

不動產資本利得課稅制度 檢討與改革

朱澤民

2012. 5. 25.

1

綱 要

- 一、現行規定
- 二、數據分析
- 三、檢討
- 四、建議

2

一、現行規定

不動產資本利得稅

1. 土地增值稅：自然人、法人
2. 房屋交易所得：(1) 自然人：綜合所得稅
(2) 法人：營利事業所得稅

3

土地增值稅之稅基

土地漲價數額 = 申報土地移轉現值 - 原規定地價 (或前次移轉時申報之移轉現值) × 台灣區消費者物價總指數 / 100 - (土地改良費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用 + 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額)

4

土地增值稅率

1. 按「漲價倍數」累進。
2. 一般稅率：20%、30%、40%，超過20年、30年與40年以上者，有減徵規定。
3. 優惠稅率：10%（一生一次，一生一屋）。

5

房屋交易所得稅基

1. 稅負認定：(1) 契約能分開列示房屋和土地之價格。
(2) 契約只列示總價（含土地與房屋款）。
2. 財政部標準：房屋評定現值×百分比

6

房屋交易所得稅率

1. 個人：5%、12%、20%、30%、40%。
2. 營利事業：17%

7

二、數據分析

1. 2010年土增稅：733億元
(1) 占全國賦稅收入 (16,222億元)：4.5%
(2) 占地方稅收入 (2,730億元)：26.9%
2. 2008年個人財產交易所得：116億元，占綜合所得 (47,689億元) 的2.4%

8

表一 2010年土地增值稅稅源分析（按土地別）

單位：新台幣百萬元

土地別	筆數(筆)	面積 (千平方公尺)	移轉現值	漲價總數額	查定稅額 (附註)	應納稅額
1.自用住宅用地 (稅率10%)	63,662	3,430	109,852	70,899	7,089	6,727
2.一般用地						
稅率20%	331,657	30,771	484,606	66,025	13,269	12,711
稅率30%	26,944	4,237	39,990	22,774	5,178	4,778
稅率40%	123,963	21,667	206,853	175,280	56,205	50,743
小計	482,564	56,675	731,449	264,079	74,652	68,232
3.免稅地						
公有土地	10,665	5,096	125,293	81,344	21,602	—
私有土地	771,104	307,156	967,154	188,887	49,366	—
小計	781,678	312,252	1,092,447	270,231	70,968	—
4.總計 (1+2+3)	1,327,905	372,356	1,933,749	605,210	152,708	74,959

資料來源：財政部統計處（2011），財政部統計年報（2010），頁168-169。

附註：查定稅額為未有減免前，依稅法常規計算之稅額。

表二 2010年各不同土地移轉原因之查定稅額與應納稅額情況

單位：新台幣百萬元

移轉原因別	筆數 (筆)	面積 (千平方公尺)	移轉現值	漲價總數額	查定稅額	應納稅額	應納稅額/ 查定稅額
1.買賣、贈與、交換、典權 、合併分割、法院拍賣等	1,058,444	195,609	1,430,739	335,969	83,590	74,498	89.1%
2.政府徵收	3,465	216	884	578	191	0.1	0
3.照價收買	34,921	12,932	70,502	34,641	8,214	438	5.3%
4.公設保留地移轉	60,511	3,173	67,257	47,628	15,780	23	0.1%
5.公有土地出售	27,590	5,535	157,137	103,815	23,406	0	0
6.各級政府受贈或贈與	7,490	768	21,558	14,958	3,180	0	0
7.財團法人(免稅)受贈	33	13	187	136	13	0	0
8.農地(免稅)移轉	133,801	153,039	184,994	67,102	18,213	0	0
9.其他私有土地免稅	1,650	1,072	492	384	121	0	0
10.總計	1,327,905	372,356	1,933,749	605,210	152,708	0	0

資料來源：同表一，頁166-169。

三、檢討

- (一)土地與房屋分開計算交易所得，與實際出售時合併計算交易價格之情況有異。
- (二)部分學者認為土地交易所得分離課稅及按漲價倍數累進，與量能課稅原則有違。

11

- (三)土地公告現值與房屋現值低於實際交易價格，又同年度內公告現值相同，即使有交易所得，亦不須繳稅，侵蝕了稅基，有漲價歸私現象。
- (四)農地移轉免稅稅收損失大，並且造成不公平現象（尤其是開放非農民可購買農地後）。

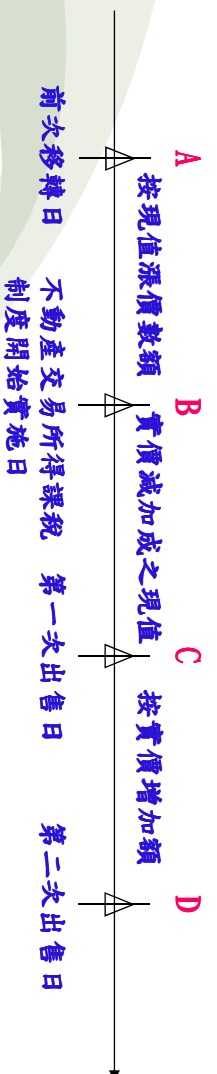
12

四、建議

(一)依地政三法（平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法）規定，在已登錄之不動產交易價格資格資訊，於相關配套措施完全建立並完成立法後，土地與房屋交易所得合併為不動產交易所得予以分離課稅。憲法（§143）之「土地增值非因勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅」，可解釋為「對土地增值課稅」。

13

(二)稅基計算



上圖中，A時點為前次移轉日，B時點為不動產交易所得課稅制度開始實施日。

14

1. 若該土地與房屋於C時點出售，則

不動產交易所得 = (B時點之土地及房屋現值 - A時點經
物價指數調整後之土地及房屋現值)
+ (C時點之土地及房屋實際交易價
格 - B時點加成後之土地及房屋現值
) - 其他成本及費用

說明：AB期間內依現行規定計算稅基以符信賴保護原
則；BC期間內，B時點之成本可予加成計算，作
為納稅稅基減項。

15

2. 若該土地與房屋又再於D點出售，則

不動產交易所得 = D時點之土地及房屋實際交易價格 - A
時點經物價指數調整後之土地及房屋
現值) - 其他成本及費用

16

(三)稅率：採分離課稅方式，以不動產交易所
得總稅收不低於目前水準原則下，設計分離
課稅稅率（估計約為20%），現有之優惠稅
率（一生一次與一生一屋優惠稅率）與長期
持有減徵規定繼續維持。

說明：由於個人綜合所得之有效稅率僅約為總所得
之6.6%（個人綜合所得核定應納稅額亦僅約
核定所得淨額的14.9%），若將此實際交易
所得併入個人綜合所得課稅，稅收損失不
訾。

(四)減免規定：現行依土地稅法、平均地權條例
、土地稅減免規則之各項減免及房屋交易所
得之重購退稅規定繼續維持，但對未具農民
身分，將農業用地移轉者之免稅規定予以檢
討。

(五)若採分離課稅方式，則不動產交易所徵
起之稅收可依其標的物所在地區劃歸為地方
政府收入。

**(六)地價稅與房屋稅仍可依現行稽徵方式徵收，
以分攤地方公共支出成本，但可依實際交易
價格做為調整公告地價與房屋現值之參考。**