

實價登錄後不動產稅改的可行方向

與談人：游適銘

內政部地政司科長

國立台北大學不動產與城鄉環境系兼任助理教授

簡報大綱

- ▶ 實價登錄對不動產稅負可能帶來的改變
- ▶ 稅負改變對房市供需及交易的影響
- ▶ 哪些國家的房地產稅制值得台灣借鏡
- ▶ 台灣不動產稅改的可行方向



實價登錄對不動產稅負可能帶來的改變

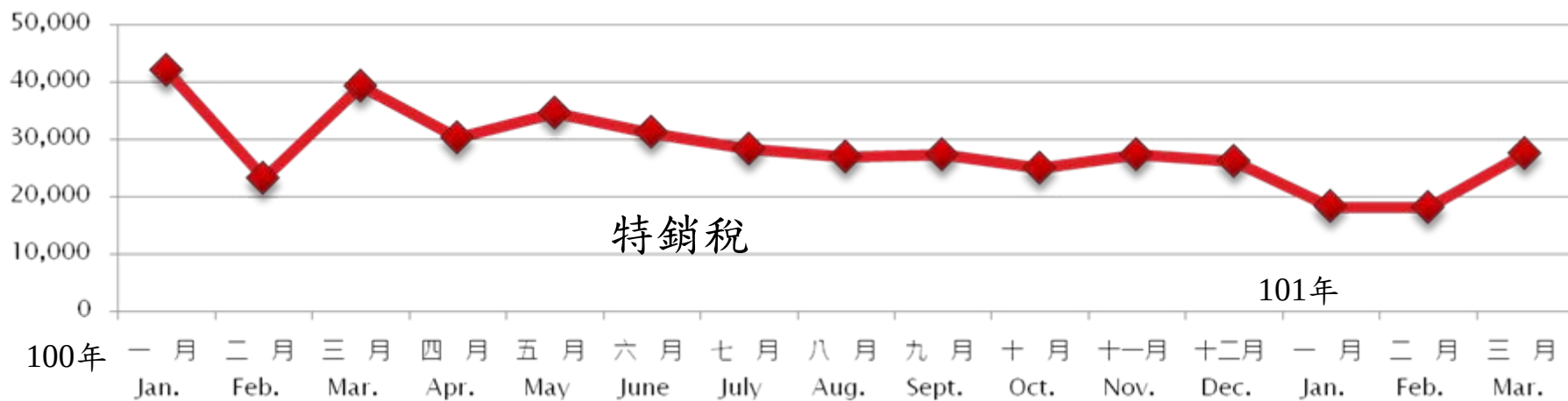
現行不動產交易及持有稅

性質	項目	稅基	稅率	納稅義務人
持有稅	地價稅	申報地價(依公告地價申報)	1.5%~5.5%(累進) 0.2%(自用住宅)	持有人
	房屋稅	房屋現值	1.2%(自用住宅)	持有人
交易稅	土地增值稅	漲價總數額(依公告現值計算)	20%, 30%, 40%(累進) 10%(自用住宅)	賣方
	特種貨物與勞務稅	銷售價格(實價)	15% (1年內) 10% (2年內)	賣方
	房屋交易所得稅	房屋現值×42%(北市為例)	納入綜合所得稅	賣方
	契稅	標準價格	6%	買方
	印花稅	公告現值+房屋現值	0.1%	雙方(一般由買方)

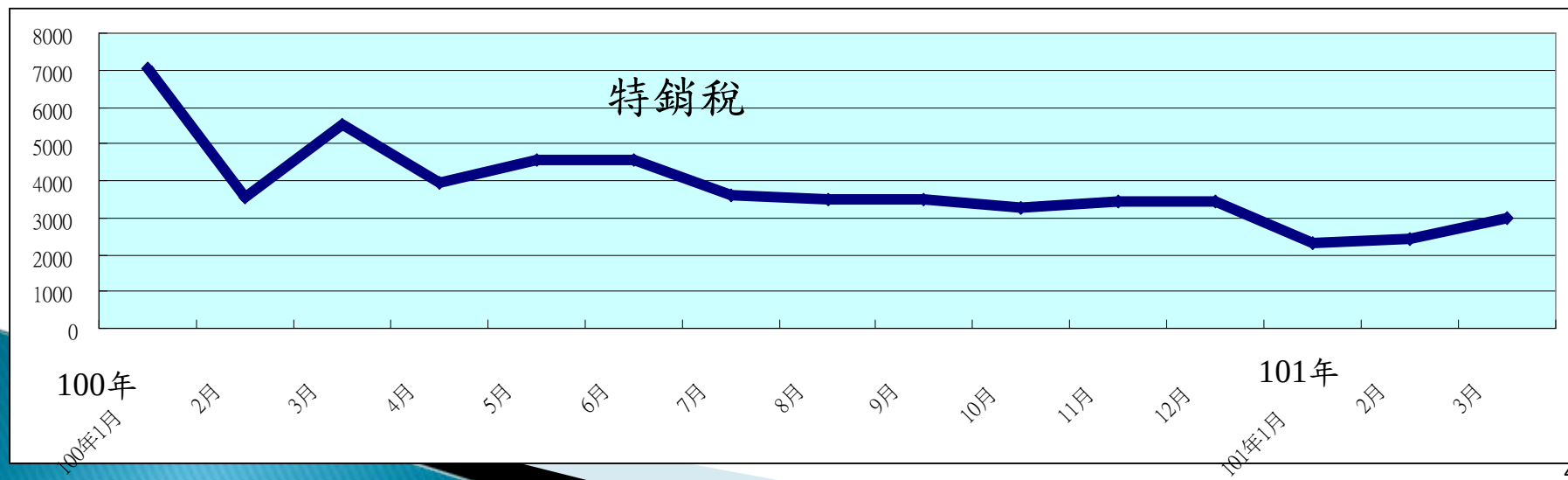
稅負改變對房市供需及交易的影響

全國建物買賣登記棟數變動情形

資料來源：內政部統計月報



臺北市建物買賣登記棟數變動情形



哪些國家的房地產稅制值得台灣借鏡

▶ 美國：

- 持有稅：多數區之房地產稅稅率皆在0.8%至3%之間，並以1.5%左右居多。
- 房地產交易稅：則約為房價的2%至4%。

▶ 德國：

- 出售房地產時，賣方除需繳付評估價值1至1.5%的不動產稅，賣方還要繳付3.5%的交易稅。
- 如果買賣獲利，還需繳付15%的差價盈利稅。
- 自有房屋出租需繳付不動產稅外，租金收入還需繳付25%的資本利得稅，政府藉此稅制來抑制投機者的獲利空間。

資料來源：內政部委託「健全都會區房價之研究」(2011.8)

日本：

- ▶ 將房地產交易獲利部分視為所得，於買賣交易時課徵所得稅與個人居民稅，
- ▶ 稅基為銷售總額減去購進該房產時的價格和房產轉讓所需費用之利潤部分。
- ▶ 依持有時間不同，而有不同之稅率：
 - 持有不足5年—銷售利潤30%所得稅及9%個人居民稅；
 - 持有超過5年—銷售利潤15%所得稅及5%個人居民稅；
 - 持有超過10年—銷售利潤10%所得稅及4%個人居民稅。
- ▶ 另外，若銷售的是自用住宅，則不受時間限制，其銷售利潤在3,000萬日元以內的部分皆無預繳納所得稅。
- ▶ 賣方若在售屋後一年內重購房屋，則可申請退稅。

資料來源：內政部委託「健全都會區房價之研究」(2011.8)

- ▶ 英國：
- ▶ 交易成本方面，在英國購買不動產，依購買房產價值需繳納1至5%不等之印花稅；而為減輕首購族群負擔，若不動產價值在25萬鎊以下者則不必繳納。
- ▶ 針對出售資產或投資所得，英國政府利用資本利得稅以抑制投資與投機之需求。每人每年有10,100英鎊之資本利得稅限額，凡是出售第二戶房屋、股票或其他投資所得超出此額度者均預繳納18%之稅款。
- ▶ 2010年6月，新政府更宣佈對於非適用基本所得稅率之中高所得者，調升資本利得稅率至28%。

資料來源：內政部委託「健全都會區房價之研究」(2011.8)

台灣不動產稅改的可行方向

既有實價，是否仍須仰賴公告現值？

1. 某官員：「實價登錄後，地政機關得以全面掌握實價，將使公告土地現值更反映市價，即等同於實價課稅。」是否有理？
2. 國外除公定財產課稅價，有無公告現值設計？
3. 「特種貨物與勞務稅」，即屬實價（銷售價格）課稅，亦得以時價稽核。



實價課稅有關法規

土地稅法第 30 條：

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

- 一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- 三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- 四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- 五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- 六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

45年實價課稅→53年公告現值

- ▶ 價可以很”單純”→多用一價 ie. 平均地權四大辦法
- ▶ 也可以很”複雜”→一價多用 ie. 九十多個法規引用到公告現值

情有獨鍾→到處留情



It's a system.



內政部督促地方核實調整公定地價

101年全國地政首長土地政策座談會提案

1. 公告土地現值接近一般正常交易價格之比例，雖經統計全國平均已達83.67%，但與外界所認知存在落差。由於實價全面登錄後並須提供對外查詢，外界對於市價更易掌握也更有概念，公告土地現值、公告地價與市價之比例關係亦將更為外界重視，也可能更會遭遇民眾挑戰。
 2. 內政部「101年對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評紀錄表（類別：地價）」有關公告土地現值接近一般正常交易價格情形業已由100年之25分調整為35分。
 3. 另 總統有關黃金十年「居住正義」有關「配合不動產實價登錄制度之建置，逐步落實不動產交易實價課稅。」策略，亦提及「合理調整公告地價及房屋評定現值」。
- ▶ 內政部發文各直轄市、縣市政府：辦理102年公告土地現值與公告地價作業時，請核實反應市價，掌握公告土地現值接近一般正常交易價格之進度，檢討公告土地現值、公告地價與市價之差距。

土地增值稅漲價歸公-地價改算繁複

耗費(地政機關)稽徵成本，卻不一定量能課稅

以都市更新權利變換地價改算為例：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍＝

$$\begin{array}{ccc} \text{該土地所有權人} & \text{該土地所有權人權利變換前} & \text{該土地所有權人權利變換} \\ \text{權利變換後實際} & \text{各該歷次原地價年月之} & \text{後應分配之土地及建築物} \\ \text{分配之權利範圍} & \text{公告土地現值總額} & \text{權利價值總額} \\ \times & \times & \\ \hline \text{該土地所有權人權利變換前} & & \text{該土地所有權人權利變換} \\ \text{之公告土地現值總額加總} & & \text{後實際分配之土地及建築} \\ & & \text{物權利價值總額} \end{array}$$

(3) 權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法合併成一宗仍為數宗者，第(1)子目歷次原地價單價需再乘以下列計算式：

$$\begin{array}{ccc} \text{同一權利變換} & \text{權利變換後該宗土地公告土} & \\ \text{計畫實施地區} & \text{地現值總額} & \\ \text{土地總面積} & \times & 1 \\ \times & \times & \\ \hline \text{權利變換後各宗土地公告土} & & \text{權利變換後該宗土} \\ \text{地現值總額加總} & & \text{地面積} \end{array}$$

都市更新權利變換地價改算作業原則

實價課稅需面臨問題

1. 居住正義、漲價歸公之選項：土地增值稅、資本利得稅、or 交易所得稅？
2. 國父理念與憲法層次：
 - 國父對房屋輕稅以鼓勵建築的理念，及憲法徵收土地增值稅 -- 房地課稅與房地分離估價。
 - 憲法第143條第3項：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅...」
3. 房地分離課稅：自1960年代開始，Richman(1965)、Becker(1969)、Bentick(1969)及Peterson(1973)等人認為將房屋課稅額部分轉移或併入為地價課稅額之措施應有助益於土地利用。
4. 實價分離技術：房地產多合併交易，世界多數國家亦合併課稅，分開課稅涉及分離估價技術，房地合併與房地分離估價之比較？

房地分離對不動產估價離散效果之影響

- ▶ 游適銘(2012)*The Value Dispersion Effect of Real Estate Appraisal caused by Separation of Improved Property*, 2012年住宅學會年會暨學術研討會文章(working paper)
- ▶ 摘要
- ▶ 由於國父對房屋輕稅以鼓勵建築的理念，及憲法第143條第3項明定課徵土地增值稅，使得我國一直是採房地分離估價方式推估公告土地現值、公告地價及地價基準地。
- ▶ 不動產估價一般須兼採三種以上方法，包括比較法、收益法及成本法，因不同方法估值不同，需求取不同估值之關聯，協調其差異以決定最終估值。
- ▶ 關聯是估價程序中最重要之一環，並須將三種方法關聯成最終估值提出判斷解釋。如三種方法估價結果差距愈大，亦將使協調及關聯之難度增加。

房地分離對不動產估價離散效果之影響

- ▶ 摘要(續)：
- ▶ 為探討房地分離估價與否之各種估值離散效果差異，本文就2010年及2011年各直轄市、縣（市）政府所查估之地價基準地資料共2,738件地價基準地資料中屬房地案例部分，比較房地合併推估之三種方法估值，與房地分離地價之三種方法估值之標準差差異。
- ▶ 結果發現房地合併推估之三種方法估值之標準差為17.88%、房地分離地價之三種方法估值之標準差10.26%。總體而言，房地分離推估之離散程度較房地合併小，就所有樣本中，有76.3%屬此情形。
- ▶ 影響房地合併估價離散程度大於房地分離估價之因素，於二項式邏輯特分析結果，計有建物價值比率、建物屋齡、分區、地區、估價人員身分、估價教育程度、不動產相關科系畢業、服務年資等，此對未來應房地合併課稅或維持分離課稅，提供不同層面思考點。

實價課稅與時價估價

立法院決議需研究不動產交易所得稅法草案

1. 不動產交易所得稅：實價登錄三法通過(100.12.13)附帶決議，為實現居住正義，落實非自用住宅不動產交易實價課稅，行政院應儘速提出整併特種貨物稅及勞務稅（奢侈稅）與土地增值稅的「不動產交易所得稅法草案」
2. 公告現值定位：國外多以實價課稅，無公告現值設計。
3. 如維持資本利得稅：於兩次實價登錄房產，即可計算實際漲價，否則仍以公告現值計算漲價總數額（雙軌併行）
4. 如併入交易所得稅：現行房屋已有交易所得稅，可將土地一併納入。

公告現值接近市價期程

公告土地現值預計104年達市價九成。

- ▶ 立法院內政委員會擔心達九成影響甚鉅，請內政部提報告
- ▶ 牽動土地稅法第33條5項：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，稅率應檢討修正。

宗旨：量能課稅、保障自住、抑制投機、住者適其屋

簡報完畢 敬請指教

一切有為法，如夢幻泡影
如露亦如電，應作如是觀