



臺北市稅捐處長黃素津：

## 稅基30年沒調整房屋稅偏低

· 記者 鄭 曉 雯 ·



· 黃素津 ·

學歷：  
臺中商專企業管理科  
經歷：  
臺北市集中支付處處長  
臺北市政府財政局副局長  
現職：  
臺北市稅捐稽徵處處長

臺北市稅捐處長黃素津日前接受本刊專訪時指出，市稅處正在委託學者研究房屋稅合理課稅問題。現行課徵房屋稅的稅基—房屋評定現值，因其中的房屋標準單價已經30年沒有調整，導致房屋稅偏低，民眾持有不動產所要繳交的房屋稅及地價稅，甚至比持有小客車的牌照稅及燃料費還要低，相當不合理。這個研究案獲得財政部的認同與支持，未來研究成果也會提供各地方政府的稅捐機關參考。研究案預計今年底完成，往後是不是要按照合理價格一次調足課稅，這些還要思考。

其次，黃處長指出，房屋稅及地價稅如果要改按房地實際成交價課稅，稅法必須進行大翻修，不是地方政府職權，也會對稅捐稽徵作業造成極大影響，絕對是一項浩大的稅改工程，因此，如何達成社會共識，至關重要。故目前內政部推動的房屋成交價格資訊透明化，稅捐處不會直接拿來作為課稅依據。

另外，特種貨物及勞務稅條例（俗稱奢侈稅）已於6月1日正式上路，在民意高度支持下，對打擊投機暴利，已得到初步績效。黃處長指出，4、5兩月份，北市稅捐處辦理的契稅申報案件較去年同期減少近5,000件。

以下是黃處長與副處長張碧珠接受本刊專訪紀要：

問：奢侈稅已於6月1日正式施行，立法主要目的是要打擊投機客，此外大家也在觀察奢侈稅對房價的影響。台北市房屋行情是國內的指標，近期從成交量來觀察，從稅收狀況來分析，奢侈稅是否有衝擊到房價，影響到稅收？

黃素津答（以下簡稱黃答）：奢侈稅6月份才正式上路，要看施行的影響，時間上有一點早。儘管如此，奢侈稅在立法期

間，就已經產生財政部所期望打擊投機客的目的。奢侈稅要打擊的首要對象，是那些在建商推出預售屋後先行買下，加價之後再脫手賣出，利用短期移轉獲取暴利的投機客，奢侈稅立法的衝擊其實從4~5月份稅收統計就已經浮現，由於房屋買賣都要繳交契稅，與去年同期相較，4月份及5月份台北市核課的契稅件數分別減少了2,121件及1,995件，稅收分別減少0.66億元及0.7億元。

契稅最能顯現房屋買賣交易量的情況，奢侈稅推出後，我相信對於短期投機客是有打擊到，主要是民眾預期政府要打擊投機，房屋若不早點出售就可能面臨繳交奢侈稅，或是要等2年後才能賣，對於口袋不夠深的人，就會想要儘快賣出；但要買的人也會有預期心理，想說會有很多人要賣，應該會降價或有議價空間，但如果投機客口袋夠深，也就不願降價出售。這就是買賣雙方的預期心理想法不同，在買賣價格很難獲得共識的情況下，成交件數自然就減少。

其實奢侈稅應該只對投機客有影響，對整個房價的抑制，看起來效果不是很明顯。房價上漲因素很多，包括市場上熱錢多資金充裕，其次遺贈稅率降至10%，國外資金回流，游資太多而無可靠的投資管道，房地產變成最穩的投資標的，投資對象會以都會區為主，寄望未來的增值空間。所以房價以台北市漲得最多，以我的親戚為例，同時在台北及在高雄買屋，台北漲了1倍，高雄反而跌價，因此越有未來性的地方房價越容易被炒高，台北市及部分的新北市市區、捷運站附近地區、具有前瞻性及保值性高的地區，這些地方的房價都降不下來。

問：目前市價1~2千萬元的房子對一般民眾來說已經不便宜，奢侈稅主要是要打擊投機客，實施這稅對一般市井小民買房子能力的影響不大，這樣的說法處長認為如何？

黃答：假設沒有推出奢侈稅，台北市房價上漲有一部分其實是哄抬成分居多，有一些地區因為稀有性的關係價格很高，一些老舊社區的中古屋則是因為仲介、投機客買賣產生比價效應，價格就跟著水漲船高，例如林口房價一坪50萬元，若台北市區中古屋還比林口便宜，台北的仲介就會建議屋主調高售價，因此價格就一直上漲。一般來說不動產的買賣價格都不透明，有意要買的人看房價一直上漲會恐慌，怕再不買價格又會再漲，因此也造成一些盲目購買的人。現在有奢侈稅，至少投機客短期炒作所造成的問題能夠有所抑制，以前預售屋建案一推出，投機客就出手，是幾十戶幾百戶的買，換手時就抬高價格，而真正需要買房子的人反而都買不到，或怕買不到，所以就出高價買。

張碧珠答（以下簡稱張答）：有些新建案推出後，業務人員自己保留一些戶數下來，會告訴買房子的人說剩下的戶數不多，不買就沒有了，真的想買的人就會因此動搖，加上如果附近工地推出新建案，開出的價格又比這邊的價格高，消費者就會被迫趕緊下手買較為便宜的，這是人性正常的心態，房價也就是這樣炒上去。

問：現行地價稅、土增稅、房屋稅價值評定上一直為人詬病，公告價格與市場價格距離太大，未來如何努力，以達到課稅公平原則？

黃答：公告地價與公告現值的問題我可以作一些說明。公告地價是課徵地價稅的依據，公告現值則是課徵土地增值稅的依據，這兩個價格的訂定其實都不是稅捐單位的職掌，而是地政單位的職掌，在台北是台北市政府設置的「地價評議委員會」在評定公告地價及公告現值，稅捐處長也是評議委員會的委員之一，可以在開會時建議適度提高評定價格朝盡量貼近市價的方向努力，惟委員會審議的結果則非稅捐處能主導。

目前公告現值採每年1月1日公告1次，

地政單位有專業人員專門蒐集各地方成交案例的價格，再按照土地的區位來推算訂定各區塊土地及路線的價格，不是每筆土地區域的評定，而是以大區塊來畫分。公告現值因為是每年公告，所以照理說公告現值是會和市價很接近才對，依統計分析台北市今年1月1日公告的土地現值已是市價的86%，一向台北市的公告現值都是比較接近市價，但實際上還是有一段距離。與其他縣市比較，台北市的公告現值算是比較接近市價，以前都是說約市價的8成，今年則達到86%，這是一個平均數，個別地方可能不一樣。

公告地價則是3年重新公告1次，因為每年都有公告現值，所以3年公告1次地價，一般來說兩者會互相連結，以公告現值為基準，公告地價是以公告現值的多少百分比來計算。早期有談過應採一價制，就是將兩個價格拉平，曾經在民國60幾年拉平過一次，因為拉平，地價稅就會漲很多，結果造成納稅人大量的抗議，抗議結果第一年打6折，第二年打8折。之後也有曾說過要再調整拉平，不過由於景氣不佳及其他因素又作罷，經過多年，兩價差距又越來越大，就越不可能一致，所以兩價制一直持續到現在，導致公告地價與公告現值脫勾。前幾次公告地價是公告現值的40%，這幾年因為土地漲得比較多，公告現值逐年皆有調高，公告地價若仍要維持之前的40%，則公告地價要將累積3年的公告現值調幅一次漲足，恐怕引起太大的反彈，因此「地價評議委員會」並沒有以公告現值的40%來調整公告地價，目前的公告地價大約是公告現值的37%。

剛剛提到公告現值大約是市價的8成，公告地價又是公告現值的37%，所以公告地價只有市價的3成，這部分我們都瞭解是偏低，而且地價稅也不是按照公告地價為基準，而是依照申報地價。依規定在公告地價後30天內納稅義務人要自行申報地價，但申報的地價如果低於公告地價8折以

下，政府就可以按照申報地價徵收土地或按公告地價8折核課地價稅；如果申報的地價高於公告地價120%，則以120%課徵地價稅。所以一般人都是按照公告地價的8折申報地價，也有很多人不申報，稅法規定不申報就按照公告地價8折為準，所以課徵地價稅的稅基是申報地價，大約只有市價的四分之一。

問：目前各地方政府依「房屋構造單價」加上地段率再扣除折舊後，評定出房屋現值來作為房屋稅的課稅稅基，經常造成市價遠高於評定現值，進而影響到所得稅課徵的公平性。報載財政部有委託台北市稅捐處研究檢討房屋現值的計算方式，但全台各地房價不同，結構不同，屋齡不同，如何整合研究，目前進度如何？

黃答：首先要澄清，這個研究案不是財政部委託台北市稅捐處做的，而是因為各界一直在批評房屋的評定現值過低，造成稅負不公平或避稅的情形，台北市稅捐處也覺得不合理想著手研究，財政部知道後表示支持，並希望研究中能找各縣市一起討論；後來是市政府財政局指示稅捐處編列預算委託學者專家研究，所以並不是財政部委託本處研究，惟財政部非常認同並樂觀其成。這個委託研究案經過我們公開招標後，委託中國科技大學由財政學者曾巨威教授為計畫主持人，針對「房屋稅課稅合理化」作研究，希望研究完成的成果不但可作為本市調整房屋稅課徵之參考，並希望能供全國各稽徵機關參考運用。雖然各縣市房價不同，但像標準單價的訂定則是全國一致的，所以如果先對台北市作研究，有個標準合理的課徵方案整理出來，大家就可以參考運用。

房屋的評定現值高低有幾個因素，第一、標準單價，標準單價是依照各種房屋結構，例如鋼筋混凝土、鋼骨、樓層高低不同等，簡單來說就是按照房屋的造價高低來訂標準單價，這與一些建築師的設計費及申請建照應繳納的規費等，也都是按

照房屋造價作為計收的標準。惟目前兩個標準價格也不一致，因此研究案中也會邀請建築師公會一起加入，針對造價部分討論。

此外房子會依其耐用年限、殘值等計算折舊，其現值就逐年遞減，另外還有街路等級調整率，意思是房子所在不同，價值就不同，造價是只要相同結構全省都差不多。但即使造價相同，地點是在台東或是台北市大安區價值就有很大不同，這就以路段率來調整，意思是房屋評定現值會根據房屋所處地點之商業繁榮程度、交通方便性來做調整。以台北市來說街路等值調整率最高的路段，以前是中山北路，現在應該就是忠孝東路三段、四段或信義區101附近，目前台北市街路等值調整率最高為320%，未來特別繁華地區的調整率最高將調高到400%。

這次的委託研究案也會針對剛剛談的部分作綜合性的檢討。而現在最為人詬病的標準單價，因為從民國70年到現在近30年沒有調整過，目前我們訂定的每坪標準單價大約是2萬多元，實際造價卻是8萬或9萬元，這3~4倍的差距是很大的，建築師公會表示計算規費的基礎，儘管與實際造價還有距離，但也比我們訂的標準單價多很多。標準單價是最基本的，也是最重要的研究重點，因為過於偏低，30年均未調整，已經不合時宜，這部分會參照目前實際的造價作斟酌，如果真的調高3倍，在計算房屋稅的時候就是會提高3倍，民眾不能接受也是要考量的重點。假設地價也跟著調高，持有房產的地價稅、房屋稅均增加，是不是能被納稅人接受，也是要考慮。

整體來看，台北市30年中古屋4、5層樓公寓式的房子，沒有1,500萬元是買不到，一年的房屋稅及地價稅合計不到5,000元，房屋稅約2,000~3,000元，地價稅約1,000~2,000元，因此持有的價值很高，但稅金繳得很少。以一輛2000CC的車子來

說，一年牌照稅是11,230元，燃料費7,200元，合計將達20,000元，兩者相較之下，持有不動產的稅金負擔真的很輕。以台北市帝寶來說，一戶100坪，一年的房屋稅與地價稅稅金合計約為16萬元，但房子價值幾億元，大樓管理費一坪約500元，一個月就50,000元，一年繳的稅比管理費還便宜。

研究案預計今年底完成後，往後也要思考在政治上的影響，是不是要按照合理的價格一次調足？要打折？還是要一次到位？這些都是未來要思考的。另外還有一個問題要突破，今年2月本市「不動產評價委員會」才通過街路等值調整率的調整，依照房屋稅條例規定是3年重新評定，今年調過，要103年才能再調，所以也要請財政部考量3年重新評定的這個法條，可不可以突破，原本的規定是3年應該要調一次，但並沒有規定說3年內不能調，所以這在稅法解釋上就要看財政部那邊能不能鬆綁，如果不能鬆綁，就必須要修法，這樣花費的時間會更長。

**問：前陣子內政部有修法討論將房屋成交價格透明化這個議題，請問二位對此事的看法？**

**張答：**台灣房地產買賣都是房屋土地一起賣，如何區分地價及房屋價格各多少？如果未來政策是要按實際成交價格課稅，對財產稅制來說會是一個很大的改革。現行稅制房屋及土地交易是分開課稅，各有不同的評價基礎，現在的房屋實際成交價格是房屋及土地合併的價格，要如何分開？真要按照實際成交價格課稅，就只能合併房屋與土地課一個稅。

**黃答：**未來實際交易價格透明化後對整個財產稅課徵上是有參考的價值，但絕不是有實際成交價格後就可用來作課稅的基礎，僅可以作為之後在訂定公告地價、公告現值，或是房屋評定價格時的參考。現在的問題就是剛剛副處長所提，房屋稅及地價稅是分開的，實際成交價格是整棟

房屋包含房屋及土地，所以該如何將房屋及土地進行拆價？是一個難題。因此，有學者建議以長遠的角度來看，應該要將房屋稅及地價稅整合成為財產稅，這樣才能以實價課稅。其實現在很多稅務界的人瞭解這個困難度，也有很多人是知道理論應該要這樣做，但不知道實務上做起來是有很高的難度。

其實我們也知道以實際交易價格來課稅最為公平，但受限於現在的稅制是土地與房屋分開課稅，實際交易價格該如何拆是項大工程。目前賣房屋要繳交易所得稅，賣土地要繳土地增值稅，房屋交易所得在國稅局核定是按所有權人申報的買進及賣出價格，兩者差額就是交易所得，但買賣的差額中，如何知道房屋占多少？依規定現在拆分的標準，是以土地的公告現值與房屋的評定現值，兩個的比例下去拆，以400萬元的房子為例，如果是3：1就是300萬元與100萬元，房屋交易所得就是100萬元。

這是房屋所有權人申報房屋交易所得時有檢附房子原先買進和這次賣出的相關買賣契約等資料的作法；如果未檢附相關買賣資料，則國稅局會直接以房屋評定現值的一定比率核定交易所得，以台北市為例99年度的比率是37%。也就是說沒有實際買進及賣出的數據佐證，即便賠錢賣，還是要按照房屋現值的37%來繳交易所得稅。

**張答：**其實是一個兩難的情況，依實際交易價格課稅固然好，但一整套做下去可說是茲事體大，整個稅制都要改。

**黃答：**將房屋與土地稅制合併變成財產稅，也要廢止土地增值稅，才有可能繼續往下做。整個房屋土地交易稅制要改變成財產交易所得稅。現在因為土地繳土地增值稅所以不繳所得稅，以後如果都是以所得稅為基準，這個改變的幅度非常大，這是牽一髮而動全身，稅制要整個大翻修。另一方面來說，地方稅收的來源都

是靠房屋稅及地價稅，如果真的大翻修，影響的範圍非常大，後果如何也要好好評估。

因此課稅方式的改變，形成共識很重要，如果真要大修稅制也才能修得完整。現在的作法只能小幅修正，這次房屋稅課徵合理化的研究案，也只是在現行稅法的架構下，能夠動的部分來檢討。地方有權的也只有房屋現值的評定，所以就從房屋現值評定上有哪些不合理的，該調整的來作調整，而不必修法。另外在稅率的部分也有一個彈性空間，住家用的是1.2~2%，非住非營的是2~2.5%，營業用是3~5%，在這個部分只要民意機關通過，稅率在前述區間中就可以調整，如果這部分考慮調整，對於自用住宅的部分與非自用的部分應該要有所區分，自用住宅的部分可維持最低稅率1.2%，非自用住宅的部分則可以調高至1.5%或2%，但這也要民意機關的支持才可行。

至於內政部推動房屋成交價格資訊透明化，會不會成為稽徵機關課徵的依據？我想應該不會直接當作課稅依據，但對我們評定現值或是評定地價這方面就有比較多的客觀參據。

**問：**稅捐稽徵法中有所謂實質課稅原則，未來若掌握有實際價格，稽徵機關會不會將課稅朝這個方向來走？

**黃答：**不會。稅法上有規定課稅的基準與標準，房屋稅就依房屋現值乘上稅率。所謂實質課稅，只是像違章建築沒有產權，但實際上就有這個房屋，所以我們還是要課房屋稅，其他部分似乎沒有這問題存在。

**問：**處長新上任，對地方稅有無改革計畫？納稅人服務工作上有何新措施？

**黃答：**原本稅捐處的作業都已經很上軌道，地方稅法及作業程序都訂得很清楚，所以只要依法課稅，大家按部就班做就很好。目前主要的工作就是檢討一些課稅不合理的部分，就像這次房屋現值評定

不合理的部分，在我們職權範圍內能改的就儘量調整，如果需要修法的就會主動報財政部。

最近有個案例，就是停車場的優惠稅率，這個案子就是北市稅捐處報財政部建議取消的。本案主要是在民國83年時，因為台北市停車位嚴重不足，當時各條捷運線都在動工，台北市許多老舊建築也都沒有停車格，很多車子都停在外面影響交通，所以當初為了鼓勵一些民間的土地暫時若無興建計畫，即使不是停車場用地，是一般商業用地或住宅區，也可以申請停車場登記證作為公共停車場使用，而報經行政院准予其土地可適用千分之10的優惠稅率繳納地價稅。因為一般土地的地價稅是累進稅率，從千分之10到千分之55，一般是千分之10，若土地面積過大，適用的稅率將可能達千分之55。

就有一個案例是一個2公頃多的土地，在規劃興建房屋及申請建築執照期間，先提供作為公共停車場，則一年原本6,000多萬元的地價稅變成1,000多萬元，一年省5,000萬元的稅金，2年省約1億元的稅金。對於這樣優惠稅率而減收的稅金我們覺得很不公平，因為現在很多新的大樓都附有停車位，捷運大部分已完成，也都鼓勵大家多搭乘大眾交通工具，停車場的需求已經不像當初那麼大，而且此類優惠稅率的適用使得台北市一年損失的稅收達7億元，所以我們就主動報財政部建議取消該項優惠。

我們報財政部的同時也得到民意機關支持，加上財政部與交通部之間也獲取共識，因為停車場是交通部主管，有共識後報行政院，行政院就取消這項優惠。這優惠稅率的模式，從83年至今，現在取消後本市1年可以增加大約6億元的稅收。

類似這樣的案子稅捐處都不斷的在檢討，我們也有創意小組，我要求同仁平常在工作的時候要注意有哪些不合理的情況，以往都是怎麼規定怎麼做，現在是進

一步看有哪些規定是不合理的，稅捐處自己有權的就自己改，沒有權限的，就主動報財政部。

另外，在納稅服務方面，財政部在營業稅、所得稅方面的宣導經費較為充裕，與民眾息息相關的稅捐處業務則偏重在財產稅上，我們每年還是由各分處辦租稅宣導活動，區、里若是有活動，稅捐處也會去擺個攤子作租稅宣導。分處主任甚至要拜訪轄區里長、議員，詢問稅務方面服務是否仍有改進空間，或是哪部分需要特別加強。

各個不同的職位都有不同的壓力，但我們是要課納稅人的稅，立場比較不同，稅務員若因依規定而不得不補納稅人的稅，納稅人如果來陳情，稅務員也只能耐心的說明或在程序上儘量給納稅人方便，對於實質的稅捐核課問題受限於法規也沒有辦法，這是在跟民眾接觸上常遇到的難處。而一般納稅服務的建置已經都非常方便，像是繳稅的管道很多，包括便利超商、信用卡、電話語音等。

上任後對於納稅人服務工作上希望加強的，是積極推廣納稅人繳交稅款委託金融機構代扣轉帳，如此民眾不用擔心稅單沒有收到，或是收到稅單以後忘了繳而導致過期，而且稅捐處是在繳納期間的最後一天才進行扣款，對納稅人而言可說方便又吃虧。

**張答：**現在便利商店繳費很方便，對民眾也不收手續費，因為手續費由稅捐處負擔，24小時的便利性非常高，這部分占我們收稅的模式來說占很大的比例，但是占最高比例的還是在金融機構臨櫃繳稅，因此這部分還是可以持續努力。

**黃答：**超商的便利性高，但受限於繳費金額上限2萬元，從金融機構代扣的模式就像是轉帳，一般在稅捐開徵的時候會寄通知給納稅義務人告知稅捐處何時會進行扣款及扣款金額，讓民眾知道，在扣款成功之後，會再發通知證明已經繳稅成功，

所以對民眾來說，不會連稅捐機關扣多少錢都不知道，因為要扣之前已經先通知，扣款完成之後會再給收據，因此這項服務對民眾來說也是很方便。

除了這以外，另一部分是在退稅的部分，退稅以往都是開支票，再用雙掛號的方式寄送，民眾必須要再拿到銀行去作交換的動作，現在若是民眾申請退稅，我們都希望民眾能夠同時提供銀行帳號，核准後就把退稅款直接匯入民眾帳號，這是所謂的「直撥退稅」，若是用直撥退稅的方

式，對民眾來說省下了寶貴的時間，對稽徵機關來說省下了郵資，僅需支付金資中心10元的手續費。

張答：金融機構轉帳除了節省時間及金錢成本，最重要是有保障，現在詐騙集團猖獗，有時候請民眾領東西民眾也會擔心是否為詐騙，我們作許多宣導活動，有時會在網路上舉辦抽獎，當通知中獎民眾時常有民眾是不相信的，因此透過金融機構辦理代繳稅款或退稅，對徵納雙方來說都是一項很大的保障。✕

**營利事業所得稅-查核準則實務解析** 胡振龍 會計師 著 代號：B305 每冊定價：450元 出版日期：99年5月初版一刷  
 1.帳簿憑證；2.營業收入及非營業收入；3.銷貨退回及折讓；4.營業成本；5.費用一般規定；6.各項費用列支(解析)；7.資產負債，費用帳轉及資產評估；8.不實進銷項扣抵之處罰原則...等。 網購 <http://www.tax-journal.com.tw>

★未滿1500元運費60元★

**保險會計-原理與實務(上冊)(下冊)**  
 (上冊) 本書各章節內容含三大部分 代號：B318 每冊定價：500元 出版日期：100年2月二版  
 (1)保險原理與運作實務(2)保險法規(3)保險業會計處理  
 (下冊) 我國首號專屬保險合約40財會公報，於100年1月1日起開始適用。40號公報內容係直接採用IFRS的方式，係全球統一適用保險會計準則。 代號：B321 每冊定價：500元 出版日期：100年3月二版

100年7月上旬報關適用外幣匯率表

· 財政部關稅總局編製 ·

適用範圍	一、進出口貨物完稅離岸價格之核估，其外幣價格之折算，以即期賣出匯率為準。							
	二、100年7月1日起至100年7月10日止之報關進出口報單適用之。							
匯率	掛牌部分				未掛牌部分			
	外幣		新台幣		外幣		新台幣	
	名稱	代號	買入(出口)	賣出(進口)	名稱	代號	買入(出口)	賣出(進口)
	美元	USD	28.84	28.94	丹麥克郎	DKK	5.5583	5.5776
	港幣	HKD	3.679	3.739	印尼幣	IDR	0.00336	0.00337
	英鎊	GBP	45.93	46.35	挪威克郎	NOK	5.2982	5.3165
	澳元	AUD	30.29	30.52	菲律賓比索	PHP	0.6639	0.6662
	加元	CAD	29.36	29.58	韓元	KRW	0.02678	0.02687
	星幣	SGD	23.28	23.46	馬來幣	MYR	9.5427	9.5758
	瑞士法郎	CHF	34.36	34.60				
	日圓	JPY	0.3567	0.3607				
	南非幣	ZAR	4.16	4.26				
	瑞典克郎	SEK	4.44	4.54				
	紐元	NZD	23.39	23.59				
	泰幣	THB	0.9263	0.9663				
歐元	EUR	40.92	41.32					
依據	財政部(71)台財關第26133號函及(78)台財關第780764422號函。							
資料來源	1.掛牌部分：按台灣銀行100年6月25日掛牌公告匯率。 2.未掛牌部分：按經濟日報100年6月25日刊載紐約美元兌換外幣收盤價格，再以本表所列美元匯率折算。							
備註								