

臺灣大學公共政策與法律研究中心

不動產資本利得課稅制度檢討與改革論壇

新聞稿

現行土地及房屋交易的資本利得乃分別依據土地公告現值與房屋評定價格的固定比率課稅，但因為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。臺大公共政策與法律研究中心(簡稱政法中心)，在民國一〇一年五月二十五日(五)下午於臺大社科院舉行不動產資本利得課稅制度檢討與改革論壇。論壇由林全教授主持，由林向愷(臺大經濟系教授)、蘇建榮(台北大學財政系教授)、馬玉山(冠德建設董事長)、朱澤民(景文大學理財稅務副教授)擔任引言人，王榮璋(稅改聯盟召集人)、何志欽(成大副校長)、李顯峰(臺大經濟系教授)、林建元(臺大城鄉所教授)、莊孟翰(淡江大學教授)、黃世鑫(淡江大學教授)、陳武聰(高雄市建築公會理事長)、薛明玲(資誠會計師事務所所長)等擔任評論人。

論壇先由政法中心主任包宗和(台大行政副校長)致詞，包宗和提出臺大將積極參與公共政策的研究與討論，以盡臺大的社會責任。論壇聚焦議題包含土地及房屋交易所得使否應按實價課稅，要求建商及購屋者按實價申報的困難性?應採分離課稅或併入所得稅合併計算?稅率標準應如何訂定?對不動產市場交易影響如何，對房價影響如何?

改革應該一次到位或分階段改革？

學者林向愷與蘇建榮說明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。透過不動產課稅制度的改革可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其提出兩個方案，一為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。另一為取消土地增值稅，不動產資本利得之課稅完全回歸所得稅法。

冠德集團馬玉山董事長建議實價課稅應以分離單一稅率課稅為原則，初期可仿奢侈稅的方式，訂定最低稅負稅率 10%，試行一段時間再視實行效果或稅收情形調整稅率。若採合併課稅，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」。若併入綜合所得稅後，將加重個人或企業稅賦負擔，恐引起民怨，稅改宜分階段完成。

朱澤民教授認為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。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，不動產交易所得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。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。

評論人莊孟翰教授認為台北地區房價飆漲造成貧富差距、階級化等現象，低利率、游資氾濫、容積獎勵及 ECFA 預期心理都是助長房價飆漲的原因。其提出德國壓抑房價投機政策的相關措施，除稅收制度、行政罰款外、尚包含刑罰措施。新加坡則有「住者有其屋計畫」，約 95% 人民擁有自己的組屋，居民購買組屋每坪價格約為 23.14 萬元，100 平方米租屋，售價約 700 萬。

黃世鑫教授認為實價課稅或登錄為假議題，不動產資本利得之課稅，其實並無「實價不實價」的問題。「實價不實價」或係土地增值稅的課徵問題。但如回歸現行所得稅法之規定，並能釐清二者的關係，所有的困擾和爭議，就都自然消失。

（其餘評論人看法待補）

論壇於當日 17 時結束，林全教授特別感謝所有引言人及評論人的參與。