

台北市政府地政局

從巢運與稅改探討土地稅基 的現在與未來

德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程
花敬群副教授 2015.3.19

巢運五大訴求

- ◆ 居住人權入憲 • 終結強拆迫遷
- ◆ 改革房產稅制 • 杜絕投機炒作
- ◆ 檢討公地法令 • 停建合宜住宅
- ◆ 廣建社宅達5% • 成立住宅法人
- ◆ 發展租屋市場 • 制訂租賃專法

房市奇蹟毀了經濟奇蹟

- 高房價與房價持續上漲---
 - 不買房不行，一直漲可以賺，不買就買不起
 - 但為了買房得出賣人生該有的價值與樂趣
- 房價一直漲，漲到很離譜---
 - 全民投機運動，怎可能不漲
 - 比經營事業好賺，傻瓜才不玩
- 台灣還養得起只漲不跌的神話嗎？
- 當年的經濟奇蹟與均富社會到哪裡去了？

玩不起的大富翁遊戲

- 大富翁遊戲新規則---
 - 有一群人可以先玩，並且占滿所有格子。
 - 每一格的過路費都很貴。
 - 新來的人不能選擇不玩，得自己想辦法玩下去。
- 大富翁說---有土斯有財，玩下去就有機會
- 大富翁說---仇富是不對的，年輕人要奮鬥
- 大富翁說---下個月漲租金
- 年輕人，你是未來主人翁，不是奴隸-----

到底怎麼了---都是稅制錯誤惹的禍

□ 想想---

- 擁有房屋每年只要繳0.1%的稅負，就可以參加房價上漲的賭局。值不值得賭？
- 買賣房產賺到的錢所要繳的稅，比所得稅最低稅率5%還低。值不值得賭？
- 其實，台灣的平均地權條例(或土地稅法)，真正的名稱叫做「鼓勵投機炒作條例」。
- 為何高房價卻高空屋？為何高房價卻高自有率？為何高房價政府卻財政困難？

□ 你知道嗎---世界各國的稅制都比台灣還要漲價歸公

房市與住宅問題結構

- ◆ 高房價、高空屋、高自有率、財政困難與民怨之首，為何會同時存在？
- ◆ 民怨只是因為高房價嗎？

三大核心問題	→六大問題現象	→六類結果
持有稅與利得稅負過輕 (稅基過低)	1. 過度投資房產與購屋，成為 個體理性但集體不理性 決策 2. 房價漲多跌少與高房價	1. 租屋市場缺乏經營成為黑市 2. 有土斯有財的扭曲價值觀
市場管理制度不足	1. 市場資訊與行為管理不足，導致炒作手法層出不窮 2. 市場資金管控與引導失當	1. 資金過度投入 2. 房市神話
金權政治	1. 市場管理制度推動困難與後門頻開 2. 房市霸權、土地財政與政府沉淪	1. 喪失政策目標與原則 2. 各項問題的惡性循環
→九項進階問題結構		→十大最終問題
1. 租屋與購屋相互均衡調控機能盡失 2. 租屋產業價值無從發展		1. 經濟發展遲滯(資金與消費排擠，無財富效果) 2. 貧富落差加劇與社會對立 3. 居住負擔沉重與缺乏選擇 4. 青年與無產者對未來絕望 5. 泡沫經濟風險擴大 6. 土地管理制度崩潰 7. 人民對特權與官商勾結痛恨 8. 人民對政府與改革，膠著絕望與期待 9. 政客、業者與投機者持續反制 10. 集體囚犯困境，改革方向難以具焦
1. 供給過剩持續惡化 2. 銀行間陷入惡性競爭的囚犯困境 3. 擔心金融問題而不敢調節房市 4. 炒作標的持續蔓延		
1. 特權與尋租(Rent Seeking) 2. 房產業者政治與媒體影響力擴大 3. 無法理性看待制度改革		

健全房市的核⼼

◆ 住宅政策、房市管理政策、房地產產業政策應分進合擊

- 住宅政策的核心價值在居住安定，當前重點則在社會住宅與租屋市場；
- 房市管理政策的核心在市場穩定，重點在預防泡沫擴大與資訊正常透明
- 房地產產業政策的核心價值在職能提升與創新，重點在產業發展定位。
- 三大政策應清楚區隔，混雜制度會相互牽絆，混淆視聽與妨害國家進步

◆ 不動產稅改是最大關鍵

- 不動產稅改核心在稅基，在持有稅；不動產稅改方向在「實價課稅」。
- 應細緻處理各項提升可行性與減緩政策衝擊的機制。
- 稅基調整的基礎是大量估價技術與資料庫建置
- 房地合併課徵不動產稅，土增稅與房屋交易所得稅合併為資本利得稅
- 各種基本原則、政策目標、制度功能與衝擊分析等議題，需要廣集各界意見，並進行必要的研究與評估

不動產稅制背景

- 近60年來台灣地區的不動產稅制奠基在「平均地權」框架下，卻演變為高房價、高空屋率與高住宅自有率等不應該同時存在的扭曲現象。
- 「平均地權」到底是一套土地管理制度，或是一套土地稅制？
- 「地盡其利，地利共享」是平均地權政策的終極目標，在相關理念的發展上，與財政學所強調「效率」與「公平」不謀而合。

不動產稅與房地價

□ 不動產稅與房地價：

- 研究上所稱之不動產稅，指的是不動產所有人每年繳納之財產稅。不動產稅提高將增加持有成本，促使所有權人尋求更有效率的使用。

□ 租稅轉嫁：

- 傳統上認為土地稅具有稅中立性且不會轉嫁。加重土地稅負(地價稅、房屋稅)不會造成地價上漲，反而會因資本化效果，而促使地價下跌。
- 不動產資本利得稅則屬交易過程中之稅負，為交易的直接成本，將產生租稅轉嫁與閉鎖效果。

不動產稅與公共服務

- Tiebout(1956)
- 華昌宜(1997) ，課徵地價稅的意義在於使用者付費原則，稅率過低將無法支應公共設施與服務成本，導致地方建設不足與服務品質降低。
- Bloom et al.(1983) ，雖然不動產稅提高有降低地價的效果，但如果稅收能有效使用在公共建設，同樣會經由資本化效益反映在地價上，因此不動產稅對地價存在反向與正向的雙重效果。

不動產稅的經濟效果 Mieszkowski 1972

- **資本稅效果**：若房地價過高(低)是源於財產稅過輕(重)，則調升(降)財產稅是必要的作為；若非因財產稅過低所致，方需從貨幣政策或其他市場管理或發展政策處理。
- **貨物稅效果**：若各地區財產稅實質稅率出現落差，在均衡區域發展角度，應是發展落後地區稅率較低，發展成熟地區稅率較高才合理。
- **因素不可移動性效果**：各地區的稅負與建設發展落差可從財產稅制上進行調節。

台灣房地產稅與主要問題

房地分離	土地	房屋
利得稅	土地增值稅	房屋財產交易所得稅
持有稅	地價稅	房屋稅

稅負	稅額	主要問題	國際一般作法
土地增值稅	土地公告現值*累進稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1.公告現值約市價50%(未實價課稅) 2.公告現值一年調整一次(短期免稅) 3.公告現值與市價趨勢不一致 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房地合併依據實際獲利課徵資本利得稅 2. 稅率約在15%~30% 3. 長期持有與自用有優惠稅率
房屋財產交易所得稅	房屋評定現值*核定標準稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1.房屋評定現值30年未調整偏離現實 2.核定標準稅率缺乏依據 3.與一般所得合併課稅之疑慮 	
地價稅	公告地價*累進稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1.公告地價僅市價10%(實質稅率0.1%) 2.各縣市累進起點地價落差極大 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據市價評估財產價值，但以市價七至八成認定稅基。 2. 實質稅率約1% 3. 自用優惠稅率
房屋稅	房屋評定現值*稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1. 評定現值30年未調整(實質稅率0.1%) 2.名目稅率高於地價稅不合理 	

不動產稅制問題的具體現象

	問題來源	問題現象
利得稅 (公平問題)	<ol style="list-style-type: none">1. 獲利認定偏低(含短期免稅)2. 稅基調整與市場趨勢不一致3. 農地免稅	<ol style="list-style-type: none">1. 獲利越高實質稅率越低(累退稅)，吸引投資與稅收偏低2. 若發生交易虧損，仍須繳納利得稅3. 間接鼓勵農地炒作
持有稅 (效率問題) (核心問題)	<ol style="list-style-type: none">1. 稅基僅市價一成2. 各縣市累進起點地價不同	<ol style="list-style-type: none">1. 等待增值成本偏低---空屋與囤地2. 政府稅收不足-----財政困難3. 稅賦資本化效果低---房地價易偏高4. 縣市間稅率落差-----資源向都市移動

另一種稅制問題——稅制混亂

問題	現象
房屋稅名目稅率過高與稅基評定方法混亂問題	<ol style="list-style-type: none">1. 房屋稅名目稅率從1.2%~5%，地價稅的基本名目稅率為1%。(按理地價稅稅率應高於房屋稅)2. 路線價率與標準單價分屬估價方法之比較法與成本法，稅基評價方式錯亂。
既有各項稅改原則混亂問題	<ol style="list-style-type: none">1. 特銷售採實價認定，囤房稅與豪宅稅採評定現值2. 豪宅稅採調升房稅稅基，但囤房稅卻採取調整稅率方式處理。
土地增值稅定位問題	<ol style="list-style-type: none">1. 土增稅是否就是資本利得稅，但所得稅應屬中央稅。2. 漲價歸公在制度上的意義仍待釐清。
累進起點地價問題	<ol style="list-style-type: none">1. 各縣市累進起點地價不同造成的稅負不公2. 地價稅累進，房屋稅不累進3. 面積累進、金額累進還是戶數累進?
不動產稅制應具備哪些政策功能	<ol style="list-style-type: none">1. 是否僅重視稅收目的即可?2. 是否該考慮地方自治、不動產使用效率與公平問題?

持有稅問題：每年穩定稅源，縣市政府最主要財源

□ 稅基偏低是核心問題：

- 依據102年國富調查，台灣私有房產總值約112兆元，若按名目稅率1%課徵，每年房屋稅與地價稅收約1.12兆元。但102年稅收僅1,338億元。地方政府每年潛在可增加稅源接近一兆。

□ 地價稅累進起點與租稅公平問題：

- 以持有土地之公告價值三千萬元計算，在台北市每年要繳交約30萬元地價稅，桃園縣要繳交63萬元，位於台東縣則要繳交142萬元。

利得稅問題：不穩定稅源，稅收多表示價格上漲過高

- 未依實價課稅
- 建商售屋高報土地價格，低報建物價格，逃漏營所稅。
- 財政部提出不動產交易所得稅後，將產生地方稅與中央稅的混淆與爭奪。

為何要不動產稅改？！

- 縣市財政困難且稅收不穩定。(財政效率問題)
- 空屋過多與囤房囤地嚴重。(資源使用效率問題)
- 不動產投機行為興盛，房地價過高，影響民生與總體經濟穩定發展。(社會與經濟效率問題)
- 稅制不合理與扭曲。(稅制效率問題)
- 投資獲利課稅過輕。(租稅公平問題)

不動產稅制改革原則

▣ 持有稅改革原則

- **稅基實價原則**：以實際交易價格作為房屋稅與地價稅稅基評定的基礎。
- **房地合併課稅原則**：房地所有權人相同之房產，採房地合併課稅；非屬相同權利人方得採行房地分離課稅。
- **不動產持有稅差別稅基原則**：自用不動產持有稅稅基認定，應給予較大折扣，以不明顯超出既有實質稅率為準。豪宅、多屋之持有稅稅基均採市價或較低折扣認定。此外，地方政府得視財政需求與政策目標，每年彈性調整各類不動產持有稅之稅基折扣率。
- **自用事實認定原則**：自用不動產以自用事實認定，並增訂申報不實罰則。

□ 資本利得稅改革原則

- **利得稅實際獲利課稅原則**：房地交易資本利得按實際獲利認定稅基，缺乏明確前次交易金額，或前次交易金額明顯不合理案件，由估價師評估認定。
- **利得稅差別稅率原則**：自用與長期持有不動產之資本利得採優惠稅率，持有一至兩年之短期交易應加重資本利得稅率，其餘採一般稅率。
- **極長期持有利得縮減認定期間原則**：極長期未交易案件之前次取得成本，以較短年數前之市價認定(例如25年)，早期之增值利益歸權利人所有。
- **資本利得稅率符合國際標準原則**：資本利得稅一般稅率應符合國際標準。

不動產稅改目標之理念

□ 20% 公有制

- 持有稅實質稅率占不動產正常使用報酬率**20%**：持有稅以1%為實質稅率做為長期調整目標(目前約0.1%)。以正常使用報酬率5%而論，此稅率為使用報酬率之20%。
- 利得稅平均稅率為資本增值之**20%**：國際上之不動產利得稅率約在15%~30%，較高稅率之對象多包含短期逞罰性質，故暫以20%認定。

□ 包底抽成

- 此方式為市場對不動產出租經營的常用模式，特點為穩定基本收益，並誘導使用者有效使用。
- 此方式換為稅制，即可透過持有稅(包底)讓政府收取充足穩定稅收，並引導資源有效利用。再透過利得稅(抽成)回收未完全歸公的不勞而獲。

□ 健全市場與循序漸進

- 持有稅過低產生囤房與空屋，並造成房地價高漲。(扭曲)
- 優先提高較多房產者稅負與資本利得稅。

台北市持有稅收變革模擬

	第一屋	第二屋	第三屋	第四屋	第五屋(含)以上	合計	
房屋數	709,654	121,308	36,515	16,668	55,742	939,887	
比例	75.50%	12.91%	3.89%	1.77%	5.93%	100%	
第二屋以上增稅模式							
	第一屋	第二屋	第三屋	第四屋	第五屋(含)以上	2012年房屋加地價稅收(元)	
加稅倍數方案一	0	1	2	3	4	32,530,459,000	
加稅倍數方案二	0	2	3	4	5		
加稅倍數方案三	0	2	4	6	8		
稅收增加占總稅收比例							
		第二屋	第三屋	第四屋	第五屋(含)以上	合計	潛在增加稅收金額
加稅倍數方案一		12.91%	7.77%	5.32%	23.72%	49.72%	16,174,081,347
加稅倍數方案二		25.81%	11.66%	7.09%	29.65%	74.22%	24,142,683,070
加稅倍數方案三		25.81%	15.54%	10.64%	47.45%	99.44%	32,348,162,695
第三屋以上增稅模式							
	第一屋	第二屋	第三屋	第四屋	第五屋(含)以上		
加稅倍數方案四	0	0	2	3	4		
加稅倍數方案五			3	4	5		
加稅倍數方案六			4	6	8		
稅收增加占總稅收比例							
		第二屋	第三屋	第四屋	第五屋(含)以上	合計	潛在增加稅收金額
加稅倍數方案四			7.77%	5.32%	23.72%	36.81%	11,975,486,282
加稅倍數方案五			11.66%	7.09%	29.65%	48.40%	15,745,492,939
加稅倍數方案六			15.54%	10.64%	47.45%	73.63%	23,950,972,564

不動產交易所得稅問題

政策目的為何？

- **共同認知**：改善不動產交易所得稅負過輕之租稅不公問題。
- **調整近十年購入房產獲利者售出時應負擔之稅負**：財政部以2016年之後交易者適用新制之日出條款規定，並無此功能。
- **抑制短期投機行為**：部分財政學者認為並無需要，但若交換奢侈稅同步退場，是否需要重視此目的？
- **以建立制度為核心目標**：此亦屬共同認知，但應該堅守部分基本原則，不宜僅建立過度寬鬆制度。
- **稅率應合理，稅制應簡易可行**：此亦屬共同認知，但各界認知有落差。
- **為長期建立理想制度鋪路**：短期以簡化為主，待民眾習慣後再逐步調整理想制度。

制度架構與意見

稅制	優點	缺點	各國經驗	支持者
併入綜所稅制	高所得稅率高 最符合公平	稅率可能較高或較低 無鼓勵長期	澳洲、紐西蘭、義大利	財政部原方案 民間稅改團體 黃世鑫
依持有時間區分比例稅制	抑制短期持有 鼓勵長期持有	不分所得稅率相同 (劫貧濟富)	日本、韓國	財政部新方案 本小組
短期綜所稅，長期比例稅制	二者優點兼具	長期稅率未必低於短期 較複雜	美國	曾巨威
均列入綜所稅，短期稅率再加倍	二者優點兼具	短期稅負可能過重 較複雜		張金鶚
單一稅率制	簡單好執行	不分所得稅率相同 (劫貧濟富) 無鼓勵長期抑制短期	法國 德國(持有10年以上免徵)	

行政院版重點

- ◆ **課稅對象**：出售房屋、房地及可建築土地。(不含農地)
- ◆ **稅基認定**：房地所得額減公告現值漲價總數額。(稅基相抵)
- ◆ **差別稅率、差別稅基與日出條款**：
 - 持有兩年內：稅率30%，**自2014年1月1日取得房產者適用**。
 - 持有兩年以上：持有第3年稅率17%，按年遞減稅基4%。
 - **自2016年1月1日取得房產者適用。(日出條款)**
- ◆ **自用住宅免稅規定**：
 - **免稅門檻**：夫妻及未成年子女設籍且連續居住滿六年以上總價**4,000萬元**以下之自用住宅。
 - **重購退稅**：**不區分持有時間與金額**，重購價格高於出售價格全額退稅；低於出售價格按比例退稅。
- ◆ **配套措施**：
 - 不動產特銷稅停徵。
 - 非居住者(外籍人士)不分持有時間長短採**30%單一稅率**。

日出條款是最大問題

- ◆ 日出條款是最早被否決的項目
- ◆ 日出條款讓稅制功能完全喪失
過去賺錢該課的課不到，未來幾年內課不到，制度功能完全喪失，成為空包彈。
- ◆ 刪除日出條款或以至少2009年或2005年以前起算

信義房價指數	新北市	台北市	桃園市	台中市	高雄市
2008~2014漲幅	97.90%	80.02%	100.29%	91.64%	105.47%
2004~2014漲幅	139.65%	140.92%	135.69%	140.16%	128.90%
2002~2014漲幅	211.54%	212.31%	175.17%	199.81%	156.06%

其他議題

- ◆ 前次取得成本評估方式應由內政部專業規劃
- ◆ 農地應納入課稅範圍(此議題外界較少討論，亦可暫時忽略)
- ◆ 4,000萬免稅門檻取消為佳，否則應以多數國人居住之房價水準以下(例如1500萬)
- ◆ 重購退稅應補強居住時間限制規定
- ◆ 短期加稅與特銷稅退場應合理交換
- ◆ 基本稅率標準應提高至20%或25%，最低稅率應設定為10%或15%
- ◆ 長期優惠標準以十年為宜，減徵可單純化並設定最低稅率10%或最低簡增幅度(例如50%)

建議方向

- ◆ 行政院版本過度保守，存在合理加碼空間
- ◆ 可採取提出合理簡化版本做為對案
 - 方案一：固定稅率
 - 方案二：三階段比例稅
- ◆ 自用住宅配套方案。
- ◆ 刪除日出條款或提前起算時間。

項目	方案一 固定稅率	方案二 三階段比例稅	行政院版
基本稅率	20%	<ul style="list-style-type: none"> ● 第1~2年稅率35% ● 第3~10年稅率25% ● 第11年起稅率110% 	17%
長期減徵	無		第3年起年減4%，最高減80%
短期增稅	無		第1~2年稅率30%
自用住宅重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> ● 第一次居住滿一年，第二次居住滿六年以上。 ● 重購價格高於出售價格全額退稅。 ● 低於出售價格按比例退稅。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不區分持有時間 ● 重購價格高於出售價格全額退稅。 ● 低於出售價格按比例退稅。 	
自用住宅免稅規定	<ul style="list-style-type: none"> ● 刪除免稅規定，改採一生一次10%優惠稅率。 ● 或夫妻及未成年子女設籍且連續居住滿六年以上，總價1,500萬元以下。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 夫妻及未成年子女設籍且連續居住滿六年以上。 ● 總價4,000萬元以下。 	
日出條款	<ul style="list-style-type: none"> ● 自2005年1月1日或2009年1月1日起取不動產者適用新制。 	2016年1月1日起取得不動產者	
優點	<ul style="list-style-type: none"> ● 簡單易執行 ● 稅率合理 ● 已獲利者應稅 ● 彌補重購退稅後門 ● 刪除自用免稅或門檻較嚴 	<ul style="list-style-type: none"> ● 相對簡單 ● 稅率合理 ● 已獲利者應稅 ● 彌補重購退稅後門 ● 刪除自用免稅或門檻較嚴 	<ul style="list-style-type: none"> ● 相對簡單
缺點	<ul style="list-style-type: none"> ● 非自用住宅擁有者間的劫貧濟富問題 	<ul style="list-style-type: none"> ● 非自用住宅擁有者之間的劫貧濟富問題 	<ul style="list-style-type: none"> ● 稅率偏低 ● 已獲利者免稅 ● 重購退稅存在投機後門 ● 自用免稅過寬

現行稅制之課稅效果

土增稅實質稅率	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	高雄市
持有第1年底	0%	0%	0%	0%	0%
持有第2年底	5.28%	7.98%	5.79%	6.86%	4.06%
持有第3年底	8.20%	10.45%	8.08%	8.86%	4.19%
持有第5年底	7.00%	7.73%	5.97%	7.81%	3.10%
持有第7年底	7.04%	6.25%	5.23%	6.44%	2.71%
持有第9年底	6.21%	4.45%	4.95%	5.52%	2.58%
持有第11年底	5.37%	3.26%	4.88%	4.84%	2.26%
持有第13年底	5.06%	2.85%	4.98%	3.93%	2.25%
土增稅加財產交易所得稅	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	高雄市
持有第1年底	7.32%	-14.39%	29.62%	13.02%	4.15%
持有第2年底	6.53%	13.34%	7.43%	9.07%	5.01%
持有第3年底	9.03%	13.41%	8.84%	9.69%	4.74%
持有第5年底	7.36%	8.82%	6.30%	8.23%	3.38%
持有第7年底	7.30%	6.89%	5.47%	6.73%	2.94%
持有第9年底	6.41%	4.87%	5.16%	5.74%	2.79%
持有第11年底	5.51%	3.54%	5.03%	4.99%	2.43%
持有第13年底	5.17%	3.09%	5.11%	4.05%	2.41%

●以2014年底為基準

●以歷年信義房價指數與公告土地現值計算

稅率差額比較

稅率差額	改良版 - 行政院版					20%固定稅率版 - 行政院版				
	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	高雄市	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	高雄市
持有第1年底	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	-10.00%	0.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
持有第2年底	3.68%	3.01%	3.55%	3.29%	3.99%	-7.36%	-6.01%	-7.11%	-6.57%	-7.97%
持有第3年底	4.72%	3.82%	4.77%	4.45%	6.32%	1.77%	1.43%	1.79%	1.67%	2.37%
持有第5年底	6.08%	5.74%	6.57%	5.70%	7.91%	2.83%	2.68%	3.06%	2.66%	3.68%
持有第7年底	6.99%	7.42%	7.97%	7.31%	9.33%	3.75%	3.98%	4.27%	3.92%	5.00%
持有第9年底	8.65%	9.50%	9.19%	8.85%	10.64%	5.11%	5.61%	5.43%	5.23%	6.29%
持有第11年底	2.84%	3.05%	2.83%	2.84%	3.24%	6.73%	7.24%	6.71%	6.73%	7.67%
持有第13年底	4.07%	4.36%	4.00%	4.18%	4.51%	8.08%	8.64%	7.94%	8.30%	8.95%

為何以行政院版進行修改

- ◆ 在簡化爭議與順勢而為前提下，以修改行政院版本做為對案，較為合理可行。
- ◆ 現行稅制之稅率約5%~10%，行政院版約17%，改良版約**23%**。
- ◆ 行政院版日出條款，將使得制度在未來三至五年內毫無功能。但若直接刪除日出條款，極早期取得價格認定不易。故採取向前延伸十年或五年取得房產者適用新制。
- ◆ 自用住宅優惠制度應以重購退稅為主，以鼓勵換屋增加市場活力。但為避免假借人頭進行短期投機，故加強換屋時間門檻。
- ◆ 持有一戶自用住宅4,000萬以下之免稅，實重複規定。調整為刪除免稅規定，採一生一次10%優惠稅率或免稅額(50萬元或100萬元)；或採降低門檻至1,500萬元，較符合社會一般觀點。

修正版本改良行政院版本之重點

- ◆ 調升稅率至符合民間一般認知之合理水準與租稅公平期待。
- ◆ 向前延伸日出條款時間，以立即發揮稅制功能與補強租稅正義。
- ◆ 改善自用住宅優惠內容，阻擋短期投機後門與減輕高價住宅免稅爭議。

都是稅基惹的禍

稅基估值與市價?

◆內政部公布之土地現值及公告地價占正常交易價格比率 (%)

		總計	新北市	台北市	台中市	台南市	高雄市	桃園縣
公告土地現值	102年	85.27	88	88.54	80.78	84.99	86.94	86.35
	103年	86.25	89	89.47	80.98	88.07	87.95	87.59
公告地價	102-104年	20.19	17.74	25.46	14.12	18.7	23.99	20.1

區	區段位置或區段門牌	市價 (元/坪)	該區段公告現值 最低~最高 (元/坪)		該區段公告地價 最低~最高 (元/坪)		區段公告現值 /該筆土地交易市 價(最低~最高%)		區段公告地價 /該筆土地交易市 價(最低~最高%)	
大安區	懷生段三小段391~420地號	3,943,527	1,216,529	~ 1,287,289	294,215	~ 322,198	30.85%	~ 32.64%	7.46%	~ 8.17%
	通化段四小段391~420地號	2,725,038	975,207	~ 1,223,140	237,025	~ 309,421	35.79%	~ 44.89%	8.70%	~ 11.35%
	龍泉段三小段241~270地號	7,866,321	1,087,603	~ 2,512,397	268,430	~ 614,876	13.83%	~ 31.94%	3.41%	~ 7.82%
萬華區	龍山段一小段1~30地號	2,499,980	985,124	~ 1,355,372	258,182	~ 353,719	39.41%	~ 54.22%	10.33%	~ 14.15%
	直興段二小段241~270地號	2,793,620	561,983	~ 680,992	139,835	~ 172,562	20.12%	~ 24.38%	5.01%	~ 6.18%
	華中段三小段361~390地號	875,061	562,585	~ 737,190	147,980	~ 207,934	64.29%	~ 84.24%	16.91%	~ 23.76%
內湖區	西湖段四小段241~270地號	1,090,000	737,190	~ 804,830	178,512	~ 194,883	67.63%	~ 73.84%	16.38%	~ 17.88%
	碧湖段一小段751~780地號	865,940	268,979	~ 522,314	66,628	~ 128,595	31.06%	~ 60.32%	7.69%	~ 14.85%
	潭美段五小段31~60地號	1,169,550	462,810	~ 561,983	171,240	~ 175,868	39.57%	~ 48.05%	14.64%	~ 15.04%

區	區段位置或區段門牌	市價(元/坪)	該區段公告現值		該區段公告地價		區段公告現值		區段公告地價	
			最低	最高(元/坪)	最低	最高(元/坪)	/該筆土地交易市價 (最低~最高%)		/該筆土地交易市價 (最低~最高%)	
板橋區	府中段1651~1680地號	1,368,595	585,124	~ 1,074,380	99,174	~ 182,479	42.75%	~ 78.50%	7.25%	~ 13.33%
	中山段1~30地號	1,058,235	499,197	~ 998,347	86,612	~ 171,901	47.17%	~ 94.34%	8.18%	~ 16.24%
	仁愛段601~630地號	578,516	413,223	~ 413,223	71,405	~ 71,405	71.43%	~ 71.43%	12.34%	~ 12.34%
淡水區	新市段181~210地號	688,000	167,273	~ 174,545	29,091	~ 30,744	24.31%	~ 25.37%	4.23%	~ 4.47%
	淡海段121~150地號	600,000	147,769	~ 147,769	25,455	~ 25,455	24.63%	~ 24.63%	4.24%	~ 4.24%
	下圭柔山段241~270地號	90,000	22,810	~ 38,347	5,289	~ 8,595	25.34%	~ 42.61%	5.88%	~ 9.55%
桃園市	慈文段2071~2100地號	1,039,769	201,983	~ 201,983	36,694	~ 36,694	19.43%	~ 19.43%	3.53%	~ 3.53%
	龍祥段121~150地號	519,792	141,157	~ 186,446	24,463	~ 34,050	27.16%	~ 35.87%	4.71%	~ 6.55%
	國強段421~450地號	391,914	156,086	~ 171,240	27,438	~ 30,744	39.83%	~ 43.69%	7.00%	~ 7.84%
八德市	興豐段2641~2670地號	330,010	159,008	~ 162,076	15,868	~ 15,868	48.18%	~ 49.11%	4.81%	~ 4.81%
	大勇段151~180地號	232,390	136,860	~ 152,403	24,463	~ 27,438	58.89%	~ 65.58%	10.53%	~ 11.81%
	高明段121~150地號	176,529	89,587	~ 198,017	16,198	~ 35,702	50.75%	~ 112.17%	9.18%	~ 20.22%
大溪鎮	仁善段781~810地號	244,754	112,727	~ 134,522	19,504	~ 22,929	46.06%	~ 54.96%	7.97%	~ 9.37%
	康莊段301~330地號	96,053	7,273	~ 83,636	1,521	~ 15,868	7.57%	~ 87.07%	1.58%	~ 16.52%
	田心子段下田心子小段 1501~1530地號	180,000	78,678	~ 148,364	16,529	~ 37,365	43.71%	~ 82.42%	9.18%	~ 20.76%
西屯區	惠泰段1~30地號	1,200,030	290,909	~ 429,752	35,372	~ 46,281	24.24%	~ 35.81%	2.95%	~ 3.86%
	何厝段61~90地號	1,071,074	231,405	~ 793,388	28,760	~ 135,537	21.60%	~ 74.07%	2.69%	~ 12.65%
	龍富段121~150地號	770,003	380,165	~ 380,165	29,421	~ 29,421	49.37%	~ 49.37%	3.82%	~ 3.82%
豐原區	福德段391~420地號	549,650	128,952	~ 191,405	21,818	~ 39,008	23.46%	~ 34.82%	3.97%	~ 7.10%
	三陽段541~570地號	472,364	149,752	~ 149,752	11,240	~ 11,240	31.70%	~ 31.70%	2.38%	~ 2.38%
	三豐段61~90地號	339,997	110,744	~ 177,190	13,223	~ 16,860	32.57%	~ 52.12%	3.89%	~ 4.96%
新社區	中正段571~600地號	143,266	8,926	~ 16,860	1,190	~ 1,818	6.23%	~ 11.77%	0.83%	~ 1.27%
	新農段631~660地號	105,002	8,595	~ 76,364	1,190	~ 10,579	8.19%	~ 72.73%	1.13%	~ 10.07%
	新中段241~270地號	128,545	6,612	~ 21,818	760	~ 3,273	5.14%	~ 16.97%	0.59%	~ 2.55%

縣市區	建案名稱	實際交易價格 (每戶/元)	評定價格	評定價格占實價比率
台北市信義區	皇翔御璫	8.35億元	2.33億元	28.0%
新北市板橋區	橋峰A+	1.21億元	2,739萬元	22.6%
台中市西屯區	寶輝一品花園	1.32億元	2,110萬元	16.0%
高雄市鼓山區	皇苑國際館	6,200萬元	806萬元	13.0%

表3 豪宅交易價格與評定價格比較

說明：實際交易價格查詢自實價登錄網站。評定價格以「土地公告現值」與「房屋評定現值」合計計算。

各國對不動產財產稅基評價方式

國別	稅目	課徵標的	稅基	房屋稅基評價方式	稅率
臺灣	地價稅	土地	申報地價	-	累進0.2%-5.5%
	房屋稅	房屋	房屋評定價格	重置成本法	1.2%-3%
美國	地方財產稅	土地與建物	資本價值(市價)	市價比較法	視預算而定
英國	非住家用財產稅	土地與建物	租金價值	-	固定
日本	固定資產稅	土地與建物	資本價值/重置成本	重置成本法	1.4%-2.1%
	都市計畫稅	土地與建物	資本價值/重置成本	重置成本法	以0.3%為上限
	商業不動產稅	商業辦公室	面積與薪資	-	600日圓/每m ²
	特別土地持有稅	土地	取得成本	-	1.4%或3%
	地價稅	大規模土地	資本價值(市價)	-	0.15%
南韓	綜合土地稅	土地	資本價值(市價)	-	累進0.3%-5%
	建物財產稅	建物	重置成本	重置成本法	累進0.3%-7%

以大量估價技術進行房屋稅稅基評定之方式

- 分析建物殘值與折舊年限
- 估計結構別、屋齡別、樓層別價差與建物殘值
- 建立大量估價模型並進行精準度測試

實價登錄對一案數價的改變

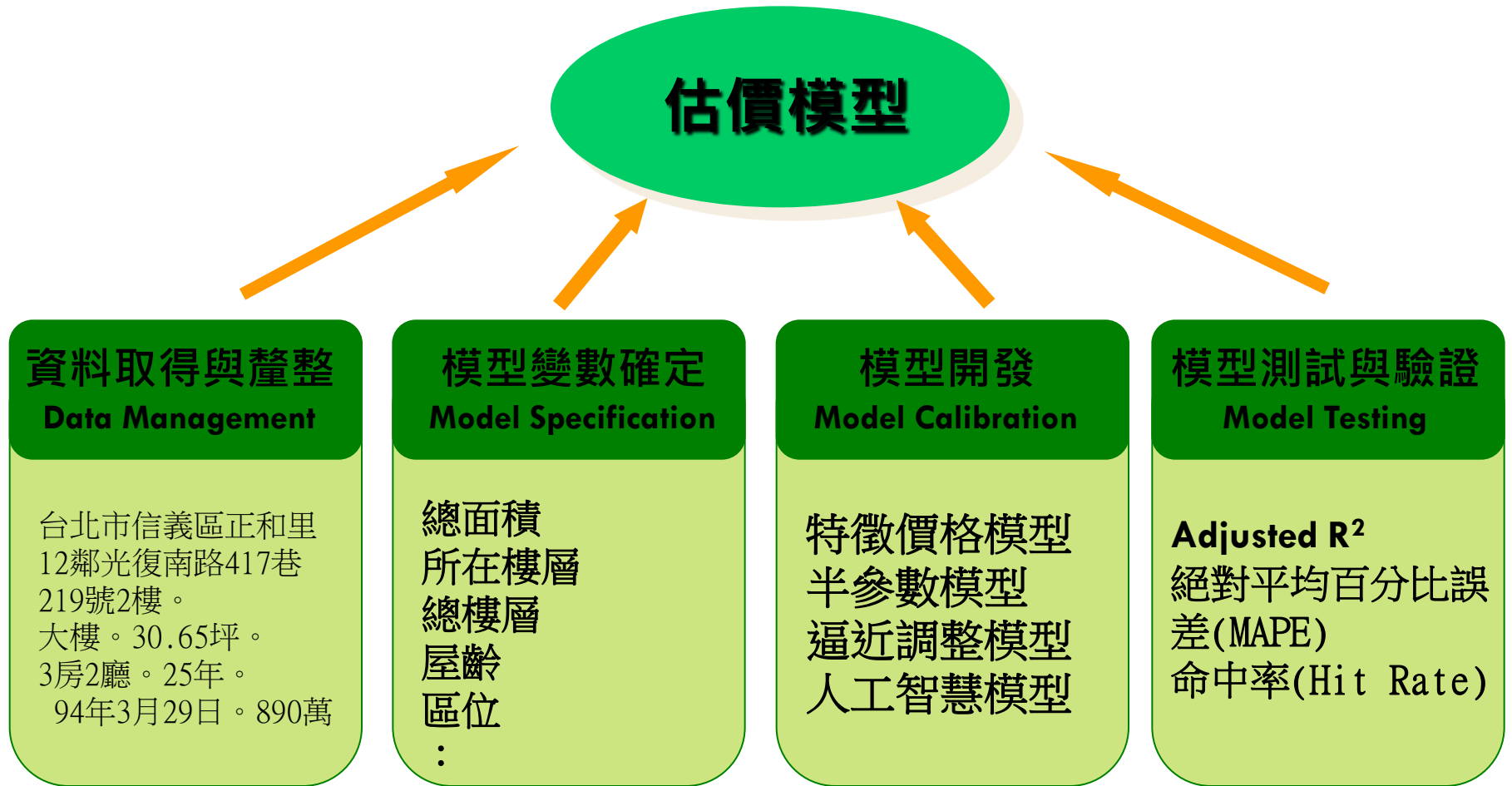
41

	擁有人或使用時機	實價登錄前	實價登錄後
成交價	交易雙方、經紀業	<ul style="list-style-type: none"> •分散 •未經整理 	<ul style="list-style-type: none"> •整合 •可精緻化整理分析
契約價	貸款	<ul style="list-style-type: none"> •銀行需再人工鑑價 •可能超貸或過度保守 •銀行市況掌握較差 	<ul style="list-style-type: none"> •銀行可建立自動鑑價系統 •依據市價放款 •可清楚掌握市況，建立合宜貸款政策
公告現值	土增稅	<ul style="list-style-type: none"> •基準地鑑估費時費力 •地價區段標準不明 •地價評議過度人為影響 	<ul style="list-style-type: none"> •可建立電腦大量估價系統 •可逐筆評估市場行情價值 •人為干預問題較輕
公告地價	地價稅	同上	同上
房屋評定現值	房屋稅、所得稅	<ul style="list-style-type: none"> •重視課稅便利，與市場無關 •缺乏調整依據 	<ul style="list-style-type: none"> •同上 •另可建立房地分離估價系統

國家	估價方法	時間	標的物	目的
香港	1.迴歸基礎指數 2.相關資產估價	1986年	住宅、辦公室及工業不動產	評定差餉（租金）價值
北愛爾蘭	1.複迴歸分析 2.專家系統 3.類神經網路		住宅不動產	評定不動產稅之課稅基礎
馬來西亞	專家系統		商業和工業	收益評價
加拿大英屬哥倫比亞	電腦輔助資產評價系統	1980年	農地	評定資產價值課稅
瑞典	電腦輔助系統GIS	1980年	耕地與農場建物	評定財產租稅基礎
澳洲昆士蘭	整合評價和銷售系統	1995年	住宅不動產	評估稅收基礎
紐西蘭	整合評價和銷售系統	1979年	住宅不動產	評估稅收基礎
澳洲	電腦輔助估值複迴歸模型 比例模型	1986年	住宅不動產	評估稅收基礎
美國	多元迴歸分析	1968年 1976年	住宅不動產	評估獨棟住宅的不動產稅收
美國	電腦輔助大量估價	1980年	集合住宅不動產	評估稅收基礎
荷蘭	1.電腦輔助大量估價 2.複迴歸分析	1995年	住宅不動產	評估稅收基礎
新加坡	電腦輔助大量估價	1992年	住宅、辦公室、零售業及工業	評定不動產稅之課稅基礎

電腦大量估價模型建置

43



實價登錄到實價課稅的配套措施

□ 基礎制度

- 訂定實價登記、查核與資料流通相關規則。
- 建立電腦輔助大量估價（Computer Assisted Mass Assessment, CAMA）系統與制度。（含房地分離估價系統）
- 建立長期房價指數：建議以聯徵中心資料庫搭配仲介業者資料庫，建立不同地區、類型房屋與土地價格指數。

□ 試辦計畫

- 結合既有地價評議制度，模擬至少三種估價模型。
- 挑選三處行政區，已一年時間進行大量估價模型測試。

結論

- 不動產稅制全面改革是健全財政、調節房市與促進不動效利用的共同解答。
- 房屋稅、地價稅與稅基改革才是稅改核心。
- 片面推動資本利得稅將造成價漲量縮，危害購屋人、仲介、地政士。且造成稅負衝突。
- 溫和的持有稅改革，影響人數有限，但改革效果明顯。
- 稅改需先進行稅基評估方式改革，同步進行修法。至少需一至二年準備期。

感謝聆聽