

第三章 各國不動產稅制(持有與移轉)的比較

洪東煒¹

不動產之課稅可分為持有及移轉二部分，不動產持有之課稅係財產稅之一種，基於受益原則，應為地方稅之一種，大多數國家之不動產財產稅均為地方政府重要財政收入；至於不動產之出售，為資本之移轉，若有利得應屬資本利得，有些國家將其併入個人綜合所得或公司利得課稅，其餘則採分離課稅，並有若干減免或例外規定。

歸納所蒐集主要國家對土地之課稅資訊得知，就不動產之移轉而言，多以資本利得課稅，如美國、英國、中國及韓國等，而除日本為合併所得課稅外，其餘國家均有分離課稅之性質，例如美國出售一年以上之不動產、中國採分離課稅，韓國個人之資本利得為分類所得按不同之比例稅率課稅等，至於新加坡則僅針對以買賣不動產為業課所得稅；而不動產持有之課稅，則均採比例課稅，且多參酌市場實際交易價格核計，並有若干之減免規定。

本章整理美國、英國、日本、中國、韓國，及新加坡等6個國家有關不動產之相關課稅規定，包括持有時應課徵之稅目、課稅標的、稅基、價值評定方式、稅率、減免及其他特殊規定等；另外並簡要說明不動產移轉時之相關課稅規定，以下依國別分別說明，而有關不動產持有及移轉之相關課稅規定比較，彙整如表6-3-1及表6-3-2。

第一節 美國不動產稅制

由於美國地方政府之徵稅權，憲法未明文授與而係由州政府所賦予，致地方政府徵稅之自主性較小。長期以來，因大多數州政府不願意授與過多之徵稅權；因此，地方政府大多僅能以原先既有之財產稅為其主要稅目。

¹ 財政部稅制委員會 執行秘書



目前美國50個州下轄之地方政府均課徵財產稅。由於聯邦政府不徵收財產稅，而州政府所徵收之財產稅收占美國總財產稅收之比重甚微；是以，美國之財產稅實際上即指地方政府課徵之財產稅。財產中之不動產（主要指土地）為財產稅之主要稅源。而對地方土地之課稅權及土地使用之規範權，乃美國地方政府兩項最重要之功能。此外，包括郡、城市及學校特區等均有權課徵財產稅。

壹、持有時之課稅規定

一、地方財產稅

(一)課稅標的

納稅義務人所持有之不動產。不動產指土地及房屋等附著於土地上之永久附著設施，為財產稅之主要稅源。

(二)納稅義務人

財產稅之納稅義務人，分為居住者及非居住者。其中，居住者須就其坐落全球之財產課稅，而非居住者僅就其美國境內之財產課稅。

(三)稅基

財產稅之課稅基礎為估價制度，而財產之估價各州規範不同，約為市場價格30%~70%。

(四)稅率

美國各州財產稅稅率由各地方政府自行規定（有些州法律甚至明文規定財產稅之固定課徵稅率）；而稅率主要係依據地方之支出規模、非財產收入總額、應稅財產之估價，及其他可能財源等因素訂定之，因此，財產稅稅率具有地方政府預算平衡因子之功能，每年可視實際狀況而變動其稅率。

各州財產稅之名目稅率平均約在3%至10%之間，而由於財產之估價與市價有一定差距，因此財產稅之有效稅率，經評估應僅約1%至4%。

(五)減免規定

財產稅之優惠規定，主要係依財產所有人之身分別、財產種類及財產用途而不同。其優惠方法包括：限制評定價值、州政府提供對住宅性財產之扣抵額或退稅款、已繳聯邦及州政府之所得稅可抵財產稅等。

1.減免項目

各級政府（包括外國政府）所持有之財產；宗教、慈善及教育等非營利組織持有之財產，為完全免稅財產。

老人、退伍軍人、殘障者及自用住宅等，可享有一定金額之減免。其他如為促進經濟發展、環保設施、太陽能設備及水土保持等財產，亦可享有優惠待遇。

2.扣抵項目

此一項目係由州政府所提供，主要為減輕低收入家庭之租稅負擔。納稅義務人財產稅負超過家庭所得一定比例時，即可獲得財產稅之扣抵，甚或退稅（又稱circuit breaker；斷電法則）。主要受益者為高齡之房屋持有者，因其所得水準較低而財產稅負相對較高。

3.遞延項目

低收入之老人、殘障者，及靠近繁榮地區農場所有人等，所持有之財產可享有此項優惠。前者因其所得可能並未隨財產價值之提高而增加，後者則因此類農業用地一旦轉為商業用途，其稅負隨即可能大幅提高，為避免其稅負增加過劇而給予租稅優惠。因此，此類財產稅亦可享有於財產出售或轉讓時始須繳納之遞延優惠。

(六)其他

1.估價制度

各州對財產評價組織之規定不盡相同，一般皆由州政府、地方政府及評價員等組成。另一方面，有關財產價值之估價，少數州由州政府全權負責評價；大部分州則由州及地方政府各司其職、共同負責。州政府基本上對地方政府仍負有管理、訓練及編印評價手冊之責。其次，評價員一般經由選舉產生；有些州則由地方政府指派符合條件者擔任，其任期通常為4年。另外，為確保全州財產稅之公平性，及對地方財政之貢獻，美國各州政府均採行均等化之作法，有權直接調整各地方財產評價總值占市價之比例，以促使各地區評價比例趨於一致，並增進稅收利用之有效性。



財產之估價，首先由評價員估算財產之市價，再按財產之種類，適用評定比例規則中不同之比例；或直接按市價之一定比例，折算出計稅用之稅基（評定價格）。其財產稅制考量財產的使用狀況而給予不同核定比例，該比例亦稱為使用水準比例，例如住家用不動產之核定比率低於供出租等商業用途之不動產。惟此一評定價格，仍須由州或地方政府官員，作最後之審議。應稅之財產稅基一般約為其真實價格之30% 至70%。

地方財產所有者，如質疑其財產價值被高估，可向政府提出申請更正。此外，由於州及聯邦政府對地方政府之補助款計算，常以包含財產價值在內之財富計算公式為基礎，因而地方財產估價制度可能使地方政府之財產低於市場價值，顯示其人民財富不足，以爭取較多之補助款。

2. 估價種類

(1)全週期估價 (mass cyclical assessment)：財產於特定年份估價後，於一定年限內不再重新估價。不過此段期間財產如有改建、損毀或變更用途者，則須重新估價。

(2)部分估價 (segmental assessment)：財產於特定年份估價後，至下次重新估價年份間，每年均選擇其中一部分財產重新估價。例如，採行3年為估價之週期，每年該地區1/3之財產須重新估價，全部財產於第3年均須重新估價過。

(3)年度估價 (annual assessment)：每年依據市場變化，對全部財產重新估價。

3. 估價方法

一般而言，評價員係運用市場比較法 (comparable-sales approach)、替代成本法 (replacement cost method) 及所得資本化法 (income-capitalization method) 3種方法評估不動產市場價格，而市場比較法乃最常使用之估價標準。其次，亦有若干州及地方政府，採行重置價格或按售價推估等估價標準。

(1)市場比較法：亦稱為比較銷售法，指以最近市場銷售之類似財產實際成交價格為比較方法。因大規模工商財產銷售案例少，且非同質性，故此法較常適用於自用住宅之估價。

(2)替代成本法：乃採行財產之重新建造成本，再考慮折舊率之估價方法。較常用於不會產生收益，且可用以比較之類似交易較為稀少之財產估價，如工商建築物之價格。

(3)所得資本化法：由財產所有者提供該建築物之所得與費用資料，預估財產之預期收益，再由淨所得折算現值，以估計財產之價值。較常適用於出租之公寓、商店、辦公大樓、停車場及農業用地等之估價。

貳、出售或移轉時之課稅規定

一、個人所得稅

(一)課稅標的

針對納稅義務人出售財產等所產生之應稅利得課稅。

(二)稅基

出售時按銷售價格減除必要成本費用之餘額課稅。

(三)稅率

1.不動產及其相關權利

(1)持有1年以下之財產－合併綜合所得課稅，適用所得稅稅率。

(2)持有1年以上之財產－適用資本利得最高稅率(maximum capital gains tax rate)，2013年1月1日前為15%，就個人而言，適用稅率為10%或15%。

(四)其他重要規定

1.主要住宅資本增益

美國於1997年修訂內地稅法第121條規定，納稅義務人於1997年5月7日以後出售主要住宅，若符合條件，每人每2年可享有最高25萬美元資本利得不計入所得總額課稅(exclusion from gross income)，如夫妻合併申報，則最高可享受每對夫妻50萬美元資本利得不計入所得總額課稅。所稱主要住宅，係指納稅義務人自出售房屋日前5年內，擁有該房屋所有權2年以上，且居住於該住宅2年以上者。特殊情況之售屋利得，如出售住宅理由為轉換就業地點、健康因素，或離婚、失業、生多胞胎等不可預見的情況，亦可適用，惟須依比例降低其免計額。



二、公司所得稅

公司出售不動產之利得，併入公司一般所得課稅，稅率為15%~35%。

第二節 英國不動產稅制

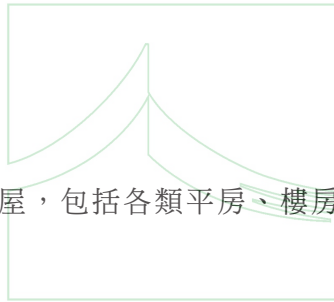
壹、持有時之課稅規定

英國對自住之不動產係課徵市政稅(Council tax)，另對營業用之不動產則課徵非住家財產稅(Business rates)，兩者皆為地方稅，分述如下：

一、市政稅

(一)課稅標的

為非供營業用之住家房屋，包括各類平房、樓房、公寓及可供住宅用之船舶等。



(二)納稅義務人

為年滿18歲之房屋所有人。若一房屋同時由多人擁有或居住(承租)，則共同為納稅義務人。

(三)稅基及稅率

市政稅係依不動產價值高低區分為數個等級定額課稅。不動產價值係由價值評估機構評定，並區分為A~H共8個等級⁵，分別適用不同稅率。每個等級之課稅級距及稅率於各地區均不相同，各地方議會根據地方政府收支情況，估算市政稅之稅收需求，再訂定等級D之稅率，而各等級之稅率係為等級D稅率的特定比例（或倍數）。惟英國住宅不動產價值大多低於等級D之

⁵ 英格蘭及蘇格蘭地區自課徵市政稅開始，房屋價值課稅級距係基於1991年4月1日之市價評定，至今未有變革；而威爾斯地區則於2005年4月以2003年4月之財產價值進行重估價，並新增第9個等級I，稅率為等級D的 $2\frac{1}{3}$ 。

課稅等級，故大部分家庭適用之市政稅稅率亦低於等級 D。茲列舉英格蘭市政稅各等級級距金額及稅率如下：

單位：%；英鎊

等級	稅率	房屋價值
A	等級D之稅率 $\times\frac{2}{3}$	40,000 以下
B	等級D之稅率 $\times\frac{7}{9}$	40,000 ~ 52,000
C	等級D之稅率 $\times\frac{8}{9}$	52,001 ~ 68,000
D	等級D之稅率 $\times 1$	68,001 ~ 88,000
E	等級D之稅率 $\times 1\frac{2}{9}$	88,001 ~ 120,000
F	等級D之稅率 $\times 1\frac{4}{9}$	120,001 ~ 160,000
G	等級D之稅率 $\times 1\frac{2}{3}$	160,001 ~ 320,000
H	等級D之稅率 $\times 2$	320,000 以上

資料來源：Adam, Stuart and James Browne (2009), A Survey of UK Tax System, The Institute for Fiscal Studies, Briefing notes No.9 P.22.

(四)減免規定

- 1.空屋進行大規模整修或結構變更，免稅期間可長達12個月。
- 2.無人居住的空屋可免稅期間達6個月。
- 3.供全職學生、軍隊居住者，免稅。
- 4.部分傷殘者，可視情形申請減免。
- 5.其他符合租稅優惠條件者，依個人經濟狀況等事先申請。

二、非住家財產稅

(一)課稅標的

供營業用之不動產，包括商店、辦公室、大型零售店及工廠。

(二)納稅義務人

供營業使用不動產之所有人



(三) 稅基

為財產之課稅現值。課稅現值由政府評估機構參考租金價格評定，每5年評定1次，最近1次課稅現值於2010年評定。

(四) 稅率

由中央統一訂定，財政部逐年核定，各地區不完全相同。例如：2011年英格蘭(倫敦以外)為43.3%、倫敦為43.7%、威爾斯為42.8%。

(五) 減免規定

1. 非工業用財產免稅期間3個月、工業用財產免稅期間6個月。
2. 財產價值低於一定金額以下者免稅。
3. 財產部分閒置未用，可按閒置未用之比例免稅。
4. 供農業用財產免稅措施包括強制性及裁量性規定，例如：財產在一定的現值範圍內且係位於指定農村中唯一的綜合商店、郵局或食品商店，可免稅。
5. 慈善機構使用之房屋，減徵80%等。

貳、出售或移轉時之課稅規定

英國不動產之移轉，應稅利得於公司應課徵公司所得稅(corporate tax)，個人部分課資本利得稅(Capital Gains Tax)。

(一) 課稅標的

針對納稅義務人出售財產等所產生之應稅利得課稅。

(二) 納稅義務人

為出售不動產之所有權人。

(三) 稅基

以處分不動產實際收入減除原始購買成本及物價指數調整免稅額(indexation allowance)⁶，再扣除相關支出（如顧問諮詢服務費用、評估費、仲介費、廣告費、使資產發生增值之人為改良成本、權利證明成本等）而得，如有本期或前期產生之處分資產損失亦可扣除。

(四) 稅率

1. 個人分離課稅：18%、28%。
2. 一般公司所得稅率：2011年26%，2012年25%、小型公司利潤在一定金額以下之稅率：20%。

第三節 日本不動產稅制

壹、持有時之課稅規定

日本對土地及房屋之持有課徵固定資產稅(Fixed assets tax)；位於都市開發區的土地及房屋另課徵都市計畫稅(City planning tax)。

一、固定資產稅

(一) 課稅標的

包括土地、房屋及位於市區供所得稅及公司稅課稅目的用之折舊性資產。

(二) 納稅義務人

每年1月1日稅務表冊記載之登記所有權人。

(三) 稅基

⁶ Indexation allowance係就原始購買成本乘以購買時至處分時之物價指數變動比率，該金額不得超過未經物價指數調整前之處分資產利得。



1.原則上根據固定資產課稅清冊登記之固定資產評定價值，土地及房屋之評定價值每3年評定1次，其中：

- (1)房屋評定價值係按估計重建房屋之成本並考量建築物之屋齡及市場狀況調整。
- (2)土地評定價值則採可比較價格法決定，包括考慮土地所在分區，如：商業區、住宅區、混合使用區等，並考量土地使用的法律限制狀況等。

2.特別稅基：

- (1)供自住用之土地，其稅基依土地面積大小而分別以固定資產評定價值之1/6(小面積，不超過200平方公尺)及1/3(其他)計算。
- (2)防火且自住用房屋符合一定條件者，課稅前5年以固定資產評定價值1/2計算。
- (3)新蓋房屋樓地板面積為50至280平方公尺，課稅前3年以固定資產評定價值1/2計算。

(四)稅率

原則上為單一稅率1.4%。

(五)減免規定

1.房地價值低於下列一定金額以下者免稅：

- (1)土地：300,000日圓。
- (2)建築物：200,000日圓。
- (3)其他可折舊性資產：1,500,000日圓

2.政府單位免稅。

3.提供特定用途如政府公共使用、供土地改良開發等之財產免稅。

4.高速交通、鐵公路、水路、陸路使用之財產。

5.宗教、文化、教育、社會福利團體等使用之財產。

6.墓地、公用運河、自來水、堤防溝渠、公園。

二、都市計畫稅

(一)課稅標的

位於都市開發區的土地及房屋。

(二)納稅義務人

房地之所有權人

(三)稅基

與固定資產稅稅基相同，除了供自住用之土地稅基係分別為固定資產評定價值之1/3(小面積，不超過200平方公尺)及2/3(其他)。

(四)稅率

各城市稅率不同，以0.3%為上限，並附加於固定資產稅徵收。

(五)減免規定

免稅規定與固定資產稅相同。



貳、出售或移轉時之課稅規定

移轉不動產之利得，於個人係課徵所得稅(Income tax)，於公司係課徵公司所得稅(Corporate tax)。

一、個人所得稅

(一)課稅標的

針對納稅義務人處分資產所產生之應稅利得課稅。

(二)納稅義務人

處分不動產之所有權人。



(三) 稅基

以不動產移轉收入減除原購置資產之成本、轉讓交易相關費用及特別扣除額(special deductions)⁷為課稅基礎。處分利得分為長期資本利得(持有期間超過5年)及短期資本利得(持有期間在5年以下)。長期持有供自住之房地移轉損失可向後扣抵3年。

(四) 稅率及稅額計算

日本對個人不動產移轉之所得係採分開計稅，合併申報，稅額計算方式為：

1. 長期資本利得：不動產長期資本利得×20%(其中15%為國稅、5%地方稅)。

2. 短期資本利得：以下列(1)或(2)計算之稅額較大者為應納稅額

(1) 不動產短期資本利得×39%(其中30%為國稅、9%為地方稅)。

(2) 計算下列(c)的稅額：

(a) 稅額=(合併申報課稅所得+不動產短期資本利得減除特別扣除額50萬日圓)×適用之累進稅率

(b) 稅額=合併申報課稅所得×適用之累進稅率

(c) 稅額=【(a)-(b)】×110%

二、公司所得稅

(一) 課稅標的

針對納稅義務人處分資產所產生之利得課稅。

(二) 納稅義務人

處分不動產之所有權人。

⁷ 日本對不動產移轉，依移轉類型有不同的特別扣除額，例如被徵收之土地有5千萬日圓扣除額自住房屋有3千萬日圓扣除額等，但一年內移轉土地及房屋之特別扣除額總數不得超過5千萬日圓。

(三) 稅基

公司處分不動產之利得。

(四) 稅率

公司所得稅率：一般30%；中小企業所得稅率18%。

第四節 中國不動產稅制**壹、持有時之課稅規定**

中國對城市、縣城、建制鎮、工礦區的房屋課徵房產稅，土地課徵土地使用稅，說明如下：

一、房產稅**(一) 課稅標的**

包括城市、縣城、建制鎮、工礦區之房產。

房產稅的徵稅標的為房產。所謂房產，係指有屋面和圍護結構，能夠遮風避雨，可供人在其中生產、學習、工作、娛樂、居住或儲藏物資的場所。獨立於房屋的建築物如圍牆、暖房、水塔、煙囪、室外游泳池等不屬於房產，但室內游泳池則屬於房產。

房產對房地產開發企業而言是一種產品，因此，在出售前，不徵收房產稅；但對出售前房地產開發企業已使用或出租、出借之房產則應按規定徵收房產稅。

(二) 納稅義務人

1. 原則：產權所有人。
2. 產權屬於全民所有的，為房產經營管理單位、承典人、代管人與使用人。
3. 產權出典者，由承典人繳納。
4. 產權所有人、承典人不在房產所在地的，或產權未確定及租典糾紛未解決的，由房產代管人或者使用人繳納。



(三) 稅基

按照房產餘值或房產租金收入徵稅。

1. 一般房產稅依照房產原值減除10%至30%後餘值計算繳納。減除之比例由當地政府規定。房產原值為納稅義務人依照會計制度規定，在帳簿固定資產科目中記載之房產原價，包含與房屋不可分割之附屬設備，若未依規定記載房產原價者，由稅務機關核定。
2. 出租之房產：以房產租金收入為房產稅之計稅依據。

(四) 稅率

1. 按房產餘值計徵者：年稅率為1.2%。
2. 出租之房產，按房產租金收入計徵者：稅率為12%。

(五) 減免規定

1. 免稅規定

- (1) 國家機關、人民團體、軍隊自用之房產。
- (2) 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產。
- (3) 宗教寺廟、公園、名勝古蹟自用的房產。
- (4) 個人所有非營業用的房產。
- (5) 其他經財政部核准項目。

2. 其他減免規定

納稅義務人繳稅確有困難者，可由當地政府核定，定期減徵或免徵房產稅。

二、城鎮土地使用稅

(一) 課稅標的

在中國城市、縣城、建制鎮、工礦區的土地。

(二) 納稅義務人

在城市、縣城、建制鎮、工礦區範圍內使用土地的單位和個人。

(三) 稅基

以納稅義務人實際使用的土地面積為計稅依據，依照規定稅額計算徵收。

(四) 稅率

每平方公尺稅額：大城市人民幣1.5元至30元；中等城市人民幣1.2元至24元；小城市人民幣0.9元至18元；縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至12元。

(五) 減免規定

下列土地免繳城鎮土地使用稅：

1. 國家機關、人民團體、軍隊自用的土地。
2. 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的土地。
3. 宗教寺廟、公園、名勝古蹟自用的土地。
4. 市政街道、廣場、綠化地帶等公共用地。
5. 直接用於農、林、牧、漁業的生用地。
6. 經批准開山填海整治的土地和改造的廢棄土地，從使用的月份起免繳城鎮土地使用稅5至10年。
7. 由財政部另行規定免稅的能源、交通、水利設施用地和其他用地。

貳、出售或移轉時之課稅規定

中國企業和組織轉讓財產係課企業所得稅，個人則課徵個人所得稅，另外有償轉讓國有土地使用權及地上建築物及其附著物產權（轉讓房地產）取得增值部分收入之單位或個人課徵土地增值稅。



一、所得稅

(一) 納稅義務人

1. 企業所得稅：為企業和其他取得收入的組織，包括居民企業和非居民企業⁸。
2. 個人所得稅：以所得人為納稅義務人，財產轉讓所得人係指轉讓中國境內的建築物、土地使用權等財的所得人。

(二) 稅基

1. 企業轉讓財產所得：以轉讓財產收入全額減除財產淨值後的餘額計算，其中財產淨值係指有關財產的計稅基礎減除已經按照規定扣除的折舊、折耗、攤銷、準備金等後的餘額。
2. 個人財產轉讓所得：以轉讓財的收入額減除財原值和合理費用後的餘額為所得。

所謂「財產原值」，建築物部分，為建造費或者購進價格以及其他有關費用；土地使用權部分，為取得土地使用權所支付的金額、開發土地的費用以及其他有關費用。

所謂「合理費用」指出售財時按照規定支付的有關費用。

(三) 稅率

1. 企業

- (1) 一般企業所得稅的稅率為25%。
- (2) 符合條件的小型微利企業稅率為20%。
- (3) 國家需要重點扶持的高新技術企業的稅率為15%。

⁸ 居民企業，是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業，是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有取得中國境內來源所得的企業。

2.個人

財轉讓所得部分，稅率為20%。

二、土地增值稅

(一)課稅標的

為有償轉讓國有土地使用權、地上建築物及其附著物時課稅。

(二)納稅義務人

土地增值稅的納稅義務人為轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物（以下簡稱轉讓房地產）並取得收入之單位或個人。單位包括各類企業、事業單位、國家機關和社會團體及其他組織，個人則包括個體經營者。

(三)稅基

納稅義務人轉讓房地產所取得的收入減除下列扣除項目金額後的餘額，為增值額。

計算增值額的扣除項目包括：

- 1.取得土地使用權所支付的金額。
- 2.開發土地的成本、費用。
- 3.新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格。
- 4.與轉讓房地產有關的稅金。
- 5.財政部規定的其他扣除項目。

(四)稅率

土地增值稅實行4級超額累進稅率，稅率級距如下表：



單位：%

級數	增值額與扣除項目之比率	稅率	速算扣除係數
1	未超過50% 的部分	30	0
2	超過50%~100% 的部分	40	5
3	超過100%~200% 部分	50	15
4	超過200% 的部分	60	35

(五)減免規定

- 1.納稅義務人建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20%。
- 2.因國家建設需要依法徵收、收回的房地。

第五節 韓國不動產稅制

壹、持有時之課稅規定

韓國針對不動產之持有，分別於國稅與縣市稅設有課稅規定，於國稅直接稅部分係課徵綜合不動產持有稅；於縣市一般稅部分係課徵財產稅；於縣市指定用途稅部分係課徵都市計劃稅。

一、綜合不動產持有稅(Comprehensive Real Estate Holding Tax)

(一)課稅標的

為住宅房屋與土地(別墅除外)。根據韓國綜合不動產持有稅法之規定，住宅房屋包括土地及其附著之房屋。

(二)納稅義務人

1.住宅房屋

個人所有之住宅於每年6月1日經認定需繳納財產稅，且政府估算房價(government-evaluated prices)超過6億韓圓之房屋，若僅擁有一棟房屋，起徵點為9億韓圓。

2. 土地

- (1) 土地為財產稅一般課稅標的，例如空地等，經由政府估算之土地價值總值超過5億韓圓。
- (2) 土地為財產稅特別課稅標的，例如附著於商店之土地、辦公大樓等，經由政府估算之土地價值總值超過80億韓圓。

3. 無須繳納綜合不動產持有稅之情形

- (1) 農地(旱地、稻田、果園)、森林、牧場，及標準區域內之廠址。
- (2) 供私人高爾夫課程與豪華娛樂用之土地。

(三) 稅基

1. 住宅房屋

住宅房屋之課稅基礎為納稅義務人申報之房屋價值減除(6億韓圓*公平市價率⁹)，若僅擁有一棟房屋則減除基礎為(9億韓圓*公平市價率)。

2. 土地

一般標的土地之課稅基礎為土地價值減除(5億韓圓*公平市價率¹⁰)，公平市價率為60%~100%之間，視不動產市場條件與金融情勢而定。

至於特別標的土地之課稅基礎為土地價值減除(8億韓圓*公平市價率¹¹)，公平市價率為60%~100%之間，視不動產市場條件與金融情勢而定。

(四) 稅率

1. 住宅房屋

⁹ 為80%，法定範圍為60%~100%。

¹⁰ 同註8。

¹¹ 同註8。



稅基	稅率
6億韓圓或以下	0.5%
12億韓圓或以下	0.75%
50億韓圓或以下	1.0%
94億韓圓或以下	1.5%
超過94億韓圓	2.0%

2. 土地

(1) 作為財產稅一般課稅標的之土地

稅基	稅率
15億韓圓或以下	0.75%
45億韓圓或以下	1.5%
超過45億韓圓	2.0%

(2) 附著於土地之店舖、辦公室，以及建築物等

稅基	稅率
20億韓圓或以下	0.5%
40億韓圓或以下	0.6%
超過40億韓圓	0.7%

(五) 減免規定

1. 已納財產稅之扣抵

已納財產稅超過前述課稅基礎可減除之部分，得扣抵綜合不動產持有稅。

2. 持有單一出租房屋之扣抵

(1) 年長者持有之抵減

60歲以上者持有之單一出租房屋，視年齡不同，而有不同之抵減率。

年齡	抵減率
60歲~65歲	10%
65歲以上~70歲	20%
70歲以上	30%

(2)長期持有之抵減

長期(5年以上)持有之單一出租房屋，視持有時間不同，而有不同之抵減率。

持有期間	抵減率
5年~10年	20%
10年以上	40%

3.免稅

(1)依地方稅法(Local Tax Code)、特別租稅措施管制法(the Special Tax Treatment Control Law)，適用財產稅減免者，亦適用本稅。

(2)租賃房屋、員工宿舍、建築業未售出之房屋、兒童托育中心、政府贊助機構提供學者之住屋、登記為文化資產之房屋、供年長者所住之福利住宅、土地與房屋非屬同一人所有之孔子學校等，符合特定條件之住宅者非屬課稅範圍。

二、財產稅(不動產部分)(Property Tax)

(一)課稅標的

為土地、房屋與建築物。

(二)納稅義務人

- 1.土地－經登記之土地所有人。
- 2.房屋－經登記之房屋所有人。
- 3.建築物－經登記之建物所有人。

(三)稅基

土地、房屋、建築物之價值

(四)稅率



1. 土地

(1) 一般合併稅率

單位：千韓圓

課稅基礎	稅率
不超過50,000	0.2%
50,001~100,000	100+50,000以上部分×0.3%
超過100,000	250+100,000以上部分×0.5%

(2) 特別合併稅率

單位：千韓圓

課稅基礎	稅率
不超過200,000	0.2%
200,001~1,000,000	400+200,000以上部分×0.3%
超過1,000,000	2,800+1,000,000以上部分×0.4%

(3) 分離稅率

單位：千韓圓

課稅基礎	稅率
A. 旱地、稻田、果園、牧地	0.07%
B. 供高爾夫球場及豪華娛樂用之土地	4%
C. A、B以外之土地	0.2%
D. 建築物 a. 供高爾夫球場及豪華娛樂用之土地	4%
b. 工廠	0.5%
c. a、b以外之建物	0.25%
E. 別墅	4%
F. 別墅以外之房屋 不超過40,000	0.15%
40,001~1,000,000	60+40,000以上部分×0.3%
超過1,000,000	240+1,000,000以上部分×0.5%

(五) 減免規定

1. 非屬課稅範圍之財產

(1) 中央、地方自治機構，及外國政府所有之財產。

(2)供非營利組織作宗教、教育服務等直接使用之財產

2.最低課稅金額

當財產稅額低於2,000韓圓時免稅。

三、都市計劃稅(Urban Planning Tax)

(一)課稅標的

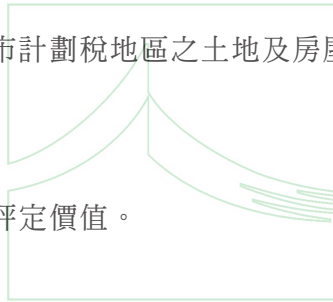
為土地及房屋。

(二)納稅義務人

經指定為課徵都市計劃稅地區之土地及房屋所有人。

(三)稅基

為土地或房屋之評定價值。



(四)稅率

標準稅率為0.15%，市長或地方首長可視情況改變稅率，惟不得超過0.23%。

信義房屋

貳、出售或移轉時之課稅規定

一、個人所得稅

(一)課稅標的

針對納稅義務人出售財產等所產生之應稅利得課稅。

(二)稅基

按銷售價格減除必要費用、長期持有不動產特別扣除額及資本利得扣除額後之餘額課稅。



(三) 稅率

1. 不動產及其相關權利

(1) 持有2年以上之財產

單位：千韓圓

不動產及其相關權利 超過 以下	稅率
1,200	6%
1,200 ~ 4,600	72+12以上部份*15%
4,600 ~ 8,800	582+46以上部份*24%
8,800	159+88以上部份*35%

(2) 持有1年以下之財產：50%。

(3) 持有1年以上2年以下之財產：40%。

(4) 持有3間建物以上，並符合特定條件者：60%。

(5) 持有2間建物，並符合特定條件者：50%（自2007年起實施）。

(6) 非供營業或非居住之用地：60%（自2007年起實施）。

(四) 例外規定

1. 符合特定條件農地處分之利得免稅。
2. 個人持有3年以上，6億韓圓以下之住宅及其所在之土地（面積須受限）之利得為非課稅所得。

二、公司所得稅

本國公司出售不動產之所得併入公司所得計算所得稅。

第六節 新加坡不動產稅制

壹、持有時之課稅規定

一、財產稅

(一)課稅標的

納稅義務人所持有之不動產，包括出租之公寓、房屋、商店、辦公室、廠房及土地。

(二)納稅義務人

財產稅之納稅義務人，為應稅不動產之所有人。

(三)稅基

財產稅之課稅基礎，為不動產之年度價值（annual value）。一般財產之年度價值，係以財產出租一年所能帶來之合理租金為訂定依據。通常內地稅局會比照相似財產之租金估定。財產不論出租、自用或空置，均適用相同之標準與辦法，以確定其年度價值。

土地之年度價值，以該土地市場價值之5% 估定。地上建築物如已毀壞，以空地估價。

(四)稅率

一般稅率10%，自用住宅不動產優惠稅率2010年以前為4%，2011年開始採累進稅率0%、4%、6%。

(五)減免規定

1.自用住宅優惠稅率

2.空置不動產之退稅

原則上不動產不論係空置或被使用，均須繳納財產稅。惟財產如連續空置30日以上，經努力仍無法以合理租金出租者，或正在進行維修之建築物，所有權人可以申請退回已納之稅額。

3.免稅項目

下列用途之建築物免徵財產稅：

(1)供民眾宗教禮拜之場所；



- (2)經由政府補助之公立學校；
- (3)作為慈善目的；
- (4)基於新加坡社會發展目的。

貳、出售或移轉時之課稅規定

個人買賣不動產不課資本利得，但如認定係以從事不動產交易為業則應課所得稅。

表6-3-1 不動產持有課稅規定之比較

國家	課稅標的	稅基	價值評定方式	稅率	減免規定
美國 (地方財產稅)	納稅義務人所持有之不動產，包括房屋及土地。	根據評定之財產價值課稅。	各州作法不同，原則上由州政府、地方政府及評價員組成，採均等化作法直接調整財產價值。	由各州政府自行規定，採單一稅率約3%~10%。	依財產所有人身分別、財產種類及財產用途不同，包括減免項目、扣抵項目及遞延項目。
英國 (1.市政稅、 2.非住家財產稅)	1.市政稅：供自住之不動產，包括各類平房、樓房、公寓及可供住宅用之船舶等。 2.非住家財產稅：供營業用不動產，包括商店、辦公室、大型零售店及工廠。	1.市政稅：依不動產價值高低區分為數個等級定額課稅。不動產價值係由價值評估機構評定，原則上區分為A~H共8個等級，分別適用不同稅率。 2.非住家財產稅：為財產之課稅現值。	1.市政稅：不動產價值係由價值評估機構評定。 2.非住家財產稅：課稅現值由政府評估機構參考租金價格評定，每5年評定一次，最近一次課稅現值評定於2010年。	1.市政稅：依據等級D稅率之特定比例課稅。 2.非住家財產稅：由中央統一訂定，財政部逐年核定，各地區不完全相同。2011-12年英格蘭(倫敦以外)為43.3%、倫敦為43.7%、威爾斯為42.8%	1.市政稅：對空屋有一定期間免稅、供全職學生、軍隊居住免稅、部分傷殘，可視情形減免。 2.非住家財產稅：財產價值低於一定金額以下免稅、供農業用財產符合一定條件者免稅、慈善機構使用之房屋，減徵80%等。
日本 (1.固定資產稅、 2.都市計畫稅)	1.固定資產稅：土地、房屋及位於市區供所得稅及公司稅課稅目的用之折舊性資產。 2.都市計畫稅：位於都市開發區的土地及房屋。	1.固定資產稅：為固定資產課稅清冊登記之固定資產評定價值。 2.都市計畫稅：原則上與固定資產稅稅基相同。	參照固定資產所在地買賣價格與重置價格並依一定程序評估；土地及房屋每3年重新評價。	1.固定資產稅：原則上為單一稅率1.4%。 2.都市計畫稅：各城市稅率不同，以0.3%為上限，並附加於固定資產稅徵收。	房地價值低於一定金額以下者免稅、供政府單位使用、宗教、學校、墓地及其他供公共利益使用者免稅。

國家	課稅標的	稅基	價值評定方式	稅率	減免規定
中國 (1.房產稅 2.城鎮土地使用稅)	1.房產稅：城市、縣城、建制鎮、工礦區之房產。 2.城鎮土地使用稅：中國大陸城鎮的土地。	1.房產稅： (1)以房產原值一次減除10%~30%後之房產餘值為課稅依據。 (2)出租之房產以房產租金收入為課稅依據。 2.城鎮土地使用稅： 納稅義務人實際使用的土地面積	1.房產稅：房產原值為納稅義務人依照會計制度規定，在帳簿固定資產科目中記載之房屋原價，若未依規定記載房屋原價者，由稅務機關核定。 2.城鎮土地使用稅： 以納稅義務人實際使用的土地面積為計稅依據，依照規定稅額計算徵收。	1.房產稅： (1)房屋餘值：單一稅率1.2%。 (2)租金收入：單一稅率12%。 2.城鎮土地使用稅： 每平方公尺稅額：大城市人民幣1.5元至30元；中等城市人民幣1.2元至24元；小城市人民幣0.9元至18元；縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至12元。	國家機關、人民團體、軍隊自用的房、土地、由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房、土地、宗教寺廟、公園、名勝古蹟自用的房、土地等等。
韓國 (1.綜合不動產持有稅 2.財產稅 3.都市計劃稅)	1.綜合不動產持有稅：住宅房屋與土地。(別墅除外) 2.財產稅：土地、建築物、房屋。 3.都市計劃稅：土地及房屋。	1.綜合不動產持有稅：財產價值減除(一定比例之金額*公平市價率)。 2.財產稅：土地、建築物、房屋之價值。 3.都市計劃稅：土地及房屋之價值。	由政府評定財產價值。	1.綜合不動產持有稅： 視財產性質與稅基金額*一定比例之稅率(0.5%~2%不等)。 2.財產稅： 採累進稅率或分離稅率(特定用途之土地或建物)。 3.都市計劃稅：0.15%，最高0.23%。	1.綜合不動產持有稅： 已納財產稅扣抵，長期持有、年長者持有、特殊用途之房地減免等。 2.財產稅： 非課稅標的免稅、低於最低課稅金額免稅。 3.都市計劃稅： 無 土地及房屋之價值
新加坡 (財產稅)	納稅義務人所持有之不動產。	不動產之年度價值，係以財產出租一年所能帶來之合理租金為訂定依據。	新加坡內地稅局比照相似財產之租金估定。	一般稅率10%。 自用住宅2011年起採累進稅率0、4%、6%。	1.自用住宅優惠稅率。 2.空置建築物之退稅。 3.特定用途建築物免稅。



表6-3-1 不動產持有課稅規定之比較

國家	課稅標的	計算方式	稅率	例外規定	課稅方式
美國 (所得稅)	針對納稅義務人出售財產等所產生之應稅利得課稅。	分為長期及短期資本利得，納稅人應分開計算長期及短期（1年內）之資產交易所得。	1.短期：適用所得稅稅率 2.長期：資本利得最高稅率（maximum capital gains rates）	主要住宅資本利得之課稅優惠規定 ¹² 。	1.短期：合併所得課稅 2.長期：分離課稅
英國 (所得稅、資本利得稅)	針對納稅義務人出售財產等所產生之應稅利得課稅。	以處分不動產實際收入減除原始購買成本及物價指數調整免稅額（indexation allowance） ¹³ ，再扣除相關支出（如顧問諮詢服務費用、評估費、仲介費、廣告費、使資產發生增值之人為改良成本、權利證明成本等）而得，如有本期或前期產生之處分資產損失亦可扣除。	1.個人分開課稅：18%；28%。 2.一般公司所得稅率：2011年26%，2012年25%、小型公司利潤在一定金額以下之稅率：20%。	當受贈或繼承不動產時，納稅人可尋求專業估價人員評估，或利用網站、歷史資料或交易所資料評估不動產價值，並向英國稅務署申請確認同意該估價。	個人課資本利得稅；公司合併申報
日本 (所得稅)	針對納稅義務人出售財產等所產生之應稅利得課稅。	1.公司：處分不動產之應稅利得。 2.個人部分：以不動產移轉收入減除原購置資產之成本、轉讓交易相關費用及特別扣除額（special deductions） ¹⁴ 為課稅基礎。處分利得分為長期資本利得（持有期間超過5年）及短期資本利得（持有期間在5年以下）。	1.公司所得稅率：一般企業30%；中小企業所得稅率18%。 2.個人不動產移轉：日本對土地及房屋移轉之所得係採分開計稅： (1)長期資本利得：20%（其中15%為國稅、5%地方稅）。 (2)短期資本利得：原則39%（其中30%為國稅、9%為地方稅）。		1.公司：合併申報。 2.個人：不動產資本利得稅係分開計算合併申報。

¹² 美國政府於1997年修訂內地稅法第121條規定，納稅義務人於1997年5月7日以後出售主要住宅，若符合條件，每人每2年可享有最高25萬美元資本利得不計入所得總額課稅（exclusion from gross income），如夫妻合併申報，則最高可享受每對夫妻50萬美元資本利得不計入所得總額課稅。所稱主要住宅，係指納稅義務人自出售房屋日前5年內，擁有該房屋所有權2年以上，且居住於該住宅2年以上者。

¹³ Indexation allowance係就原始購買成本乘以購買時至處分時之物價指數變動比率，該金額不得超過未經物價指數調整前之處分資產利得。

國家	課稅標的	計算方式	稅率	例外規定	課稅方式
中國 (所得稅、土地增值稅)	1.所得稅：納稅義務人轉讓財產所得 2.土地增值稅：針對納稅義務人出售或有償移轉國有土地使用權、地上建築物及其附著物之收入課稅。	1.所得稅：(1)企業轉讓財產所得：以收入全額減除財產淨值後的餘額計算。(2)個人財轉讓所得：以轉讓財的收入額減除財原值和合理費用後的餘額為所得。 2.土地增值稅：為轉讓房地產收入，減除開發土地的成本、費用，新建房及配套設施的成本、費用，與轉讓房地產有關的稅金及財政部規定的其他扣除項目之餘額課稅。	1.所得稅： (1)企業：一般企業所得稅的稅率為25%；符合條件的小型微利企業稅率為20%；國家需要重點扶持的高新技術企業的稅率為15%。 (2)個人：財轉讓所得部分，稅率為20%。 2.土地增值稅：採累進稅率：30%-60%，分4級	有下列情形之一者，免徵土地增值稅： (1)納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20%。 (2)因國家建設需要依法徵收、收回的房地。	分離課稅
韓國 (所得稅)	針對納稅義務人出售財產等所產生之應稅利得課稅。	按銷售價格減除必要費用、長期持有不動產特別扣除額及資本利得扣除額後之餘額課稅。	1.持有2年以上採累進稅率：6%-35%，分4級。 2.持有2年以下、2間建物以上，或非營業、非居住用地為單一稅率(40%~60%)。	1.符合特定條件農地處分之利得免稅。 2.個人持有3年以上，6億韓圓以下之住宅及其所在之土地(面積須受限)之利得為非課稅所得。	個人之資本利得係分類所得，按不同之比例稅率課稅；公司出售不動產之所得併入公司所得計算。
新加坡	—	—	—	—	以買賣不動產為業課所得稅，其餘不課徵。

¹⁴ 日本對不動產移轉，依移轉類型有不同的特別扣除額，例如被徵收之土地有5千萬日圓扣除額自住房屋有3千萬日圓扣除額等，但一年內移轉土地及房屋之特別扣除額總數不得超過5千萬日圓。