

# 不動產資本利得課稅制度檢討與改革

引言人：馬玉山



## 不動產稅制檢討與改革源起

馬總統的施政理念

### ● 維護居住正義

五項法案已於2011年12月13日三讀修正通過。

【1.平均地權條例 2.地政士法 3.不動產經紀業管理條例(上述三項法案為『實價登錄制度』之法源依據 4.土地徵收條例 5.住宅法】

### ● 實現租稅公平

不動產稅制檢討與改革，並且落實『五要』。

- 1.交易資訊要透明
- 2.財產評價要覈實
- 3.交易所得要明確
- 4.實價課稅要落實
- 5.遏止逃漏要及时

# 現行不動產稅制五大爭議缺失

1	土地公告現值 偏離市價	公告現值未實際反應市價，且土地交易價格與公告現值落差極大。
2	土地公告地價 偏離市價	土地「持有成本」低，放任土地閒置，房地產市場供需失調。
3	房屋評定現值 低於市價	稅捐機關核定房屋交易之價格偏低，連帶發生之交易所得稅或營所稅同樣偏低。
4	土地交易所得 免徵所得稅	土地課徵增值稅，依偏離市價之公告現值計算稅賦，無法反映土地實際獲利。
5	不動產實價 課稅難施行	實際交易價格與前次取得成本不易掌握等問題，尚待克服。

**議題一、現行土地及房屋交易的資本利得，分別依據土地公告現值與房屋評定價格的固定比率課稅，是否合理或需要改革？**

◎現行課稅的土地公告現值及房屋評定價格，均有法令依據。

**土地：**依憲法 143 條，為實踐平均地權，明確定義「土地增值稅」，作為『資本利得稅』。

**房屋：**依稅捐稽徵法規定，房屋交易所得納入年度綜合所得，課徵「財產交易所得稅」。

◎改革爭議點

- ◆課稅之土地公告現值及房屋評定價格偏離市價許多，並有極大落差。
- ◆土地及房屋移轉，屬於不勞而獲的利益，遠超過政府所核定的價值，甚至有不需要繳納土地增值稅的情形發生！

**議題二、檢討現行土地及房屋交易的資本利得課稅問題，是否應先確立任何政策原則？例如應考慮稅負公平、居住正義、房市穩定、或產業發展等原則否？其優先性如何？**

◎宜先釐清『不動產資本利得稅』的本質與合理性。

◆是『財產稅』或是『所得稅』？(稅收歸屬引發衝突)

土地：目前屬『財產稅』性質。

房屋：目前屬『所得稅』性質。

◆與現行的土地增值稅是該分離還是合併課徵？(課稅時機點為何？)

◆是否會發生重覆課稅的現象？(公平合理性？)

稅負公平要考量，交易所得如果全部課徵所得稅，土地增值稅一定要檢討存廢問題。【增值稅的存廢須藉由憲法修訂來完成，有困難度】

◆稅制改革是否影響大多數納稅義務人的權益？(降低擾民)

◎『不動產資本利得課稅』與土地政策、住宅政策是完全不同的課題。

◆藉稅改來達到『居住正義』與『穩定房價』，基本上是緣木求魚。

◆現階段倉促實施不動產資本利得課稅的結果：

1. 出售成本轉嫁，價格認知落差。
2. 流通性趨緩，非理性的供需失衡。
3. 市場產生閉鎖現象，引發房地產產業蕭條與景氣低迷。
4. 周邊相關產業衰退，失業率提升。
5. 影響國家社會經濟發展與成長。

**產業發展應列優先，錯誤的稅制改革會嚴重影響產業的健全發展。**

**議題三、如果規制不需要改革，則如何解決公告現值與評定價格背離市價，以致稅負未能反映資本利得的問題？**

◎逐年調高土地公告現值與房屋評定價值接近市價。

優點：最簡單且無額外重大稅制改革成本。

缺點：持有不動產的民眾每年地價稅與房屋稅將同時增加。

唯可藉由稅率的調降、區分自用與非自用、持有時間的長短、住家用或是營業用，給與不同的稅率，減輕民眾的稅賦負擔。

◎公告價值逐年調整，對民眾影響較小，短期間政府稅收增加，長時間達到租稅公平，能落實資本利得課稅目標，是應慎重考慮採用的方式。

**議題四、如果應該改革，則土地及房屋交易所得是否應該按實價課稅，或是還有其他替代方案？**

◎改革應該以「最少成本」、「完整配套」、「最小衝擊」為原則。

◎以目前的環境，施行實價課稅，仍有許多疑義必須先解決：

- ◆交易條件不同，實價認定困難。
- ◆成本難以認列，易造成不公。
- ◆宜先通盤檢討「稅率」及減徵措施。
- ◆影響金融安定與融資能力。
- ◆成本轉嫁，增加民眾購屋負擔。
- ◆連帶影響「持有稅」，增加庶民負擔。

**議題五、如果按實價課稅，現行土地及房屋分別計算增值稅或所得稅的方式是否應合併為不動產交易所得稅？如果不合併，則兩者的實際價格要如何取得？**

#### ◎合併課徵問題點

- ◆土地及房屋的移轉稅賦，計算方式、課稅依據、稅捐屬性均不同，合併課徵不動產資本利得稅，法源依據要先解決。
- ◆土地增值稅改為所得稅，由地方稅轉為國稅，地方政府將無法接受。

#### ◎不合併課徵問題點

- ◆以一般不動產交易模式（房地總價），土地與房屋之價值如何分開計算與申報，無明確方法，徒增民眾困擾。
- ◆實際交易價格可藉由『實價登錄』制度的規定取得，但價格正確性與認定會是課稅單位最頭痛的問題！

**議題六、對新建房屋出售或預售之交易，要求建商及購屋者按實價申報是否有其困難？對中古屋轉手，要求買賣雙方按實價申報，是否有其困難？**

#### ◎新建房屋出售、預售屋交易之實價申報

- ◆100年12月31日修正通過實施的『地政三法』已明確規範，故對於實價申報作業自無疑義。
- ◆預售屋的申報時間點較有爭議，且無法充分反映申報當時實際市價。

#### ◎中古屋轉手之實價申報

- ◆同上說明，『地政三法』已明確規範，只是如要求將土地及房屋分開申報，將增加一般民眾的困擾。

## 議題七、政府現行規定的不動產交易實價申報制度，能否落實實價申報？若否，則應該如何改進？

### ◎不動產交易實價申報制度之落實

◆內政部地政司已擬妥相關作業規範及程序，為免倉促實施，原訂今年七月一日正式執行，特延後至九月一日。

### ◎實價申報實施後之後續問題點解析

- ◆申報人是否覈實申報？
- ◆申報價格是否充分揭露正確交易資訊？
- ◆申報價格產生爭議時，將增加稽徵成本，妨礙不動產的流通性。
- ◆如刻意隱瞞實際交易價格，主管機關無積極有效的方法查核。
- ◆申報不實罰則過輕，無法達到恫嚇之效果。
- ◆實際查核耗費人力與成本，影響政府行政效率。

## 議題八、若按實價課稅，應該採取分離課稅，還是應該併入所得稅合併計算？

### ◎「實價課稅」採分離或合併課稅

◆建議以『證所稅』改革方向，採『分離單一稅率課稅』原則。

原因：不動產獲利特性，很容易讓個人綜合所得稅的稅率級距拉高，加重民眾稅賦負擔。

## 議題九、若採用實價課稅，並且分離課徵，則稅率標準應如何訂定？應該考慮那些原則？

### ◎建議「單一低稅率」

- ◆初期可仿效『奢侈稅』，訂定最低稅負稅率【如10%】。
- ◆試行一段期間後再視實行效果與稅收情形調整稅率。

### ◎課徵與稅率訂定原則

- ◆參考世界各國的規定與施行成果。
- ◆免稅額度與扣除額之考量與計算。
- ◆自用非自用、持有時間長短因素列入考慮。
- ◆土地增值稅的存廢問題仍應審慎評估與討論。

## 議題十、若採取併入所得稅課徵，是否會因為租稅負擔驟增，難以執行。對不動產市場交易影響如何，對房價影響如何？

### ◎併入綜合所得稅後，將加重個人或企業稅賦負擔，恐引起民怨！

### ◎對不動產市場交易影響分析

- ◆「拉弗爾曲線(Laffer curve)」理論的應證。
- ◆實際稅率增加，造成稅收減少。房地產發生「閉鎖效應」，生產性投資活動減少。
- ◆屬於『機會稅性質』的稅負驟增，流動性趨緩，周邊稅賦隨之減少。
- ◆土地、房屋產品供給稀少地區，轉嫁效應造成房價上漲，形成「價漲量縮」現象。房地產市場不振的地區，反而加劇不景氣。
- ◆「有所得，就課稅」絕對具有公平性，但是造成閉鎖、轉嫁、影響就業機會、金融安定與經濟復甦，顯然不是各界所樂見。

**議題十一、若採合併課稅，是否須修改財劃法，解決土地增值稅收入歸地方，所得稅收入歸中央的問題？若是，應如何修改？若不修法，則地方財政收入損失應如何處理？**

◎採合併課稅，建議應先修改財劃法

- ◆土地增值稅由地方政府開徵，稅收歸屬「地方」。
- ◆不動產資本利得稅由中央課徵，稅收歸屬「中央」。
- ◆改採資本利得稅，地方的稅收財源將立即面臨短缺的窘境。
- ◆地方財政受制於中央統籌分配，各項事務與建設的推展捉襟見肘。

◎地方政府財政損失的補償建議

- ◆初期：按現有作法，地方政府仍課徵土地增值稅，稅收歸地方。
- ◆中期：配合資本利得稅之推動，修改財劃法，計算地方應分配比例。
- ◆長期：法令政策完備，全面性施行不動產資本利得稅。

**議題十二、如果現行不動產資本利得稅應該改革，則改革應該一次到位？還是應該分階段改革？若是分階段，則應如何分階段？**

◎不動產資本利得稅宜分階段完成。

- ◆初期：地方課徵土地增值稅，中央課徵資本利得稅。

【開徵資本利得稅要考慮免稅額與扣除額，避免重複課稅】

- ◆中期：改革或廢除土地增值稅，持續推動不動產資本利得稅。
- ◆長期：法令政策齊備完善，施行第二階段的不動產資本利得稅。

◎現行稅制已運作近半個世紀，「一次到位」在現實上存有修憲、原始成本認定、房地價分別課稅等歷史問題。即使要改革，也應先談配套的可能性，再談階段的劃分。

◎不動產資本利得稅制改革，影響全國民眾，宜審慎進行及完整配套，尤其要避免影響以「自用住宅」作為安身立命的一般民眾（稅改是求稅制合理，而非全民加稅）。

## 不動產稅制檢討與改革的省思

- ◎稅制改革不等於能實現『居住正義』與『租稅公平』理想。
- ◎稅制改革不是『平抑房價』的特效藥。
- ◎稅制改革應該有計畫、具前瞻性，非急就章。
- ◎稅制改革應該是產業發展的催化劑，社會經濟繁榮的潤滑劑，而非毒藥。
- ◎稅制改革應該讓民眾同感改革後的建設成果，而非引起民眾的反感。

簡報完畢  
恭請指教

