

實價登錄後 不動產稅改之可行方向

王進祥

仲裁人
地政士
不動產經紀人
不動產估價師

中國土地改革協會
中華民國地政士公會全聯會
中華民國消基會房屋委員會
中國文化大學土地資源學系

理事長
名譽理事長
委員
兼任講師

大 綱

- 一、居住正義之稅制改革 3
- 二、台灣現行不動產稅制與問題 6
- 三、實價登錄與實價揭露 17
- 四、實價課稅 25
- 五、稅制改革方向 28
- 六、結語 41

一、居住正義之稅制改革

(一) 居住正義之落實



(二) 居住正義實施方向

1. 房地產稅制改革

實價

(手段)

登錄

揭露

課稅

(交易資訊公開)

(透明)

(偽造文書?)

2. 落實住宅法

興建

合宜
住宅

社會
住宅

現代
住宅

青年
住宅

二、台灣現行不動產稅制問題

(一) 房地產交易稅費

1. 依課徵時機、稽徵程序區分一

房地產交易之相關稅費

序	課 徵 時 機	稅 費	納稅義務人
1	土 地 買 賣	土 地 增 值 稅	賣 方
2	房 屋 買 賣	1. 契 稅	買 方
		2. 交易所得稅	賣 方
3	物權契約(公契)	印 花 稅	買 方
4	法人出售房地產	1. 營 業 稅 2. 營利事業所得稅	賣 方
5	其 他	特種銷售稅 (奢侈稅)	賣 方
6	查 欠 稅	1. 地 價 稅 2. 房 屋 稅	持有(所有權)者
7	登 記 規 費	1. 登 記 費 2. 書 狀 費 3. 謄 本 費	買 方

2. 依取得、持有、出售區分(含稅率)一

		持 有	移 轉 (取得、出售)		
			買 賣、交 換	繼 承	贈 與
房地產稅	土地	地價稅	土 地 增值稅	免徵 增值稅、契稅 改課 遺產稅 (10%)	加 徵 贈與稅 (10%)
	建物	房屋稅	契 稅		
交易稅	2年內 出售		特種銷售稅 (奢侈稅) (10%、15%)		
	房屋交易 (出售)		自 然 人	個人所得稅 (6%~40%)	
			法 人	營業稅 (5%) 營利事業所得稅 (17%)	
	契 約 (公定契約)		印 花 稅 (1/1000)		

8

(二)

房地產課稅 之 依據與標準



訂定公定價值



人民自行申報



以申報價值課稅

(三) 台灣房地產稅制之民怨與問題

1. 稅負不均 —

人 口	房地產 (數量)		機動車 (輛) (2012.02)	
2,300 萬人	土地 (筆數) (2010年)	房屋 (棟數) (2011年)	2,229萬	
	1,478萬	804 萬戶	小 汽 車	599萬
土 地	公有 343萬		機 車	1,521萬
都市土地12% 非都市土地88% 2/3以上為山坡地	私有 1,125萬		其 他	109萬
	公私 9萬			

稅 額 表 (2010年)

項 目	稅 額	項 目	稅 額
地價稅	630.44億	房屋稅	582.02億
增值稅	733.12億	契 稅	138.15億
遺產稅	312.64億	贈與稅	90.65億
印花稅	89.44億	汽車 牌照稅	540.51億

2. 富人稅負過低——(豪宅有效稅率過低)(1/2)

(1) 台北市大安區之豪宅

「帝寶」

- A. 房屋面積為180坪
- B. 地價稅每年只有8,000元
- C. 房屋稅每年15.3萬元
- D. 市價以每坪220萬元計，
約為4億元
- E. 有效稅率僅為0.04%



2. 富人稅負過低——(豪宅有效稅率過低)(2/2)

(2) 台北市信義區之

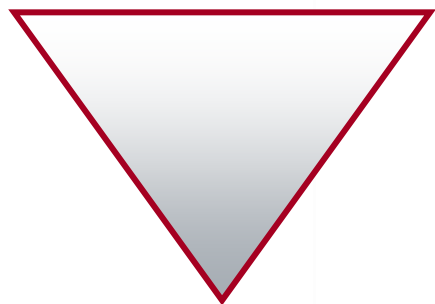
「信義富邦」

- A. 房屋面積為150坪
- B. 地價稅每年2.49萬元
(自用)
- C. 房屋稅每年5.06萬元
- D. 市價以每坪220萬元計，
約為3.3億元
- E. 有效稅率為0.02%



3.

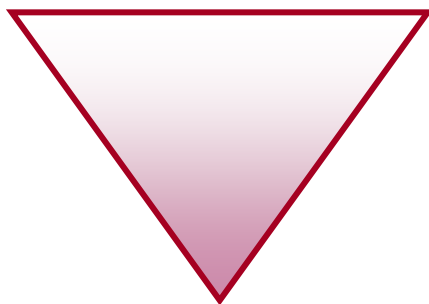
以公定價值
課稅偏離
市價過大



- (1) 交易資訊
未公開透明
- (2) 易於炒作
哄抬房價

4.

土地
交易所得
免稅



炒作
之
罪魁禍首

5.

遺產稅
贈與稅



- (1) 以公定價值
課稅
- (2) 富人天堂

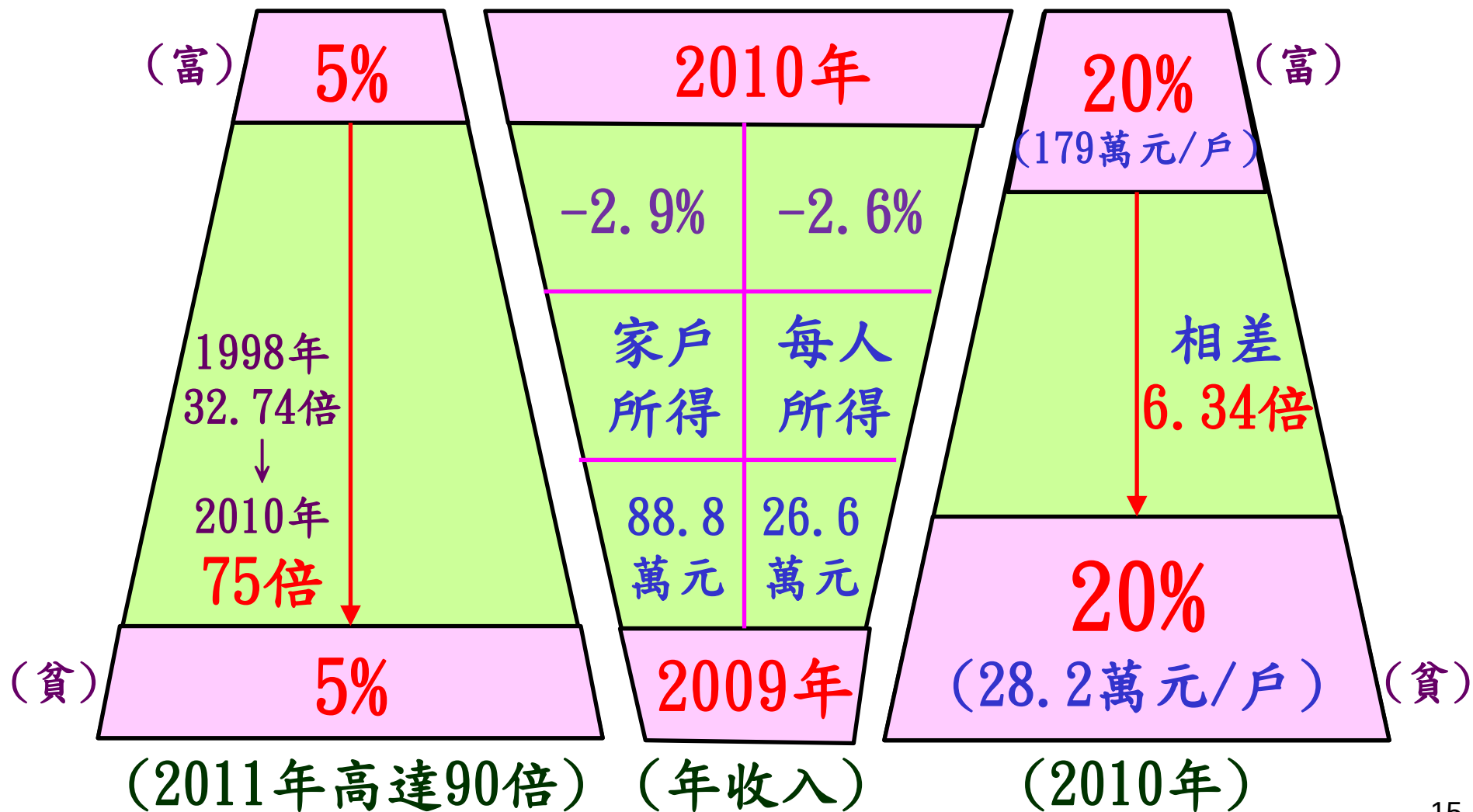
6. 房價所得比過高——

(1) 台北市16.2倍

(3) 其他6~8倍

(2) 新北市10倍

(4) 全台灣平均9.3倍



7. 痛苦指數 VS 房價所得比

台北市 平均房價(單價)		房屋總價				痛苦指數 (年)	
		坪數	總價	貸款 (70%)	自備款(30%)	A	B
新成屋 預售屋	71.3	30坪	2,140萬	1,498萬	642萬	6.65	22.18
		40坪	2,852萬	1,996萬	856萬	8.87	29.55
中古屋	52.4	30坪	1,572萬	1,100萬	472萬	4.89	16.29
		40坪	2,096萬	1,467萬	629萬	6.52	21.72
房貸本息分攤 (年利率2%) (30年房貸)		(1)1,000萬元為3萬6,960元 (2)雙薪家庭可支配年所得 為96萬5,000元(30~34歲)			A. 痛苦指數＝ 房屋自備款／年可支配所得 B. 痛苦指數＝ 房價／年可支配所得		

三、實價登錄與實價揭露

(一) 實價之認知

1. 實際交易 價格
2. 不一定是 正常價格
3. 亦非必然是 合理價格
4. 但必須是真正 交易價格
(以免涉及偽造文書?)
5. 如何 切割 房價與地價?

6. 應否注意特殊交易之登錄

(1) 急買急賣 (債權債務關係)

(2) 親友關係人買賣

(3) 畸零地或合併使用

(4) 地上物處理有糾紛

(5) 法拍、AMC、NPL

(6) 增建、違建、露台？

(7) 停車位產權有無分配
土地持分產權？

(二) 實價之登錄(期限)

實價登錄



800多萬戶

年平均
交易40萬戶

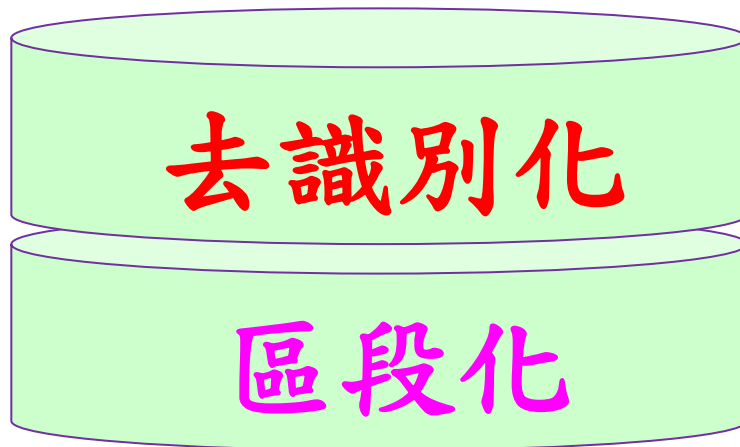


約20年？

(三) 實價揭露原則



(公開透明半套?)



(非全面性揭露)

(四) 實價揭露內容

1. 篩選整理登錄資訊

2. 去識別化—

(1) 去除 申報人姓名

(2) 國民身分證統一編號

(3) 聯絡方式

3. 區段化—

(1) 土地位置

(2) 建物

A. 門牌

B. 交易 筆棟數

(一定區間為提供範圍)

(五)
實價揭露
目的



1. 公開透明房地產交易

2. 杜絕炒作房價

3. 實價課稅

四、實價課稅

(一)
實價課稅
之
盲點

1. 交易習慣 (多為買房屋送土地)

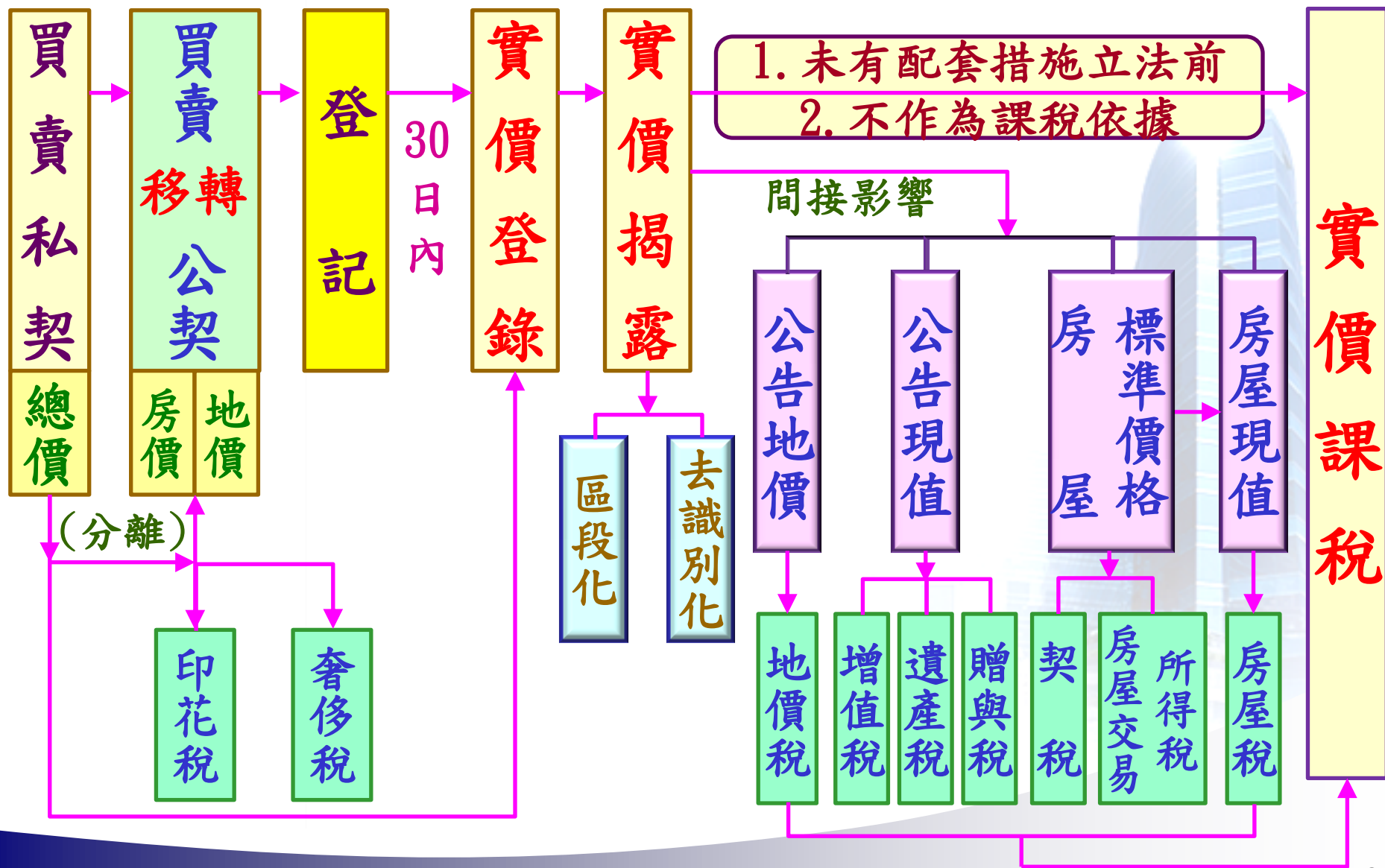
2. 房地一體價

3. 如何切割房價與地價

4. 房價、地價，如何分離課稅

5. 不動產估價師之角色

(二) 實價課稅之未來發展



五、稅制改革方向

(一) 建構公開交易資訊資料庫

1. 資訊透明化

漸近式
全面透明與公開

2. 先消除

民眾與業者增稅之疑慮

(二) 規範 **雙地政士登錄實價** 之責任

同步 **監督並杜絕** 假契約、假贈與、假離婚、假拍賣、假借貸、假抵押、假信託、假租賃、假自用住宅、假合建 等 規避稅負之技倆

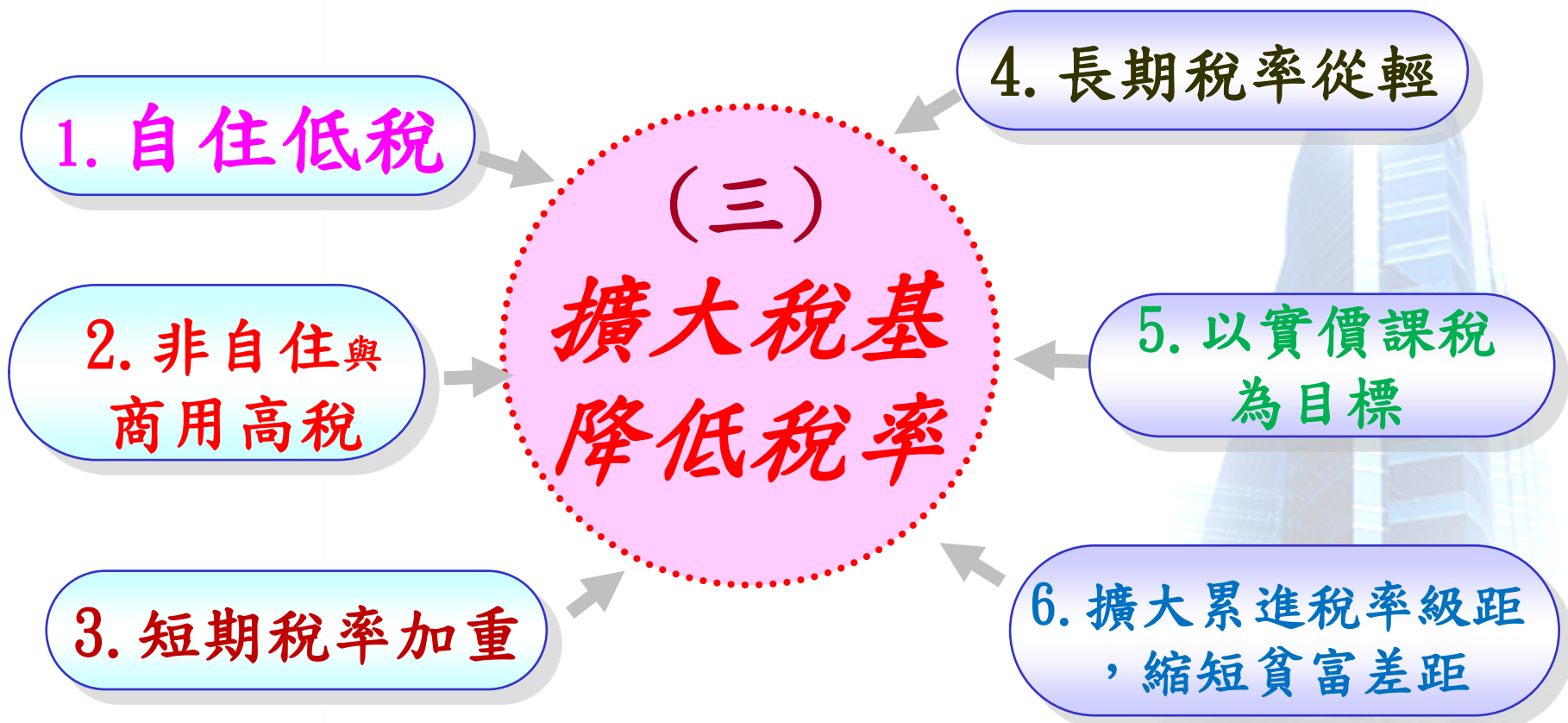
實價登錄
(雙地政士)

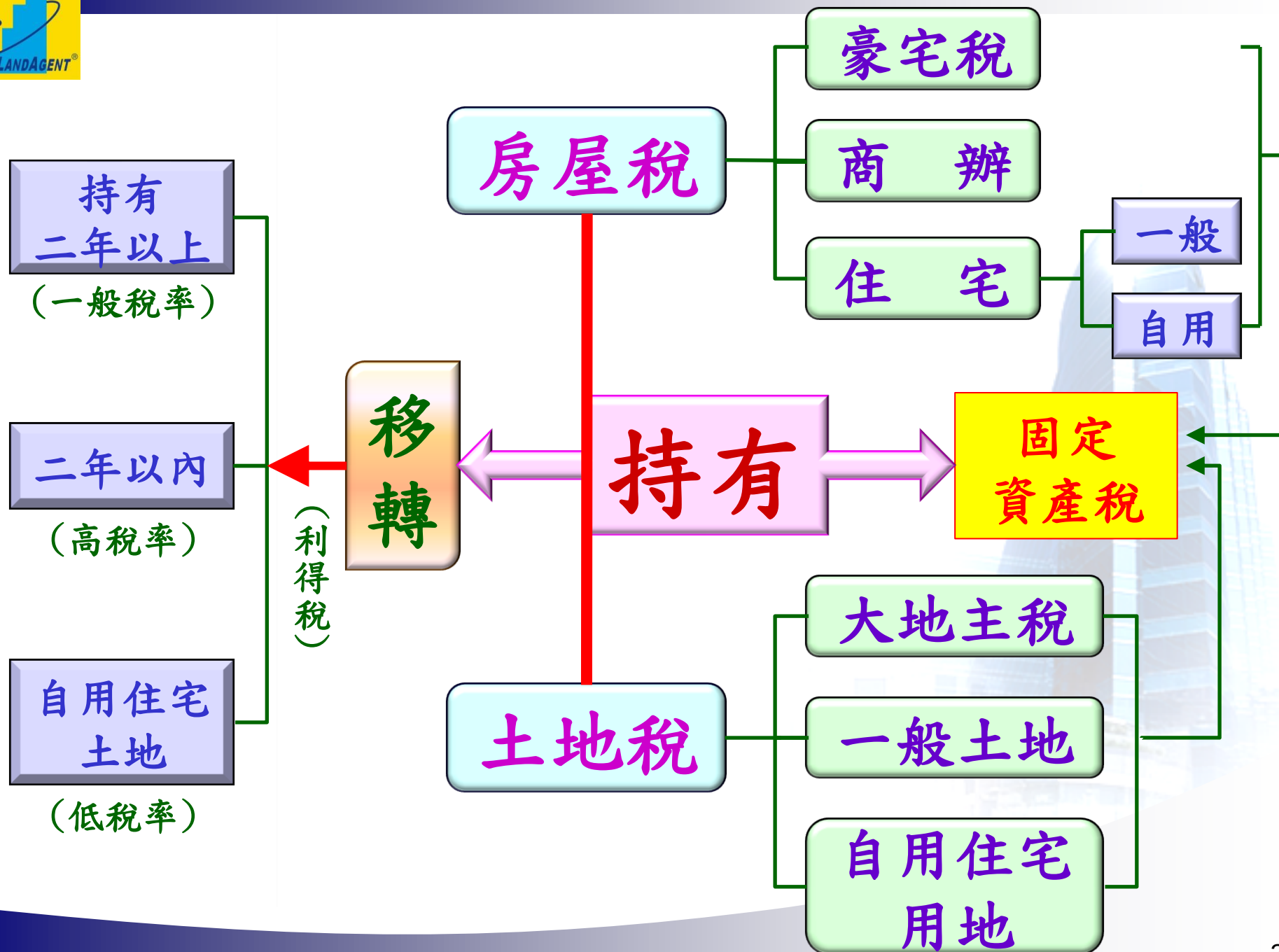
實價揭露



交易資訊
公開、透明

實價課稅





7. 自用住宅範圍應於限縮

自用住宅優惠

稅 率

省 思？

限定
面積

土地 100m^2 以內？
房屋 166m^2 以內？

限定
價值

台北市
2,000萬？

限定
戶數

一戶或二戶？

8. 自用住宅限縮前之盲點

(假設 夫登記名義多筆房地)

(假設 無出租、無營業，且未超過最高面積)

	戶 籍	地價稅 自 用	增值稅 自 用	戶 籍	戶 籍
1. 士林區	夫	○	○	夫	夫
2. 北投區	妻	X	○	妻	妻
3. 中山區	父	○	○	父	父
4. 大安區	母	○	○	母	母
5. 松山區	岳父	○	○	岳父	兄
6. 文山區	岳母	○	○	岳母	弟
7. 古亭區	子 (成年)	○	○	子 (22歲讀大學)	子 (18歲)
8. 信義區	女 (成年)	○	○	女 (18歲已工作)	女 (16歲) ³⁴

(四) 界定豪宅稅

高級住宅加徵房屋稅 (台北市)

1. 民國100年1月12日宣布，豪宅稅於民國100年7月1日開徵
2. 非額外開徵之新稅目
3. 針對豪宅之房屋稅加價課徵
4. 依其坐落地點所適用的路段率加乘1.2~2.8倍
5. 不對外公布高級住宅所在(接到稅單才知道)
6. 徵收期間：前一年7月1日起至當年6月30日
7. 繳納期間：每年5月1日至31日

認定條件	1. <u>住宅大廈</u> 為原則	
	2. 以「 <u>棟</u> 」為認定單位	
	3. <u>鋼筋混凝土</u> 等級以上構造	
認定標準	1. 獨棟建築	5. 每層戶少
	2. 外觀豪華	6. 戶戶車位
	3. 地段絕佳	7. 保全嚴密
	4. 景觀甚好	8. 管理周全
	9. 每戶總價8000萬元以上 <u>(新增)</u>	
	10. 每坪單價100萬元以上或 每戶80坪以上 <u>(新增)</u>	
	11. 每棟房屋符合上述要件之戶數達70% 以上者，則整棟列入 <u>(新增)</u>	

排除	1. 商業大樓
	2. 別墅(已加價課稅)
符合條件統計	台北市139棟，約2,900戶
	1. <u>總戶數</u> 以信義區最多、大安區次之、中山區再次之
	2. 內湖、文山、南港、萬華、大同等郊區則全未列入
預估稅收	2億8千萬
代表性豪宅	1. 「信義之星」，加課2.8倍
	2. 「帝寶」，加課2.5倍
	3. 「寶徠花園」，加課2.4倍
	4. 「元大一品苑」，加課1.7倍

(五) 回歸利得稅制

1. 開徵土地交易所得稅
2. 扣抵土地增值稅

稅率、稅基
配套



交易利得稅
(扣抵土增稅)

(六) 漸進並合理

提昇土地公告現值與房屋現值

(以免衝擊現有房地產所有權人之利益)

(七) 建構

不動產估價師簽證
(價)

(八) 金融機構

應對房價(房貸)簽證

(申辦房屋貸款之作業與機制)
(房貸)



(九) 參照 **日本稅制**

研議 **固定資產稅**

(十) **查稅**

技巧與同理心

(十一) **實價課稅**

訂定 **日出條款**
(期待→恐懼)

(十二) **奢侈稅、空地稅**

訂定 **落日條款**

六、結語

市場

經濟
榮景
熱絡

交易

秩序
穩定

房價

合理

資訊

公開
透明



房地產

火車頭產業

居住正義

稅制改革
(租稅公平)

住者
有其屋

實價登錄→實價揭露→實價課稅

(四) 稅改目的



縮短貧富差距

(不排富、不排商，但助貧)

(五) 民眾
正確購屋觀念

紅眼症

狹心症

先租後買

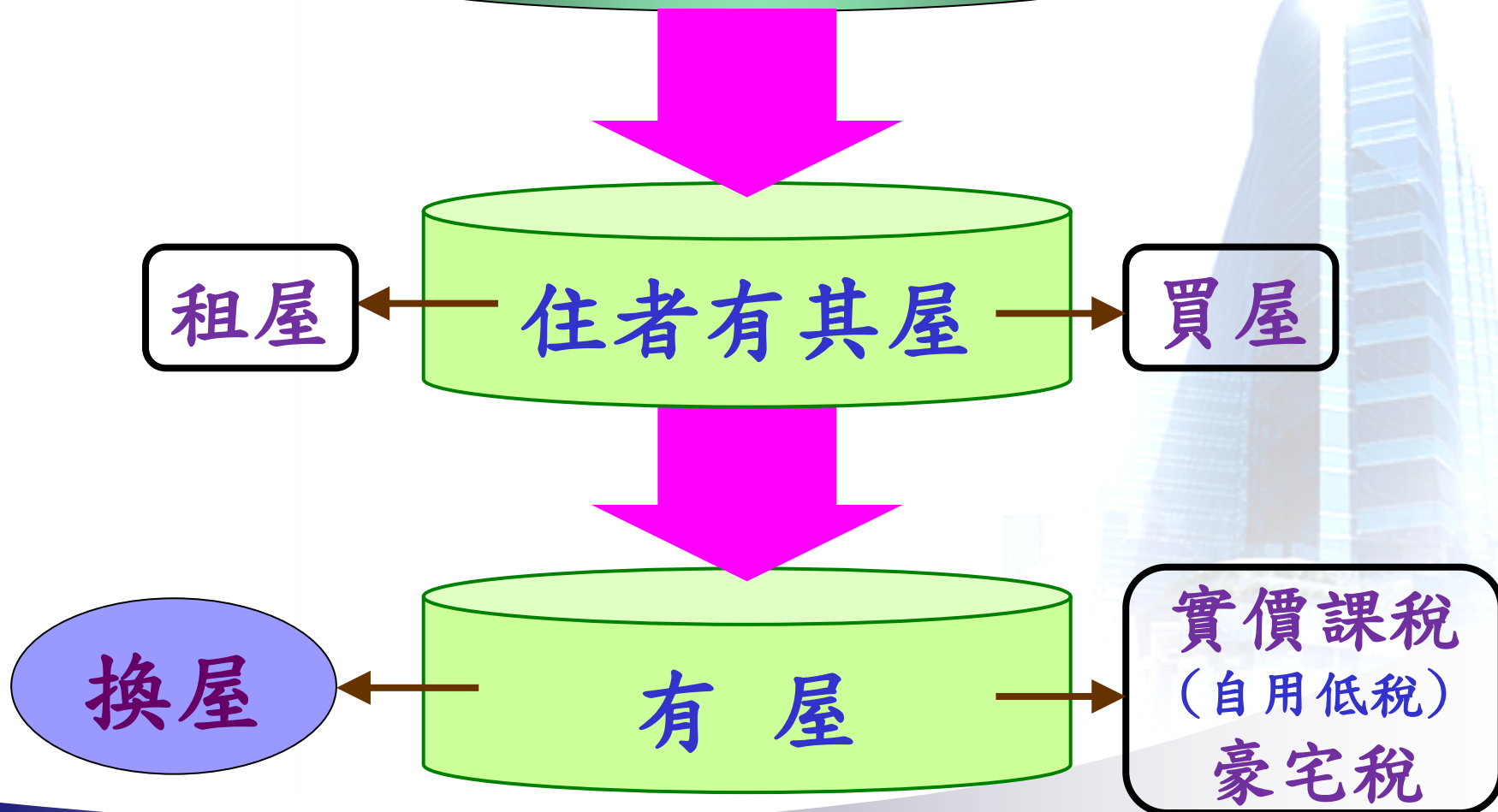
先遠後近

先小後大

先有再好

先舊再新

(六) 無殼蝸牛



心 若改變，態度 就會改變
態度若改變，習慣 就會改變
習慣若改變，人生 就會改變

人 生

只有 **10%** 由 自己決定

90% 看你 如何利用它

Thanks

敬請指教

j1688.wang@gmail.com

j1688.wang@gmail.com

