臺北市政府居住正義 2.0—房地稅改大家談座談會會議紀錄

壹、時間：108年9月27日（星期五）下午2時30分

貳、地點：臺北願景計畫工作室

參、主持人：臺北市政府財政局局長陳家蓁 紀錄：陳亞筠

肆、與談人：中國土地改革協會理事長楊松齡、臺北大學不動產與城鄉學系副教授林秋綿、國立臺北商業大學財政稅務系教授陳津美、內政部地政司視察蔡育芬、臺北市政府地政局局長張治祥

伍、主持人致詞：（略）

陸、稅捐處倪處長永祖議題簡報：單一自住輕稅

柒、綜合討論：

一、張局長治祥

（一）市長提出「單一自住輕稅」，係針對在全國只有一間房子且自住者，認為應該保障居住權，給予持有稅較輕負擔，此政策理念相信多數人都支持。

（二）不動產稅賦法令是由中央訂定，地方可以調整的空間很小。房屋稅單一自住輕稅臺北市是透過稅基折減方式來降低稅額，所依循的是財政部 105 年的函示。地價稅稅率自住部分為 2‰，非自住為 10‰~55‰，稅率在自住跟非自住間已有區別，且稅率為中央法規訂定，地方政府無調整空間。稅基在現行法令制度下，係採區段地價方式辦理，由各縣市地政機關查估一般正常交易價格後，交由地價評議委員會依一定比例評定各地價區段之公告地價，同一區段內各筆土地地價皆相同，

無法針對個人持有狀況給予不同地價。另公告地價評定後，依平均地權條例第 16 條規定以其 80%~120%為申報地價，再由稅捐機關依同條例第 17 條規定按申報地價課徵地價稅，因此依現行法令地方政府無法針對單一且自住地價稅從稅基進行折減。

- (三) 國外制度多以不動產市價作為課稅的基礎，再以財政角度來衡量需要多少稅收。我國現行制度存在市價、公告現值、公告地價等多種地價，市長曾說過希望能朝多價合一目標邁進，但現在實價登錄制度尚不健全，市價還不能成為課稅基礎，因此呼籲大家繼續關心實價登錄的修法，讓實價登錄制度更健全。

二、楊理事長松齡

- (一) 住宅是最基本的需求，怎麼讓自用的住宅能夠負擔最低？又房屋稅的基本稅率是 1.2%，地價稅的稅率 10%，也就是 1%，房屋是人為改良，土地是先天，房屋稅怎麼比地價稅還重？對於柯市長，為了達到居住正義，給予單一自住房屋輕稅，把自用住宅用地稅率調降到最低的政策方向，個人非常支持。

- (二) 有關單一自住地價稅部分：

1. 依司法院釋字第 607 號解釋，租稅採租稅法律主義，對於課稅的主體、課稅的客體、稅基及稅率，都要用法律來明定，因此，修改地價稅稅率有其困難度。
2. 地價稅稅基是規定地價，依平均地權條例、地價調查估計規則，所蒐集的是買賣價格和收益價格，計算區段地價的時候，要考量公共設施、土地改良、環境污染等等，計算單筆的土地地價時，要考慮是否為繁榮街道或非繁榮街道？因此，採稅基折減

會有執行不易的問題。

3. 此外，如政府對持有土地者給予補貼，相對無殼蝸牛得不到任何補貼，易引起公平正義的問題，給予補貼應該再深思。

(三)房屋稅單一自住稅基折減應訂上限，畢竟自住房屋稅負很低。

三、林副教授秋綿

(一)房屋稅與地價稅分屬兩個不同的主管機關，其稅基與稅率的法源依據均不同。房屋稅的稅基是依照「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」評定，該要點屬於臺北市的行政規則；反觀地價稅，從公告地價、申報地價等稅基評定的法令規定，均由中央訂定，臺北市無權變動。

(二)地價稅是否能比照房屋稅依不同的情況將稅基給予不同的折扣？首先，區分所有建物之土地為持分所有，除了有持分對應問題外，亦無法針對不同持分依自住、非自住給予不同公告地價。其次，稅基乘上稅率前先行折扣，需要中央修改法規方能進行，地方無權限。另外，從稅率來看，房屋稅及地價稅的自住稅率分別為 12‰及 2‰，相較之下，地價稅稅率已經低於房屋稅，故是否要針對單一自住減輕地價稅稅率，實有再商榷餘地。另稅制檢討屬中央權責，建議參考國外不動產稅制，由查估單位依照專業查估土地「市價」，地方政府再依照每年財政預算需求來決定稅基與稅率。

(三)有關單一自住房屋稅折減是否要有上限，雖然憲法保障人民的居住權益，且人民有權利選擇更好的居住環境，但是若超過限度，則非僅為基本居住功能，故贊同稅額折減有其上限，至於上限應訂多少，則有討論空間。另外，房屋稅額計算尚需乘上地段率，但地段率於地價查估已經納入考量，建議廢除地段

率規定。

四、陳教授津美

- (一)非常贊同臺北市政府全國單一自住輕稅政策，只是目前地價稅稅率 10%到 55%，自住由早年的 5%下降到 2%，已經比房屋稅的 1.2%低，應就房屋稅條例、土地稅法、土地稅減免規則，從長遠整體的通盤考量。
- (二)從 107 年財政資訊中心統計臺北市地價稅自住件數來看，稅額在 5 千元以下的占 54%，平均稅額約 2,600 元，折減影響不大，如果調整稅率，應由中央整體考量，訂定區間稅率授權地方政府視情況調整。至於補貼基本是社會福利的概念，個人站在財稅的觀點，建議倘地價稅給予補貼，要設一些條件，第一個條件是納稅義務人須善盡繳稅義務，必須如期繳納者，第二基於簡政，納稅人應負協力申報義務，應提出申請。
- (三)贊同房屋稅單一自住稅基折減，使其名目稅率從目前的 1.2%降成 0.6%，等於稅率 6%，與地價稅稅率 2%差距拉近。另就財稅立場，學理上這種減稅稱為稅式支出，會影響公共建設品質，長遠則影響經濟成長，除非已籌措到財源及相關配套措施，否則單一自住房屋稅還是要訂上限；惟基於簡政便民，贊成不設上限，有上限會讓稅制變得複雜，站在租稅理論的角度上，希望用最小的稽徵成本達到公共建設所需的財源。

五、蔡視察育芬

- (一)地價稅稅基基礎-公告地價係依據平均地權條例第 14、15 條規定辦理查估，內政部 88 年 8 月 24 日台(88)內地字第 8885163 號函釋需整體考量民眾地價稅負擔能力辦理評定。另外為了區別自住與非自住，稅率方面，土地稅法明訂自用住宅

用地按 2‰計徵，故稅率上已適度減輕自住民眾的租稅負擔。

- (二)地價稅的課徵既已考量民眾負擔並有自住優惠稅率的規定，已是輕稅制度，理應沒有折減稅基或調整稅率的必要，特別是稅基折減的作法，於母法平均地權條例、地價調查估計規則與地價及標準地價評議委員會組織規程法令中都沒有空間可以辦理，實屬於法無據，希望貴府審慎考量。

捌、陳局長家綦回應

- 一、單一自住地價稅輕稅的部分，綜合大家的意見，如給予補貼須考量公平性；在稅率部分，各位認為自住稅率已偏低，希望中央可以整體檢視，未來在單一自住的部分訂定不同的稅率，或授權地方政府可視政策調整；至於稅基折減是有困難度的。又因房屋稅和地價稅的稅基基礎不一樣，未來中央應同步檢視。
- 二、單一自住房屋稅部分，如果市民只持有一間價值較高的房子，為實現居住正義，各位專家普遍認為仍要訂上限，至於上限要怎麼訂，後續會再研究。
- 三、後續將依各位專家寶貴意見評估單一自住輕稅政策可行性。

玖、意見交流與溝通

一、民眾提問：

房屋稅的折減對於地方政府的財政有沒有影響？

二、陳局長家綦回應：

- (一)本府為研議提高單一自住房屋稅基折減幅度，將實質稅率由 1%再降到 0.6%，已評估稅收影響並籌妥財源。
- (二)103 年 7 月 1 日以後興建完成的房屋，其適用新屋構造標準單價，漲幅為 30 年前原來標準單價的 2.6 倍，經實施 3 年檢討，為減緩適用新標準單價房屋因一次性大幅調整，產生

稅負遽增的衝擊，經本市不動產評價委員會 106 年會議審議通過並經本府公告，自 106 年 7 月 1 日起，凡適用 103 年 7 月起新標準單價表的房屋，該標準單價按 70% 計算，之後每 2 年遞增 10%，採計 6 年緩漲。因此，本府推行單一自住輕稅，短期以緩漲增加稅收部分補足財源。

(三) 在長期來看，本府已建議財政部，應依「持有戶數」課徵房屋稅，取代原依「實際使用情形」課稅，除單一自住給予最低適用稅率外，其餘依持有房屋戶數課稅，家戶不論持有幾戶住家用房屋，保障其中 1 戶可適用較低稅率 1.2%，家戶持有第 2 戶以上房屋及法人持有房屋，授權地方政府於法定房屋稅率區間，依持有住家用房屋戶數採累進差別稅率，以提高多屋者持有成本，抑制房產炒作，同時降低稽徵成本。稅率制定屬中央權責，本市未來會在中央規劃下，訂出差別稅率。

三、楊理事長松齡回應：

為實現居住正義，也必須考量地方財政自主性，依現行六都對土地稅的財政依賴度，高達 6 成到 7 成，如要推行地價稅折減或優惠，應思考如何解決地方財源。

玖、臨時動議：無

拾、散會：16 時 30 分