



# 不動產資本利得課 稅制度檢討與改革

vision

引言人：蘇建榮、林向愷

2012/5/25

1



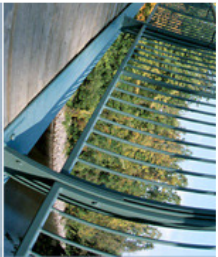
## 引言大綱

- 一、前言
- 二、我國不動產資本利得課稅制度之檢討
- 三、改革建議
- 四、結語

2012/5/25  
vision

vision

2



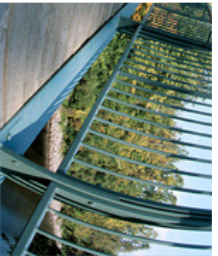
## 一、前言

- (一) 不動產交易資本利得課稅乃建構我國完整所得稅制的重要環節，更是維繫現行稅制所得重分配功能的關鍵
- (二) 長久以來，憲法第一四三條及平均地權條例第五章中明訂對於土地交易之資本利得課徵土地增值稅；而將房屋交易資本利得，依所得稅法的規定，納入所得總額課徵所得稅



## 一、前言

- (三) 房屋與土地交易資本利得分別課稅的方式，不僅與國人長久以來房地合併交易的習慣格格不入，更是建商規避稅負的捷徑。
- (四) 以上地公告現值及房屋評定現值為稅基計算基礎，無法反映真實的資本利得，乃當前我國不動產交易問題叢生的根源所在；也是我國不動產交易資本利得課稅制度必須根本變革之處。



## 二、我國不動產資本利得 課稅制度之檢討

### (一) 出售與持有不動產有效稅率偏低

現行房地交易資本利得之計算，實務上多以土地公告現值及房屋評定現值為基礎，而評定總價遠低於實際交易總價，以致未能反映真實的資本利得。縱有土地增值稅與所得稅的累進稅率，其有效稅率仍屬偏低，而難以落實量能課稅、漲價歸公的理想，更間接鼓勵不動產的投機性炒作。

2012/5/25

vision

5



## 二、我國不動產資本利得 課稅制度之檢討

### (二) 房屋評定現值的基準多年未調整，新 成屋及豪宅交易資本利得嚴重低估

房屋之財產交易所得，大多依評定現值乘上部訂所得額標準比率設算；而現值之計算基礎則三十年來鮮少調整甚或從未調整，以致大部份的房屋評定現值偏低，尤其新成屋、屋齡較低的房屋或豪宅之財產交易所得更是明顯低估

2012/5/25

vision

6





## 二、我國不動產資本利得課稅制度之檢討

### (三)房地資本利得分別課稅，形成建商規避租稅的誘因

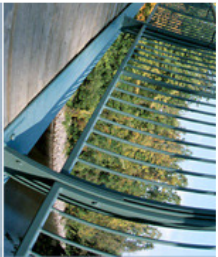
房地合併交易但交易所得分別課稅，土地以偏低的現值差額計算資本利得，實際交易價格超過現值的差額無需課稅。建商出售房屋之營利所得所繳納的營所稅，在土地交易缺乏強制實價登錄制度之下，更有誘因以墊高土地成本列為建屋成本，壓低利潤減輕稅負。以致新成屋之房地交易所得的總稅負降低，扭曲不動產市場交易，損及稅收與租稅公平性。



## 二、我國不動產資本利得課稅制度之檢討

### (四)短期持有土地之資本利得完全課不到稅，導致市場短期投機亂象

現行土地增值稅雖以土地漲價總數額倍數分三級累進課徵。但因公告現值每年僅調整一次，一年以內短期持有土地的交易所得完全不必課稅。以致短期投機套利之風日熾，社會經濟發展所帶來的不動產增值利益，多數因此流向地主與投機者，無法落實漲價歸公的理想。



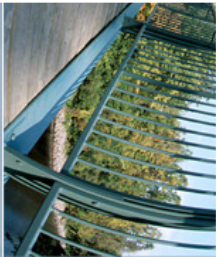
## 二、我國不動產資本利得課稅制度之檢討

■土地增值稅、地價稅及房屋稅為我國地方政府的主要稅源，但除公告現值、公告地價及評定現值的調整，以僵化的評定標準常態性地從低評定外，也因地方議會的干擾，以及地方政府欠缺稅努力誘因，而採偏低評定的情況，使地方政府租稅收入不足支出需求。



## 二、我國不動產資本利得課稅制度之檢討

■此亦造成不動產出售與持有之有效稅率亦偏低，進而透過資本化的作用，反映在房地市場價格的高漲，使地方政府面對較高的土地徵收成本，而須依賴舉債推動地方公共建設，或就此減緩推動，造成國內長期無法解決的公共設施保留地問題，以及城鄉建設遲緩的困境。



### 三、改革建議：評價制度的改革

#### (一) 不動產評價制度的改革

不動產稅制改革首須以交易實價強制登錄為基礎，再依據所登錄實價資料建立評定個別不動產現值，以及計算其出售之資本利得方法，逐步落實以實價課稅的精神。讓完整市場交易資訊登錄，建立可靠透明的不動產交易價格資料庫，防止賣方或中介的炒作，並奠定不動產資本利得課稅制度合理化的基礎。



### 三、改革建議

#### (二) 不動產資本利得課稅制度的改革

##### 方案一：

維持土地增值稅的課徵，採單一稅率，但對房地交易之資本利得併入所得總額課徵所得稅，並允許已繳納之土地增值稅，扣抵因加計不動產交易資本利所增加的所得稅額





## 三、改革建議

方案一之主要考量：

1. 土地增值稅為地方政府重要財源，避免改革須遷動憲法及財政收支劃分法等相關法規的修訂。
2. 對於自用住宅部分，因其必需性與居住正義，所得免稅比率隨持有期間之增加而提高，甚至持有有一定年限以上免稅，並應允許重購退稅及損失扣除的機制。

2012/5/25

vision

13



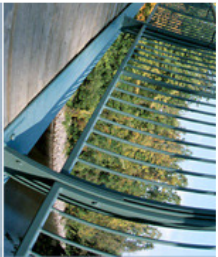
## 三、改革建議

3. 對於非自用住宅部分，個人為經常性買賣者，自應依所得稅法之規定視為個人營利所得課稅；如為非經常性買賣則應視為財產交易所得稅，並對長期持有允予減徵、損失允予減除。
4. 營利事業之不動產交易所得則納入營利事業所得額課稅，其所繳納之土地增值稅允與抵減應納所得稅額。

2012/5/25

vision

14



## 三、改革建議

方案一之主要考量：

5. 土地徵值稅之課徵，在以交易實價課稅及資本利得納入所得稅課徵的情況下，可改依比例稅率課徵，其稅額可扣抵不動產資本利得所應繳納之所得稅。如此可一方面維持地方政府財源（土地增值稅），二方面達到漲價歸公的目的（累進所得稅）。



## 三、改革建議

方案二：

取

消土地增值稅，不動產資本利得之課稅完全回歸所得稅法

方案二之主要考量：

1. 整體稅制的健全與國人對房地合併交易的習慣。





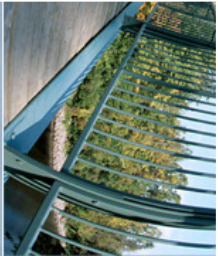
## 三、改革建議

2. 相關法律的修訂包括憲法、平均地權條例、土地稅法及財政收支劃分法的修訂
3. 完全回歸所得稅法課稅並比照方案一，對個人部分，可考量持有時間長短、使用目的(自用或非自用)、自用住宅重購及損失等因素給予在稅率及所得額認定上的調整；對營利事業，則一律納入營利事業所得額課稅



## 四、結語

1. 持有不動產是現今國人累積財富最快速的方式之一。其交易利得的課稅，不僅是建構我國完整所得稅制的一個重要環節，更是維繫現行稅制所得重分配功能的關鍵。而其課稅制度改革所涉及的政治工程，遠比證券交易所得的改革來得浩大。



## 四、結語

2. 在臺灣地狹人稠及都會人口密集的環境下，若不透過不動產課稅制度的改革導正當今不動產市場亂象，則現有所得分配不均、地方政府稅源短缺財政失衡、房價所得比偏高居住不正義等現象將持續惡化，而危及國家長遠的發展。因此，這樣的改革是必要且無法逃避的。