

2017 臺北地政公民咖啡館

主題：健全房市拚有感

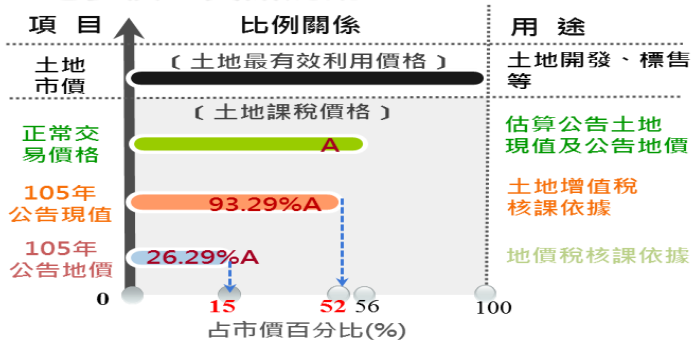
議題：價稅合理的下一步

背景說明

不動產稅制不健全是高房價形成原因之一，現行稅制不動產稅率由中央統一訂定，稅基由地方政府評定公告地價、公告現值，存有一地多價之問題，加以土地稅基(公告現值、公告地價)作為課稅依據之主要用途外，尚背負其他多重政策引用包袱(如公地租金、BOT、地上權租金)，皆造成土地稅基合理化之阻力。又臺北市立大學調查「房價合理程度」項目不滿意度達85.4%，臺北市政府主計處106年8月臺北市房租指數104.79為歷年來最高紀錄，13年來累計上漲6.8%，在房價及租金居高不下情況下，政府部門的角色與功能是什麼？

問題分析

一地多價，資訊混亂！



由地政機關合理查估單一地價，提升估價專業性。(地價一價化)

多重用途，引發爭議！

公告地價法定用途 = 地價稅基 ≠ 地租計收依據

地租計收率 > 自用地價稅率 ▶ 倍數放大

地租計收率	1%	3.5%	5%
相對自用地價稅率2‰倍數關係	5倍	17.5倍	25倍

透過中央稅制檢討配套。(價稅租分離)

房價過高，租金上漲！



臺北市立大學調查

「房價合理程度」
不滿意度達85.4%



臺北市政府
主計處

106年8月臺北市房租指數
104.79為歷年來最高紀錄，
13年來累計上漲6.8%。

在房價及租金居高不下情況下，政府部門的角色與功能是什麼？政府適不適合介入？如要介入其手段與政策為何？(價租合理化)

討論子題

Q1

避免一地多價，造成資料混亂，如何達到地價一價化目標？

Q2

土地稅基背負其他多重政策引用包袱，造成土地稅基合理化之阻力，如何推動價稅租分離制度？

Q3

房價及租金多少才合理？