

不動產資本利得課稅制度檢討與改革論壇

莊孟翰

1. 政府政策應以穩定房價為優先，其次為抑制投機炒作
 2. 資訊透明化
 3. 銜接期間可採雙軌制方式，以杜絕外來資金投機炒作
 4. 所增加之稅收應專款專用於弱勢族群之購屋與租屋補貼
 5. 中央稅與地方稅之劃分
 6. 慎選實施時機，實施前應先擬妥轉換機制
 7. 擬定完備之整體住宅政策
 - (1) 促使 156 萬戶空屋釋出一出售？出租？
 - (2) 全面推動都市更新與容積獎勵回饋
 - (3) 適量興建合宜住宅？社會住宅？
 8. 先進國家之稅制值得借鏡
- ※應密切注意房地產景氣變化與證所稅所引起之爭議，現階段實施時機極為敏感，慎勿操之過急而被扣上打壓房市，導致景氣衰退之罪名。

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？

依現行政府公告之土地公告現值及房屋評定現值，與實際交易價格差距極大，以台北市而言，約只有市價之三成至四成，導致投機炒作風氣甚熾，不僅容易炒高房價而致中下階層首購與換屋不易，無法形成下濾作用之良性循環，更徒留逃漏稅空間而攫取不勞而獲之超額利潤，導致財富分配益形惡化；常見者例如改以購置不動產而不直接以現金贈與，以規避贈與稅，另亦有以低買高賣方式規避所得稅；因此，有必要積極推動不動產資本利得課稅，以期導正不合理之稅制。

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？

- (一). 優先順序應為產業發展、房市穩定、稅負公平。
- (二). 政府政策極為重要，此可由政策→產業→就業→人口移動→所得、消費→房價變動之流程見其一斑。
- (三). 房市穩定
 1. 以穩定房價為優先
 2. 重視產業結構變化(100年GDP:13.7570兆元)，俾免貧富差距愈來愈大。
 - 99年農業1.64%、工業31.12%、服務業67.24%
 - 100年農業1.72%、工業29.57%、服務業68.61%

3. 應重視北、中、南區域均衡發展
4. 積極建構北、中、南都會區生活圈
5. 積極建構北、中、南都會區交通網絡-台鐵、高鐵、捷運
6. 積極推動都市更新
7. 積極開發工業用地：因應台商回流需求
 - 「006688 專案」→ 「0022446688 專案」-創造經濟發展，增加就業機會

三、如果現制不需要改革，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？

1. 逐年調高土地公告現值與房屋評定現值至市價之六至七成，如依目前僅約市價三至四成，每年調高5%，至少亦需5-6年方可達成實價課稅之政策目標。
2. 就持有成本而言，即可逐漸達成增加稅收之目的，惟自用住宅仍應維持原有之優惠稅率。
3. 美國沒有土地稅，只有房產稅(real property tax)，稅率約介於1-1.5%之間。
4. 在未實施時價課稅前，不宜將土地公告現值與房屋評定現值調高至接近市價九成，必須預防不景氣而預留房價下跌空間，俾免金融業之系統性風險。
5. 應將所增加之稅收，專款專用於補助弱勢族群之購屋、租屋，以期達成租稅公平之實質意義。

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？

1. 應該按實價課稅，惟應緩和漸進，尤其值此證所稅爭議不斷之情況下，更應審慎評估最佳之實施時機。
2. 實施之前應先擬妥完整之配套措施，尤其更應深入探討行之有年之稅制結構與減徵等相關措施。
3. 美國係將房產稅列為向聯邦政府繳納個人所得稅之抵稅項目。

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？

1. 合併較容易計算所應繳納之稅額，按美國每年均有就中位數房價與中所得家庭收入統計其所占比率，俾便分析稅負之合理性。
2. 如果不合併，可就目前建築開發業與稅捐機關所達成共識之拆算方式分別計算；惟此一分算方式仍會因北中南區域之差異而導致查核之困難。現階段實際價格的取得與認定雖然不易，惟就長期而言，一旦完成部份實價登錄，即可據此掌握課稅依據。
3. 在實施實價課稅之前應有充分的宣導期，並且明白告知前後交易價格將會相互

勾稽，例如前一筆交易少繳稅，後一筆交易就會多繳稅等，此外，如有不實還會觸犯之相關法令等，均應說明清楚。

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？

1. 目前各公會均依規定完成業必歸會，加以「地政三法」亦已通過修法，因此，在實施上應不困難。
2. 中國規定預售屋房價必須公開上網揭露交易價格，長期而言亦可列入參考。
3. 中古屋較容易揭露交易價格，因目前各大房仲業競爭激烈，只要「私密」問題可以突破，實際交易價格不難取得。
4. 美國房屋交易不僅有歷年交易價格，並且還有各年之房產稅可供查閱。

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？

只要實價登錄之後，真正達到資訊揭露，實際交易價格即會逐漸因量體之擴大而達到實價申報之政策目標。

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？

採分離課稅方式較容易凝聚共識。

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？

1. 現階段先進國家資本利得稅大都介於 10%-50% 之間，因此，建議應以累進稅率不超過 30% 為原則；案例：有位十幾年前在美國置產之友人，最近想要脫手變現，經估算資本利得稅高達 30%。
2. 應維持原可減免或自用住宅之優惠稅率。
3. 應預留較高之稅率，俾便必要時對於投機炒作者課以較高之稅率，例如南韓在 2002 年對於持有第三戶者即曾祭出高達 60% 之重稅，以壓抑逐漸高漲之房價。

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？

1. 若採取併入所得稅課徵，必定會因租稅負擔驟增而平添立法之阻力與執行之困難度。
2. 必然會造成不動產市場交易減緩，尤其是在當前房地產景氣逐漸趨緩之情況下，更容易導致房價下跌，並且造成稅收減少，甚至波及關聯性產業之情況。
3. 就開發業者而言，可能導致股價下跌、融資不易之風險；此外，亦將不利

於都市更新之推動。

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？

1. 如屬持有之房產稅部份，因係由地方政府課徵，應無爭議。
2. 若採合併課稅，應以修改財劃法為宜。
3. 若不修法，則地方財政收入損失應由中央政府全額補足，因按正常情況稅收一定會增加；惟仍應考慮景氣變動導致稅收減少之因應方案。

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？

1. 應採緩和漸進方式，不宜貿然躁進，俾免國際投資卻步，其中尤以港資、陸資最值得關注，其因在於港資、陸資對經濟成長固然具有正面意義，惟仍應慮及政治之負面影響。
2. 應審視實價登錄之進度緩和漸進，按去年底台灣住宅存量高達 8,142,898 戶，近年每年買賣移轉約 40 萬戶，如以累積總存量一半之交易數量估算，至少亦需十年方可建立足夠之參考數據，如再將數量縮小一半，亦非五年以上時間不可，因此，應會有足夠的時間分年逐步實施。