

## 第二章 2013年政策與房地產關聯分析

### 淺談2013年實價課稅政策與節稅

林秋瑾<sup>1</sup> 呂佩樺<sup>2</sup>

2013年來台灣房地產市場與政策面，就台灣房地產市場而言，近年來多項居住正義相關政策陸續提出影響營建業表現衰退，成交狀況不如預期。都更條例的修正提高都更門檻、房貸授信之緊縮以及奢侈稅效應之延燒，令營建業者看待未來房市之態度轉趨保守。金融機構對豪宅市場緊縮房貸，2012年雙北市房價又開始鬆動下修。儘管QE3預期心理如同黃色小鴨消風軟著陸，有美國QE退場、利率走揚等負面因素，但不畏美QE退場新案價格續創高，美國QE退場對國內房市影響還看不出來，奢侈稅課稅效應或央行第二屋貸款成數降低等打房政策，才是警訊。2013年美國宣布量化寬鬆(QE)政策暫不退場，市場普遍預期低利率環境持續，民眾進場看屋轉為積極而房市不合理不健全的明顯社會共識，皆因房市綁架社會及經濟。此有賴中央及地方政府總動員甚而全民總動員避免房市不合理再不合理。

根據調查，由表1-2-1與表1-2-2房價趨勢來看，10年的時間，房價漲幅，前段10年，只有雙北市在40%左右，但後段的10年雙北市房價漲幅更多，達到135%左右，其他雙北市以外地區，是台中、高雄也有漲，而桃園漲幅近3年或後段10年漲得很兇。高不可攀的房價成為薪水階級一輩子的痛。政府若不能有效降低房價所得比，年輕世代因買房負擔沉重，必定影響國內的生育率，恐影響未來整體國力衰退；此外，隨房價上漲而薪水沒增加，無殼蝸牛越來越多，恐為社會帶來更多問題和不安，政府可千萬不要讓人民因背負太沈重的房價而犯罪或自殺；因此政府不但應有所作為，還要有正確的作為。為了應付高漲的房價，擴大供給還是基本對策。但拼命增加房屋供給，對於地小人綱的台灣而言，目前實況似乎扭曲了「地盡其利」的意義，因為

<sup>1</sup> 國立政治大學地政學系專任教授。

<sup>2</sup> 國立政治大學地政學系碩士在職專班。國家地政士(87)與不動產經紀人(96)考試及格。



表1-2-1 全國及主要縣市房價成長趨勢

單位：％

不同階段/ 區域別	全國	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
買賣契約平均單價(電梯大廈)							
2010-2013	7.44	17.11	39.74	31.52	21.64	14.71	33.71
3年							
可能成交單價							
2010-2013	31.67	22.22	29.44	80.00	42.06	23.31	21.83
3年							
可能成交單價							
2000-2010	28.05	42.42	44.52	22.07	15.23	6.29	15.42
前段10年							
可能成交單價							
2003-2013	94.54	137.68	132.51	96.64	88.75	64.72	76.53
後段10年							

資料來源：本研究整理自內政部不動產資訊平台。

23

房市早已是供過於求。少子化，老年化等人口問題，使得需求減少，台灣過多的餘屋，終究價格會降下來。但迅速的降價、崩盤會製造更大的問題。2013年，整體而言，房價資訊逐漸透明化，投資客及自住者更審慎觀察市場動向發展，由全國及主要縣市2013（102）年(Q1-Q4)買賣（或住宅買賣）移轉件數(如表1-2-3~表1-2-5)，與2012(如圖1-2-1)年比較，2013全年呈現價量齊漲情況。

行政院針對改善都會區住宅供需及增加受薪階級購屋能力等方面，2010年4月行政院院會通過的14項「健全房屋市場方案」的具體措施，2013年來延續以往，政府提出多項居住正義相關政策（如因應過多的餘屋，提出健全民間出租市場，補貼公營出租市場等政策，以及租屋平台建構進而，資源配置，弱勢優先，發展出租住宅市場），是否能有效解決房價過高的問題，減低受薪階級或減低年輕人的購屋負擔，或只是引誘更多年輕人成為房奴。

2013年不動產管制的加碼，利率「連8凍」，但因近來中南部特定地區屢被點名為新炒房區，加上央行先前關切的桃竹苗一帶並未於上季理監事會納入管制區，不排除係對炒作區做出明確表態。但行庫主管認為，經公股銀行調控後，房價已獲得壓制，央行可能持續以道德勸說的方式管控房市。年輕人薪水不漲，房價卻一直上漲，造成年輕人買不起房子，對於未來不抱期

待，高房價也排擠到民間投資及消費，皆值得政府部門重視。不動產交易實價課稅需要配套，未來房屋及土地均應一起做，在納稅義務人可負擔下，進行實價課稅。本文分別從實價課稅內涵、案例與節稅論述。最後綜合說明各面向政策問題評析與後續可能發展，以及對國內房地產市場長期發展的意義。

表1-2-2 全國及主要縣市2010-2013(99-102)年房價趨勢 單位：萬元

年度/ 區域別	全國	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
買賣契約平均單價(電梯大廈)							
099Q1	22.16	54.42	21.77	12.84	12.57	9.28	12.63
099Q2	20.92	51.88	21.09	12.56	11.95	10.00	11.78
099Q3	20.74	53.08	21.87	13.17	12.92	9.58	12.10
099Q4	22.18	53.13	22.12	13.8	13.63	9.11	12.34
100Q1	21.46	54.73	23.66	13.78	13.11	8.53	12.53
100Q2	21.44	54.05	24.04	13.73	13.29	8.50	12.23
100Q3	19.87	50.94	23.84	13.15	12.91	8.56	12.82
100Q4	19.78	54.23	24.19	13.59	12.96	9.19	13.35
101Q1	20.48	53.74	25.51	15.48	13.24	8.50	14.00
101Q2	22.20	56.68	26.84	16.19	14.29	8.97	15.04
101Q3	20.46	53.38	25.66	14.54	13.67	9.28	14.40
101Q4	13.90	53.05	26.59	14.66	14.27	9.64	14.87
102Q1	21.25	55.56	27.06	15.22	14.73	9.37	14.80
102Q2	22.36	58.67	28.35	16.35	15.32	9.50	15.66
102Q3	22.41	59.92	29.41	16.78	15.65	10.09	16.39
102Q4	23.83	62.22	30.91	18.15	16.58	10.45	16.5

資料來源：本研究整理自內政部不動產資訊平台。



表1-2-3 全國及主要縣市2013 (102)年(Q1-Q4) 買賣移轉件數

單位:宅數

年度/ 區域別	全國	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
2013Q1	79,392	9,201	16,391	10,712	10,811	5,376	9,453
2013Q2	100,238	10,846	21,725	14,594	13,997	6,543	12,251
2013Q3	96,173	9,918	21,320	13,215	14,084	5,439	11,290
2013Q4	96,089	9,531	21,165	12,349	14,803	6,020	10,761
2013	371,892	39,496	80,601	50,870	53,695	23,378	43,755

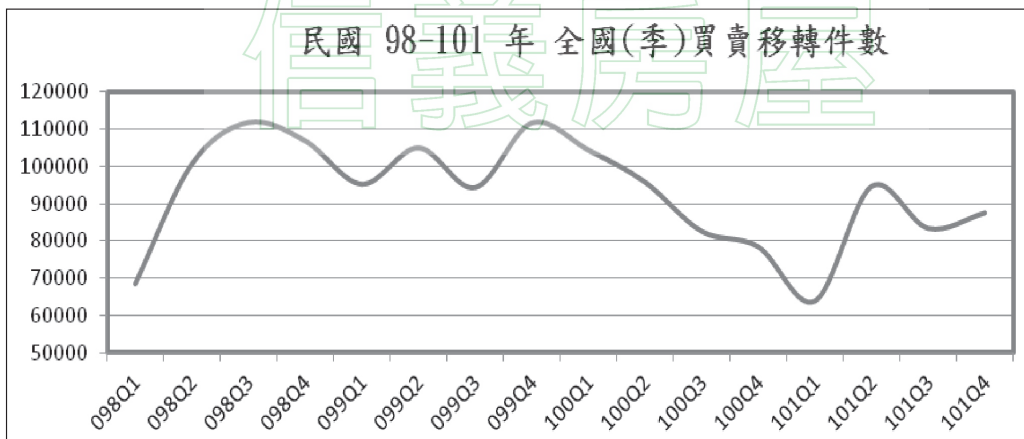
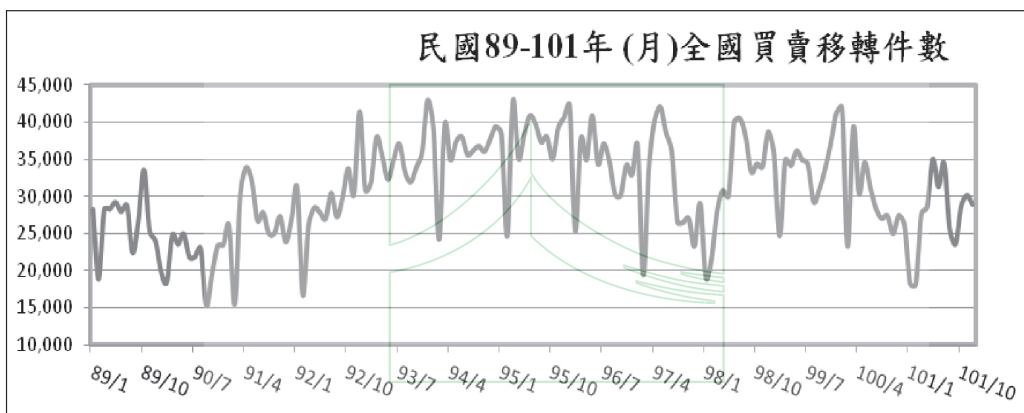


圖1-2-1 全國2009-2012 買賣移轉件數

資料來源：本研究整理自內政部不動產資訊平台。

表1-2-4 全國及主要縣市2010-2013(99-102)年 住宅買賣移轉件數

單位:宅數

年度/ 區域別	全國	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
2010	264,595	38,555	72,361	32,191	25,057	7,848	18,691
2011	239,077	30,823	58,924	30,844	28,502	15,177	24,973
2012	215,984	23,870	47,277	30,514	25,957	15,335	27,274
2013	241,897	24,658	54,023	34,776	29,802	16,268	29,951

資料來源：本研究整理自內政部不動產資訊平台。

表1-2-5 全國及主要縣市2010-2013年(Q1-Q4) 住宅買賣移轉件數

單位:宅數

年度/ 區域別	全國	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
2010Q1	61,535	9,883	17,563	7,166	5,527	1,624	4,133
2010Q2	68,811	10,317	19,147	7,860	6,385	2,118	4,885
2010Q3	61,206	8,163	16,124	8,013	5,871	1,923	4,507
2010Q4	73,043	10,192	19,527	9,152	7,274	2,183	5,166
2011Q1	69,026	9,930	18,172	8,297	8,649	3,993	7,085
2011Q2	64,594	8,268	15,645	8,423	8,167	4,218	6,505
2011Q3	54,226	6,537	13,103	7,050	6,581	3,447	5,705
2011Q4	51,231	6,088	12,004	7,074	5,105	3,519	5,678
2012Q1	42,185	4,744	8,533	6,097	5,155	3,208	5,159
2012Q2	62,157	6,799	13,956	8,850	7,321	4,026	8,518
2012Q3	54,955	6,361	11,966	8,015	6,579	3,708	6,588
2012Q4	56,687	5,966	12,822	7,552	6,902	4,393	7,009
2013Q1	50,196	5,600	10,804	7,181	5,793	3,761	6,018
2013Q2	66,071	6,905	14,277	10,070	7,849	4,330	8,764
2013Q3	61,983	6,190	14,273	8,948	7,569	3,966	7,622
2013Q4	63,647	5,963	14,669	8,577	8,591	4,211	7,547

資料來源：本研究整理自內政部不動產資訊平台。



## 壹、淺談2013年實價課稅政策與節稅

不動產實價登錄自民國101年8月起至103年4月9日止，可供查詢件數約有65萬4千件，事實上，財政部已經悄悄地對房屋進行「實價課稅」了。

台灣房地產係採房地分離課稅，房屋部分有政府核定的房屋評定現值，平時可做為每年課徵房屋稅用，移轉時用以課徵契稅；土地部分則有公告現值和公告地價，公告現值為移轉時用以課徵土地增值稅，公告地價則做為每年課徵地價稅用；實務上，台灣的交易價格是房地合併計算，實價登錄後，稅務機關要分離課稅，即將實際交易價格乘以(x)房屋評定現值除以(÷)(房屋評定現值+土地公告現值)=財產交易所得(房屋實際交易價格)，再以房屋交易價格課徵所得稅。過去民眾出售房地，土地部分應繳納增值稅，房屋部分則於申報個人年度綜合所得稅時，一併申報財產交易所得稅。

民眾於申報「財產交易所得稅」時，皆以房屋現值乘以(x)財政部每年公布之出售房屋財產交易所得標準提出申報，往年財政部印送民眾的節稅秘訣裡，教導民眾，個人在出售房屋時，為個人財產交易所得，必須併入年度個人綜合所得額中計算申報，其申報方式有2種：第1種(下稱方法一)：依「實際買賣價格」申報，第2種(下稱方法二)：依「財政部所定申報標準(參附錄一，下同)」申報；舉例教民眾節稅，出售房屋賺錢時，按「財政部所定申報標準」比例申報，如遇賠錢，則教民眾，提出前後交易資料，按「實際買賣價格」申報，以列報虧損，如此申報模式，已行之20餘年。但是這種行之多年的申報模式，在實施實價登錄後已有重大的改變。

自實價登錄後，財政部直接掌握真實交易價格，國稅局依所得稅法第14條第1項第7類，及所得稅施行細則第17條之2規定，財產交易所得，即為實際交易價格，民眾不論賺賠，都應依實際交易價格，申報「財產交易所得」，且併入個人年度綜合所得申報稅額。

以往地政士(代書)在辦竣買賣過戶案件，皆會告知賣方，記得次年申報綜所稅時，應以房屋現值乘上財政部核定比例，申報所得稅。然而，實價登錄上路後，地政士接辦買賣案件，依法應向內政部申報交易買賣實價，賣方依財政部所定之申報標準申報「財產交易所得」稅，如遇國稅局列為選案查稅對象，可能被要求補徵稅款並處以罰鍰。其原因就在於實價登錄上路後，售屋民眾應以「實際買賣價格」(前述第1種方式)為優先申報方式，如果無法提供「實際買賣價格」及相關文件資料者方可以依「財政部所定申報標準」方

式申報(前述第2種方式)。

至此，讀者不能不知道，政府就房屋確實已經開始實價課稅了，尤其目前是以2、3千萬以上的房地產交易為優先稽核的對象，建議民眾照實際交易價格申報「財產交易所得」稅，俾免補稅受罰。此外，不動產的交易還有土地增值稅、契稅與奢侈稅等，然您可知否這些稅的意義、申報時機與方式嗎？

鑒此，為使對讀者有所助益，本文以偏重實務上需較注意於稅務上的做法與案例做為主要方向，俾能提供實際上的助益。

## 貳、實價課稅的內涵

由前面的說明知悉政府對實價課稅的政策，事實上已水道渠成，加上社會對賦稅的公平性與抑制房價高漲的要求，故對房屋交易按實價課稅的做法，財政部目前已順理成章的訂定相關規定，並採有關措施，茲將其內涵說明如下：

- (一)房屋部分：個人出售房屋時，依所得稅法第14條規定，應以交易時之成交(賣的價格)價額減除成本(之前買的價格)及費用後之餘額為財產交易所得採實價課稅，換言之，申報人應以實際買賣價格為優先申報方法(下稱方法一)。惟個人如未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關才按房屋評定現值之固定比例推計所得額課稅(下稱方法二)。目前稽徵機關已針對個人從事不動產相關交易案件(例如非自用高價住宅及預售屋)加強查核，按實價課稅。自民國99年10月至103年2月止，共查獲3,020件，補徵綜合所得稅新臺幣26.19億元<sup>4</sup>。
- (二)土地方面：依憲法第143條及平均地權條例第36條規定，於土地所有權移轉時，依照土地漲價總數額計算徵收土地增值稅；另為避免重複課稅，爰規定免徵所得稅。依平均地權條例第40條規定，公告土地現值不得低於一般正常交易價值之一定比例，且應逐年接近一般正常交易價格。地方政府如落實執行上開規定，使公告土地現值與市價相當，即等同土地

<sup>3</sup> 台灣新生報，「《不動產玲瓏集》房屋已經正式開始實價課稅了！」，2013-11-04，第05版。

<sup>4</sup> 2014年4月7日財政部於立法院財政委員會報告資料。



增值稅係按市價課徵。

(三)為遏止部分地區房價不合理飆漲，並導正房屋或土地短期交易之移轉稅負偏低甚或無稅負現象，目前實施之「特種貨物及勞務稅條例」，已按不動產交易之實價課徵奢侈稅<sup>5</sup>。

此外，對於實價課稅我們應該有所知悉的部分，本文將之扼要摘述如下：

### (一)財產交易所得

所謂「財產交易所得」係指以下涵義：

1. 出價取得的財產和權利，以出售時的成交價額，減去原來取得時的成本和一切改良費用後的餘額<sup>6</sup>。
2. 繼承或贈與取得的財產和權利，以出售時的成交價額減去繼承時或受贈與時該項財產或權利的時價，和繼承後或受贈與後的一切改良費用後的餘額。但出售土地、家庭日常使用的衣物、傢俱的交易所得，依法免稅。

### (二)個人部分

#### 1. 出售房屋應據實申報財產交易所得

個人出售房屋（包括被法院拍賣、或與他人交換房屋，或以中途變更起造人名義方式出售者），以交易時之實際成交价格減去原始取得之實際成本和一切改良費用，以其餘額申報財產交易所得者，申報時應檢附證明文件。所謂申報財產交易所得年度，係以房屋所有權移轉登記日期所屬年度為準，而所謂檢附證明文件一如原始取得成本及出售價格之金額證明文件，即指私契及價款收付紀錄、法院拍賣拍定通知書或其他證明文件，經稽徵機關查核明確，惟因未劃分或僅劃分買進或賣出房地之個別價格者，則房屋之「財產交易所得」應以房地之前買進總額及之後賣出總額之差價，按出售時之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值總額之比例

<sup>5</sup> 財政部賦稅署新聞稿，財政部對不動產交易按實價課稅之說明，財政部賦稅署網站：[http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=200912140005&serno=200912140018&menudata=DotMenu&contlink=ap/news\\_view.jsp&dataserno=201108030000](http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=200912140005&serno=200912140018&menudata=DotMenu&contlink=ap/news_view.jsp&dataserno=201108030000)。公布日期 100.08.03。瀏覽日期：2014.4.7。

<sup>6</sup> 餘額可能是正或負，正者為利得，負者為損失。



計算(參本文後之公式及範例說明)。如未申報或未能提出證明文件，其財產交易所得依財政部所定之標準，按房屋評定現值一定比例計算核定<sup>7</sup>。

2. 出售因繼承或受贈取得之房屋，仍應依規定申報財產交易所得，並併入年度個人綜合所得申報。
3. 買賣預售屋所賺取之差價亦屬財產交易所得，應併入年度個人綜合所得申報。
4. 外僑以個人身分出售預售屋，亦應申報財產交易所得。
5. 個人出售預售屋，買受人如有跨年度支付買賣價款者，出售人之財產交易所得，係以辦理預售屋買賣契約之異動日期為所得歸屬年度，並應於次年年度個人綜合所得合併申報。

## 參、實價課稅案例

為使讀者瞭解實務上稅務機關的現行做法，茲將相關案例供參如下：

### (一) 評定現值與實價登錄差很大---若售三億豪宅約多課400萬

由於房屋評定現值偏低，計算出來的財產交易所得偏低，引發質疑。財政部昨公布「一〇二年度個人出售房屋的財產交易所得標準」，搭配實價登錄上路，一改以往僅按房屋評定現值計算所得的做法，雙北市成交價8千萬以上、其他縣市5千萬以上的豪宅，改以查得的實際成交價按出售時房地比（房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額的比例）計算房屋收入，再以房屋收入的15%計算所得課稅。

舉例而言，某投資客以2.5億元買進台北市豪宅帝寶，再以3.5億元出售，若未計算其他成本，獲利約1億元，但因房屋評定現值僅約700萬元，投資客若未舉證成本，以往依房屋評定現值48%計算所得僅336(700x48%)萬元，按綜所稅稅率40%計算，應納稅額僅134.4(336x40%)萬元。但根據新規定，帝寶成交價3.5億元，以房地比3比7推估，房屋收入約1.05(3.5x0.3)億元，以15%計算所得約1,575萬元，應納稅額約630(1,575x40%)萬元。新制將比舊制多繳495.6(630-134.4)萬的稅金。

<sup>7</sup> 資料來源：<http://www.nangang-real.com.tw/usertheme/10/money/property.htm>。2014.4.7。



依法論法，所得稅法第14條規定售屋申報財產交易所得，必須以交易時的成交價額，減去原始取得成本，再扣除改良、移轉等相關費用後，以實際金額申報。故房屋交易所得本來就應依照實際交易所得來申報，只有在提不出證明買賣實際價格證明的情況下，才能以房屋評定現值申報交易所得稅。不過，許多民眾認為可以選擇用評定稅率申報交易所得稅，除因被誤導外，又如前面所述，稅務機關早先的報稅宣導，都是造民眾誤解的原因之一，對此，稅務機關有必要正大光明的加強宣導，以儘速矯正民眾的誤解。

有仲介業表示，就算民眾以房屋評定現值申報，但稅務機關依法仍可以從代書資料、銀行端的金流，檢視房屋實際交易金額，所以民眾抱持僥倖心態，就算稅務機關不用實價登錄的資料勾稽，也有可能被查到<sup>8</sup>。

## (二)節稅一務必保留相關單據文件，即使交易虧損也要列舉

目前稅務機關採認列舉的扣稅項目包括有：代書費、土地增值稅、印花稅、契稅、仲介費、奢侈稅(參註29)等收據可全額抵扣，若是裝潢整修可增加房屋價值，足以使用2年以上可扣抵，不過若沒有發票，只有收據無法當憑證。像廚具、水晶燈、系統櫃等被認定是可搬遷項目，因此不予扣除，若是像天花板、管線、地板等不可搬遷的就認列。

裝潢也不會全部被列入扣除所得，因此裝潢時，可要求設計公司對可認列部分開發票，一般而言，裝潢部分最多可扣除60%，有些客戶針對裝潢、傢具另定買賣契約，避免花錢卻不被稅務機關承認，但這在實務上有時會影響到買方向銀行貸款的條件，建議民眾要先向擬申貸的銀行問清楚<sup>9</sup>。

另外要注意的就是房屋交易即是虧損，也記得要在次年申報財產交易所得稅，若不申報，稅務機關就當你買賣房屋獲利，一定要經過申報，而且房屋買賣若是虧損，也是要列舉，相關單據文件都要妥善保存才能舉證。

## (三)稅務機關查價，資金流程是關鍵

針對房屋出售的所得查核，稅務機關查核的管道多元，包括買賣資金稽徵系統或民眾檢舉都是，實價登錄只是參考工具之一，加上實際登錄採區段

<sup>8</sup> 陳有臻，「實價登錄發威，賣8000萬宅，繳稅暴增9倍」，中國時報，2013-08-25，第A9版。

<sup>9</sup> 劉曉霞，「賣屋所得，改以實價課稅，專家教省錢，留裝潢單據舉證開銷」，蘋果日報，2013-09-22，第A22版。

公布，目前占的交易比例又低，不是為查稅的主要依據。

主管官員表示，基於核實課稅原則，稅務機關會透過任何可以運用的管道查核，實價登錄能提供的資訊有限。換言之，稅務機關參考實價登錄的方式，跟民眾上網查詢的內容一樣，不會直接請內政部提供詳細的交易內容。且實務上，稅務機關一定要掌握實際交易資料，才會請納稅人重新申報，程序上也會先請納稅人說明。稅務機關不會直接開補稅單，要求納稅人補稅。

例如，帳戶有大筆資金流入，時間剛好跟交易契約的日期差不多，就會被要求說明。另外，買賣房屋通常都會分期付款，付款的時間固定，金額又大，也會被稅務機關勾稽出來。簡言之，只要被稅務機關要求說明，就是稅務機關已鎖定且掌握資料，納稅人最後都只能認栽。

至於豪宅被要求追稅的案例比重偏高，是因為豪宅買賣實際交易所得，與評定現值的價差本來就比較大，外界也經常有相關的交易訊息可參考，稅務機關查核後要補稅的機會自然就很高。如果是短期交易，也可以從資金流向看出買賣價差。即使豪宅賣方，仍然可以選擇用評定現值按比例申報所得，但得冒補稅及加徵1倍罰款的風險。相對的，只要稅務機關沒有掌握到實際交易價格高於申報價，仍然會同意核定，一旦掌握實際金額，補稅無可避免<sup>10</sup>。

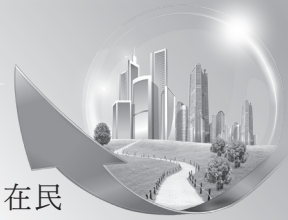
此外，早在3年前課徵奢侈稅時，稅務機關已擬好了「奢侈稅實價課稅的查核作業要點」，在該規定中，稅捐稽徵機關為了查稅所需，可以向房仲業、地政士調閱納稅義務人的不動產成交價格資料。所以，近2年稅務機關向各房仲業以及建設公司調資料，只是根據該查核要點進行查稅<sup>11</sup>。

#### (四)加強宣導實價課稅建立民眾正確的申報觀念，及過渡期間的寬待作為

實價登錄制度實施後，除了豪宅被追著以實際交易金額報稅、補稅的比例多達7、8成外，一般交易金額僅1、2千萬，甚至僅5、600萬元住宅，也有很多被要求以實際交易金額重新申報或直接告知補稅，有人因此多繳了2、30萬元，有豪宅甚至補繳了300萬多元，稅務機關也經常要求仲介業提供成交

<sup>10</sup> 洪正吉，中國時報，「國稅局查價，資金流程是關鍵」，2013-08-25，第A9版。

<sup>11</sup> 黃惠聆，「買賣新豪宅，國稅局大查稅，緊盯5年內新成屋、成交5千萬元以上案件，業者表示已有8成賣方被通知補稅」，工商時報，2013-08-03，第A9版。



資料以進行查稅，又有相關業者表示，近4、5年前向建商買房的民眾，在民國101年8月實價登錄上路後賣房的，現在被要求重報補稅的比例相當高，主要是稅務機關早從2008年起就全面蒐集建商交易資料，已有民眾第一手買進金額，現在有了實價資料，又掌握到出售金額，想再用評定現值方式少繳點稅，已不容易過關<sup>12</sup>。

而這樣的作法將成為稅務機關的常態，最重要的是稅務機關要加強宣導，讓民眾知道正確的做法，筆者相信多數民眾仍是願意依照法令申報，只是不知道何者是正確的。雖然依法應優先以實際獲利所得申報，但由於使用房屋評定現值所算出的財產交易所得申報可以省很多，而且過去稅捐單位沒有實際交易資料，因此大多數民眾賣房子都是按「財政部所定申報標準」來申報，也很少聽過有人被要求重新申報或補稅。稅務機關因握有充分的行政裁量權與查核經驗，應盡量給無心犯錯的民眾補正機會，更何況稅務機關以前也是這樣宣導的，既然現在要矯正就應該要有所作為，甚至應該要有過渡期間的寬待作為。

### (五)豪宅買賣核實課稅上路

民眾買賣房屋，依現行稅法規定，土地交易所得免稅，但要課土地增值稅；房屋則須以實際成交金額扣除原始成本後，計算財產交易所得課徵個人綜合所得稅。若未能提供成交金額或成本費用，則以財政部每年公布的「個人出售房屋的財產交易所得標準」計算，以往都是依房屋評定現值的一定比率計算。

由於房屋評定現值偏低，計算出來的財產交易所得偏低，引發質疑。財政部2014年1月27日公布「一〇二年度個人出售房屋的財產交易所得標準」，搭配實價登錄上路，一改以往僅按房屋評定現值計算所得的做法，雙北市成交價8千萬以上、其他縣市5千萬以上的豪宅，改以查得的實際成交價按出售時房地比（房屋評定現值占公告土地現值+房屋評定現值總額的比例）計算房屋收入，再以房屋收入的15%計算所得課稅。

由於財政部掌握資料，2012年8月至2013年6月，台北市及新北市成交價

<sup>12</sup> 游智文，「賣屋實價課稅悄悄變相上路，實價登錄制度實施後，7、8成豪宅被追稅，連交易金額5、600萬的住宅也難逃。」，聯合晚報，2013-08-24，第A1版。

8千萬以上豪宅780件，其他縣市成交價5千萬元以上豪宅716件，總計1,496件，財政部2014年1月23日宣布，2013年交易的豪宅案件將按新規定核實課稅，不再以房屋評定現值計算所得，改以實際成交價及房地比計算房屋收入後，再以房屋售價的15%計算所得。至於非豪宅交易案件，仍應以「實際買賣價格」為優先申報方式，若無法提出實際成交價及成本費用，再按房屋評定現值計算所得<sup>13</sup>。

### (六)依實價課徵售屋所得稅，維護租稅公平

台商回台借款買豪宅惹非議，與立法委員強力關切國內高房價及豪宅炒作問題，對財政部形成壓力並擬訂新一波健全房市措施，除了提出特種貨物及勞務稅條例（課奢侈稅法源）的修法草案外，亦決定將嚴防炒房的重點放在查稅。劃定台北市為「豪宅查稅示範區」，總計158棟、3,200餘戶台北市知名豪宅，將全數列管；列管期間前後2年的豪宅交易，一律按實價課徵售屋所得稅。

稅務機關鎖定豪宅進行地毯式的查稅行動作業，未來將藉由台北市的豪宅查稅經驗，建立高價房產交易實價課稅的基礎，並擴及對全國的高級住宅追稅。

根據財政部的計畫，豪宅、預售屋、短期頻繁交易(依特種貨物及勞務稅條例課奢侈稅)頻繁及黃金店面出租<sup>14</sup>等4大類型交易案件，

將列為新年度的查稅重心，以豪宅為首要目標。為建立未來對全國豪宅普查的基礎，財政部選定豪宅數量最多的台北市為「查稅示範區」，並以台北市政府開徵豪宅稅標準，選查豪宅交易。

台北市對豪宅的定義有三：一是每戶總價8,000萬元以上；二是每坪100萬元以上或每戶80坪以上；三是每棟房屋符合這兩項要件的戶數達70%以上者，則整棟列入。

財政部表示，豪宅動輒每坪以百萬計價，不僅帶動房價上漲，天價交易更加深社會對貧富差距的憂慮與反感，對豪宅交易查稅，有助維護租稅公平，對豪宅查稅將以追查真實交易所得為主，不會以偏低的房屋評定現值課

<sup>13</sup> 鄭琪芳，「豪宅買賣加重課稅，五月報稅適用」，自由時報，2014-01-24，第A01版。

<sup>14</sup> 鄭琪芳，「豪宅、預售四類房屋加強查稅」，自由時報，2013-12-04，第A02版。



稅，目前房屋評定現值僅約市價的七分之一。凡被列查且近2年有交易的豪宅，一律按實價課徵售屋所得稅。即使賣家已繳清售屋所得稅，若稅務機關查獲其真實價格，也會再對賣家補稅<sup>15</sup>。

雖然稅務機關表示，每年都會查豪宅，只是過去查到的不多，2014年啟動豪宅查稅專案後，如果稅務機關沒有明確證據，將以推估方式要求補稅，若掌握到明確證據，除補稅外還要罰款，罰金是補稅金額的1倍。以漏繳200萬元的稅為例，除須補繳200萬元稅外，另外還要加200萬元罰金，總共要繳交的金額高達400萬元。

對於財政部卯起來查豪宅，業者、學者及民眾都持懷疑態度。德明財經科技大學副教授花敬群說，不動產容易炒作就是因為稅太低，逃稅方式太多，應同步規劃稅制改革，不然也不知政府打豪宅會打多久？質疑效果不會太長久。自由業的黃先生則大力支持財政部做法說：「有錢人買豪宅可貸款九成還逃稅，太過分，一定要查是否實價課稅。」，家庭主婦童小姐則懷疑，政府豪宅查稅成果，過去都沒特別的效果，只是打幾個有錢人平一下民怨而已<sup>16</sup>。

## 肆、節稅一務必懂得如何計算「財產交易所得」

對於節稅稅我們應該有所知悉的部分，首先，將財產交易所得扼要敘述，其次，計算「財產交易所得或損失」，並以個人出售房屋財產交易所得，案例計算說明之。

### (一)財產交易所得概述

依據所得稅法規定，財產交易「損失」可以扣抵當年度的財產交易「所得」，如果當年度不夠扣抵，可用往後3年的財產交易所得扣除。所以納稅人如有財產交易損失，不要自認倒楣，要懂得舉證列報扣除減稅。財產交易所得或損失的認定，是以出售時的成交價額，減去原來取得成本和一切改良費

<sup>15</sup> 陳美珍，「北市豪宅，地毯式查稅，財部劃定示範區，明年3,200多戶全數列管，依實價課徵售屋所得稅，未來將擴及全台」，經濟日報2013-12-02，第A1版。

<sup>16</sup> 林巧雁，「明年起 3200戶豪宅列管查稅，嚴抓『披鮭魚皮返鄉的鯊魚』」，蘋果日報，2013-12-03，第A5版。

用後的餘額。餘額為正數就是所得；餘額為負數就是損失。

賣房子有了虧損則要將買進和賣出的相關文件準備齊全，做為報稅時列報扣除的憑證。這些相關文件包括：原始買賣契約書（即俗稱之私契）、收付款的紀錄證明、契稅、奢侈稅、印花稅、代書費、規費、監證或公證費、仲介費廣告費、清潔費、搬運費、土地增值稅、裝璜費等等，在支付這些費用時，相關收據和憑證都要盡量保存好，以利舉證。

如果出售房屋提不出買賣證明文件，稅務機關會參照當年度財政部核定的當地「房屋財產交易所得標準」向售屋人課稅。依該標準是不考慮納稅人出售房屋可能虧損情況，而一律按一定標準計算財產交易所得課稅，非常划不來。因此保存相關單據和憑證是相當重要的<sup>17</sup>。

由於房屋實務上已走向「實價課稅」，買賣房屋最好保留相關成本與賣價證明，便於日後舉證。特別是賠本售屋或售屋獲利率低於財政部所訂課稅比率者，自行舉證買賣成本，將是最節稅的方式。

所得稅法規定出售房屋者在計算所得稅時，應以「實際價格」申報，目前由財政部訂頒的當年度「售屋財產交易所得額標準」（參附錄一中二之（二）），僅適用於「無法舉證」成本相關證明的售屋者。因此，一旦稅務機關依據銀行貸款資料或向前、後手交易者查得買賣價格，即會依據實價課稅，不會採計推估的所得。售屋者若實際獲利低於財政部訂定的推計所得比率，最好自行舉證買進與賣出價格<sup>18</sup>，否則就會被以較高的比率核定多繳稅。

為使讀者瞭解於實務上出售房屋時，如何方能在申報財產交易所得時節稅，茲提出以下情形供讀者參考：

1. 依房屋出售價格減除房屋取得成本及必要費用後如有餘額，應申報「財產交易所得」併入「個人年度綜合所得」申報。
2. 即使賠本售屋（即為損失），仍需申報<sup>19</sup>，且應於當年度「財產交易『總<sup>20</sup>』所得」範圍內扣除。
3. 當年度無「財產交易所得」可資扣除，或扣除不足者，得以往後3年度「財

<sup>17</sup> 資料來源：<http://www.nangang-real.com.tw/usertheme/10/money/property.htm>。瀏覽日期：2014.4.7。

<sup>18</sup> 陳美珍，「售屋所得將改採實價課稅 財部研訂新標準 想節稅…保留相關成本與賣價證明，便於日後舉證」，經濟日報，2014-01-06，第A2版。

<sup>19</sup> 所得稅法第17條。

<sup>20</sup> 即當年度的所有出售房屋總所得。



產交易所得」扣除。換言之，如果是「賠售」的狀況，建議採用以「實際成交價」申報，因為其「財產交易損失」可以在未來3年內與「財產交易所得」相抵，如此則較為划算<sup>21</sup>，但需檢附不動產交易的證明文件（如民間簽訂私契上的買賣價格以及購買交易的證明）。若無法檢附以上文件，則需依據契稅單上的「核定契稅」與政府公告的核定標準計算應納稅額。

4. 「財產交易損失」該如何認定？依據所得稅法第14條規定，如果不動產（財產）是「出價取得」，需以交易時的成交價減除原始取得成本，以及改良及移轉等費用後的餘額做為申報的所得額。如果是「繼承」取得，則以出售金額減除繼承、受贈時之時價及改良等費用後的金額為申報所得額。
5. 計算「財產交易所得或損失」，其可減除的成本及必要費用如下：
  - (1) 取得房屋的價金。
  - (2) 購入房屋達到可供使用狀態前支付的必要費用，如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、奢侈稅(指核課金額)、廣告費、清潔費、搬運費等。務必保留交易憑證及相關費用單據，於申報綜合所得稅時一併檢附。
  - (3) 購入該房屋後所有權移轉登記完成前向金融機構借款的利息。但必須舉證該筆向金融機構之借款確實是用於購入該房屋之用途上，並於申報財產交易所得時須經由稅務機關認可同意。
  - (4) 取得房屋所有權後至出售前之使用期間所支付能增加房屋價值或效能之增置、改良或修繕費，如房屋漏水的修護費、水電瓦斯裝置費等。（註：取得房屋所有權後，在出售前所繳納的房屋稅、管理費、清潔費及向金融機構借款的利息等，則是屬於使用期間的相對代價，不得列為成本或費用減除。）

## (二)個人出售房屋財產交易所得計算案例說明

由於個人出售房屋之「財產交易所得」，須併入個人年度綜合所得計算

<sup>21</sup> 例如：100年度房屋出售時賠100萬，於101年又賠50萬，但102年如果賺300萬，則這3年的「損失」與「所得」可以相抵，所以在103年申報102年的「財產交易所得」時，其「所得」即以150萬計算，而非以300萬計算。



並申報，其申報方式有2種及其計算方式如下，且申報人應以第1種為優先申報方法：

第1種(即下方法一)：依「實際買賣價格」申報財產交易所得計算時。

公式：財產交易所得額 = (成交價額 - 取得成本 - 售屋支付之相關費用) × 房屋核定契價 ÷ (賣出當時房屋核定契價 + 土地公告現值)

第2種(即下方法二)：無法提出及檢附不動產交易的證明文件一如民間簽訂私契上的買賣價格以及購買交易的證明時，則依「財政部申報標準」申報。

公式：交易所得額(應申報所得額) = 出售年度之房屋現值 × 財產交易所得標準核定稅率。

茲舉例說明如下：

#### 1. 方法一：一般住宅(即非豪宅)申報計算

方法一是依照「房屋買賣實際成交金額」申報財產交易所得，採用這種算法較為複雜一些，申報時需要提示相關證明文件資料佐證，例如當初買房子的買賣合約書、後來房屋出售時的買賣合約書、仲介費發票、代書費收據、契稅單等。計算方法如下：

公式：財產交易所得 = [(售價A - 買價B - 必要費用C) × 房屋核定契價D] ÷ (房屋核定契價D + 賣出當時土地公告現值E)

A：售屋總價（房屋出售的實際成交金額）。 B：買屋總價（當初買屋的實際成交價格）。

C：購買房屋出售房屋時支付之一切必要的費用（契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、奢侈稅、廣告費、清潔費、搬運費等）。

D：房屋核定契價（即房屋評定現值）。 E：賣出當時土地公告現值。

#### 範例1

小炫於民國99年買進板橋房屋，買價1,000萬，民國102年出售該房屋，售價1,100萬，交易期間發生仲介費用44萬，契稅1.2萬，土地增值稅4萬，代書費1.2萬，印花稅4千，賣出當時房屋核定契價20萬，賣出當時土地公告現值300萬，並於民國102年完成過戶手續，則小炫在103年必須申報102年度個人綜合所得稅的時候，加計一項出售房屋的財產交易所得。

計算步驟一：售屋總價1,100萬A - 買屋總價1,000萬B - (仲介費用44萬 - 契稅1.2萬 - 土地增值稅4萬 - 代書費1.2萬 - 印花稅4千) C =



492,000元(=A-B-C)。

計算步驟二：[492,000元(A-B-C)x賣出當時房屋核定契價20萬D ]÷320萬  
(=D+E)。

代入公式：財產交易所得=[(售價A－買價B－必要費用C)×房屋核定契價D]  
÷(房屋核定契價D+賣出當時土地公告現值E)=30,750元。

在103年申報102年度個人綜合所得稅時，因每個人適用的所得稅稅率不同，假設102年您個人的綜合所得總額為86萬元，加上您102年出售上述台北市房屋1間，該「財產交易所得」為30,750元。加計後個人的綜合所得淨額(扣除依法可抵扣之金額後)為89.075 (萬元) =86+3.075 (萬元)，再參考102年綜合所得稅率級距(參附錄二，下同)，得知適用稅率是位於第2個稅率級距12%，那麼依您個人的綜合所得「淨」額所計算出來的稅額為7.049 (萬元)=89.075 (萬元)×12%－累進差額3.64<sup>22</sup>(萬元)。

稅率級距1. 5% (綜合所得淨額520,000元以下)。

稅率級距2. 12% (綜合所得淨額520,001元~1,170,000元)。

稅率級距3. 20% (綜合所得淨額1,170,001元~2,350,000元)。

稅率級距4. 30% (綜合所得淨額2,350,001元~4,400,000元)。

稅率級距5. 40% (綜合所得淨額4,400,001元以上)。

## 2. 方法二：一般住宅(即非豪宅)申報計算

方法二要介紹的是另外一種申報計算方法，即「售屋財產交易所得標準」之計算方式，其係採用「房屋核定契價」直接乘上出售房屋當年度「財產交易所得標準核定稅率」計算。例如102年時您出售房屋，在103年申報102年度個人綜合所得稅時，在所得欄需要增加一項「出售房屋財產交易所得」。以方法二申報財產交易所得時，首先您必須知道以下2件事：

### (1)售屋所在地適用的稅率

查詢民國102年賣房子的「財產交易所得標準核定稅率」(參附錄一)。

### (2)「核定契價」也就是「契稅標準現值」

依照個人所留存之102年出售房屋的「契稅繳款書<sup>23</sup>」影印本中有2個重

<sup>22</sup> 第一級距累進差額(12%-5%)×52萬=3.64(萬元)。請參附錄二。下同。

<sup>23</sup> 「契稅繳款書」遺失，可以申請補發「100年出售房屋所核定契價」，替代契稅繳款書影印本，請攜帶身分證正本及一般印章，至稅捐處全功能服務台即可辦理，該證明書僅作為綜合所得稅申報使用。代書租屋網：[http://www.scrivener.com.tw/help\\_152.html](http://www.scrivener.com.tw/help_152.html)。瀏覽日期：2014.4.7。

要資訊：「房屋稅籍編號：0000000000」和「契稅標準現值：00萬」。

#### 範例2

小炫於99年購買一間600萬元的房子，102年以650萬元之價格售出，而其所支付之相關費用總計為10萬元，房屋現值為50萬元，而依財政部公佈的「財產交易所得標準核定稅率」計算，臺北市為42%，其交易所得額公式為：財產交易所得＝出售年度之房屋現值×財產交易所得標準核定稅率，故將之代入公式試算如下：

財產交易所得＝50萬元×42%＝21萬元，此金額即應列入交易所得計算。

在103年申報102年度個人綜合所得稅時，因每個人適用的所得稅稅率不同，假設102年您個人的綜合所得總額為86萬元。加上您102年出售上述台北市房屋1間，該「財產交易所得<sup>24</sup>」為21萬元，加計後個人的綜合所得淨額(扣除依法可抵扣之金額後)所得為107(萬元)＝86+21，再參考102年度綜合所得稅率級距，位於第2個稅率級距12%，那麼依您個人的綜合所得「淨」額所計算出來的稅額就是9.2(萬元)＝107(萬元)×12%－累進差額3.64(萬元)。

#### 範例3－豪宅申報計算方法

小王100年以2.5億元買進台北市豪宅1戶，101年再以3.5億元出售，假設102年房屋評定現值為1,900萬元，土地公告現值為4,450萬元，依財政部公布「一〇二年度個人出售房屋的財產交易所得標準」，其102年個人綜合所得稅計算如下：

$$\begin{aligned} \text{房屋收入}^{25} &= 3.5 \text{億元} \times \left[ \frac{1,900 \text{萬元}}{1,900 \text{萬元} + 4,450 \text{萬元}} \right] \\ &= 104,724,409 \text{ (元)} \end{aligned}$$

再以15%計算財產交易所得為104,724,409(元)×15%＝\$15,708,661元，假設無其他所得且已扣除依法可抵扣之金額，再參考102年度綜合所得稅率級距，其適用40%最高級距，故應納之個人綜合所得淨額計算如下：

$$\begin{aligned} \text{個人綜合所得淨額} &= \$ (15,708,661 \text{元} \times 40\%) - \text{累進差額} \\ &= \$ 6,283,464 - \$ 805,000^{26} = \$ 5,478,464 \text{ (元)} \end{aligned}$$

<sup>24</sup> 其他區域因為稅率較低，或是出售的物件如果是公寓的話，房屋現值一般都會偏低，所以財產交易所得又更低了。

<sup>25</sup> 有關豪宅房屋收入之算法參附錄一中二之(二)規定。

<sup>26</sup> 累進差額之計算數額請參附錄二。



### (三)土地增值稅、契稅與奢侈稅<sup>27</sup>

土地增值稅、契稅與奢侈稅之申報時機係在不動產(土地或房屋)交易進行產權轉移時，由個人或委託地政士(代書)向稅務機關申報繳納，取得完稅證明後向地政登記機關申請登記。對買方而言，其中契稅<sup>28</sup>可做為個人房屋購置房屋時之取得成本，未來出售房屋時可以做為扣抵個人之財產交易所得，故務必保留相關文件以做為將來用途；相對的對賣方而言，其出售房屋時之土地增值稅與奢侈稅(含房子與土地，但只有房子部分才能併入財產交易所得申報，故必須將依其比率計算出房子部分的奢侈稅<sup>29</sup>)相關單據文件，亦可做為其次年申報個人財產交易所得之取得成本，並併入個人綜合所得稅申報。

#### 範例4—公司法人奢侈稅申報計算方法

鴻大公司出售一間持有1年半的住宅，由於課稅問題，將土地與房屋分別計價，其中土地售價2,000萬元，房屋售價700萬元，因為出售房屋需課徵5%營業稅<sup>30</sup>(即35萬元營業稅)，所以房地銷售價格為2,735萬元(2,000萬元+700萬元+35萬元)，乘以適用稅率10%(參註27)，應納特種貨物及勞務稅之

#### 27 一、奢侈稅計算方式

(一) 應納稅額=銷售價格×稅率

(二) 不動產之銷售價格，指賣方在銷售時所收取之全部代價(即買賣雙方實際成交之價格，不是土地公告現值及房屋評定現值)，包括在價額外收取之一切費用，如屬公司法人銷售應課徵營業稅，尚應加計營業稅在內。參範例4註說明。

(三) 特種貨物及勞務稅屬銷售稅性質，就像營業稅、貨物稅一樣，與賺賠無關，所以銷售價格不能扣除成本。

#### 二、特種貨物及勞務稅稅率

持有期間在1年以內:稅率15%；持有期間超過1年至2年以內:稅率10%。持有期間係從完成不動產登記之日起計算至銷售契約訂定之日止。

#### 三、稽徵時機與程序

依據本條例草案第15條規定，應該在訂定銷售契約隔日起30日內計算應納稅額，填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，

(一) 中華民國國民：向戶籍所在地國稅局申報。

(二) 營利事業、法人：向總機構或其他固定營業場所所在地國稅局申報。

28 一般交易習慣由買方負擔契稅。賣方負擔土地增值稅。但亦可雙方於合約中另行約定。

29 如果無法按範例5將房子土地與房屋分別計價，則須依房子評定現值/(房子評定現值+土地公告現值)之比率乘以(x)奢侈稅全部(土地+房屋)的核課金額=房屋部分的核課金額，再將此房屋部分的核課金額當做取得成本併入年度財產交易所得申報，以扣抵個人年度綜合所得。如果以範例5而言，因為土地與房屋已分別計價，故房屋部分的核課金額=13.5萬元x[200/(700+200)]=約3萬元，此核課金額可當做取得成本併入年度財產交易所得申報。

30 公司法人出售房屋依法應課徵5%營業稅。

稅(即奢侈稅)額為273.5萬元。

註：如果買賣雙方協議營業稅由賣方負責，則範例4中之營業稅35萬元就不應向買方收取，而由賣方自行吸收，換言之，房地銷售價格應為2,700萬元，則賣方所應申報的奢侈稅即為 $2,700\text{萬元} \times 10\% = 270\text{萬元}$ ；但因賣方同意負擔營業稅35萬元，故對該公司法人奢侈稅之申報而言，其總共要申報的奢侈稅稅額有 $270\text{萬元} + 35\text{萬元} = 305\text{萬元}$ 。

#### 範例5—個人奢侈稅申報計算方法

小華出售一間持有11個月年的住宅，由於課稅問題，將土地與房屋分別計價，其中土地售價700萬元，房屋售價200萬元，所以房地銷售價格為900萬元，乘以適用稅率15%(參註27)，應納特種貨物及勞務稅之稅(即奢侈稅)額為 $13.5(900\text{萬元} \times 15\%)$ 萬元。

## 伍、結論

綜合而言，2013年住宅市場供需狀況分析如下：

### (一)需求面

就整體住宅權屬而言，台灣民國101年度住宅自有率，調查自有(戶內經常居住成員所擁有)佔85.77%，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有比例佔3.43%，二者合計89.20%(資料來源：行政院主計處民國101年家庭收支調查報告)。就供給數量而言，長期以來，國內戶籍數增加率明顯高於住宅存量增加率的現象，國內一人與二人家戶佔總家戶比例達46.8%，家戶少口化趨勢非常明顯。但此現象也可能因為民眾為申請自用住宅優惠稅率，或為設籍明星學區之考量，而產生部分籍在人不在與戶籍內少口化等數據顯示，與實際居住狀況產生落差之狀況。

### (二)供給面

數值顯示全國平均住宅人口家戶比低於100%，但並非表示國內出現住宅供給短缺之問題。若依人口數量增加幅度而論，由於住宅增加率仍明顯高於人口增加率，此亦顯示國內住宅供給過剩現象應處於持續擴大的結構中。至於各地區內，因房屋價格及品質不同，亦有供需的差異。



就以未來環境探討以供政策落實參考，分析如下：

#### (一) 變動的國內外經濟及投資環境

兩岸簽訂各項互惠條件 對國內房地產投資市場的影響未定、中央銀行實施針對性審慎措施、財政部課徵豪宅稅與實價課稅議題、總體經濟景氣及市場資金流向等因素皆會影響房地產市場動向。

#### (二) 國際住宅政策發展趨勢

美國可負擔的住宅政策；日本方面有住宅品質提升、因應高齡化社會住宅需求對策、推動都市更新、提供正確市場資訊；香港減少干預私人物業(不動產)市場、協助低收入家庭租屋、藉工業區變更確保土地供應充足及提供配套優良的基礎設施，使物業市場持續健康發展。

#### (三) 民眾對居住品質與安全要求日漸增高

依據民國102 年資料顯示，全國家戶數為8,286,260 戶，住宅存量為 8,318,823 宅，在戶與宅之間差距逐漸縮小同時，隨著經濟發展及所得提升，民眾對住宅要求「質」逐漸大過於「量」。另依據住宅居住水準調查報告，民國99年住宅平均面積、設有戶籍宅數之平均人口數(人)分別為41.4坪及4.18人，至民國102 年已增加(減少)至42.87 坪、3.53人(如表1-2-6~表1-2-8)。民眾對於住宅要求，不在僅限於面積、格局大小，還有住宅周遭環境設施、居家安全性、及建材、設計等。

#### (四) 高齡化及少子女化的社會型態

台灣民國100年生育率到1.065人，成為全世界生育率最低的國家，民國101年出生率達到千分之9.86。另民國101年度我國老年人口(65歲以上)佔總人口11.15%，已達聯合國世界衛生組織所定義之高齡化社會。政府計提供廣義之社會住宅約98萬6千餘宅，比例約佔全國住宅總量791萬8千餘宅(民國100年第1季資料)之12.45%。雖然政府已提供租金及購屋貸款利息補貼，讓國民於住宅市場解決居住問題，然而仍有許多經濟與社會弱勢者的居住問題無法透過補貼來解決。另針對高齡化及少子女化的社會型態，在居住需求協助上也應預為因應。

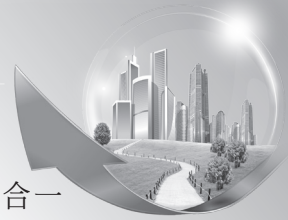
#### (五) 房地產資訊持續提供與功能穩定

民國100年11月初內政部營建署(以下稱營建署)舉辦不動產資訊平台與住宅e-Map 資訊成果發表會，並正式整合完成『不動產資訊平台』建置上線。營建署積極推動住宅及不動產資訊系統建置，自民國95年開始發佈住宅資訊統計季報，民國97年建置不動產價格e點通之

價格資訊，民國98年完成住宅及不動產數位資料庫之建置，藉由網站（「住宅e化網」及「不動產價格e點通」）對外提供資訊服務。住宅及不動產資料均具有空間特性，經適當規劃結合地理資訊系統，不僅是可作為中央與各地方政府擬定住宅計畫之輔助工具，亦可作為各種住宅及不動產統計資訊之空間統計分析之基礎資料庫與分析工具，營建署於民國98年度委外進行建置地理資訊系統之先期規劃，並於民國99年啟動相關建置作業，且完成建置「住宅e-Map」網站並民國正式上線。另民國101年因應國際與社會上廣泛使用的M化趨勢，本系統亦逐步開發Google Android及Apple iOS手持裝置的應用程式設計，並已開始測試及試用。『不動產資訊平台』整合內政部現有四大網站，包含「住宅e化網」、「不動產價格e點通」、「住宅統計資訊網」、「e-House內政部不動產交易服務網」，定位為一個全國性之住宅及不動產入口網、住宅及不動產統計資訊之發布窗口、住宅價格資訊之發布窗口。以民眾需求為導向，提供查詢服務項目包含：(1)價格行情(2)住宅補貼 (3)房貸資訊 (4)待拍/標售/待租(5)住宅統計(6)政策/研究(7)法規/知識(8)國際市場展望。另實際住宅交易價格已公開化，應可透明化的反應土地及房屋持有成本及使購屋者取得正確價格資訊。

2013年是國內房地產政策推動與執行的一年，過去源於市場過熱、民怨已深，以及總統大選的政治壓力所致。無論政策制定過程如何，住宅法、實價登錄三法與特種貨物及勞務稅條例的制定與公佈實施，確實對2013房地產市場產生不少結構性的變革。

影響2013年不動產市場最直接的政策當屬實價登錄制度，相關登錄、查核與發佈機制，各項配套措施內容成為2013的討論焦點。由於目前內政部地政司發布房價資訊的方式仍有一定程度的改善空間，後續資訊發布與查詢內容是否能獲得社會各界肯定，亦待觀察。在實價登錄後，不動產的稅制改革也成為各界關注焦點，然而政府目前釋出的方向多傾向於將目前的公告價格調整至「接近市價」，但如此可以解決「房地分離課稅」、「制度設計鼓勵投機」、「公告價格仍不等於市價」等問題嗎？或許是怕更大規模的不動產稅改會「動搖國本」，對於不動產稅制設計的缺失，目前仍看不到政府有任何改革的決心。健全不動產市場是達到居住正義的重要手段，實價登錄只是第一步，更透明的不動產交易價格以及更完整的不動產稅改是健全不動



產市場的重要方向。揚棄現有的公告價格制度，重新建立以房地合一實價為基礎的課稅基礎，或許是最有意義的方向；透過稅基與稅率的修正，未來改為實價課稅後，大家可以不用擔心自己的不動產稅會增加；但我們的不動產市場將會更加公平，制度將不再成為投機炒作的幫凶，而回歸到正常的市場機制，我們期待的居住正義，不僅是住者適其屋，還要公平的制度來健全市場。

居住正義在2013年仍舊以「話題」的方式繼續發展。雖然住宅法已經通過，但實際執行則在2013年之後，加上政府與社會對合宜住宅與社會住宅仍存在許多未取得共識與認識不清之處，因此無論現階段內政部如何表示新觀點或政策方向，各種說法仍存在相當大的再檢討空間。然而，一旦居住正義政策內容與方向定調，亦即在弱勢照顧住宅供給模式、大眾運輸路網是否擴建、獎勵民間興辦制度內容等逐漸明確後，將對不動產市場與住宅供需結構產生影響而改變。

綜合而論，2013年國內的不動產市場與政策將持續處於亂中有序與序中有亂的不穩定結構，主要的政策大方向似乎已有定見，但政策內容與執行方式卻仍然搖擺不定。加上2014年全球經濟與國內房市潛在的不確定風險仍高，以及產官學界與社會各界不同的期待與壓力，在在反映國內不動產市場的動見觀瞻與運作結構的複雜困難性。在此環境下較可確定的是，2014年國內不動產政策的主要思維將以安定金融體系為優先，其次為平衡社會壓力與市場期待。房市政策較可能採取放任發展(不特別抑制與振興)，盡可能避免價格過度下跌引發恐慌。居住正義與稅制改革仍會繼續推動，不動產市場將朝更加公平，制度將不再成為投機炒作的幫凶，而回歸到正常的市場機制，我們期待的居住正義，不僅是住者適其屋，還要公平的制度來健全市場。



表1-2-6 2010-2013 年全國及主要縣市家戶數表

單位：戶

區域別/年度	99 年	100 年	101 年	102 年
全國	7,937,024	8,057,761	8,186,432	8,286,260
台北市	983,237	999,879	1,017,063	1,026,738
新北市	1,405,348	1,431,791	1,458,292	1,477,857
桃園縣	673,477	686,273	701,827	716,582
台中市	385,402	867,854	883,302	897,191
台南市	270,246	648,283	656,402	663,131
高雄市	588,871	1,035,012	1,046,588	1,056,421

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報、內政部不動產資訊平台。

表1-2-7 全國及主要縣市2010-2013 年住宅存量

單位：宅數

區域別/年度	99 年	100 年	101 年	102 年
全國	8,074,529	8,175,679	8,275,457	8,318,823
台北市	917,406	927,557	933,973	935,683
新北市	1,495,535	1,519,732	1,536,651	1,546,633
桃園縣	732,797	746,220	755,395	764,196
台中市	941,690	942,251	966,231	971,161
台南市	641,889	650,489	656,662	659,607
高雄市	999,108	1,011,976	1,024,154	1,028,990

附註：2010-2013 營建署計算推估住宅存量。

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報、內政部不動產資訊平台。

## 附錄一 102年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定 (財政部令 中華民國103 年1 月27 日台財稅字第10204690410 號)

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下：

- 一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。
- 二<sup>31</sup>、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際

<sup>31</sup> 附錄一中二之(二)為豪宅財產交易所得之計算依據與方式，不同於一般非豪宅計算。



表1-2-8 2010-2013 全國及主要縣市住宅居住狀況表

項目	住宅平均面積 (坪)				住宅平均屋齡 (年)			
	99 年	100 年	101 年	102 年	99 年	100 年	101 年	102 年
全國	41.40	42.45	42.87	42.87	15.59	15.42	15.89	16.20
台北市	37.49	38.63	40.22	37.03	16.44	16.07	16.40	18.84
新北市	36.89	37.37	35.98	37.39	15.32	15.20	15.82	15.11
桃園縣	42.49	43.29	41.35	43.10	13.28	13.86	15.18	14.88
台中市	43.24	43.06	43.31	43.49	14.31	17.34	16.86	15.86
台南市	40.44	45.73	46.77	44.5	18.56	16.53	15.12	17.86
高雄市	52.86	51.29	53.33	52.72	10.63	13.37	13.47	14.29
項目	戶量(人/戶)				設有戶籍宅數之平均人口數(人)			
區域別/年度	99 年	100 年	101 年	102年	99 年	100 年	101 年	102年
全國	2.92	2.88	2.87	2.82	4.18	4.12	3.61	3.53
台北市	2.66	2.65	2.63	2.62	3.50	3.42	3.49	3.49
新北市	2.77	2.74	2.70	2.68	3.32	3.23	3.26	3.26
桃園縣	2.97	2.93	2.92	2.85	3.62	3.51	3.46	3.46
台中市	2.81	3.07	3.04	3.01	3.45	3.76	3.78	3.78
台南市	2.86	2.90	2.87	2.84	3.52	3.61	3.66	3.66
高雄市	2.6	2.68	2.65	2.63	3.33	3.39	3.42	3.42

附註：以2010-2013第四季 推估 年2010-2013。

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報、內政部不動產資訊平台。

成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

(一)稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五(15%)計算其出售房屋之所得額：

- 1.臺北市或新北市，房地總成交金額新臺幣八千(8,000)萬元以上。
- 2.臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣五千(5,000)萬元以上。

(二)除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

- 1.直轄市部分

(1)臺北市

- ①臺北市府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十八(48%)計算。
- ②其他：依房屋評定現值之百分之四十二(42%)計算。

(2)新北市

- ①板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十三(33%)計算。
- ②汐止區、樹林區、泰山區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十(30%)計算。
- ③淡水區及五股區：依房屋評定現值之百分之二十三(23%)計算。
- ④三峽區、深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之十九(19%)計算。
- ⑤鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四(14%)計算。

(3)臺中市

- ①西屯區：依房屋評定現值之百分之二十四(24%)計算。
- ②西區、東區及南屯區：依房屋評定現值之百分之十八(18%)計算。
- ③南區：依房屋評定現值之百分之十七(17%)計算。
- ④北屯區：依房屋評定現值之百分之十五(15%)計算。
- ⑤中區及北區：依房屋評定現值之百分之十四(14%)計算。
- ⑥豐原區及太平區：依房屋評定現值之百分之十三(13%)計算。
- ⑦大里區、烏日區及霧峰區：依房屋評定現值之百分之十二(12%)計算。
- ⑧后里區、神岡區、潭子區、大雅區、沙鹿區、大甲區、清水區及龍井區：依房屋評定現值之百分之十(10%)計算。
- ⑨梧棲區：依房屋評定現值之百分之九(9%)計算。
- ⑩東勢區、新社區、石岡區、外埔區、大安區、大肚區及和平區：依房屋評定現值之百分之八(8%)計算。

(4)臺南市

- ①東區、北區、安南區、安平區及中西區：依房屋評定現值之百分之



- 十五(15%)計算。
- ②南區：依房屋評定現值之百分之十四(14%)計算。
  - ③永康區：依房屋評定現值之百分之十三(13%)計算。
  - ④新營區：依房屋評定現值之百分之十(10%)計算。
  - ⑤鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、東山區、麻豆區、下營區、六甲區、官田區、大內區、佳里區、學甲區、西港區、七股區、將軍區、北門區、新化區、善化區、新市區、安定區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區、仁德區、歸仁區、關廟區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八(8%)計算。

#### (5)高雄市

- ①鼓山區、三民區、新興區及前金區：依房屋評定現值之百分之二十四(24%)計算。
- ②苓雅區及前鎮區：依房屋評定現值之百分之二十三(23%)計算。
- ③左營區：依房屋評定現值之百分之二十二(22%)計算。
- ④小港區：依房屋評定現值之百分之二十一(21%)計算。
- ⑤鹽埕區、楠梓區及旗津區：依房屋評定現值之百分之二十(20%)計算。
- ⑥鳳山區：依房屋評定現值之百分之十六(16%)計算。
- ⑦鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十二(12%)計算。
- ⑧大社區、岡山區及橋頭區：依房屋評定現值之百分之十(10%)計算。
- ⑨林園區、大寮區、大樹區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、路竹區、湖內區、茄萣區、永安區、彌陀區、梓官區、旗山區、美濃區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八(8%)計算。

#### 2.準用直轄市之縣（即桃園縣）部分

- (1)桃園市、中壢市、八德市及蘆竹鄉：依房屋評定現值之百分之二十(20%)計算。
- (2)平鎮市及龜山鄉：依房屋評定現值之百分之十六(16%)計算。
- (3)楊梅市、大園鄉、大溪鎮及龍潭鄉：依房屋評定現值之百分之十二(12%)計算。
- (4)新屋鄉、觀音鄉及復興鄉：依房屋評定現值之百分之八(8%)計算。

### 3.其他縣（市）部分

#### (1)市（即原省轄市）

- ①新竹市：依房屋評定現值之百分之十七(17%)計算。
- ②基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十三(13%)計算。

#### (2)縣轄市

- ①新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之十五(15%)計算。
- ②彰化縣彰化市：依房屋評定現值之百分之十一(11%)計算。
- ③其他：依房屋評定現值之百分之十(10%)計算。

#### (3)鄉鎮

- ①金門縣各鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二(12%)計算。
- ②苗栗縣竹南鎮及頭份鎮：依房屋評定現值之百分之十(10%)計算。
- ③彰化縣員林鎮、大村鄉、永靖鄉及社頭鄉：依房屋評定現值之百分之九(9%)計算。
- ④其他：依房屋評定現值之百分之八(8%)計算。

資料來源：行政院公報第020卷第018期(20140127財政經濟篇)

## 附錄二 102年度綜合所得稅各項新規定(續)

單位：元

項次	102年度
70歲以下(每人)	85,000
70歲以上之本人、配偶、直系親屬(每人)	127,500
單身者(每戶)	79,000
夫妻合併申報者(每戶)	158,000
薪資所得特別扣除額(每人)	108,000
身心障礙特別扣除額(每人)	108,000
退職所得	一、一次領取退職所得 (一)一次領取總額在175,000元乘以 退職服務年資之金額以下者，所得額為0。 (二)超過175,000元乘以退職服務年資之金額，未達351,000元乘以退職服務年資之金額部分，以其半數為所得額。 (三)超過351,000元乘以退職服務年資之金額部分，全數為所得額。 二、分期領取退職所得者，以全年領取總額，減除758,000元後之餘額為所得額。



## 附錄二 102年度綜合所得稅各項新規定(續完)

項次	102年度		
課稅級距	級別	102年度應納稅額 =綜合所得淨額 × 稅率-累進差額	
	1	0至520,000	×5% - 0
	2	520,001至1,170,000	×12% - 36,400
	3	1,170,001至2,350,000	×20% - 130,000
	4	2,350,001至4,400,000	×30% - 365,000
	5	4,400,001以上	×40% - 805,000
薪資所得扣繳稅額表之起扣標準	69,501		
中華民國境內居住者之認定	1. 戶籍+入境31天(含)以上 2. 1至未滿31天+生活及經濟重心		
信託行為之受託人計算非居住者受益人之各類所得扣報繳時點	次年1月底前		
證券交易所課稅制度	雙軌制 除屬「應核實課稅範圍」者僅得核實課稅外，其餘股票得就下列方式擇一適用 (1)核實課稅－核實計算所得【分開計稅、合併報繳】 * 證券交易所所得額 = 交易時之成交價格 - 原始取得成本 - 必要費用 * 按所得額15%扣繳率申報納稅 (2)設算課稅－設算所得【就源扣繳、分離課稅】 * 按20%就源扣繳		
	股價指數按所得額 15%扣繳率申報納稅	推計 純益率(a)	依出售金額扣繳 (a) × 20%
	8,499.99點以下	0%	0
	8,500~9,499.99點	0.1%	0.2
	9,500~10,499.99點	0.2%	0.4
	10,500點以上	0.3%	0.6
所得基本稅額條例-有價證券之交易所得	個人之基本所得額，為依所得稅法規定計算之綜合所得淨額，加計下列各款金額後之合計數： 三、私募證券投資信託基金之受益憑證之交易所得。		