税就是好税”,但是从促进纵向公平或改进效率的角度讲,老税就不一定是“好税”。例如,在土地投机将会造成效率损失的情况下,公平对待土地投资和土地投机的税收就不再是一种“好税”。因此,虽然土地增值税的“时停时征”会扰乱预期,但在土地投机整体无效的特殊情况下,这种扰乱是必要的。当然,土地增值税专门作为调控政策只是一种特殊,税收制度在整体上应该保持相对稳定。

综上所述,本文认为,将中国的土地增值税设计成一种“相机抉择”工

具不仅是必要的，而且是可行的。总括起来，这种制度安排的突出优点就是它可以为国家提供一种灵活的调控土地市场的结构性政策工具，从而用来配合其他政策工具（例如土地货币政策）对土地市场进行综合调控。当然，这种制度安排也存在一定的弊端，其一是税制的调整必将引起利益格局的调整从而对税收的横向公平有一定的损害；其二是这一安排有效运行必须建立在国家对土地市场的整体形势判断正确并且政策调整时机恰当的基础之上，否则最后的政策效果可能适得其反。为扬长避短，充分发挥这一制度安排的正面效应，需要对这一制度做出精心安排。本文的基本设想是：在法律程序上，在全国人大或其常委会对土地增值税的基本要素做出规定之后，将土地增值税的开征、停征权（包括在一定幅度内调整税率的权力）授予国务院；在实施机制上，通过设立预警指标体系（例如通货膨胀率、地价指数、不动产交易量等指标），当经济运行超出这些预警指标的“警戒线”时，土地增值税自动开征（或提高税率），当经济运行回落到这些预警指标的安全界限之内时，土地增值税自动停征（或降低税率）；在组织机构上，可以成立一个类似货币政策委员会性质的土地增值税政策委员会，专门行使设计预警指标体系、评估不动产市场形势以及制定土地增值税政策的职能。

同时，为了便于操作，中国未来的土地增值税的税制要素和税收管理体制可做如下设置。

（1）由于仅仅是为了发挥打击土地投机的作用，为征管方便，在税目方面只需要设立土地转让增值税，而不需要设立土地占有增值税，更不需要设立“土地租赁增值税”。

（2）将现行的累进税率改为比例税率，以降低征管难度。

（3）在计税依据的设置方面沿用现行规定，土地增值不扣除通货膨胀和资本收益因素，将土地增值税设置成一种广义的、名义的土地增值税。

（4）废除对投资、联营、兼并，合作建房以及代建房等行为的免税规定，取消对从事房地产开发的纳税人以及对建造普通标准住宅的优惠规定，以简化税制并充分发挥土地增值税打击土地投机的作用。

（5）由于需要将土地增值税定位为一种宏观调控政策，因此在税收管理体制上，必须将土地增值税确定为中央税而非地方税。

## 附录

数学附录 1：开征土地占有增值税对土地价值的影响。

我们可以运用“倒推法”计算开征土地占有增值税后该土地用于投资时的价值  $P'_{0,i}$ 。

根据假设，第  $n$  年年末土地的预期税前价格为  $P_{n,i}$ ，第  $n$  年可以获得的租金为  $R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1}$ 。因此，第  $n-1$  年年末土地的预期税前价格为：

$$P_{n-1,i} = \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1}}{1 + \lambda} + \frac{P_{n,i}}{1 + \lambda}$$

设预期将课征第  $n$  年的土地增值税之后第  $n-1$  年年末的土地价格为  $P'_{n-1,i}$ , 那么第  $n$  年年末需要缴纳的土地增值税为  $(P_{n,i} - P'_{n-1,i}) \cdot b$ 。因此,

$$P'_{n-1,i} = \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1}}{1 + \lambda} + \frac{P_{n,i} - (P_{n,i} - P'_{n-1,i})b}{1 + \lambda},$$

$$\text{解得: } P'_{n-1,i} = \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1}}{1 + \lambda - b} + \frac{P_{n,i} \cdot (1 - b)}{1 + \lambda - b}.$$

同理, 预期将课征第  $n$  年的土地增值税但尚未课征第  $n-1$  年的土地增值税之前的第  $n-2$  年年末土地预期价格 (简称税前价格) 为:

$$P'_{n-2,i} = \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-2}}{1 + \lambda} + \frac{P'_{n-1,i}}{1 + \lambda},$$

预期将课征第  $n$  年和第  $n-1$  年的土地增值税后的第  $n-2$  年年末的土地预期价格 (简称税后价格) 为:

$$\begin{aligned} P'_{n-2,i} &= \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-2}}{1 + \lambda - b} + \frac{P'_{n-1,i} \cdot (1 - b)}{1 + \lambda - b} \\ &= \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-2}}{1 + \lambda - b} + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1} \cdot (1 - b)}{(1 + \lambda - b)^2} + \frac{P_{n,i} \cdot (1 - b)^2}{(1 + \lambda - b)^2}. \end{aligned}$$

以此类推, 可以求得第  $n-t$  年年末的土地税后价格为:

$$\begin{aligned} P'_{n-t,i} &= \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-t}}{1 + \lambda - b} + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-t+1} \cdot (1 - b)}{(1 + \lambda - b)^2} + \dots \\ &\quad + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1} \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t} + \frac{P_{n,i} \cdot (1 - b)^t}{(1 + \lambda - b)^t}. \end{aligned}$$

令  $t = n$ , 可以得到开征土地增值税后该土地用于土地投资时的价值:

$$\begin{aligned} P'_{0,i} &= \frac{R_i}{1 + \lambda - b} + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i) \cdot (1 - b)}{(1 + \lambda - b)^2} + \dots \\ &\quad + \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{n-1} \cdot (1 - b)^{n-1}}{(1 + \lambda - b)^n} + \frac{P_{n,i} \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n}. \end{aligned}$$

在上式中, 令  $R_i = 0$ , 用  $P_{n,s}$  替换  $P_{n,i}$ , 可以求得开征土地增值税后该土地用于投机时的价值:

$$P'_{0,s} = \frac{P_{n,s} \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n}.$$

数学附录 2: 开征土地转让增值税对土地价值的影响。

设开征土地转让增值税后该土地用于投资时的价值为  $P''_{0,i}$ , 那么, 投资者在第  $n$  年年末土地增值实现时应该缴纳的土地增值税为  $(P_{n,i} - P''_{0,i}) \cdot d$ 。因此, 该土地用于投资时的税后价值为:

$$P''_{0,i} = \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,i} - (P_{n,i} - P''_{0,i}) \cdot d}{(1 + \lambda)^n},$$

解得:

$$P''_{0,i} = \frac{(1 + \lambda)^n}{(1 + \lambda)^n - d} \cdot \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,i} \cdot (1 - d)}{(1 + \lambda)^n - d}.$$

在上式中, 令  $R_i = 0$ , 用  $P_{n,s}$  替换  $P_{n,i}$  可以求得该土地用于投机时的税后价值为:

$$P''_{0,s} = \frac{P_{n,s} \cdot (1 - d)}{(1 + \lambda)^n - d}.$$

数学附录 3：一般形式下土地增值稅打击土地投机效应的证明。

对于一般形式，在课稅之前，土地用于投资时的价值为：

$$P_{0,i} = \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,i}}{(1 + \lambda)^n},$$

用于投机时的价值为：

$$P_{0,s} = \sum_{t=1}^n \frac{R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}}{(1 + \lambda)^t} + \frac{P_{n,s}}{(1 + \lambda)^n}.$$

假设  $P_{0,i} = P_{0,s}$ ，由其解得：

$$P_{n,s} = (1 + \lambda)^n \cdot \sum_{t=1}^n \frac{[R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - \alpha_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}]}{(1 + \lambda)^t} + P_{n,i}. \quad (11)$$

课征土地占有增值稅后，土地用于投资时的价值变为：

$$P'_{0,i} = \sum_{t=1}^n \frac{R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t} + \frac{P_{n,i} \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n},$$

用于投机时的价值变为：

$$P'_{0,s} = \sum_{t=1}^n \frac{R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1} \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t} + \frac{P_{n,s} \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n}.$$

因此，

$$\begin{aligned} P'_{0,i} - P'_{0,s} &= \sum_{t=1}^n \frac{[R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}] \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t} \\ &\quad - \frac{(1 + \lambda)^n \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \\ &\quad \cdot \sum_{t=1}^n \frac{[R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}]}{(1 + \lambda)^t}. \end{aligned} \quad (12)$$

在上式中，共有  $2n$  项。记第  $t$  ( $1 \leq t \leq n$ ) 项为

$$C_t = \frac{[R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}] \cdot (1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t},$$

第  $t + n$  项为

$$C_{t+n} = \frac{(1 + \lambda)^n \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \cdot \frac{[R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}]}{(1 + \lambda)^t}.$$

从而，

$$\begin{aligned} C_t - C_{t+n} &= [R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}] \\ &\quad \cdot \left[ \frac{(1 - b)^{t-1}}{(1 + \lambda - b)^t} - \frac{(1 + \lambda)^{n-t} \cdot (1 - b)^n}{(1 + \lambda - b)^n} \right] \\ &= [R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}] \\ &\quad \cdot \left\{ \frac{(1 - b)^{t-1} \cdot [(1 + \lambda - b)^{n-t} - (1 + \lambda - b - \lambda \cdot b)^{n-t} \cdot (1 - b)]}{(1 + \lambda - b)^n} \right\} \\ &> [R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1} - R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1}] \\ &\quad \cdot \left\{ \frac{(1 - b)^{t-1} \cdot [(1 + \lambda - b)^{n-t} - (1 + \lambda - b - \lambda \cdot b)^{n-t}]}{(1 + \lambda - b)^n} \right\} \end{aligned}$$

根据假设， $R_s \cdot (1 + \alpha_s)^{t-1} < R_i \cdot (1 + \alpha_i)^{t-1}$ ，因此， $C_t - C_{t+1} > 0$ ，从而

$$P'_{0,i} - P'_{0,s} = \sum_{t=1}^n (C_t - C_{t+1}) > 0.$$

也就是说,对于一般情形,土地占有增值税具有打击土地投机效应的结论同样成立。类似可证,对于一般情形,土地转让增值税具有打击土地投机效应的命题同样为真。

数学附录4:当第 $n$ 年后土地价格继续增长时土地增值税打击土地投机效应的证明。

假设当该土地用于投资时,其第 $n$ 年年末的税前价格为 $P_{n,i}$ ,第 $n+1$ 年的地租为 $Q$ ,地租增长率为 $\alpha_i$ ,投资者要求的回报率为 $\lambda$ ,同时假设 $\lambda > \alpha_i$ <sup>15</sup>那么,在第 $n+1$ 年的地租 $Q$ 和第 $n$ 年的税前价格 $P_{n,i}$ 之间存在如下关系: $Q = (\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}$ <sup>16</sup>

可以证明,当该土地用于投资时,其第 $n+h$ 年的税前价格为 $P_{n+h,i} = (1 + \alpha_i)^h \cdot P_{n,i}$ <sup>17</sup>

利用数学附录1的结论,在开征土地占有增值税(税率为 $b$ )之后,该土地用于投资时第 $n$ 年的价格为:

$$\begin{aligned} P'_{n,i} &= \frac{Q}{1 + \lambda - b} + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i) \cdot (1 - b)}{(1 + \lambda - b)^2} + \dots \\ &\quad + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i)^{h-1} \cdot (1 - b)^{h-1}}{(1 + \lambda - b)^h} + \frac{P_{n+h,i} \cdot (1 - b)^h}{(1 + \lambda - b)^h} \\ &= \frac{Q}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} + \frac{Q}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \cdot \left[ \frac{(1 + \alpha_i)^h (1 - b)^h}{1 + \lambda - b} \right] \\ &\quad - P_{n,i} \cdot \left[ \frac{(1 + \alpha_i)^h (1 - b)^h}{1 + \lambda - b} \right] \\ &= \frac{(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} + \frac{(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \cdot \left[ \frac{(1 + \alpha_i)^h \cdot (1 - b)^h}{1 + \lambda - b} \right] \\ &\quad - P_{n,i} \cdot \left[ \frac{(1 + \alpha_i)^h \cdot (1 - b)^h}{1 + \lambda - b} \right] \\ &= \frac{(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \left( \text{当 } h \rightarrow +\infty \text{ 时 } \left[ \frac{(1 + \alpha_i)^h \cdot (1 - b)^h}{1 + \lambda - b} \right] = 0 \right) \end{aligned}$$

<sup>15</sup> 这里的目的是将第 $n$ 年年末的税前价格 $P_{n,i}$ 换算成第 $n+1$ 年的地租 $Q$ 和地租增长率 $\alpha_i$ ,而求出 $Q$ 又是为了在下面的证明中直接利用附录1的结论。假设 $\lambda > \alpha_i$ 是为了使这种换算成为可能。

<sup>16</sup> 具体证明过程如下。根据假设, $P_{n,i}$ 和 $Q$ 之间存在如下关系:

$$P_{n,i} = \frac{Q}{1 + \lambda} + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i)}{(1 + \lambda)^2} + \dots + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i)^{K-1}}{(1 + \lambda)^K} + \dots$$

$P_{n,i}$ 的前 $K$ 项为: $P_{K,i} = \frac{Q}{1 + \lambda} + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i)}{(1 + \lambda)^2} + \dots + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i)^{K-1}}{(1 + \lambda)^K}$ ,经整理,得:

$$(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{K,i} = Q - Q \cdot \left( \frac{1 + \alpha_i}{1 + \lambda} \right)^K$$

由于 $\lambda > \alpha_i$ ,因此当 $K \rightarrow +\infty$ 时, $\left( \frac{1 + \alpha_i}{1 + \lambda} \right)^K \rightarrow 0$ ,即 $Q = (\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}$ 。

<sup>17</sup> 具体证明过程如下。根据假设,存在恒等式:

$$P_{n,i} = \frac{Q}{1 + \lambda} + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i)}{(1 + \lambda)^2} + \dots + \frac{Q \cdot (1 + \alpha_i)^{h-1}}{(1 + \lambda)^h} + \frac{P_{n+h,i}}{(1 + \lambda)^h}$$

将上式两边同时乘上 $\frac{1 + \lambda}{1 + \alpha}$ 后减去上式,得:

$$\frac{\lambda - \alpha}{1 + \alpha} \cdot P_{n,i} = \frac{Q}{1 + \alpha} + \frac{\lambda - \alpha \cdot P_{n+h,i}}{(1 + \alpha) \cdot (1 + \lambda)^h} - \frac{Q \cdot (1 + \alpha)^{h-1}}{(1 + \lambda)^h}$$

注意到 $Q = (\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}$ ,对上式化简得: $P_{n+h,i} = (1 + \alpha_i)^h \cdot P_{n,i}$



假设当该土地用于投机时，其第  $n$  年的价格为  $P_{n,s}$ ，第  $n+1$  年的地租为  $Q$ ，地租增长率为  $\alpha_s$ ，投资者要求的回报率为  $\lambda$ ，同时假设  $\lambda > \alpha_s$ <sup>18</sup>，那么，在第  $n+1$  年的地租  $Q$  和第  $n$  年的税前价格  $P_{n,s}$  之间存在如下关系： $Q = (\lambda - \alpha_s) \cdot P_{n,s}$ 。这里实际上是假设该土地用于投资和投机时，第  $n+1$  年的地租相同，但两者预期的增长率不同。由于  $P_{n,i} <$

$P_{n,s}$ ，因此， $\alpha_s > \alpha_i$ ，从而  $\frac{\lambda - \alpha_i}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} > \frac{\lambda - \alpha_s}{\lambda - \alpha_s + \alpha_i \cdot b}$ 。

类似地，在开征土地占有增值稅（稅率为  $b$ ）之后，该土地用于投机时第  $n$  年的价格将变为： $P'_{n,s} = \frac{(\lambda - \alpha_s) \cdot P_{n,s}}{\lambda - \alpha_s + \alpha_s \cdot b}$ 。

用  $P'_{n,i} = \frac{(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b}$  替代 (4) 式中的  $P_{n,i}$ ，用  $P'_{n,s} = \frac{(\lambda - \alpha_s) \cdot P_{n,s}}{\lambda - \alpha_s + \alpha_s \cdot b}$  替代 (5) 式中的  $P_{n,s}$ ，得：

$$\begin{aligned} P'_{0,i} - P'_{n,s} &= \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_t) Y^{-1} \cdot (1 - b) Y^{-1}}{(1 + \lambda - b) Y} + \frac{(1 - b) Y^n}{(1 + \lambda - b) Y^n} \cdot \frac{(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \\ &\quad - \frac{(1 - b) Y^n}{(1 + \lambda - b) Y^n} \cdot \frac{(\lambda - \alpha_s) \cdot P_{n,s}}{\lambda - \alpha_s + \alpha_s \cdot b} \\ &> \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_t) Y^{-1} \cdot (1 - b) Y^{-1}}{(1 + \lambda - b) Y} + \frac{(1 - b) Y^n}{(1 + \lambda - b) Y^n} \cdot \frac{(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \\ &\quad - \frac{\lambda - \alpha_i}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \cdot \frac{(1 - b) Y^n}{(1 + \lambda - b) Y^n} \cdot \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_t) Y^{-1}}{(1 + \lambda) Y} \\ &\quad - \frac{(1 - b) Y^n}{(1 + \lambda - b) Y^n} \cdot \frac{(\lambda - \alpha_i) \cdot P_{n,i}}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \\ &= \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_t) Y^{-1} \cdot (1 - b) Y^{-1}}{(1 + \lambda - b) Y} \\ &\quad - \frac{\lambda - \alpha_i}{\lambda - \alpha_i + \alpha_i \cdot b} \cdot \frac{(1 - b) Y^n}{(1 + \lambda - b) Y^n} \cdot \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_t) Y^{-1}}{(1 + \lambda) Y} \\ &> \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_t) Y^{-1} \cdot (1 - b) Y^{-1}}{(1 + \lambda - b) Y} \\ &\quad - \frac{(1 - b) Y^n}{(1 + \lambda - b) Y^n} \cdot \sum_{t=1}^n \frac{R_t \cdot (1 + \alpha_t) Y^{-1}}{(1 + \lambda) Y} > 0. \quad \text{证毕。} \end{aligned}$$

## 参 考 文 献

- [1] Bentick B. L., "Improving the Allocation of Land between Speculators and Users: Taxation and Paper Land", *The Economic Record*, 1972, 48, 18—41.
- [2] Bentick B. L., "The Allocation of Land between Speculators and Users under a Land Ownership Tax: A Reply", *The Economic Record*, 1974, 50, 451—452.
- [3] Bentick B. L., "The Impact of Taxation and Valuation Practices on the Timing and Efficiency of Land Use", *Journal of Political Economy*, 1979, 87, 859—874.

<sup>18</sup> 这里的目的是将第  $n$  年末的税前价格  $P_{n,s}$  换算成第  $n+1$  年的地租  $Q$  和地租增长率  $\alpha_s$ 。假设  $\lambda > \alpha_s$  是为了使这种换算成为可能。

- [ 4 ] Brealey R. A. and S. Myers , *Principle of Corporate Finance* , fifth edition. McGraw-Hill , 1996.
- [ 5 ] 邓宏乾 , 《中国房地产税制研究》。武汉 : 华中师范大学出版社 , 2000 年。
- [ 6 ] Harvey S. Rosen , *Public Finance* , fifth edition. Irwin McGraw-Hill , 1998.
- [ 7 ] 雷根强 , “ 试论中国财产课税制度的改革和完善 ” , 《财政研究》 , 2000 年第 3 期 , 第 26—30 页。
- [ 8 ] Mills D. E. , “ The Non-neutrality of Land Value Taxation ” , *National Tax Journal* , 1981 , XXXIV , 125—129.
- [ 9 ] 蒋晓蕙 , 《财产税制国际比较》。北京 : 中国财政经济出版社 , 1996 年。
- [ 10 ] 谢群松 , “ 不动产课税论 ( 博士论文 ) ”。北京 : 财政部财政科学研究所 , 2002 年。
- [ 11 ] 张天犁 , “ 关于房地产制度改革若干对策思路研究 ” , 《财政研究》 , 2000 年第 3 期 , 第 21—25 页。

## On the Reforms of China 's Land Value-added Tax

QUNSONG XIE

( *People 's Bank of China* )

**Abstract** There are two major views on the reform of China 's land value-added tax. One is to abolish the tax , and the other is to improve it. This paper proposes that the tax be transformed into a policy tool that aims at curbing excessive land speculation. A theoretical model is built to prove this proposal. Then the paper compares the effects of various land polices and discusses the roadmap of the reform of the land value-added tax.

**JEL Classification** D210 , E630 , H210