

## 费城房产税改革（Real Estate Reform）始末

费城房产税复杂的计算方式和对房屋市场价值预估的尺度不一一直以来饱受诟病。然而 2014 年的房产税问题将迎来重大改革。改革的房产税制度将带来对目前所有房产的重新估值，税率调整和计算方式的改变。

### 改革前夜

过去，房产市场价值评估存在大量不公平现象，由于房屋的评估体系缺乏标准化指导，导致了包括错误估计准确价值、同类房屋税额相差过大等问题。有媒体称，上一次部分估值与 2004 年完成，而该过程仅参考了部分片面的市场价格。为了完善这一赋税体系，费城在 2010 年发起了名为“真实价值行动（Actual Value Initiative）”的房屋重估。房屋的估值工作交由新成立的房产评估办公室进行，评估工作于 2011 年起开展。

然而，由于当时仍沿用过时和不够精准的评估程序，目前这座城市迎来了改革的阵痛：再次全面评估所有房产市值。尽管市长宣布计划将房产税率从 9.77% 调整至 1.32%（为适应因计算方法改变导致的市值基数变大），一些业主的赋税负担仍将变得更加沉重。与此同时，市长宣布会拨款三千万美金作为无力承担税负的家庭的帮扶基金，也欢迎对房屋重估后结果有异议的业主进行申诉。据了解目前已有近五万余户家庭提出了申诉。

### 改革之必要性

目前的房产税政策有着诸多弊病，沉重的赋税制度给这座城市的发展蒙上了阴影，大

量人才流失，企业撤出，导致城市发展处于停滞状态。据统计，过去五十年中，因税制问题导致的城市居民流失高达 50 万，而有 22 万工作岗位也因此无法得到及时补充。

房产税制的弊病主要体现在如下几点：一，不公平。由于评估方法没有标准化，横向比较，同类房屋常出现多达几千美金的缴税差异，并且大房屋税赋相对轻，小房屋税赋相对重的现象屡有发生，城市居民对此怨声载道。二，不确定性突出。税改提出几年间，受各种因素影响，房产税飘忽不定，业主和购房者都叫苦不迭。房产税几年翻一番的现象也严重干扰了正常房屋市场的交易。三，迷惑性。房产税的计算公式比较复杂，牵扯到市场价值，估计值和税率等诸多易混淆的概念，同时评估市值的单位与制定税率的单位存在信息不对称，导致房产税从过程到数额都令人十分困惑。

## 税改方案

AVI 税改的基本方案是：首先由房产评估办公室（OPA）对所有房产进行全面客观市值评估，如果业主对结果有异议，可以通过向 OPA 申诉提请进行量化的非正式评估。而如果仍不满意评估结果，则可向赋税修正委员会（BRT）提请申诉，于明年初开始再次评估。

在房产税的计算方法上，方案决定舍弃过去的“评估值”概念，直接利用房产的市值与税率相乘得到当年应付税额，简化计算和概念。

亦有相关人士提出建议，可以引入“土地税”概念，根据占地面积收取赋税，而非单纯根据房屋结构。从而可达到打击房屋投机买卖，鼓励业主修缮和改建现有房屋的目的，提高土地利用率。

鉴于房产税改革牵扯到政府财政收入和社会公共服务等诸多问题，有人建议应当实施一段时间的过渡缓冲政策，例如将每年税收额度取三年平均值，以防止部分税收突然上涨的业主面临窘境，也便于更好的帮助公共事业的收支达到新的平衡。

## 实施瓶颈

其实，早在 2006 年 BRT 就提出对所有房产重新估值，并在房产税额计算中取消评估值概念，然而因为税率不变，每处房产实际应纳税额增加至原来的三倍多，业主苦不堪言。对于政府提供的申诉途径，仅有 5 万余业主提请诉讼，更多的人选择沉默。

另一方面，在已经提出的申诉中，OPA 并没能履行承诺，完成对申诉的重估，而是仅仅提交了其中 24693 例的评估结果，其中估值被调整的房产仅三千余户。OPA 工作效率令人担忧，与此同时也影响了一些人向 BRT 提请二次申诉的时机，这一申诉窗口将于今年 10 月 7 日关闭。对于一些评估文件不齐全的申诉者，OPA 首席评估师 Richie McKeithen 说“只能发封信告知你的房屋评估没有任何改变”。

鉴于第一轮评估未能按期完成，而第二轮申诉截止迫在眉睫，市政府已向 25000 余未能得到申诉结果的业主发信，请他们尽快提交第二轮申诉申请，已便在截止日期前发出合理诉求。政府发言人 McDonald 称，OPA 仍会继续处理第一阶段收的申诉。

## 百姓呼声

房屋重估开展的同时，一些业主对税制改革大潮中如何保护自己的权益也提出了一些建议。

- 一，延期交税和分季度交税。鉴于新税制即将开始，很多业主面临突然提高的税额。他们希望政府可以放宽税款上缴期限，甚至改年度纳税为季度纳税，从而分散一次性纳税的压力，促进税改的稳步实施。
- 二，将房屋市值的评估机构与受理申诉的再评估机构分立，以避免“自己人审自己人”带来的敷衍了事和不够客观等问题。
- 三，先制定财政预算，后设定当年税率，政府和评估机构加强沟通避免信息不对称。由于目前税率由政府 and 市长办公室事先制定，房屋评估由 OPA 承担，两方并未充分考虑财政预算就匆忙下结论，很可能导致税收负担过重而税收利用率低下，不如先制定合理财政预算，再根据该预算对房屋进行合理估价，并针对性地制定税率。最后，建立业主联合互助协会，最大限度地代表和维护全体业主的利益也是市民中普遍的心声。