2016 臺灣國際房地產博覽會臺北不動產論壇

第二場「臺灣不動產稅制展望-以地價稅為例」紀錄

- 壹、 時間：105 年 6 月 13 日(星期一)下午 1 時 30 分
- 貳、 地點：台北世貿中心第 3 會議室
- 參、 主持人：內政部地政司王司長靚琇
引言人：國立政治大學地政系林教授子欽
與談人：國立台灣大學政治系王副教授宏文
與談人：高雄應用科技大學財富與稅務管理系姚副教授名鴻
- 肆、 引言人及與談人論壇內容：詳如簡報
- 伍、 綜合討論事項：

一、 房地合一課稅估價方式問題：

提問者：王司長靚琇提問

平均地權之觀念係重課地價稅、輕課房屋稅，未來如改為房地合一課徵持有稅，在制度上是否會產生矛盾？又現行公部門估價制度與技術能否因應？

林教授子欽回應：

1. 我國房地稅基分開估價，採重課土地稅、輕課房屋稅制度，主因係該稅制以往被認為有促進土地利用的功能，然現今已全面實施土地使用管制規範土地利用，故透過稅賦影響土地利用的功能著實有限。
2. 實務上不動產買賣多以房地交易總價填載契約金額，實價登錄資料中亦多將土地、建物合併申報交易價格，倘採用上開案例查估地價，尚需進行房地價格拆分，結果難免有誤差，反而直接查估房地合併價值，更符實際，也更能施展估價專業。由於房

地分離估價、課稅的做法弊多於利，建議未來應朝合併估價及課稅方向改革。

3. 另考量實價登錄資料由地政機關主管，且地價人員具長期查估地價、不動產價格之經驗，故在推動房地合併課稅的改革方向下，建議應由地政機關負責土地及建物估價，而估價重點應放在各區段及新舊發展區域間價格之合理性及公平性。

二、房地合一稅新舊制適用問題：

提問者：民眾

以本人朋友民國 100 年 500 萬元買進汐止某建案，105 年以 1,000 萬元賣出為例，採舊制僅需申報建物部分交易所得稅；而採房地合一課徵所得稅新制，則土地亦須繳納所得稅，對納稅人不利，建議修正制度，讓納稅人可從優選擇適用新制或舊制。

姚副教授名鴻回應：

上述案例不動產取得日期為 100 年，出售日期為 105 年，依新制規定，取得日期在 103 年 1 月 1 日以前之不動產採舊制課稅，也就是土地仍課徵土地增值稅，免納入交易所得，建物部分仍以評定價格納入交易所得課徵所得稅。所以沒有提問者所述問題。

三、我國地價稅制度問題：

提問者：王司長靚琇提問

王老師簡報提到「以實質稅率而言，地價稅還好，房屋稅問題更嚴重」，但外界普遍認為地價稅稅基過低，持有成本太低，為房價高漲的主因之一，請問老師對此說法見解為何？

王副教授宏文回應：

簡報中有關實質稅率與交易價格關係的幾張圖，確實說明了房屋稅的實質稅率與交易價格間的問題比較大。另就地價稅偏低造成房價上漲的說法，如以資本化效果角度思考，增加地價稅等不動產持有成本，房價反而可能更高，學理上不見得說得通。所以地價調整的重點不在調幅，而應著重在公平性。

姚副教授名鴻回應：

1. 對於地價稅是否為房價上漲的元凶？若真要挑某個稅出來檢討，或許土地增值稅問題才比較大。因為土地增值稅是一種資本利得稅，但倘房屋交易適用舊制，則土地僅須依公告現值課稅，該現值每年公告 1 次，若土地於同年度買賣，那年度內所賺的錢都不用繳稅，這才是不動產稅制的問題。
2. 至於地價稅是持有稅，稅賦較低有其考量，如果大幅調高，根據經濟學理，反而可能帶動房地價格上漲，恐會倒因為果、本末倒置。

四、公告地價調整對地上權開發之影響：

提問者：民眾提問

最近臺北市地上權開發案地租將訂定漲幅天花板，即每年調幅上限為前一年地租的 6%，如站在開發商立場，應如何評估？另開發商是否會參照各縣市公告地價之漲跌幅，選擇特定地區地上權標案以節省成本。

潘副局長玉女回應：

囿於公告地價之調整，連帶造成已得標之地上權、BOT 案等廠商反映地租漲幅過高，並影響後續地上權案招商，增加投資人財務不確定性風險疑慮，本府財政局已提出修訂「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」，將土地租金計收公式改為當年度公告地價*5%，前一年度租金*(1+6%)，取二者之較小值，使租金不致隨公告地價調整過劇，明確規範每年度地租漲幅上限，降低地上權招商地租調漲不確定因素。

五、 社會住宅問題：

提問者：民眾提問

為達 8 年 20 萬戶社會住宅政策，內政部花次長敬群提及將給予釋出空屋之房東稅法上的優惠，另住宅法將修法就社會住宅應提供給弱勢族群比率由 10% 提高至 30%，是否應針對這些弱勢族群強化相關補貼。

王司長靚琇回應：

有關 8 年 20 萬戶社會住宅政策，中央正積極研議政策方向及相關配套措施，以回應社會期待，目前雖有住宅法法令可供依循及修法預為因應，惟相關補助弱勢族群辦法仍應俟社會住宅相關法令制定完備送立法院審議通過後，方有較為明確運作方式。

六、 結語：

1. 王司長靚琇：

目前我國的地價評定制度與過程，雖存在民眾負擔能力、政策因素等諸多考量，但是地政機關地價查估品質與專業仍值得我們肯定；另外對於現行地價制度的檢討與改革，建議從地價稅基、估價技術檢討到房地合併課徵持有稅等議題持續進行討論，以符民眾期待。

2. **林教授子欽：**

在房地分開估價及課稅的情況下，即便政府機關可以分別估算稅基，但實務上市場交易很難區分土地、建物的價格，分開估價很難顧及其合理性與公平性，且須考量行政成本，故建議應朝向房地合併估價及課稅方向努力，而地政機關應可主導其中估價的工作。

3. **王副教授宏文：**

很高興能受邀跟大家分享我的一些研究，因目前政府的估價品質，尤其在房屋稅方面仍有努力的空間，中央亦應針對稅制改革以致影響社福等行政措施之衝擊，設立緩衝期或嘗試以一些新的措施因應，避免衝擊過大阻礙改革推行，後續也建議地政機關仍持續提升估價品質，以財政適足、稅賦公平作為策進重點。

4. **姚副教授名鴻：**

因為我是財稅背景，故認為地價稅跟房屋稅該併就併，因為就財稅角度而言，最重要的是課稅之公平性與效率性，至於憲法束縛或歷史包袱等，則非經濟或財稅學者考慮的範圍。另為引導市場價格機能合理運作，目前已經有在做的就是實價登錄的部分，這其實是一個很好的政策，讓不動產的交易價格更公開透明，有助於市場正常發展。