

不動產稅改的可行方向

黃耀輝

國立台北商業技術學院財政稅務系

中華民國101年5月18日

房地產超高報酬率嚇死人

- 央行總裁:一年的薪水，買不起豪宅的1坪
- 葉國一:土地即使放著不管，白天、晚上都會幫你賺錢。筆電代工則是「毛三到四」(毛利3~4%)
- 房地產高額投資報酬率令人XX!

不動產為何報酬率超高？(1/3)

- 持有之稅負成本低：**土地**之公告地價(表1)、**房屋**之評定現值遠低於市價(表3、4)；**課稅地價**甚至為公告地價之**8折**；房屋標準單價與實際工程**造價差距大**(28年未調整)
- 不動產**交易**之稅基遠低於市價(表2、表2-1)；**有效稅率**低於**1%**(**案例1、2**)
- **其他稅費**(遺產贈與稅、房屋契稅、登記規費、所得稅、營業稅、....)**有效稅費率**都偏低：都因稅基偏低

不動產為何報酬率超高？(2/3)

- 減免漏洞，降低有效稅率：例如停車場適用1%優惠稅率
- 房、地分離課稅，建築業者以「合建分售」避稅：土地所得免徵所得稅、營業稅，建商藉壓低房價、提高土地售價，規避售屋稅負
- 企業以個人名義購地，以高倍數作帳售予公司，墊高土地成本及房地營建總價成本，規避稅負，甚至淘空企業。

不動產為何報酬率超高？(3/3)

- 人頭戶真好用：「爭取金融、租稅優惠」、「轉手炒高房價」、「規避相關賦稅」，「取得超額貸款」
- 全球獨創之坪數灌水、虛坪計價：實際房價偏高
- 資金氾濫，土建融利率殺到見血
- 以錢滾錢，暴利滾滾

表1 公告地價佔一般交易價格百分比

年期	96	99
總計	19.04	21.96
臺北市	34.48	31.47
高雄市	29.51	27.49
臺北縣	21.75	22.30
宜蘭縣	10.61	10.71
桃園縣	18.72	20.49
新竹縣	20.82	10.38
苗栗縣	16.72	17.40
臺中縣	13.28	13.59
彰化縣	16.91	17.63
南投縣	14.18	14.60
雲林縣	24.58	26.00
嘉義縣	20.00	20.29
臺南縣	17.11	16.56
高雄縣	18.43	18.04
屏東縣	20.60	20.47
臺東縣	14.70	15.19
花蓮縣	15.24	14.46
澎湖縣	10.79	9.29
基隆市	23.95	20.29
新竹市	24.25	20.15
臺中市	16.88	14.00
嘉義市	26.42	26.06
臺南市	24.83	24.32
金門縣	8.11	7.42
連江縣	30.89	34.55

表2 公告現值佔一般交易價格百分比

年期	100	101
總計	81.48	83.67
新北市	86.12	87.06
臺北市	86.70	87.60
臺中市	73.75	80.60
臺南市	84.51	84.87
高雄市	83.18	85.48
宜蘭縣	75.19	80.88
桃園縣	81.45	83.12
新竹縣	59.38	58.38
苗栗縣	80.58	83.67
彰化縣	79.81	82.63
南投縣	80.92	83.01
雲林縣	80.93	82.84
嘉義縣	80.62	83.15
屏東縣	80.71	83.39
臺東縣	82.95	84.50
花蓮縣	77.53	80.54
澎湖縣	45.76	41.39
基隆市	84.15	86.30
新竹市	66.24	72.79
嘉義市	82.39	83.04
金門縣	58.78	67.75
連江縣	73.55	77.08

稅基其實嚴重低估！

- 上表誤導民眾：地政機關號稱部分公告現值已近市價八成，其實該「正常交易價格」或「一般交易價格」根本就不是真實市價，
- 否則，土地徵收加成補償（ $87\% \times 1.4 = 121.8\%$ ），豈不已超過市價？
- 課稅地價實際上僅為真實市價的17%（ $= 21\% * 0.8$ ）

表2-1 公告現值與市價差距其實更大

地段	公告現值總額	標售價	公告現值/標售價
台北市金泰段 7-3	2.025億元	5.03億元	40%
臨沂段4小段	1.228億元	5.93億元	20.7%
懷生段4小段 105	1.138億元	4.7億元	24.2%
新北市新店區 光明段(9筆)	3.43億元	27.89億元	12.3%

實例1:99/12北市「帝O」拍賣案:2.82億元賣出；(土地成本8千萬元；房屋成本2857萬元)，**獲利1.73億元；稅前報酬率159%!有效稅率0.9%；稅後報酬率仍高達157%!**

		土增稅		房屋交易所得稅		合計應納稅額	
		金額	與以市價計算之差異	金額	與以市價計算之差異	金額	與以市價計算之差異
市價	自用住宅	1432萬		1009萬		2442萬	
	非自用住宅	3447萬		1009萬		4456萬	
公告現值及評定現值	自用住宅	54萬	-1378萬	104萬	-905萬	158萬	-2283萬
	非自用住宅	108萬	-3339萬	104萬	-905萬	212萬	-4244萬

實例2: 99/80 0.96億元購入北市中正區豪宅，99/10約2.5億元賣出；獲利1.54億元；稅前報酬率160%!

僅繳稅92萬元，省了約2000萬稅負，有效稅率僅0.6%→漲價(暴利)全部歸私!

	土增稅		房屋交易所得稅		合計應納稅額	
	金額	與以市價計算之差異	金額	與以市價計算之差異	金額	與以市價計算之差異
市價	?		2089萬		2089萬+?	
公告現值及評定現值	0	-?萬	92萬	-1997萬	92萬	-1997萬+?

案例1-1 房屋評定現值/市價比偏低 「帝O」法拍案

	售出價		取得價	買賣價差
	評定現值	市價	市價	市價
房屋	703萬元 占市價比 13%	5380萬元	2857萬元	2523萬元
土地	2983萬元	2283萬元	8000萬元	1482萬元
合計	3686萬元 占市價比 13.1%	2.82億元	1.08億元	1.73億元

案例2-2 房屋評定現值/市價比偏低 中正區知名豪宅短進短出案

	售出價		取得價	買賣價差
	評定現值	市價	市價	市價
房屋	622萬元 占市價 比 7.3%	8500萬元	3275萬元	5224萬元
土地	公告現值 ? 元	1.65億元	6358萬元	1.014億元
合計		2.5億元	0.96億元	獲利1.53億元， 只繳92萬元稅

售屋所得額標準調高，增稅有限

- 財政部核訂100年售屋所得額標準，首度採取按漲跌程度分區調整課稅比率，以貼近反映售屋獲利。雙北市為全國重稅區，北市售屋所得額高達42%，創下历史新高。
- 課稅所得額調整幅度，北部比南部重；直轄市及準直轄市（桃園縣）比縣市高。
- 但房屋評定現值與市價落差大，稅額增幅不多；以台北市3,000萬元房屋為例，房屋評定現值多不超過100萬元，則認定的所得僅增加5萬元。

不動產持有稅甚至低於牌照稅

- 房屋稅、地價稅 VS. 牌照稅

- \$2千萬房地產，房屋稅約6.5千元、
地價稅約2.8千元；

合計 低於1萬元；

- 低於牌照稅（1801cc-2400cc）：1.12萬元

- 以2007年稅收統計為例：地價稅稅收約590億元；
房屋稅稅收約539億元；牌照稅約為533億元

國際比較

財產稅（持有成本）偏低

- 房屋稅、地價稅 vs. 外國財產稅
- 某帝寶豪宅（市價約4億元）：地價稅約8千元，房屋稅約15.3萬元，共約16萬元；有效稅率=0.04%
- Vancouver 西區（近QE Park) 的 house 市價約200萬加幣，財產稅約2萬加幣，有效稅率約1%
美國Kansas州Kansas City約30萬美元房子，財產稅約4千美元，有效稅率約1.33%

總之，不動產暴利多，稅負最低

- 垂直、水平不公平程度，遠大於證所稅停徵
- 是當前貧富差距擴大之最主要原因→剝奪感
(不動產投資者或投機者的快樂建築在…
) →
- 證券交易風險較高，未獲利也要繳納證交稅
；絕大多數證券投資人賠多賺少；長期投資
大多做白工
- 不動產實價課稅為當前稅改最重要課題

奢侈稅只是第一步

- (一) 特種貨物：

1、持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地或都市土地；

- 持有期間：係自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起算至本條例施行後訂定銷售契約之日止。

- 按銷售價格加徵10%或15%稅額，並排除屬合理、常態及非自願性之不動產移轉。

- 排除屬合理、常態及非自願性之不動產移轉

2、每件價格達300萬元之小客車、遊艇、飛機、直昇機、超輕型載具；每件價格達50萬元之龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品、家具等貨物，按銷售價格加徵10%稅額。

- (二) 特種勞務：每次銷售價格達50萬元之入會權利，屬可退還之保證金性質者，不包括在內。

邏輯與目的

- 房屋非比一般商品→特種貨物；
- 非自用住宅=投資；
- 兩年內移轉=投機
- 稅基為實際交易價格，不論盈虧皆須負擔；
- 短期內進行房地產交易，獲利（資本利得扣除其他相關成本、費用）在10%至15%以上，才有利可圖。
- 「以稅制量」，進而「以量制價」：先冷卻短期內（兩年）的非自用房市交易量，利用「量先價行」特質，讓投資（機）者無法炒作房價→去除自用住宅需求者追漲的恐慌

從稅收少看到成效

- 100年全年賦稅收入：6月1日起開徵的奢侈稅，半年總計20.88億元，平均每月約3億元。
- 屬於不動產短期買賣的稅款，共計13.3億元，約占半年奢侈稅收的64%；屬奢華貨物部分為7.57億元，其中，絕大多數都是高價汽車稅款，約7.56億元。
- 財政部立法階段預估奢侈稅一年約為150億元。實際稅收遠落後於原預估目標。
- 稅收不高反而是奢侈稅有效的指標：暫時冷卻房市（以稅制量，再以量制價）

奢侈稅實施7個多月以來

- **交易量下降**：奢侈稅**未**實施前的**2010年6-12月**的全國建物買賣移轉棟數為**24.1萬棟**；**2011年6-12月**則劇降了**20%**，減少成為**19.2萬棟**。
- **五都中**：**新北市**劇降**32%**最為顯著，其次為**台北市**的**29%**，**台中市**的降幅為**21%**，**高雄市**為**17%**，**台南市**降幅最小也有**7%**。
- **2012年前兩個月的統計**：大台北區的豪宅成交量幾乎**歸零**，也可見奢侈稅對於豪宅的影響更是超過一般不動產

奢侈稅實施7個多月以來

- 價格也下降了：不動產價格E點通網站（財團法人金融聯合徵信中心提供）資料，自奢侈稅實施以來，五大都會區的成交價呈現降低的趨勢。
- 例如，以去年9月(實施後)和5月（實施前）比較，台北市每坪單價下降約9%；其次為台中市（約降5.8%）、高雄市（約降2.4%）、新北市（約降1.2%），唯獨台南市升高3.5%。
- 100年第3季和100年第2季的比較，也顯示大致相同的效果，五大都會區大多呈現價格下跌的趨勢。
- 可見得，房市也是量先價行，奢侈稅的確發揮了「以稅制量」，再「以量制價」的效果。

房市仍是供過於求

- 主計處100年底公布的住宅普查數據：99年全台「空閒住宅」**[1]**數量為156萬宅，**空閒率達19.3%**，宅數和比率雙雙創下歷史新高。
- 相較於10年前(民國89年)的123萬宅和17.6%的空屋率，10年間台灣地區增加了約33萬宅，1.7個百分點的空屋率。
- 空屋率不斷增高，顯然是住宅數增加太快，但人口卻呈現趨緩成長0.4%，兩者失衡所致；也代表房屋市場的資訊不夠透明，在**空屋率將近1/5**的情況下，在民國98年至99年期間還大幅飆漲。
- 空閒住宅的**定義**：無人經常居住且**未供其他用途**住宅，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第二棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等。主計處首次沒有用「空屋」這個字眼。營建署曾以用電低於基本底度推估，99年底國內空屋有88萬多宅。

空屋多，長期房價看跌！

- 空閒住宅率以**台中市26.2%**居冠，基隆市、金門縣25.2%、24.1%分居前3名，
- 地狹人稠的**台北市**空閒住宅率為**13.4%**最低；**新北市**空閒住宅率10年間增加4.6個百分點，**達22%**
- **空屋最多的**卻是**新北市33萬戶**，其次是桃園縣15.37萬戶。
- 從區域來看，房市最熱烈的**北台灣**，空屋數量達到**64.26萬戶**，等於**佔全台空屋的44%**左右。
- 實價登錄之後，**實價課稅**定調之後，明年6月奢侈稅閉鎖期一到→必然大量釋出餘屋，**房價下跌！**

地價稅優惠稅率以面積為準，不符量能課稅原則

- 倍數累進，卻以縣市為歸戶基礎：地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣(市)土地7公畝之平均地價，為累進起點地價。以面積不符量能課稅原則
- 自用住宅用地，地價稅按0.2%計徵：都市土地面積未超過三公畝(90坪)部分，非以價值計算，不符合量能課稅原則

空地稅從未徵收，還有優惠

- **養地節稅**：（平均地權條例第21條）依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用之停車場用地；按**千分之十**計徵地價稅
- **空地稅從未徵收**：（平均地權條例第26條）直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵**二倍至五倍之空地稅**或**照價收買**。經依前項規定限期建築、增建、改建或重建之土地，其新建之改良物價值不及所占基地申報地價百分之五十者，直轄市或縣（市）政府不予核發建築執照。

荒地稅從未徵收

- **荒地稅從未徵收**：（平均地權條例第26-1條）農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵**一倍至三倍之荒地稅**；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得**照價收買**
- **田賦停徵**；**照價收買**又沒有威脅性

照價收買又沒有威脅性

- 國父遺教：
規定地價＋照價課稅＋照價徵稅＋照價收買本應環環相扣，才能實現漲價歸公的理想
- 卻無法執行「照價收買」

雙北市先實施「豪宅稅」

- 先調高豪宅的「地段率」讓高財富者優先善盡繳納合理財產稅的責任
- 新北市也跟進
- 下一步：調高房屋標準單價
- 再全面檢討稅基結構：上（層）增，下（層）減 → 提高房屋持有成本
- 稅政機關積極作為；但地政機關呢？

居住正義五法通過

- 「居住(土地)正義」五法(平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法及住宅法、土地徵收條例)，在2011年底前通過。
- 其中影響層面最廣的**地政三法**：平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法，規定民眾不論是自行交易、透過仲介或代書經手，都須**登錄實際交易價格**，減少人為哄抬價格空間。

前手綁後腳

- 房價登錄三法:均規定「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關**配套措施**未完全建立並完成立法前，**不得作為課稅依據**。」
- 但**持有稅負**方面，可**漸進調整**公告地價與房屋評定現值，不必完全依照交易市價課徵。
- **交易**之資本利得稅部分：可逐年調高土地公告現值及房屋評定現值

地方財產稅＝受益者付費

- 財產稅是地方主要財源，「取之於地方，用之於地方」；
- 地方政府在政治考量下，傾向依賴補助款或統籌分配稅款＝租稅輸出，亦即「轄區居民享受，轄外居民埋單」；
- 地方政府對稅基調整有絕對權力（憲法第109、110條：省稅、縣稅為地方立法執行事項；調整稅基也是地方政府權力）

財產稅稅基合理化調整

- 建立地方政府調高財產稅稅基的誘因機制：
公告地價、公告現值、房屋評定現值調高接近市價，納入「**財政努力**」指標，予以統籌分配稅款、補助款的獎勵
- 檢討不動產評價委員會和地價評議委員會之組織與功能，引進估價制度

土地增值稅優先改為實價課徵

- 實價登錄之後，地政機關可掌握成交資訊，經整理分析後，土地公告現值接近市價並不困難
- 公告現值若追高接近市價，但前次移轉現值如未相對調整，則稅額會暴增

對策：

→ 未按新制登記價格者(實價登錄後第一次交易)一律按現制課稅；

已按現制登記價格者(實價登錄後第二次交易)一律按新制實價課稅

土地增值稅優先改為實價課徵

- 內政部逐年調整公告土地現值，預計2015年達到市價(?)9成；但土地稅法第33條規定：全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格90%以上時，累進稅率即應檢討修正→屆時以登錄價格為「正常交易價格」基準，則短期內無檢討累進稅率問題。
- 繼承贈與之不動產恢復課徵土地增值稅與財產交易所得稅
- 財政部傾全力查核人頭戶交易，個人與企業土地交易總歸戶及資金流向，依「實質課稅原則」核實課稅！

地價稅稅基合理化

- 屬於持有之稅負，不必完全依照交易實價當作稅基
- 國外實務作法：依照真實市價打折之平均數 (assessment ratio)
- 自用住宅用地部分：以市價之4成為上限目標
- 非自用住宅用地部分：以市價之8成為上限目標；

財產稅稅基合理化方式

- 房屋稅：房屋評定現值做「累進性」結構調整

— 新屋（5年內）：

折舊率↓ 使用年限↑ 地段率↑ 標準單價↑

— 舊屋（超過5年）：

折舊率↑ 使用年限↓；但地段率、標準單價不追溯適用

多管齊下，多重效益

- 提高投資客持有不動產之**資金成本**、**租稅成本**，不動產投資報酬不再一枝獨秀
- 讓**投資客**釋出房地產
- 增加**有效供給**
- 房地產價格降至合理水準＋政府稅收增加（**財政改善**）
- 增加社會福利財源，縮小**貧富差距**
- 讓**年輕人**有買得起房地產的希望
- 讓**投資標的**的多元化

謝謝聆聽

敬請指教

財富不如**心**富

求福不如**造**福

我們**需**要的不多，而是**想**要的太多

看到自己有的，不要只看到自己沒有的