

第四章 論壇實錄 2： 房地合一稅改之衝擊與建議

主辦單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

時間：2014年12月19日（五）14:00~16:20

地點：政大公企中心國際會議廳

一、開幕式

開幕致辭人：盧敬植 / 國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心主任

今天下午非常歡迎各位前來這邊。我是政大財管系盧敬植，接任信義不動產研究發展中心的主任，今天非常榮幸能夠邀請到幾位專家學者來到這邊，包括許嘉棟老師來擔任我們今天主持人，與談人有黃耀輝老師、張金鶚副市長，在這個領域都是非常具有專長的；然後我們也特別邀請到香港的莊太量老師，跟我們談一下香港這邊的經驗；最後，我們也邀請到財政部賦稅署蔡碧珍副署長，來這邊跟我們談一下目前的政策。

我們在這個時間討論房地合一，這一個政策對於將來房地產，我們預計可能會有很大影響。但是，因為現在選舉剛過，這個案子，在立法院將來會怎麼樣進行，現在大家都還在推測、還在判斷。所以在這個時間，我們希望從我們這邊，盡量是從我們以學界的角度出發，來看一看這個政策將來可能會有什麼樣的影響；也希望能夠提供給包括在政界、包括在立法院這邊，能夠有一些政策設定上，能有一些想法。

以我自己個人的看法來講，房地產，當然這幾年來房地產價格非常高，這是人民、大家都有感受到的。不過，以我自己的想法，房地產價格，絕對不會是單一的一個房地產的問題，這是整個經濟的問題。不過，從不管是政界也好、學界也好，我們要探討這些問題，我們很難等整個市場都進入均衡狀態，很多時候他必須要在我們有限的範圍之內能夠做一些事情。因此，會有相關的政策，在稅改方面，能夠提出一些辦法，以現在的狀況來說，我們如何能做一



些突破。今天，我們時間有限，所以我盡快把麥克風先交給我們許嘉棟老師來做主持，來做今天的介紹。

二、專題演講

主持人：許嘉棟 / 台灣金融研訓院榮譽顧問暨台灣大學經濟系兼任教授

盧主任，今天的四位主講人專家、教授，蔡副署長、張副市長，還有來自香港的貴賓一莊教授，各位朋友，大家午安、大家好。

我今天非常榮幸，被指定來主持這一個研討會，很多的朋友大概都知道，十幾年前我也任職過財政部，不過，時間很久了，社會的問題，是長久沒有去做研究，是有點脫節。不過，對房地產來講，我跟所有的市民一樣比較關心，所以被指定來參加這個研討會，我個人的猜想，因為我十月剛退休，退休後時間太空了，中心想要找點事情讓我做，所以我很高興，來擔任這個主持人的時候，我也同時來學習，看看這些房地產，現在的稅制這方面，大家有一些什麼樣的構想。

大家也清楚了解，我們國內，如果稅制的改革這方面最引起關注的，大概有兩個，一個就是前幾天還在立法院爭論的很熱烈的證所稅，另外一個，實際上就是房地合一的稅制，不過我們也清楚了解了，稅制的設計，所要考慮的層面是相當的廣泛。我們首先想到，是不是能夠收到稅收，讓政府有錢可以用，當一個充裕政府的一個收入，這很重要的一個考慮。不過所有的稅，他有各方面的影響，我們學經濟的通常會強調對效率的影響，所謂效率的影響，我們是在講對經濟的發展、產業發展，會造成什麼樣，哪些方面的影響。但是，除了效率之外，公平的問題，我們剛剛提到的證所稅，實際上，大家很關注的就是公平的考慮，認為課稅，課證券交易、證券交易所得、證券交易所得稅，這是公平層面的一個考慮。不過，稅制在設計上還有另一個不能忽略的就是稽徵的成本，你要收某些稅，如果要過程當中，稅政單位、納稅人，還有一些相關的配合的機構，都要付出很多很多的成本的話，這也不是一個好的設計。所以至少稅收的、公平的、效率的、稽徵成本的考慮，很多方面都要顧慮到。最常常引起大家的爭議就是四個層面你沒辦法兼顧。比如說，到現在延宕三年後，再

來繼續討論的這一個證券交易所得稅，就證所稅來講，大家認為該課，這是從公平的角度在談這個問題。著重的重點在公平，但是，證所稅究竟能課到多少人的稅收，最近的估計能夠課到的很少。話說回來，課到一點點，能夠得到一點點證所稅時，好像就失掉了很多證交稅。所以真正的一個稅收，純粹淨增加的數額，搞不好會是負的，大家現在爭論是在這一點。現在，對證券市場的一個發展，證券業者是要 Complain 很多，對他們的發展產生很多，好像不是比較有利的影響，效益面，經濟發展面，好像又要付出一點代價。那麼稽徵的成本，好像也滿高的，所以，因為四個層面來講，有他的正面的，也有他的負面的。這個帳整個算盤打下來，似乎很多人認為不划算，所以呢，就因為爭議多，所以我們也看到相當的坎坷。

房地合一的這個一個稅制改革，感覺上，至少我個人的感覺上沒有證所稅那麼的複雜，爭議性我個人是認為是會稍微的小一點，但是，還是普遍的引起國內的關注，所以討論也相當的熱烈。10月8號我們中國地政研究所，有曾經舉辦房地產稅制改革的研討會，我們中心也把那個研討會的資料送給我們參考，我就發現意見很多，主要是對我們財政部的那個方案提出很多各方面的看法，所以，可以討論的問題還是滿多的。因為10月8號辦的研討會，所以我們今天的主辦單位，就告訴我，如果還要把10月8號談的東西還要重新講一次，效益上好像不是很好，所以我們今天研討會的主辦單位有跟我提醒，在研討會的這一個方案裡主要是聚焦在，假設房地合一實價課稅的政策，真的要實行的話，那麼究竟，是要怎麼樣的一個配套？假設政策要實行，那麼應該要有怎樣的配套，不要再去講要不要課，每個人的看法未必一樣，反正見仁見智、有利有弊，所以這一次的重點就是說，要怎麼樣的一個配套，比如說持有稅，房地的持有稅，那方面是要做一些調整，我們也注意到了今天與談人的講稿好像這些問題也都有 touch 到了，所以我們說什麼樣的配套，才能夠讓我們這一次的稅改有利於房地產的一個長遠的發展，所以這次的主題大概是這個方向。

這一次，我們這個研討會，主辦單位相當的用心，邀請到四位專家。黃耀輝教授事實上是不需要我多做介紹，長期關注在我們台灣的稅制的一個研究這方面，過去，他長期是在中華經濟研究院服務的，最近，他到了台北商業大學，



他是財稅方面的專家。第二位主講者張金鶚教授，是國內知名的房地產方面的專家，是地政方面的專家，最近也加入台北市政府，對怎麼來施政有很多的體會。過去我也是學界出身的，進入了政府部門才知道，我們認為政府該怎麼做該怎麼做，好像簡單講講，但是要做的時候，問題可能是不少，那麼張金鶚教授現在應該是有這方面的體會。第三位，相當的難得，是來自香港中文大學的莊太量教授，他本身是在福建出生的，後來六歲的時候才去到香港，他是羅徹斯特大學的博士，在香港中文大學任教，今年到了南京大學當講座教授，他對於香港市政也提供很多諮詢的工作。當然，最重要的就是賦稅單位賦稅署的副署長—蔡碧珍女士，來幫我們大家解說財政部的構想。今天這個組合滿好的，尤其是莊教授又會跟我們分享，香港怎麼樣在房地產的稅務方面是怎麼處理。

據我的了解，我們研討會原先是希望是說蔡副署長先來財稅、財政部的方案做一點說明的，但因為黃耀輝教授、張副市長，他們時程的關係，他們必須到中間就要先走了，所以我們就把他們的順序做了一點調整，先請黃教授，再請張副市長，然後再過來才中間 Q&A，Q&A 之後，黃教授和張副市長就會先離開，所以各位對他們兩位有什麼樣的問題要請教的話，就要把握上半場的 Q&A，趕快來請教他們。我們現在就用熱烈的掌聲，來歡迎黃耀輝黃教授。

與談人：黃耀輝 / 國立台北商業大學會計財稅研究所教授

與談題目：「房地合一」之缺口與配套

謝謝主持人，許前部長精采的開場白，限於時間，我就直接進入主題，跟各位作 25 分鐘的報告。報告的主題是討論房產稅改革的缺口跟一些配套的措施。大家都知道，當前的房價飆漲，所謂的十幾年多頭行情，房價飆漲變成台灣的民怨之首，已經反映在這次的選舉。我們歸納房價飆漲的原因，第一個就是最近的資金行情，包括美國帶頭搞出 2008 年金融海嘯，全球各國政府都不得不採行貨幣寬鬆的政策，利率降到很低；另外一個，就是國內遺產贈與稅在 2009 年的時候降到 10%，造成資金大量的回流，再加上我們房產稅制長期的不健全，造成房價的飆漲。主要分成兩個部份，一個就是持有稅（如房屋稅、地價稅）成本太低，所以造成民眾囤房囤地；再者交易利得稅，土地是課土地增

值稅，房屋是課所得稅，稅基太低，所以造成很多投資客，在房市裡面短進短出，獲取暴利，繳的稅非常的少。我們給各位看一下，在六都的房價，這個黃線這邊我們看到在 2009 年遺產贈與稅調降後，房價就呈現飆漲的格局，一直到了 2011 年 6 月實施奢侈稅之後，房價的漲勢才稍微沒那麼兇，這是價格的變動。那我們再看交易量的變動也是一樣，2009 年遺產稅修正之後，房市的交易量就大幅的增加，直到實施奢侈稅之後，房市的交易量才稍微冷卻了下來。我們用經濟學的供需圖形來跟各位做分析，台灣囤房囤地投資客最大的問題就是在供給面隱藏供給，所以實際上的供給是這麼多，但是投資客，他去買房買地，他短進短出，然後再去把房價炒高，但是很多民眾，都以為供不應求，所以房價就一直漲，最後恐房的心裡就建立起來；另外一部分，就是出售房地產，雖然其實是暴利，但繳的稅很少，所以投資客不斷到市場上買房，造成假性需求，所以實際上需求沒那麼多，但是透過投資客的進場來投資，把房價炒高，造成了很多的空屋。

台灣的房子很明顯的是供過於求，房價又飆的那麼高，這是個很荒謬的現象，所以房價的飆漲是沒有道理的。按照主計處民國 99 年做的全台普查，全台「空閒房屋」大概有 156 萬戶，空屋率高達 19%，以北區最為嚴重，北台灣空屋數量是 64 萬戶，佔全台空屋的 44%，比前一個 10 年，空屋率增加了 1.7 個百分點，住宅空屋增加了 33 萬戶。從 99 年到現在，那已經過了 4 年，台灣房屋供過於求的現象是更嚴重！如果長期來看，房價飆漲更沒有道理，因為人口成長減緩，所以其實長期房價應該是看跌。主計處發現現在空屋率很高，主要原因就是供給增加太快，人口成長率又很低，在這情況下空屋率就將近有五分之一，所以 100 年以來，空屋量數絕對是超過 200 萬戶，空閒率早就超過 20%。房價高漲造成房價所得比太高，現在年輕人就不敢生，人口成長又更減緩，長期空屋會是有增無減，所以長期房價必然是看跌的，這是從市場來看房價。

接下來我們來檢討，房產稅制不健全，是造成目前貧富差距過大的最主要原因，我們那時候做奢侈稅的研究就發現，這些投資客他的所得跟房屋的價值，房屋價值是一般民眾的 120 倍；所得高過一般民眾，非投資客的房屋價值是一



般民眾的100多倍，這是從房屋這邊來看。土地的話，土地分配也是差距懸殊，應該可以看到投資客持有的土地也是一般民眾的幾十倍，所以，房市房價的飆漲，對台灣社會造成很多不利的衝擊。接下來我們來探討持有稅太低，很多人都把矛頭對準財政部，說房產稅都沒有做好改革，其實很多人都搞不清楚，房產稅主要是地方政府，房屋稅、地價稅、土地增值稅主要是地方政府的稅收，但地方政府在財政表現方面是非常的怠惰。我這邊舉一個例子說名持有稅的有效稅率多低：103年文山區一棟房地產的市價大概是3,000萬元，房屋稅大概只交了6,500元，地價稅則交了3,000元，所以合計的財產稅只有一萬塊；實質稅率大概是一萬塊的市價，他只交了四塊錢的財產稅，甚至2000C.C.的車子大概還要繳一萬一千兩百元的牌照稅，你就知道我們的房產稅，持有稅真的是太便宜、太低了。

看稅收也是一樣，地價稅、土地增值稅、房屋，跟汽車、汽機車的牌照稅，收的稅收都差不多，所以這幾年房地產的稅雖然有增加，但是也沒有差很多，所以從價值來看，房產稅真的太偏低。好，那是我們自己拿我們自己的稅單來看，問題跟全世界其他國家來比，你可以發現，台灣的那個房屋持有稅真的是全世界最低，加拿大有一筆房屋，在溫哥華值6,000萬台幣，一年大概要繳80多萬元的財產稅，所以實質稅率大概是一萬元要繳135元；美國Kansas大概是900萬台幣的房子，一年要繳12萬元的財產稅，實質稅率大概是1.33%，我們剛有講，我們是萬分之四，人家都是萬分之一百三十五，所以就知道我們台灣的持有稅是真的偏低。我們再來看持有稅，房屋稅、地價稅稅基嚴重脫離市價情形，以剛才那比文山區的房屋為例，他的土地公告價是153萬元，房屋評定現值為54萬元，加起來才200萬元，200萬元除以3,000萬元的市價，等於是說他100塊他只拿出7塊錢當作稅基來課財產稅，所以從美國的Assessment ratio認為評價之後，他打折來課稅，等於是只有拿100塊的市價只有拿7塊來課稅，也是全球最低。然後再來看地方政府的表現，台北市，以同一筆土地，剛剛文山區那筆土地來看，這幾年，台北市對於公告現值調漲速度快，13%、10%，明年，已經公佈是11%，非常的高。公告地價每三年調整一次，所以各位看到，調整幅度非常低，公告地價公告現值的比例是越來越低，台北市政府

算是很認真在開源節流了，課稅很努力，台北市調幅很大，我們地方政府，在財政努力，房產稅、持有稅的改革方面確實需要再好好努力。我們再來看台北市，雖然他率先實施豪宅稅，以帝寶的房子為例，三億多元的房子，他在 100 年還沒實施豪宅稅的時候，他只交 10 萬塊，比管理費還低，他後來調高了，調了兩倍多，變成三十幾萬元，有效稅率提高到萬分之十左右，還是全世界最低，其他地方更不要講了，豪宅稅連課都不想課，所以，因為房子持有稅低，結果就造成台灣囤房囤地現象非常嚴重，根據 102 年全國規目的財產資料發現，持有三棟以上的人就有 66 萬人，到今年 5 月，財政部的新的數字發現增加到 71 萬人，所以短短半年左右，就增加了 5 萬戶投資客囤房囤地，我把這個數字算一下，102 年，三棟以上的人大概只有 66 萬戶，我們把四棟、五棟的人數，房屋加起來，我們就會發現超過需要的數量，就是空屋，至少有 263 萬戶。對上我們剛剛主計處資料，不是推估至少有 200 萬戶嗎？所以看得出來我們主計處的數字還是偏低的。四棟以上的人，就有 27 萬戶。那這個部分，就是非常死的那種空屋、完全沒有人住的，高達 145 萬多，所以台灣供過於求的現象非常嚴重，房價飆漲是沒有道理的。房產交易利得稅太低這個問題當然不只地方政府，中央政府都要一併來檢討，當然實務上土地跟房屋買賣都是分開來計算他的交易利得，土增稅，還有房屋課所得稅，目前他有很多的問題，限於時間我就不詳細說明。

我們來拿文山區剛剛同一筆房地地主來講，他就賣了 2800 多萬元，扣掉他成本，大概賺了 2100 萬元，他交的土地增值稅，算一算大概只交了 28 萬元，他交了那個房屋所得稅只交了 3.7 萬元，所以合起來才 32 萬元，有效稅率大概只有 1.5%，即賺 100 塊只要付 1 塊半的稅，房地產這個投資報酬率實在太高，扣完稅，稅後報酬率還是非常高。我們再拿一個元大一品苑的豪宅為例，99 年賣大概是一億元，賣出兩個月之後，他再賣出兩億五千萬，賺了一億五，報酬率，稅前 160%，他交了多少稅？土地增值稅是 0，為什麼？因為照公告現值來看，同一年都沒有增加、變動，所以他繳土增稅是 0，他只交了房屋的交易所得只交了 92 萬，賺了一億五千萬，只交了 92 萬的所得稅，所以代表我們土地增值稅有嚴重的問題，早就到了非改不可的地步。所以這給我們一個很大的



啟示，就是房產稅偏低，是房價飆漲、貧富差距擴大的最主要原因。

未來，我們房產稅一定要持有稅和交易利得稅的改革雙管齊下。由於地方政府財政怠惰，中央政府應該要訂定一個獎懲機制，在財劃法裡面，訂定一些壓力機制，迫使地方政府參與房產稅的改革，我覺得這是一個關係到未來成敗的關鍵性因素。

那房產稅的改革方向，跟各位說明簡單目的，我個人認為就是抑制投資客，因為剛剛講，就是隱藏供給創造假性需求，讓很多人住不起房屋。持有稅的改革，就是希望讓土地地盡其利；多屋族方面，我認為買房不但要保留對奢侈品的課稅，對於投資客進入買房，我建議這部分要參考香港、新加坡課買方的奢侈稅，甚至提高契稅；在所得稅上，對於多屋族、投資客，房貸利息不能再拿來享受扣除額；非自住的部分，現在已經有提高囤房稅稅率，但是稅基沒有調高，地價稅的稅基與稅率也沒有動，所以這個部份，我認為也是要檢討改進的。

交易利得稅就是希望實踐地利共享，所以我認為房產交易利得「實價課稅」是勢在必行，而且越早實施越好。目前來講，囤房稅最大問題就是對於自用的定義放的太寬鬆了，房屋稅條例的定義為本人、配偶或未成年子女全國在三戶以內都叫做自住，雖然有規定要本人、配偶或直系親屬實際居住在裡面，但在行政上查核是非常困難的，對投資客沒有什麼作用。

再看調高稅率，財政部訂定的、立法院通過的是，非自住的部分調高門檻是 1.5% 起跳，但現在只有台北市政府 2014 年 10 月通過，兩戶以內課 2.4%，三戶以上就課 3.6%，全額累進，而其他地方政府把稅率訂到 1.5%。在這種情況下，如果只有台北市去努力提高持有稅的話，很多投資客會把鄉下、阿里山的房屋報非自住，台北市的全部報自住，所以台北市片面調高稅率對他沒影響，這部分變成是一個很大的漏洞，所以這就是為什麼我提到，地方政府如果你不強迫他去全面調整稅基到合理的地步，某個地方政府的片面努力都是沒有效果的。

那持有稅的稅基調整就顯得很重要了，包括房屋的標準造價都沒有調整，地價稅的稅基，也是認為有必要去大幅的去調整。接下來跟各位報告，交易利得稅的部分，我個人的看法，實價課徵所得稅是很重要的一步，土地增值稅為

什麼不去改他？因為真的是難改，且涉及到修改憲法，遙不可及。剛講到地方政府都很懶惰，你要要求地方去調高土增稅稅基，你也是很難！所以怎麼辦，在這個情況下，中央來實施所得稅，地方政府不努力，我中央政府來努力，也許更能把這個問題迎刃而解，所以只要在避免重複課稅和侵蝕地方政府土增稅稅收的前提下，我們認為實價課徵所得稅這是一個必然，而且正向的一個選擇。

那房產交易利得所得稅，簡單來講就是合一實價課稅了，這稅基的計算，很簡單，就是把實際售價減掉成本減到取得、改良及移轉而支付的費用再減掉稅基裡面的把土地公告現值的漲價總額減除，實際售價這部分，因為實價登錄已經取得，這個沒問題。

為了避免土地增值稅重複課稅的問題，有兩種方法，一個是扣抵稅額，另一個是扣除稅基，但如果為維持土地增值稅目前的相關的優惠，就必須採取稅基扣除法。簡單來講就是土地漲價總額，要把公告現值增值的那個部份，從房價，從售價中扣除，這是第一個；第二個，自用住宅到底要不要給他優惠？現行土地增值稅其實是沒有，只是如果說你出售自用的住宅用地的話，這部分是給你 10% 的優惠，所以其實並沒有免稅。所以同樣道理，課所得稅是不是要給他免稅？這財政部規劃有訂定一定的門檻，比如兩千萬、三千萬以下的自用住宅，賣房屋的時候，必須全國夫妻及未成年子女名下只有一戶，這情況下可以免稅。這個有一個問題，訂定兩千萬或是三千萬的門檻，售價裡面，到底要賺多少錢，內容是大不相同的，有人可能賣兩千萬，賺一千萬；也可能只賺一百萬，所以你用兩千萬或三千萬當作一個門檻，來論所得稅，賺多少來課所得稅，這個是不準的，我個人認為不應該用這種出售的售價來當作一個免稅的標準。與其這樣做的話，還不如訂定一個免稅的額度，這樣就可以照顧到所謂低所得的家庭。

第二個是自用住宅重購退稅是不是照目前規劃，自用住宅定義是三戶，所以，看起來是不限於一戶，我個人認為這也需要檢討，為什麼？重購退稅的目的是希望說，他現在只有一棟房子，賣的時候，因為繳了土地增值稅、房屋的所得稅的時候，造成他資金不足，讓他沒辦法去買新的自用住宅，所以這種情況下的話，目的只為當時只有一戶，所以，重購退稅，照道理講就該只限於一



戶。我名下只有一戶的人，他舊換新的時候，他才會有資金不足，如果他兩戶、三戶的話，他大可利用他那其他的房屋來申請貸款，他沒有資金上的問題。所以不只一戶，我們剛剛講，他等著還有長期減徵的優惠，自用住宅地又寬鬆，而且在土地增值稅，我們本來就有一生一處、一生一屋，還有長期的優惠。我認為重購退稅，自用地還是只限於一戶，不要超過兩戶。長期持有售價折扣的部分，當然有參考南韓的制度，重點是避免短進短出，所以長期持有給予的折扣優惠，也訂定上限，否則，非自用長期變成免稅的話，這個也不是公平的。所以房屋及其坐落土地，我想財政部大概是說，前兩年你買進賣出，不到兩年就賣出的話，這部分是給折扣，第三年起，每棟只有一年，也許給4%，或更少、或更多，這個可以再討論，也許持有到一定年的時候，假設持有有一年，每多持有有一年扣4%的話，持有22年的話最多就只扣到20%的售價裡，扣到20%。如果是素地的話，土地的話，因為沒折舊問題，給的折扣數應要相對的低，所以最多折扣大概40%。

到底要分離課稅，還是綜合課稅，當初我是很反對財政部用分離課稅，後來財政部說分離課稅，但是他是採用累計的稅率，而且參考目前綜合所得稅的稅率級距，這是一個相對合理作法。其實我認為更合理作法是，薪資所得拿出來分離課稅，而把房產交易的所得放在所得稅裡面，去綜合課稅。

我對農地免稅是持保留態度，因為這個涉及到很多的假農民，或者根本不是做農業用途。現在農地現在也是被炒作得很厲害，不能輕言免稅，那是不是要訂。我們剛剛講，土地增值稅、持有稅已經是長期不合理的偏低了，如果訂定日出條款，等於告訴投資客說，實施前，立法院講說106年實施，那我就慢慢的賣，慢慢的拖，我還可以繼續屯房囤地。因此我們認為應該立法通過就付諸實施，就沒有日出條款的問題。

至於外資這個部分，我們通常講外資進來炒作，所以現在我們盡量不要適用目前20%的稅率，避免造成假外資，對照香港、對照新加坡對於外資購屋課較重的印花稅，我們認為應該比照國內，也是用累進的方式來課稅，就可以避免外資進來炒作房產。

營利事業課稅的方式，目前是用17%的稅率，可能會發生套利問題，這個

部分當然就須要我們的兩稅合一制度來長期持有，不給他折扣，還有一些實質課稅原則來處理，當然，提高稅率，我認為也是可以考慮的一種方式。

房地合一稅，如果照剛才我建議的不可能採行的方案來看，來看看他的衝擊，我個人認為，第一個，房地合一稅，經過我剛才說明之後，到底是不是重的很可怕？選完之後，財政部，被立法院的財政委員會找去做報告的時候，有一個立委，姓吳的立委他說，照你財政部的規劃，出售不動產獲利超過 1000 萬，要繳 45% 所得稅，太可怕了！我認為他不是裝糊塗就是故意講錯，大錯特錯！為什麼？因為這 45%，課的 1000 萬，賺 1000 萬以上課 45% 是各類所得都適用的，如果是短進短出，一下子就賺到 1000 萬，那用 45% 的稅率怎麼會太高？怎麼會可怕？當然不可怕，是他賺得太可怕。若是長期持有的話，適用 45% 的稅率的話，我們剛剛講過，照這樣算起來，是長期持有超過 20 年的話，一個折扣率，售價折扣率是扣掉 80%，更不要講說土地增值的那個稅基，又在那邊扣除，所以，他實際上的獲利，用賺到 1000 萬來課稅的時候，實際上他賺到的是 5000 萬，不是 1000 萬，賺 5000 萬，只拿他五分之一的利潤來課所得稅，怎麼會太可怕？所以，我是建議早一點公布方案，然後跟各界說明。

第二，也有人建議分階段實施，有人建議奢侈稅轉型，把毛額改成所得額來課，稅率訂高為 20%，房地交易稅，剛剛有講過其實是合理的，不是重的，如果把它改成奢侈稅的轉型版的話，這個馬上就對投資客立即減稅，不是鼓勵他短進短出嗎？這樣的話，地方政府的持有稅又沒有在改進，這告訴地方投資客，這奢侈稅改成所得額來扣，馬上短進短出、炒作的房市現象又發生了，現在我們已經有左手換右手，墊高成本的避稅現象，所以絕對不能分階段實施，要做就一次做完；更何況我們剛剛講過，已經晚了幾十年了。

房市，本來就該恢復常態，最近大陸的那個萬科的老闆他講說，房地產業應該進入新常態，過去賣房子像在賣白菜，這個是非正常態，已經過去了。台灣房市，嚴重供過於求，至少有 200 多萬戶是空屋，房價所得比又是全球最高，就算我們不進行稅改，房價也應該下跌了，才是合理的，所以房產稅制的改革，目的不是在打房，而是讓房價合理化，也許對總體經濟是有正面幫助的。現在很多人，就是因為被房貸壓得透不過氣來，他們沒有閒錢去消費，所以這是妨



礙到我們的經濟成長，如果說房價合理化之後，也許將來刺激消費，對經濟成長反而有正面幫助。不可否認，如果只做我剛才房產合一稅的改革的話，可能會產生閉鎖效果，因為我們講說必須雙管齊下，包括持有稅要一起同步改革，目前來講，地方政府持有稅的改革還有待努力，這個稅基，地方政府懶的調，稅率，也懶得去調，囤房現象、囤房囤地現象一來會發生，這樣子的話，片面實施所得稅就會發生閉鎖效果，所以我建議財政部，趕快修財政收支劃分法，反正有人馬上就要執政了，最後執政要修財劃法，那麼就利用這個機會，修正財政收支劃分法，訂定獎勵或處罰地方政府，不努力開源節流這個機制的話，給他一些手段，因為他這個地方稅基本上就是地方政府收到，用於地方民眾，調整稅金按照憲法來講，也是地方政府的權力，所以地方政府不能一天到晚自己不課徵，結果造成財政困難，就跑去跟財政部要錢，要補助款，政治上，他永遠都是說對選民加稅，這個是不對的。

衝擊的部分，我個人認為對投資客當然是最大的影響，房產本來就不該當作商品、當做買賣的標的，所以短線投資的稅負，要高過於長期持有，我們早就在這個稅制八字還沒有一撇的時候，就注意到房市急轉直下的問題了，所以就是有在做風險控管，這些相關的主管單位要求提高呆帳倍率等等，房貸也比較保守。將來的交易來還是靠自用住宅的需求來支撐，重置又可以退稅，所以我認為不會造成說交易量的長期的萎縮。當然營利事業避稅的這個部分，應該有其他措施來防範，稅制實施前會有一股售屋潮，這是正常的，但是要防範閉鎖效果，希望長期下，交易量回復正常。

最後提幾點建議，第一個就是財劃法要趕快修正，用補助款跟補助稅款機制確實要求地方政府調高非自住的持有稅的稅基，以免發生閉鎖效果；地方房評會和地評會要檢討，最好引進專業的估價制度，由他來訂定稅基，不要交給球員兼裁判的房評會和地評會來調整稅基；交易利得稅這個部分，我認為自用住宅不宜免稅，因為已有長期折扣、成本費用物價指數連動調整，又有重置退稅機制，不應該再用售價為免稅標準，應該訂定一個免稅額，超過免稅額都要課稅；重購退稅也是一樣，限定只能有一戶自用，要跟現在持有稅的定義來脫鉤；農地則不能免稅；奢侈稅，我認為不能全部廢除，包括高價品，非自住的

部分，在還沒調高到基本稅率 2.4% 以前，多屋購屋應加課奢侈稅。然後，當地方政府做到之後，奢侈稅對賣方課的奢侈稅部分就可以退場了。

最後一點，我是建議把房產稅的改革，包括持有稅的調高等等，收到這個收入以後，包括地方政府、中央政府提撥一定的比率，放到公共基金，去蓋一些合宜住宅，讓一些弱勢的民眾買得起房屋、住的起房屋，這個是我們稅改附帶的貢獻。

任何政黨執政的時候，能讓房價合理化，稅制做合宜的改革，一定會獲得民眾的支持，我們剛才講，這對房市影響我們認為不是那麼的嚴重，所以希望大家盯住立法院，希望交易利得稅明年就可以完成立法，後年就可以實施，我們也來對地方政府施壓，要求地方對持有稅，調高稅基、徵收率到合理的地步。

房市新常態，我們也應該要有一個新的體認，過去，獲取暴利的時代已經過去了，為了照經濟學供過於求的態勢來看，房價長期就是應該下跌到合理的價格，房市才是健康的。透過剛才講的多管齊下發揮效益，讓房屋供過於求的現象，反映在房價到合理的水準，地方政府的財政也可以改善，對總體經濟有幫助，對民眾的投資來講，也多了一些的選擇，讓年輕人買的起房屋，台灣的社會更祥和。以上報告，跟各位分享，謝謝。

主持人：許嘉棟教授

非常謝謝黃教授對於房產稅制相關層面的問題，導出了看法，也提出了很寶貴的建議。緊接著我們歡迎張副市長，他即將恢復教授的身分，歡迎！

與談人：張金鶚 / 台北市副市長

與談題目：房地產稅改－中央與地方的角色

主持人，諸位與談人，大家午安，大家好。非常榮幸，下禮拜要回到學校之前，還能以副市長身分來跟大家分享一下，我們做什麼或是我們有什麼可以做，或是聽中央怎麼做。我想分享一下，從學者到從政到底有什麼差別，坦白講，從房產角度來講，房產稅真的是很複雜，特別講房產稅制改革上，不過我想大家知道，現在大家最關心的是房地合一實價課稅這個改革成不成功，房地合一實價課稅是什麼，是交易、交易成本，我們有共識到多少，我們這要討論，



這個東西能做到，能做到什麼程度，想想看。

今天資金氾濫，其實，我覺得資金氾濫高不可不去提了，特別資金放在不動產上面，我覺得要慎重去面對，我覺得政府其實是有改進空間，坦白講，稅制改革是滿漫長的動作，要修法，尤其是選擇性管制，只要對兩戶三戶四戶上，剛剛來講三戶好了，這實務上，這房貸努力降到三成四成也沒有用，你的利率，因為他是投資客，風險提高，提高3%、4%，合不合理？當然，這就是馬上立竿見影的效果，然後再加上稅制的改革，這兩個是最起碼的動作，不管中央或地方，各個部門都要做。

剛剛在講說交易成本及持有成本低，這兩個哪一個比較重要？對房地產影響最關鍵就是持有成本，交易成本只是買賣交易之間的，買賣還是有限的。我剛剛講，理想很重要，可是現實面沒有很好，今天我們在講，房屋跟土地是分離的課稅，這在很多國家是合在一起的，這是不太一樣，房屋稅跟地價稅裡面，在房產持有交易這個部分，這個部分是屬於中央來主政的，我們地方，土增稅和契稅是我們地方很重要的財源。房屋跟土地、持有跟交易這個稅間，排列組合到底可以到什麼，房屋這邊按照稅基和稅率去處理不同的稅的狀況，這個交易持有的情況下，當然在這個前提，這個是中央，這個是地方，這個情形很容易由中央來主導，然後地方來分析，這邊我都要懷疑課徵稅率到底有多複雜程度，怎麼訂定這些東西？這邊當然還有一些稅基問題，當然稅基還有一些值得討論，特別是像地價稅，地價跟公告現值的關係是什麼，而且公告地價是每三年調一次，這些關係是什麼，我們剛剛還沒討論。

公告現值，公告地價怎麼課？稅率多少？稅基多少？怎麼調法？我們前兩次公告，台北市的公告現值會產生多少影響？中央、地方的角色當然很清楚，中央在立法，地方在執行，剛剛其實提到地方政府能執行嗎？或是怎麼執行？中央如果訂了一個很寬鬆的法，地方，為什麼房屋稅率是1.2%？一個單位就把自用非自用訂出來，所以大家都認為這是自住1.2%？

我記得我今年四月與財政部張部長對談，最主要的是中央立法上告訴我什麼叫自用，什麼叫非自用，定義出來就好，我就可以幫你執行，定三戶，我覺得是太寬鬆的，不過好歹你也是訂出來了，我就執行。我當初就很不滿意說，

等中央所有東西中央一次訂好，讓地方追隨執行，我們最好讓地方自治，各自因地制宜，所以我們 1.5% 到 3.6%，讓各地方去做，大家都曉得台灣地方自治是怎麼回事，21 個縣市，每一個地方，這個議會能搞定嗎？我想剛剛應該已經聽到了，所以當地方在執行規定，包括新調增率，這條路制定很困難，我自己就衝撞了很久，而且配合巢運，才讓這個地方過了，當然中央決定出來的這個稅基，公告地價每年怎麼調，新對象、新房屋、舊房屋？到目前才讓中央財政部說 OK，標準單價可以從舊房屋做調整等等這些東西，當然我也同意很多因地制宜，讓地方政府去處理，可是在台灣現在的政治生態上，我想很現實。台北市，我覺得我們的議會還是算不錯的，議員的水準還不錯，所謂地方派系的關係還相對的比較單純一點，到其他地方，我覺得太理想、事實上是做不到的，所以當下的問題是房地的分離是要分別評價土地與房屋，可是稅基嚴重偏離，這個東西是很嚴重的，稅基當然是以地方政府為主，可是，也有些是屬於中央要去做協助的，換句話說，中央地方各有不同的角色，應該要有這樣的體認。目標現在在中央，就是說房地合一，財政部要如何，我同意地方政府應該要加強，可是原則推定，中央其實必須負擔更大的責任。

地方政府稅基合理化的作法在土地上很清楚，我們分成都市更新地區、高級住宅區、新興地區、重大建設地區及精華地，分為很多、很細緻化的，不同的部分做不同的調整，希望能夠反映市場價格的交易狀況，當然這些地區我們大概調整 20 幾%，但實際上，平均只調了 10% 左右，相對高級住宅或者豪宅調整較高的，我們最高的個案可以調到 50%，這樣至少讓市場上的差異拉到正中央。

我們不能齊頭平等的稽徵方式，我們調高公告現值到所謂市價的 9 成，因為他有一套他的算法，你只能這樣講。因為現在的重點是房地合在一起課，沒有房子的交易價格、土地的交易價格，所以你怎麼算這個拆分，所以這個拆分有套機制的算法，所以他只能這樣子的作法，當然差別就很大。

房屋稅基合理化也很清楚，目前唯一在台北市在作所謂豪宅稅，這個作法上，當然我們也在調整路段率，這幾年來討論這麼多路段率調整，要調成標準單價，103 年 7 月以後的房屋興建才採行我們這個新的方案，標準單價調成將



近兩倍多，我們去財政部講說，舊房子也應該要逐漸調，三、四年調整房屋稅，剛說每三年調一次，所以到去年才調完，要三年之後才能再調。同樣是稅制上，重新去檢討立法。稅率上，我們特別在房屋的稅率上做了很大努力，大家也都很清楚作法上，我坦白講只剩台北市會做，其他縣市大概還是1.5%比較多，現在公布的都是1.5%為主，修法修了半天，地方政府沒有辦法落實中央立法精神，到時候還是說一套做一套，落實才是王道。對於地方政府後續，至少，我想撇開台北市政府，還是會建議公告現值跟地價應該要來好好調整，要不要修法，我們地方可以自己來做處理，現在公告現值跟公告地價比例大概只有28%，換句話說，這個公告地價大概只占公告現值28%不到，不到三成，很低。公告現值跟市價的關係很遠，按照現在法令的話是9成，但公告地價是三成不到，下一次調公告地價是105年，因此我們期待，未來也許可以調三成到四成或五成這樣的想法。

剛剛黃教授講很多人要改革，坦白講，大家都搞不清楚，光是房地合一搞不清楚，房地合一過不了的話，要其他配套措施改革措施，怎麼樣在不修法的情況下做什麼，修法下我們能做什麼？在不修法的情形下，慢慢逐步調整，逐步調整是漸進式調整，我講現在是2成8，如果下次能夠3成5，我就可以偷笑了，到4成就太開心了，5成，達到我理想，至少逐年的把他調高，大家不要忘記持有成本這東西是全民一起加稅。

回到剛剛自用非自用，那是對稅率是對所謂兩戶、三戶，特殊的有錢人可以用稅率來做調整，可是稅基的機制，怎麼算有錢人稅基這件事情，稅基的調整，非常的小心謹慎；那稅率的調整我們有辦法來區隔，所謂兩戶、三戶、四戶的累積的狀況，是不一樣的，稅基的調整上是要非常漸進的情況下，假如是非常重要的情況下，對地價稅調整，我覺得是很重要，值得去反映。現在空間還很大，這個公告現值大概不到三成，所以調漲基準高，然後調整基準加上現在大量持有，再加上稅率、稅基的產生，這樣才會達到合理的情況，因為這很重要，另外一個地方政府要提的是評定單價的標準，標準單價的調整我覺得是馬上可以做的，這個地方大家開始評定，現在作業。當然就要跟那個現在興建的，已經達到三倍左右，按照比例，他的這個房屋老舊程度，這個十年、

二十年、三十年，按照比例來調整，這個比率的調整，我想這個是可以做到的，這兩件事情，我期待至少接下來的地方政府，應該將焦點聚焦在這個部分。

我真的覺得，真正的解決關鍵是在立法的情況。現在立法方式有很多，我覺得我現在還真的是聚焦在房地合一實價課稅這部分，我們現在討論，今天選前的確定因素或不確定因素，發現選後完全改觀，執政黨大敗，然後開始要重新思考，坦白講這是一個很核心關鍵。事實上，剛剛黃教授他很樂觀，我有跟他講過，其實我很悲觀，所以，選後我大概也看出，選前說 12 月底前一定要通過，而院長一定支持；選後，院長不見了，選後翻盤，大家講到改組內閣，改革動力就沒那麼強的感覺。本來競爭是會讓大家努力去推動政策，若沒有競爭，我幹嘛去推動這政策，不推動不會贏，就是人民的壓力，我說選輸的一個講法，大家應該很清楚，都有體認到民意所在，公民社會這一塊來這樣的壓力，這個東西其實就是關鍵，所以兩價合一這件事情，我覺得是很清楚的，當然我們也希望在這個建議上假設，不過現實基本上角色是要單純化，剛剛講配套，社會福利制度認定這些標準，這些東西都是掛勾的，一改，後面的東西就必須要修改。我期待所有的價格，以一價來估價，來估的價值是多少，房地價都是要估計的，或者有交易的以交易價格計算；沒有交易則用估計的交易價格。

我們有些朋友、學者、專家，對於房地合一的實價課稅的想法大致上都相當的支持，我剛剛講百分之九十以上，保障自住的抑制投機，自住簡單，自住只要緩和的；投機的，這叫做非自住的高調稅額，以累進稅率是沒有問題的。最近提出 20% 的一制稅法，我完全覺得不可思議，將近 9 成 2 的大家有共識。先交易，後來持有稅制的改革，不到七成，當然還是大多數，還是到五成以上，有兩種解讀，反正他說這兩件事情是不衝突，可以是並行並作的，那我要講我可以接受，也同意，兩個可以併作，可是，交易的部分是修法的，短期修法的，這個應該是先做的。持有這個部分，我希望不要修法，同時一次修兩次法，大概就都過不了，所以只有在後推動這當部分同意，可以後推動改革。地方政府要提高地價稅的作法，舊房子提高房屋稅這個是可做的，不需要修法，這樣可以減少財政部的壓力。

房地合一的改革上很多細節，你可以稍微的讓步，可是大的方向你要堅持



住，本來是今年年底要做的，現在看來絕不可能，可是至少這些規矩討論完，下面一定要讓他作的情況下，我覺得這是一個方向上可以做一些讓步的妥協，然後就像公約署名原則，達到的情況下以寬鬆為原則，就像張盛和講的，先求結果再求好。你看，我們的實價登錄的制度，坦白講，也是因為在同意下讓他們做的，做了當然就有很多妥協，最大妥協就是預售屋，預售屋不要實價登錄，預售屋要銷售完一個月之後再實價登錄。一兩年後再討論預售屋實價登錄，一步一步到位，整個大方向做出來，然後再去蓋道路，我覺得這是我們大家要有共識。

我覺得這個法案的政治現實才是黑理論。在地方的話，因為是我們台北市稅捐處提出來，他的想法是說，房地合一課稅基本上是要對就好。實價登錄以後，必須要有更多的成本，簡單講，當然長期走來就是房地合一的高度，先把房地合一的實價課稅以所得稅方式先處理，然後再走所謂房地合一的財產稅這件事情，這當是一個漸進的過程。對政府這一塊，其實大家都曉得，不管中央、地方其實是很差的，現在真的只靠民間團體的力量，尤其這一次，不管是巢運，太陽花各種不同的運動，選舉的網軍，其實你可以看到的是民間在反撲的力量。

今天這情況下，坦白講我是悲觀的，以目前態勢，要去推房地合一，實價課稅情況下是悲觀的，可是在悲觀底下，我們有悲觀權利嗎？只有大家一起來面對，這樣的一個挑戰，當大家結合不同的力量，然後逼著他，必須要做，當逼著要做的情況下，讓他可以有些妥協在細節的執行細節上，我們希望可以讓步。可是在需要把整個的法案要通過的情況下，我覺得，我們要可以讓更多，立法院的壓力，民眾的壓力，政黨的壓力，是必須存在的，謝謝大家！

主持人：許嘉棟教授

非常謝謝張副市長精彩的演講，我個人是相當的佩服他，我們也預期他一個多禮拜之後回到民間，繼續堅持他的理想，講話的聲音大概會更大，我也相當贊同他最後對於房地產稅制的改革，需要大家一起來努力，包括中央政府、地方政府、民間團體。我想因為 QA 的時間很寶貴，尤其是這兩位講者，等一下要先離場，下半場沒辦法參加，大家可以就這兩位演講內容，大家有沒有什麼樣的意見，我們現在馬上開始，盡量精簡。

第一位提問者：

剛才，黃教授 99% 的時間都是在談怎麼課金字塔頂尖的稅，但是到最後的時間，黃教授他說，我們要幫助年輕人，所以我是建議應該有一個配套。第二點，我希望，我們的教授學者以後在談這個事，最好就是朝著制度面，你說三千萬不動產多少錢，或者是談帝寶，我覺得非常不適當。媒體可以談帝寶，學者不適合談帝寶，要朝政策面，所謂的配套，就是要把金字塔頂尖課稅，但是要幫助金字塔最底層的年輕人。怎麼來買房，對於年輕人首次的購屋，我是建議應該把寬限期拉到六年，然後降低利率，然後，能夠專款專用，扣到的稅金用來幫助年輕人，我覺得這樣比較好，謝謝！

第二位提問者：

你好，我想問一下張副市長，我們也是不動產的業者，我本身是剛出社會的年輕人，其實我也相當憂心未來面臨到失業問題，包含在加盟店，以及像是我們直營體系，其實已經紛紛有一些業者，被降級也好，被迫要離職，或是店直接收掉。我剛剛說，現在目前做這房地合一，面對我們這些業者，不知道政府有沒有作一些配套措施來協助我們業者，後續可以維持生意，讓我們可以在不動產業持續服務相關的客戶，讓我們可以更加精進，謝謝。

第三位提問者：

請教一下，房地合一是針對個人，假如企業的部分，我不曉得政府態度是如何，舉個例好了，比如說，企業，因為有其他的營所稅的問題，我在土地的部分，是不是我也會被課稅？我不曉得我的問題您可不可以了解。

主持人：許嘉棟教授

還有沒有人要提問？或是有什麼人有高見？如果沒有的話，我就請三位，針對這三位的問題，先作回應。還有時間的話，我們再請各位繼續提問。

黃耀輝教授的回答：

一位先生提到的問題，其實我舉這個例子是很全面性的，你可以看到，我有講到說，拿這筆稅單來看持有稅很低，我也提到文山區，絕對不是高價的房屋，三千多萬的房屋的例子，當然也提帝寶，不管你是高價或低價，持有稅稅



負偏低，這是事實，不會因為高價就變得比較聳動。所以後面提到對年輕人的幫助，什麼貸款上的寬限期，是比較不重要的，現在最嚴重的是房價太高，高到利率再低，我也買不起，我買了房子，年輕人就變成房奴，利率再低又有什麼用？所以，最重要的目標，是讓房價合理化，供過於求嚴重，房價暴漲，這真是沒道理，所以，一切就回到新的常態，房價合理化。信義房屋也是滿超然的，就是說在完全不管我們要不要講什麼話，但如果從2009年幾年前房價飆漲時的交易量來看，我們現在叫做寒冬，那時候的交易量偏多，其實不正常，應該要回歸到常態，因為以一年50、56萬的交易筆數來看，天天過年也不可能。所以簡單來講，我們希望稅制健全以後，讓房市更健全，房價自然而然就會合理化，合理化之後，交易量就會回到正常，所以不要用以前不合理的常態當作常態，我們要認清房市的常態，房價跟所得不能到15倍以上，全世界各國，人家到6倍，7倍了，就很緊張，擔心會泡沫化，我們15倍，這個是太可怕了，所以應該把房價用到合理化，其他什麼貸款的事情其實都是細枝末節。

業界會擔心說交易量會受到影響，其實也是不對，為什麼？就是過去稅太低了，不合理，所以你賺多少就要繳多少的所得稅，更何況很多配套都可以減少衝擊，長期持有，給你優惠，然後稅基也給你扣掉，土地增值稅的優惠也給你維持，一切都是為了讓房市正常發展，除非你把比較基準拿在以前的不合理那個量來比，譬如說我以前曾經看到房產業，101年很賺錢，每個員工獲利高達一億一千六百萬元，數字就很恐怖，我們不能以那個當作常態，如果所有資金都跑到房地產，這對國家來講也是很危險的事，我們還是希望投資管道很多，房地產合理的走勢，合理的報酬這都是合理的，但我認為，他把賺取暴利的基礎建立在很多人買不起房子的痛苦之上，這個是不能接受的，所以我認為我提這個觀點，是很持平、很考量全面，我絕對不會拿很聳動的什麼金字塔頂端，沒有，我講了很多是各方面數據，請參考一下，謝謝。

張金鶚副市長的回答：

好，我們謝謝黃教授，我也簡單回應一下，剛剛第一個回答的是現在當房價很高，你覺得鼓勵年輕人買房子嗎？好像不對，你反而讓他變成陷入屋奴，不是說投資客你不防他，短期短進賣出我想是可以，只是對於現在目前房市場

的情況，不應該鼓勵大家買房，房屋貸款這部分，沒有給他太多好的優惠，我也不覺得是壞事，換句話說，不適合買房子的像年輕人再怎麼樣都不適合買房子，坦白講也買不起，你要借貸很多錢去買房子，我覺得這是不適當的。

第二部分，這個朋友問的問題，仲介的事情我就這樣講，沒有賣不出去的房子，只有賣不出去的價格，價格才是王道，是不是？房價這麼貴，你說你們生意不好，那就降價去賣就好，你降了，房子就會有人來買，降一成，公司降兩成，你們降三成，所以剛剛不是這樣子講了嗎，對不對？過去你常常看到，所有的業者裡面誰是賺最多的？所以這時候你說你因為這樣子失業，我覺得這不公平，因為過去所作的所為，讓大家社會上覺得這是一個不公平的事情，降價，你生意就來了嘛，不是嗎？如果生意薄利多銷，不就完了，不會賺太多，那這個不又解決了問題。

第三個朋友講說現在的公司，我最近常看到一個新聞，很多有錢的老闆，他不自己的錢去買房子，他用公司的錢去買房子，買貴無所謂，因為是公司賠，合理嗎？換句話說，企業課更多一點，這合理，不是嗎？自己口袋的錢會很小心，會很擔心，可是，用人家錢去賺錢，都不用擔心，賠了也是他賠，後來公司倒了，我還是一條好漢，公平嗎？不公平。

蔡碧珍副署長的回答：

剛剛有一位來賓提到，如果房地合一、實價課稅，營利事業、公司法人持有的房地產是不是也會實價課稅？基本上，個人及法人都有所得稅的問題，我們認為應該全部一起考量，否則將來一定會有偏頗的，就像副市長講的，很多人會用公司的名義來持有不動產，所以目前我們內部在討論的時候，是有把它拿進來。

主持人：許嘉棟教授

好，我們現在的時間事實上已經超過那個原訂了，我們中間還有幾分鐘長的休息，我們這一個上半場，限於時間，就到這個地方，非常感謝我們黃教授和張副市長精彩的演講。中間休息 10 分鐘，謝謝。



主持人：許嘉棟教授

歡迎各位回到我們會場，下半場首先我們請莊太量莊教授來分享香港的經驗。大家知道香港房價很高，而影響香港房價的因素之一，就是境外的資金，台灣的話，現在境外的資金多少，相信大家心裡也有數，也是造成房價上漲的因素，但我們欠缺相關資料。不過，香港怎麼樣來抑制境外資金對香港房價的影響，莊教授也有些看法，有些香港經驗可以分享，他甚至有一些建議供大家參考。我們歡迎莊教授。

與談人：莊太量教授 / 香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長 兼任南京大學思源講座教授

與談題目：他山之石－香港稅負調控對房市的影響

大家好，我來之前，聽過台灣房價很高，香港和台灣房價比較的話，以香港市中心一平方呎大概要港幣兩萬左右，就是台幣八萬左右，換算成一坪大概要兩、三百萬台幣，所以香港的房價平均來講還是比台灣高一點。在香港買房子有課印花稅，不管你賺錢還不賺錢、新房子還是舊房子，買的時候就要課印花稅。以前印花稅是分不同的房價去繳的，買新房子也要舊房子也好，兩千萬以上的港幣，大概百分之四點二。最便宜的時候就是兩百萬以下的房子才課一百塊印花稅，這個比買股票還低。

香港政府，用了好幾個方法，基本上有四個政策，第一個就是把印花稅從以前的 4.25% 全部雙倍調高到 8.5%，只是可以有後面，這一套房子，也是也是延伸回用到那個，用以前的那個稅率，而是你買第二套，或是你是公司就要用新的稅率，炒家可以說這個炒房地產市場，這個新的稅，比較多是 200 萬元交百分之一點五，然後最高是收百分之八點五，兩千萬港幣大概是八千萬台幣的占百分之八點五的稅。第二個就是就是額外的印花稅，另外要提到的是，打擊短期炒賣，短進短出的，就是如果你買了房子，買進來六個月之內你把它賣出去，加百分之二十，這個是賣的時候給的，不是買的時候給。如果你持有一年，要交百分之十五，三年之內，則交百分之十，這個是打擊短期持有。第三個措施就是，買家印花稅，這個就是如果你不是香港人，外面來的，台灣來的，韓

國來的，中國大陸去的，都要交百分之十五，所以你看，如果三個稅，三個稅加起來，如果你不是香港人，最高加起來百分之三十多，是不是？所以這是稅是挺高的。那如果你買一個比較豪宅，1000 萬港幣上，你最多貸百分之 50 以下的，銀行方面，去限制他的貸款，所以，有時候是政府的印花稅，有時候是銀行方面的限制條款，香港政府主要是用這幾個措施，希望去把房價打壓下來。其實台灣沒有真正房價暴跌過，香港在 1997 年亞洲金融風暴時跌多少呢，本來 100 萬的房子，跌到 40 萬左右，這個泡沫要多少時間才可以這個恢復，從 1997 年那個房價要到 2012 年才回到 97 年的時候，所以大概需要 15 年的時間才可以恢復。所以這個政府政策，其實長遠來說，是不可以打壓房價的，政府政策短期期間有效，可能我們觀察長期，還是市場的力量有很大影響。所以雖然香港的房地產很貴，香港人覺得很貴，但是房地產的泡沫，一個條件就是，不單是香港是，不只是台灣人覺得很貴，中國大陸來了，都覺得你這個地方貴了，怎麼樣買來這個泡沫，香港的房子還是比較貴，但是不是沒人會買得起，很多大陸人買得起；台灣也是，我從台灣是一個角度來看是很高，但是我們再想一想，從中國大陸看高不高？從香港看高不高？從香港的角度看，我覺得台灣的房價不高。儘管台灣政府加稅把房價壓低，防止炒市，如果外面資金還可以引進，就會立刻把房價炒上來，所以政府政策只能維持一段時間。

為何香港實施了這麼多調控房市措施，房價還是停不下來？香港政府的措施是以簡單經濟學思維，以壓抑需求，增加供應為主導思想，看起來沒有甚麼錯誤，其實副作用很大。比方說，短進短出，你要加稅，有沒有副作用呢？例如我自己的舊房子，我看明年房價可能會變高，如果我好好的保有現在的房子，明年這個時候就可賣掉；但是如果我換了一個新房子，我辦了買賣就罰百分之二十，所以這業主就不把自己的房子拿出來賣，二手市場供應就小了，房地產市場不是一手主導的，都是二手房子主導，這個政策就把二手市場房子的供應全部刷掉了，供應減少，這個房價一定不會跌。

第二，我買第二套房子你也罰我，那我就不買了，不買第二套房子，不是房價高，為什麼呢？因為香港有很多中國大陸留學生租房子，誰租給他們呢？有兩套房子的人，才會租給他們，房租高，這個市場也會拖上來了。因為香港



和台灣的市場不一樣，香港特別多大陸去的留學生，為什麼？我們念碩士只用一年，因為能來香港找工作，所以每年幾萬學生去香港念書，大學不會給他們宿舍，他們會在大學旁邊租房子住，這幾萬塊學生就可以把出租的供應全部給吸收了，就把這個出租的租金全部往上推。

再來就是大陸的流動人口，流動人口是一年算的，不是長期。香港七百多萬人，以前一千多萬遊客，這幾年五千萬、六千萬，五千萬是美國一年的旅客的TOTAL，來香港要住酒店，也要去吃飯，下面的租金貴，上面的住房的也會貴，所以香港房價高，不是因為地少人多，因為我們幾十年前就地少人多了，房價大概是這五年才上去，改變的就只有飲食跟流動人口。所以要看台灣為什麼房價這麼高？如果是這幾年才高的，要看看過去五年或三年，歷史有沒有什麼變化特別大。我從香港的角度看，我覺得台灣的房價很高。儘管台灣政府加稅把房價壓低，防止炒市，但如果外面資金還可以引進來的話，他立刻把房價炒上來了，所以政府政策只可以維持一段時間。

我們香港地少人多，不夠房子，不夠房子我們再蓋，房子不是多了就便宜了？也不是，為什麼？因為蓋房子，一下蓋很多房子，有什麼，有什麼後果？就是除非你是輸入建築工人，我們政治不容許從大陸輸入建築工人，如果一下子找不到工作，你如果工人增加的話，那工人工資肯定會漲，那就變成，你這成本越高，你賣的房子越貴，所以這不是一個好的方法。

我覺得年輕人買不起房子，不是台灣特有的問題，在香港，在中國大陸，在新加坡，世界上很多地方都是這樣子，而且房價如果你以十年為一個單位呢，我們香港，八十年代，再三十年前，我們的一個房子，可能是三十萬港幣，現在，已經過1000萬了，所以房價到二十年、三十年反而是往上的，所以我覺得政府的政策，用稅可以打壓一下，但是長遠來說，應該，我覺得順著市場去調，如果市場要他漲，就給他漲，最重要是你漲那個資金，大陸人來台灣買房子，把地利推高了，什麼都推高了，你可以把這個錢用來再重新分配給一些年輕人就可以了，政府要放開一個問題，如果年輕人可以從房價往上推的時候得到一些好處，他們就沒有那麼多的投訴了，因為你看，現在就是有房子的人不會投訴房價太高，因為房價高，我就財產高嘛，所以就是沒有房子的人就投訴，

所以現在問題是怎麼你分配一些錢給這些年輕人，否則你做做兩件事，給錢，給買，給年輕人買房子這件事，有些人就反對了，變成我也要政府資助我一間，這樣我就不需要買房子了。我是看台灣以後怎麼跟中國大陸來往，如果你經濟來往多，人口來往多了，肯定也會往上漲的，因為中國大陸就十幾億人，他只要百分之二的人來台灣，買一下房子，房價就可以漲很高了。

香港政府大概每年財政四千億港幣，一萬五千台幣左右，我們大概百分之十多以上都是靠賣土地，政府買土地，可能七百，六百億左右，那台灣也可以從這個房稅或地稅上面，抽一些錢回來，如果把這個稅，我們八百億，打進每一個台灣年輕人的戶頭，每一個人從出生到十八歲，你幫他開個戶頭，如果這個經濟好的時候，這個房稅收的高，就打多一點，房稅收的低的時候打少一點，二十五歲容許他把這個錢拿出來，他可能可以拿到大概幾十萬或幾百萬台幣吧，如果他兩次一起買的，就可以有首付，這樣子就可以解決年輕人首付的問題。

真的開放給中國大陸，容許他來買房子，或是人不一定來，他可以錢就來，經濟來怎麼辦呢？可以做這個，你給每個十八歲以上的台灣人發一張土地證，這個土地證可能是一坪、兩坪這樣子，每人發兩坪，這樣子，像中國大陸，在台灣想買房子，我要先買土地證，所以每一個人都可以分到，中國大陸這邊外邊人來買房子的錢，不是只有房子的人才得到，年輕人一般老百姓也都得到。這個是我今天要講的，謝謝。

主持人：許嘉棟教授

非常謝謝莊教授，某個程度，台灣跟香港是有一點點面臨同樣的問題，他們怎麼處理高房價，怎麼處理大陸的區域資金到香港，對他們房價的影響，後面的一些建議，事實上滿有啟發性的，也許大部分的人，到時候可以給意見，再過來我們請蔡副署長。

與談人：蔡碧珍 / 財政部賦稅署副署長

與談題目：「房地合一」為何改及如何改

主持人，莊教授，還有各位與會的嘉賓，我想大家聽到前面幾位專家學者



的發表的意見，針對這個房產，不動產的問題，面向非常廣，可以從經濟學，甚至剛剛莊教授講的，還會提到兩岸，還有資金，金融面等等各方面的問題，因為他的面向真的很廣，而且深度也很深，那我個人因為在稅務單位，所以我今天就稅務的部分跟大家來做一個分享，主辦單位交給我的題目，其實就是房地合一，最近大家熱烈討論的稅改目的，還有規劃的方向，我想，前面黃教授跟張副市長，其實已經把持有稅跟交易稅的一些現狀，還有問題跟大家說明了，當然，我們都瞭解各位不管是在業界或學術界都知道，我們現在台灣的房屋跟土地，最嚴重的問題是房地分開去課稅，不過，在其他國家，房地也不見得是一起來課稅，在持有稅方面，其實有一些國家也是分開去課稅，或者分開評價，持有稅的部分，大部分也是用評價的制度，因為，既然他是長期持有，去取得實價，某種程度是有他的困難，所以一般也是用評價去課稅。可能是分開評價，合起來課稅，也有可能是合起來評價，再課稅，但是這個，會不會造成問題？最主要是在於你的評價的基礎對不對，有沒有符合這個市場的價格，最主要是在這個問題。所以剛剛副市長還有黃教授都有提到說，目前問題是持有稅的稅基太低，就是評價評得太低了。

至於稅率，我這邊也提供一個資料給大家參考，其實我們的稅率，是有參考國際的一個水準來訂定的，所以如果各位還記得，剛剛黃教授提到的一個實際的案例，如果用他的實際價格去看國外，他舉的加拿大的例子，他實際的稅率應該是1.33%，我們現在國內房屋的稅，自住的，稅率就是1.2%，所以這個稅率我們是有參考各國的標準去訂定，其實稅負的負擔就是稅基乘以稅率，所以其實稅率是要一起考量的，不是光是稅率或是稅基的問題。

目前實務上的問題是持有稅的問題是稅基評得太低，另外，所得稅的部分，我想各位更清楚了，所得稅就是會分開，土地課土地增值稅，所以會產生同年度交易的時候，有所得不必課稅，或者說，房屋跟土地，去利用房屋評定現值跟土地公告現值這個比率去折房價跟土地價格，造成房屋可能沒有辦法課到稅，或者，房屋沒有依照實際的價格去課稅等等這樣的問題，我想這個部分前面幾位都已經說明過了，我就簡單再統整一下，在其他國家的課稅規定部分，我這邊只針對交易稅，我們可以看一下這一頁，裡面有美國、法國跟澳洲，這

些國家因為他有建立實價登錄的制度，就是他的交易，長期以來都是用實價去做登記的，所以基本上他們都是用實際的價格去取得實際的成本跟費用，至於稅率，其實大體上有幾種，一種就是合併，和個人的所得去課稅；另外一種就是分開計稅，但是合併申報，所謂分開計稅就是說，我申報綜合所得稅的時候，我合併去計算我的房地交易所得，但是我不會把我全部的所得跟房地交易所得併在一起，去適用稅率，而是他跳出來，單獨去適用，也許有的是分離課稅，有的也是看個人的稅率，不一樣。

這個有什麼好處？如果是合併計算，分開計稅的時候，就不會讓你的薪資所得突然跑到很高的累進稅率了。你說原來我只有 60 萬的薪資，年薪資 60 萬，我去年如果賣了一棟房子，賺了 200 萬或 400 萬、500 萬，本來我這個 400 萬、500 萬可能要用最高稅率，如果合併申報，合併計稅的話，我原來的薪資這一塊，也需要用到最高稅率了，讓薪資也是用比較高的稅率，如果我分開計稅的話，薪資還是照原來的，他可能只要適用百分之五的稅率，只有房地交易，賺的所得 500 萬、600 萬這個部分，要適用比較高的稅率，基本上，先進的國家大概都是用房地合一，用實際交易的所得去課稅，日本、韓國也大概類似的狀況，唯一比較特殊是在日本，當事人出售房地，他沒有辦法提出實際取得的成本時，他是按售價的百分之五來認定，這個就是比較嚴格，等於是百分之 95 都當作所得；在美國，更嚴格，美國的稅法規定，你如果不提出成本的資料，我就是當作零，因為他已經長期建立交易的時候要按實際的價格去登錄的制度。

公司的部分，大部分都是合併課稅，當然也是按實價，取得成本，還有相關的費用。對於一些小型企業，他可能符合某一些條件，他會給他比較優惠的課稅規定。德國、日本、韓國，這一個部份，大體上也是差不多的，其實最主要就是在稅率的選擇，到底是合併，還是分離，因為就是長期持有，是不是有優惠？但優惠大多是在個人的部分，公司的部分，不太會有長期持有優惠，因為公司他本來就是要設帳，然後要依照他實際的價格還有成本去計算他的所得。因為這個議題，其實在國內已經討論非常久了，我們也常常聽各界意見，或者蒐集報章雜誌上各種不同的聲音，這一次，其實主要大家所謂的改革，其



實從稅務來講，我覺得，要推動房地合一實價課稅的人，他最主要的想法是，為什麼賺了錢的人沒有繳到他應該繳的稅，這是最主要的癥結，至於說，房價什麼叫合理，或者怎麼樣讓他下降，或者往上等等，這個可能不在財政部的業務範圍之內，因為這個牽涉的範圍實在太廣了。

所以我們最主要的目標，其實是讓自住房屋者，他可以擁有他的房屋，然後抑制投機炒作，如果能夠達成這樣的目的，就是可以建立房地合一、實價課稅制度。我們這一套設計，最主要就是讓自住房屋盡量不會受影響。那我們在這一段期間，其實是各單位提供的意見很多，所以我們有考慮到很多問題，所謂配套措施，我這裡列出來的配套措施應該是大家考慮到的問題，有哪一些點。

第一點，已經繳納的土地增值稅，要怎麼處理，那當然就有很多種意見，這一二是指兩種不同意見，剛剛其實黃教授就有提過了，一種是稅基減除，也就是把土地增值漲價的總額，再從計算的所得裡面扣掉；那另外一種呢，是稅額扣抵，這種事，其實這種會有一種效果，就是說，如果土增稅他有優惠的時候，你就把它的優惠抵銷掉了。所以，討論到後來，大家會發現採稅基扣除可能比較合理。

第二點，房地合一，交易所得課徵，到底是要合併，還是要分開計稅？短期，如果他是一個短期的交易要合併，那長期呢？可以給他分離，所以一般分離，他會認為說，這種分離，短期合併長期分離，他指的應該是說，長期持有的所得，交易的所得，稅率會稍微低一點。

第三點，無法提出實際取得成本的處理，因為我們國內實價登錄這個制度實行並不是很久，所以，很多人持有的房屋可能是二三十年前取得的，所以這個是一定會面對的問題。

再來就是，長期持有的房地，出售的時候是不是要給予優惠，當然長期持有要給予優惠，那到底是怎麼優惠的方式，也會有一些細節的討論。

第五點，出售自用住宅或農地農舍，是不是要給予免稅？自用住宅大家一致的意見，都是認為說應該要給予優惠，至於農地的部分，初期要怎麼處理，長期要怎麼處理，我跟各位報告，其實農地的課稅問題，不是只有財政部的業務，因為農地有農業政策在裡面，所以農發條例，或者農委會的意見，我們是

要參考的，所以我們也在徵詢他們的意見。

第六點，到底要不要訂定日出條款？這也是正反意見有不同。第七點就是到底不動產課徵特銷稅要不要取消？

大家剛剛有聽到黃教授的討論，他的意見是某種程度應該維持，有的人士認為說應該可以取消，不過我覺得大家討論的這一些問題，最後要看整個方案的內容要怎麼設定，如果方案的內容，有一些細的地方，稍微改變的時候，其實有一些效果是會不同的，所以我們初步內部討論時，規劃的是我們只要修所得稅，因為如果修土地增值稅，或者說把土地增值稅廢掉，其實就像前面兩位先進講的，他涉及的層面太多了，還涉及憲法的修正，真的是很難處理，而且還有地方政府的財源，他的財政問題很重要。所以基本上，土地增值稅的部分，不要去動，這樣子的話，基本上就要採用稅基減除法。就是在實際售價減掉實際的成本費用以後，所得裡面有一塊土增稅的漲價總額，已經課過土增稅了，這個部分還要再減一次，避免他重複課稅。

營利事業的部分，因為營利事業事實上，就是他在記帳的，而且他本來就是按實價去課所得稅，所以營利事業也是採房地總額減掉取得成本跟必要費用，還有他的公告土地現值漲價總額方式去處理。這是初步規劃，課稅方式剛剛已經跟各位報告過了，

原來去立法院報告的方案就是實價課稅，然後計算所得出來，再扣掉土增稅的漲價總額稅基後，跟現行綜合所得稅合併申報，但是分開計稅，不要影響到他其他所得原來所適用的稅率，課稅的稅率仍然適用綜所稅的稅率，因為這個有不同的聲音，有的人是說要分離課稅，可能稅率百分之十，十五、二十、二十五等等，都有不同的聲音，長期持有的優惠達一定年限會給予一定的減徵，但是也會有一定的限額，另外就是自用住宅，一定會給予租稅優惠，至於什麼叫自用住宅，他的戶數是多少，這個還要經過討論，再來就是土增稅有很多目前的優惠，應該要讓他一貫的，所以土增稅的重購退稅等等這些，都要讓他適用。

取得成本，如果能拿出實際成本，就依照實際成本來認定，如果沒有辦法，某種程度就是變成政府要去設算。相關的費用也是一樣，有實際的按實際，沒



有辦法拿出資料的，按成交價的一定比例去設算。

特種貨物跟勞務稅的部份，我剛剛有跟大家說明過，如果我們房地合一課稅，已經達成大家認為的目標化，那其實是可以停止的，如果說整個方案出來，包括一些細節，不行完全讓房價合理化，讓真的需要有房子的人，能夠獲得到他的住宅，那這個部分可能要做某一種程度的調整。另外，剛剛有一些先進，有提醒關於陸資、外資課稅的部分，也都有充分討論，當然，我們不希望，有外面的資金來炒作房價，所以稅率也是一個考慮的重點。

稅收的用途，在前幾個月的時候就已經確定，將來如果真的有課到房地合一稅的話，會提撥一定比率，讓內政部去支應社會住宅的基金，作為他的財源。

我想房地合一課稅，對我來說，希望達成的目標就是不要讓房子，一個人民安居的地方變成炒作。所以我們這一套設計，最主要就是讓自住房屋，盡量不會受影響，其實某種程度，如果價格跌得太厲害，我想大家也了解後果，但是不應該讓它變成炒作的標的，所以希望各界還是有很多不同的意見，當然每個人從他的立場或者他的角度，去考慮這一些事情，但是不管怎麼樣課稅，都是會涉及利益的重分配，所以應該還是會以最大多數人的利益為依歸，謝謝各位。

主持人：許嘉棟教授

我們請兩位講者上台，趕快想一想有什麼題目要請教，我們現在開始徵詢。

第四位提問者：

針對兩點請教，我們這一個改革是不是以徵收所得稅為主，剛剛雖然有談到持有稅，但是好像是以前所得稅為主，既然是利用課稅去達到居住正義，或者是說要公平課稅，我提出兩點質疑跟建議，第一個，本人認為利用課稅，我想不容易達到居住正義，只有租稅本身我認為不見得能夠；第二點呢，我們常常講課稅公平，因為財政部的賦稅署在這裡，這個證所稅不課，只有一直強調這個課稅，這個也是一個問題，我要提出來請教一下。謝謝。

第五位提問者：

我想請教一下，剛剛之前有一位先生也提到公司營利事業所得稅的部分，

財政部目前好像沒有特別想要修法，沒有特別針對這部分去修改，因為營利事業所得稅目前已經 17%，只是想要請教一下，其實一般公司他持有房地產的相關資產，其實有時候還是會分營業用跟非營業用的，看一下剛剛我們財政部提供的表格裡面，其實各國雖然沒有提供長期持有優惠，不過還是有區分稅率的不同，還有營業用和非營業用的差別，不知道財政部有沒有考慮，針對營業用跟非營業用這個部份去作一些相關的區分，謝謝。

第六位提問者：

第一，我聽了之後覺得滿失望的，因為剛剛有提到說要買房子，可是你剛講到木柵的案子，3200萬的房子，利率很高的話，一年要繳的利息就要 60 萬，可是文山區 3000 多萬的房子，房租大概一個月 2 萬 5000 元，一年繳快 30 萬，差了一倍，那為什麼我們不鼓勵大家去多租房子，不買房子房價就會下跌。一個想法是說，怎麼樣鼓勵大家多去用租的，或是多蓋一些只租不賣住宅，讓大家買房的慾望降低，那房價自然會跌下來。

第二個部份，我不懂一個邏輯，為什麼說房屋的持有越久的期間，我們要給他折扣？因為房屋持有越久的折扣越多，是不是鼓勵我房子放越久，好像持有稅很低，剛剛提到萬分之二、萬分之三而已，跟別人百分之一，差了快一百倍，我家房子就放著不要賣，放了 20 年反而漲得更多，稅還可以再折扣，是不是剛剛講那個閉鎖效應，那房子我就不要賣，供給越少房價不是就越來越高嗎？我覺得腦袋不清楚，所以讓我適應一下，謝謝。

第七位提問者：

我想請問一下，剛才學者有提到，我是一般上班族，可能年輕的時候是單身，買了一間房子，後來我們成家立業，房子想要換大，會遇到一個問題，如果之後房地合一，我們變成舊有的房子想要賣掉，然後去換新的、大的房子，可能會面臨到稅賦變多，我們會覺得有點不平衡，會什麼只課到我們上班族，財團為什麼就是房地買賣暴利，沒有去課他們的稅，針對這一個，有什麼方案？謝謝。

主持人：許嘉棟教授



這兩題麻煩等一下蔡副署長做一點說明。不過，我還是先做一點個人的看法。因為今天我們所談的話，都是在講的房地這一塊，稅的合一，這就是稅改。大家也清楚了解，房價為什麼漲，很多學者其實有提到成因其實很多，有些跟稅制實際上是無關的，比如說資金過多，還有一些其他問題，另外前面幾位專家也提到，除了交易稅、所得稅之外，還有持有稅，但是持有稅太低，前面有提到相當的部分實際上是地方政府的職權，即使賦稅署想要他做，但地方政府不幹的話，賦稅署當然也無能為力，所以老實講，我們也希望地方政府能提高持有稅。

蔡碧珍副署長的回答：

謝謝主持人，畢竟主持人擔任過我們部長，所以他對財政部也滿熟稔的。我想第一個問題，剛剛有提到，其實我們前部長已經幫我答覆一半以上了，他的成因真的是很複雜，構成因素很簡單的話，其實今天可能不會變成一個這麼棘手的問題，大家會討論說，房地合一，按實價課稅，最主要是說從這裡面賺到錢的人，為什麼我們不跟他課稅？這個問題，如果我們每個面向都去處理，應該會有幫助。

第二個問題，有關營利事業的部分，其實並不是不修法，因為營利事業目前不管是個人或營利事業的土地，都是按公告現值去課土地增值稅而已，但是將來是希望營利事業也是房地合一課稅的，按實價課稅，所以他還是要修法，現在在課土地增值稅的狀況之下，其實不管是營業用，還是固定資產，還是存貨，他都是課，這樣的課稅方式，他沒有去做區別，所以，從這樣的方式去推斷，未來也不見得要做區別，但是，如果說有區別的必要，我們要了解，為什麼要做區別，這個必要性是不是合理，這個將來還可以考量。

第三個問題，為什麼我們不鼓勵大家來租房子，這一塊可能更不是我能處理的問題，這個有點像當初大家鼓勵兩個孩子恰恰好，真的就成功了，後來，變成現在要鼓勵大家多生了，我覺得這是看整個社會環境，還有就是與論鼓吹，恕我這樣回答這個答案。

另外第四位，因為我們講長期持有是說，這個房子我自己住了很多年，長期持有都是在自住的基礎之下，我舉一個例子，也許我今年賣了一個房子，是

我 30 年前買的，可能 30 年前台北的房子 500 萬就夠多了，房價算高房價，可是他今天可以賣到上億，那他的獲利當然是很高，可是他今天如果是要去換一棟自住的房子，可能他要負擔的價格也不會太低，所以有所謂重購退稅，或者長期持有可以有某種程度的優惠。否則的話，我現在賣了一兩億，可能我全部一半以上要課稅，對於他將來要去重購這個房子，會有困難度，因為房價已經持續這麼高了，所以這是純粹站在自住的角度去考量。我理解，今天這幾十分鐘，沒有辦法讓大家能充分了解這樣的設計，因為這還是個大方向，將來哪一天，如果這個政策真的推動成功了，有需要說明，大家就會再去充分討論。

莊太量教授的回答：

我補充一下，香港沒有一個東西叫持有稅，但是我覺得，持有稅在台灣其實也不應該，因為你如果太低的話也沒用，你太高的話要高到什麼程度，其實我持有一個 1000 萬元的房子，我不是沒有成本的。所以我覺得，持有房子你要罰他，要罰很重才可以，如果他罰的太輕呢，也沒用，也不需要，我的意思就是持有房產原本就有成本的。

主持人：許嘉棟教授

謝謝，我這裡也做一點點感想的補充，剛剛也有幾位朋友提到，政府在證所稅的推動上面很不順，好像有一點點要被延後的樣子，可能更要清楚了解一點，有時候，我們說公平正義很重要，但是公平正義有沒有辦法達的到，用低成本達的到，這裡倒是大家要思索的，假如我們講的是證所稅，那麼證所稅的設立，我們剛才講，現實是什麼，我們以前常常講說「人兩腳，錢四腳」，如果要跟他課稅的話，他就會往外跑。我們說證所稅要課，大家就不在這邊交易，他到別的地方交易，你錢收不到，客戶所得稅扣不到，證交稅又損失掉，你說你的目的在那些大戶，財政部算一算，假設交易額超過 10 億元的才 100 個左右，能夠課到的稅大概才幾 10 億元，但是損失很多證交稅，那這樣算一算其實稅收有增加嗎？反而減少，那另外各位可能還要注意一點，我們講公平正義的時候，說到稅負這方面的公平正義的時候，影響分配的還有一個很重要的政府支出，政府的移轉支出，社會福利支出等等，對弱勢團體的幫助很大，如果說政府有很充裕的稅收，然後在支出方面多做一點努力的話，對公平正義方面的改



善，會比你課那證所稅所達成的公平正義貢獻更大，務實一點，就是錢太容易跑了，世界各國幾乎對資本所得都是在減稅，為了要吸收外資，但資本所得稅都一直在往下降。如果，我們這邊往上提，錢都跑光光，那你課的到嗎？那錢就不留在這裡，這是很無奈但是要面對的現實。

第八位提問者：

我來發表一下，奢侈稅實施以後，沒課到多少奢侈稅，反倒是增值稅大幅減縮，因為成交的件數少了，因此從實務面的課稅金額來講，這真是划不來。目前房地產的錢跑出去了，人也跑出去了，全部都跑到柬埔寨，馬來西亞，英國，甚至澳洲，都跑出去買，這是達到要把資金回流的一個效果嗎？完全是反向操作，過去把遺贈稅的稅率降到百分之十，使資金回流，現在卻又再把錢趕出去，趕出去的時候還想要課到稅，剛剛副署長提到土增稅再加兩稅合一，我說坦白話，現在的狀況不要說要加，只光說要合一，錢就已經跑光了，所以說課稅的可行性真的是很重要。仲介業已面臨到生死存亡的關鍵，雖然台北市仲介店頭有在增加，但實務上整體交易量減少，整個稅收也減少，財政部是不是還繼續推兩稅合一，我想應該是要好好的來考慮，我是這樣一個建議，謝謝。

主持人：許嘉棟教授

我對這個有一些個人的想法，各位記得我一開始在主持講的時候我是一個簡單的想法，認為說這個證所稅跟房產稅，我想基本上還是不太一樣的，那麼我剛剛講說證所稅，我們從總體的角度來看，好像是爭議滿大的，稅收有沒有收到？好像沒收到，那麼對於證券市場發展的影響，好像衝擊不小，稽徵成本也很高，所以，關於正義來講，收這稅收不多的話，好像沒有意義，那實質上達成的效果不大，但是房產稅的性質不太一樣，稽徵成本我不覺得他太高，稅收好像也收的到，不能比吧。另外，對市場發展的影響，這個稅也會使房地產市場比較正常的發展，我個人是比較傾向這個應該可行的。而且事實上我剛才才講資本利得稅的話，世界的各國趨勢在減稅，所以是我們這邊稅率高，股票在這買賣的量就變少。但是房地產稅在每個國家沒有在減稅，所以這方面的問題可能不大，在這邊要繳那邊也要繳，但是稅也沒有比別人高，沒有。所以我

想這兩個還是不一樣的事情。

第九位提問者：

我想藉這個機會請教來自香港大學的莊教授，因為我們台灣房地產是私有的，為了要持有房地產所以付出的成本會比較高，如果假設一種狀況，像香港或大陸有政府主導的地上權這種產品的話，會不會讓想要有房子的人會比較容易一點，謝謝。

莊太量教授的回答：

其實香港的房子雖然貴，但是香港政府有百分之四十的人是住在公共居屋，就是沒錢買房子沒關係，我就讓你在政府的房子給你住。如果房價高不是一個泡沫我覺得應該給他高，因為我覺得這個財富來了哪有人不接受，最重要的是你要保障窮人的居住條件，你把房子打壓下去，有的時候不是你想像的那樣，其實對整個經濟也不太好，所以我覺得在調整房價政策的時候，要小心一點。

主持人：許嘉棟教授

好，謝謝，我們這邊已經超過 10 分鐘了，應該要做個結束，我們是不是用熱烈的掌聲感謝台上兩位講者，那我就交還給主辦單位。