

# 房地產稅制改革— 財政部版以外的聲音 論壇

## 會議手冊

日期：2014年10月8日星期三

地點：台大醫院國際會議中心401廳

主辦單位：中國地政研究所、土地改革紀念館、中國土地改革協會、  
政治大學地政學系、中國土地經濟學會、中華民國土地  
估價學會、台北大學不動產與城鄉環境系、文化大學市  
政暨環境規劃學系、中華民國地政士公會全國聯合會、  
中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國建築  
經理商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產開發商  
業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業  
同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同  
業公會全國聯合會

### 中國土地改革協會



會址：台北市敦化南路一段1號10樓

聯絡處：台北市中山北路一段27號5樓

電話：(02)2542-5511#204 吳珮雙秘書

傳真：(02)2542-5505

電子信箱：peggy@hondapac.com.tw





# 目錄

會議議程-----	4
大會主席-卓輝華理事長-----	5
報告人-王進祥名譽理事長-----	8
與談人	
(依與談人姓名筆劃排序)	
與談人一-于俊明秘書長-----	17
與談人二-林子欽教授-----	28
與談人三-林正雄理事長-----	31
與談人四-林建元院長-----	36
與談人五-花敬群教授-----	40
與談人六-徐世榮理事長-----	44
與談人七-曹奮平理事長-----	46
與談人八-彭建文教授-----	47
與談人九-陳 謙理事長-----	60
與談人十-黃炯輝理事長-----	64
與談人十一-蘇榮淇理事長-----	68
中國土地改革協會沿革-----	74

## 「房地產稅制改革—財政部版以外的聲音」論壇

### 議 程

時 間	議 程	
13：30－14：00	報 到	
14：00－14：05	主席致詞	卓輝華理事長，中國土地改革協會理事長
14：05－14：10	主持人	楊松齡 教授，中國土地改革協會常務理事 前政治大學社會科學院院長 德霖技術學院副校長
14：10－14：30	報告人	王進祥名譽理事長，中國土地改革協會名譽理事長
14：30－17：00	與談人	于俊明秘書長，中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 林子欽 教授，政治大學地政系教授兼主任、 中華民國土地估價學會理事長 林正雄理事長，中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 林建元 院長，文化大學環境設計學院院長、前台北市副市長 花敬群 教授，德明財經科技大學教授 徐世榮理事長，中國土地經濟學會理事長、政治大學地政系教授 曹奮平理事長，中華民國建築經理商業同業公會全國聯合會 彭建文 教授，台北大學不動產與城鄉環境系教授、 房市改革行動聯盟召集人 陳 謙理事長，中華民國不動產估價師公會全國聯合會 黃炯輝理事長，中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 蘇榮淇理事長，中華民國地政士公會全國聯合會 (依與談人姓名筆劃排列)
17:00	散 會	



## 房地產稅制改革—

### 兼顧土地居住正義、租稅公平負擔、健全市場發展

中國土地改革協會 卓輝華 理事長

房地產稅制改革涉及財產稅制之重大變革，更關係到中央與地方的財政收支，改革工程浩大。財政部在七、八月份的兩次部內座談會，即形成稅改結論；我們認為應廣邀地政與不動產相關產業與學術界參與，經過多次公開討論程序，傾聽財政部以外的財產稅改聲音，以凝聚對房地產稅制改革的共識。

台灣的房地產稅制建立在土地法、土地稅法、所得稅法、房屋稅條例等等法律，自成一套完整的財產稅制基礎。十餘年前房市低迷，土地增值稅被修正為減半徵收，近年來因房價高漲，陸續推出豪宅稅、奢侈稅，現在又提出房地合一實價課稅的主張。顯然政府對房地產稅制的思維，已流於與市場相調節或稅收考量，違反稅制合理穩定的精神？這些年來，究竟是政府怠忽職守，未落實原有房地產稅機制之執行，讓房地產投機成為顯學！還是現有稅制仍有所缺失亟待改進？政府應把握現在民意支持之時機，進行通盤考量與配套措施，方不致淪為治標不治本、疊床架屋、甚至只是選前討好選民的權宜政策。

這次發起房地產稅制改革論壇，我們有以下基本看法：

- 一、自用住宅是居住基本需求，無論交易或持有均應輕稅考量。

非自用住宅之交易稅或持有稅應從重考量。

二、 稅制改革應提升至行政院層級協調統合。

稅制改革牽涉土地與住宅正義政策，中央與地方政府財政功能等事宜，不宜僅由財政觀點逕行提出改革方案。

三、 應先落實執行現有房地產稅制作業，再研提配套改革方案。

現有房地產稅機制架構完善、行之多年，惟中央與地方政府每因選舉或技術考量，未能落實執行。很多縣市的房屋評定現值從民國七十年至今尚未調整，而公告土地現值只有市價的五到六成。建議中央應要求地方政府落實有法令要求，以市價為基礎，對房屋評定現值與公告土地現值之稅基合理評定，如有不足再研提配套改革方案。

四、 房地產稅制改革應有整體配套，交易、持有、優惠、懲罰等面向均應並重。財政部現在研提房地合一實價課稅，僅侷限於房地產交易所得稅概念，對於土地與房屋的持有稅制，包括自住優惠與非自住懲罰面向等配套稅制，故意忽略不提。課徵奢侈稅已經發生價漲量縮的前車之鑑，未來如不重視房地的持有稅，更易使房地產淪為囤屋閒置，市場閉鎖效果不僅嚴重影響政府土地增值稅收，也將衝擊房地產的市場流動性。

五、 房地產稅制改革應顧及房地產市場健全發展。

房地產市場從業人員如地政士、仲介、代銷、建經、估價、裝潢、家電、建材等相關產業，包括數十萬勞工家庭就業生計機會。在土地與居住正義的租稅政策通盤與配套考量下，房地產稅制改革應與經濟發展併同考量，讓房地產業健康發展。

本次論壇發起單位中國土地改革協會，一直以來致力於健全房地產政策與制度，此次房地產稅制改革不應該只有財政部的聲音與想法，因此邀集國內包括政治大學地政系、台北大學不動產與城鄉環境系、文化大學市政與環境規劃系、中國地政研究所、中國土地經濟學會、中華民國土地估價學會以及產業界的地政士、估價師、建築經理、不動產開發、仲介經紀、代銷經紀全國聯合會等 14 個團體共同舉辦本次論壇，除了上述基本看法與主張外，希望能讓政府聽到社會各界更廣泛的房地產稅改意見與建言，在未達到理想稅改目標共識前，房地產稅制改革論壇將持續舉辦下去。



# 報告人-王進祥名譽理事長

## 房地產稅制改革

— 財政部以外的聲音

### 王進祥

中國土地改革協會 名譽理事長

1

## 一、支持稅制改革

2

## 二、不贊成

- (一) 粗糙 修法?
- (二) 閉門 造車?
- (三) 未充分尊重 地政學者?
- (四) 未溝通 不動產專業團體?
- (五) 修法層級 太低?
- (六) 沒有完整 配套?

3

## 三、財政部 1/2

- (一) 記取以前教訓 嗎?
- (二) 重蹈 證所稅 覆轍?
- (三) 只修所得稅，  
持有稅 呢?
- (四) 「價」vs. 「稅」一體?

4

## 三、財政部 2/2

(五) 奢侈稅稅收 vs. 社會住宅?

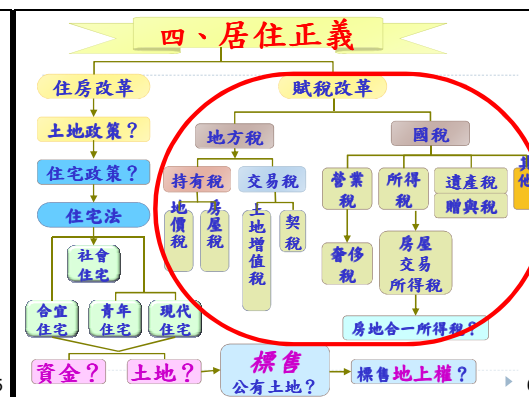
### 居住正義

→ 連結?

→ 落實?

(房地合一所得稅?)

5



# 五、行政院 整合 相關部會同步修法

7

# 財政部以外的聲音

8

# 壹、現行房地產稅制

9

## 一、一地五價

- (一) 公告地價(3年一次)
- (二) 申報地價→地價稅
- (三) 公告土地現值(1年一次)
- (四) 申報土地移轉現值→土地增值稅
- (五) 交易價格(市價)→實價登錄

10

## 二、一屋五價

- (一) 工程造價(建造執照)
- (二) 房屋標準價格(3年1次評定、公告)
- (三) 房屋現值→房屋稅
- (四) 契價→契稅
- (五) 交易價格(市價)→實價登錄

11

## 三、交易價≠課稅價≠估價

12

## 四、房地產持有稅 1/2

13

## 四、房地產持有稅 2/2

土地	房屋	
地價稅	房屋稅	豪宅稅
1. 基本稅率	1. 住家用	
2. 優惠稅率	(1) 自住	
3. 固定稅率	(2) 非自住	
4. 累進稅率	2. 非住非營	
(4稅率)	3. 營業用	
	(3用途)	

14

### 五、房地產交易稅 1/2

營業稅

契稅

印花稅

奢侈稅

交易所得稅

營利事業所得稅

(7稅)

15

### 五、房地產交易稅 2/2

序	課徵時機	稅目	納稅義務人
1	土地買賣	土地增值稅	賣方
2	房屋買賣	1. 契稅 2. 交易所得稅	買方 賣方
3	物權契約(公契)	印花稅	買方
4	法人出售	1. 營業稅 2. 營利事業所得稅	賣方
5	投機	特種銷售稅(奢侈稅)	賣方

16

### 六、房地產相關稅捐 1/2

	持有	移轉(取得、出售)		
		買賣、交換	繼承	贈與
地產稅	土地	地價稅	土地增值稅	免徵增值稅、契稅 改課 遺產稅(10%)
	建物	房屋稅	契稅	加徵贈與稅(10%)
易稅	2年內出售		特種銷售稅(奢侈稅)(10%、15%)	
	房屋交易所得(出售)	自然人	個人所得稅(5%~45%)	
		法人	營業稅(5%) 營利事業所得稅(17%)	
	契約(公定物權契約)	印花稅(1/1000)		

17

### 六、房地產相關稅捐 2/2

11稅?

(完整配套?)  
整體考量?

18

### 七、房地合一所得稅 1/3

房地合一所得稅

房屋交易所得稅 + 土地交易所得稅

19

### 七、房地合一所得稅 2/3

實價登錄 (101年8月1日)

實價揭露 (101年10月16日)

實價課稅 (105年?)

20

### 七、房地合一所得稅 3/3

土地增值稅 (憲法)

重複課稅

扣除(總額)

扣抵(稅額)

競合處理?

複雜?

21

### 八、稅制改革 1/3

土地交易所得稅 — 扣 — 土地增值稅

22

**八、稅制改革** 2/3

土地增值稅

↓

公平？合理？

↓

調高公告現值？ (稅基)

↓

調高稅率？

(91年土地稅法第33條)

▶ 23

**八、稅制改革** 3/3

捨簡就繁？

▶ 24

**貳、賦稅制度問題**

▶ 25

**一、房地產數量**

人口	房地產 (數量)		機動車 (輛) (2014.03)	
2,312 萬人	土地 (筆數) (2013年)	房屋 (棟數) (2013年)	2,040 萬	
	1,505 萬		小客車	627 萬
土地	公有	352 萬	793 萬戶	機車
都市土地 17%	私有	1,144 萬		
非都市土地 83%	公私	9 萬		
2/3以上為 山坡地				1,413 萬

▶ 26

**二、偏低稅負** <稅額表(2012年)> 1/3

項目	稅額	項目	稅額
地價稅	627.12 億	房屋稅	617.96 億
增值稅	811.37 億	契稅	116.93 億
遺產稅	192.76 億	贈與稅	90.04 億
印花稅	100.09 億	汽車 牌照稅	565.34 億

▶ 27

**二、偏低稅負** <稅額表(2013年)> 2/3

項目	稅額	項目	稅額
地價稅	708.26 億	房屋稅	630.13 億
增值稅	1032.55 億	契稅	135.60 億
遺產稅	140.77 億	贈與稅	96.51 億
印花稅	103.77 億	汽車 牌照稅	577.59 億

▶ 28

**二、偏低稅負** <稅額比較表> 3/3

項目	稅額		項目	稅額	
	2012	2013		2012	2013
地價稅	627.12 億	708.26 億	房屋稅	617.96 億	630.13 億
土地增值稅	811.37 億	1032.55 億	契稅	116.93 億	135.60 億
遺產稅	192.76 億	140.77 億	贈與稅	90.04 億	96.51 億
印花稅	100.09 億	103.77 億	使用牌照稅	565.34 億	577.59 億

▶ 29

**三、稅負不均**

(一) 平均 一筆土地 納稅 4706 元

(二) 平均 一棟房屋 納稅 7946 元

(三) 平均 一部車 納稅 9212 元

▶ 30

### 四、養車比養房養地難

養房

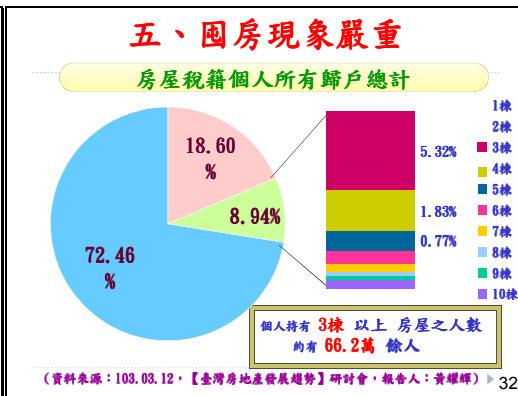
養地

**輕鬆**

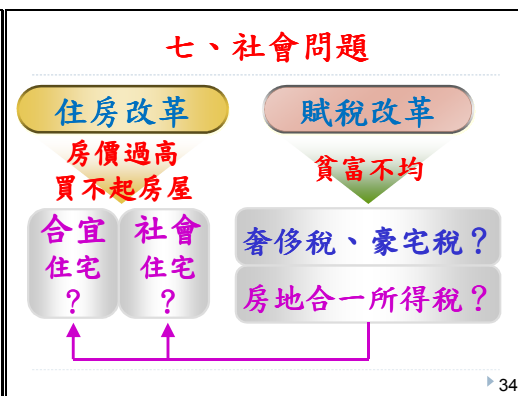
比

養車

▶ 31



- ### 六、變相之政策
- (一) 囤地、囤房 (成本低)
  - (二) 空地稅、空屋稅、荒地稅 (形同虛設)
  - (三) 同一年度內賣地 (無土地增值稅)
  - (四) 低利貸款 (財務槓桿)
  - (五) 游資無投資管道 (炒股、炒房、炒地)
  - (六) 政府帶頭炒作 (涉嫌?)
    - 1. 標售國有地
    - 2. 都市更新
    - 3. 容積獎勵
    - 4. 容積移轉
- ▶ 33



- ### 八、矛盾社會
- (一) 反商?
  - (二) 仇富?
  - (三) 紅眼?
  - (四) 狹心?
  - (五) 不相信政府?
  - (六) 為反對而反對?
- ▶ 35

### 九、豪宅有效稅率低得離譜 1/2

(一) 台北市大安區之豪宅「帝寶」

- 房屋面積為 125坪
- 地價稅每年只有 2.3萬元 (自用)
- 房屋稅每年 25.85萬元
- 市價以每坪 280萬元 (約為 3.5億元)
- 有效稅率 僅為 0.08%

▶ 36

### 九、豪宅有效稅率低得離譜 2/2

(二) 台北市信義區之「信義富邦」

- 房屋面積為 150坪
- 地價稅每年 2.49萬元 (自用)
- 房屋稅每年 5.06萬元
- 市價以每坪 220萬元計, 約為 3.3 億元
- 有效稅率為 0.02%

▶ 37

### 十、實價課稅

失信於民

▶ 38

**(一)實價課稅原則**

**平均地權條例**  
第47條 第6項

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關**配套措施完全建立**，並完成**立法後**，始得為課稅依據

▶ 39

**(二)房屋交易所得稅 1/2**

**所得稅法 施行細則**  
第 17 條之 2

個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定**核實認定**；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部**核定標準**核定之

前項標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請財政部核定之

**(二)房屋交易所得稅 2/2**

**(一)核實認定課稅(原則)** > **(二)核定標準(例外)**

▶ 41

**(三)102年房屋交易所得稅核定標準 1/2**

1. 出售房屋取得房價總額所得實價  
(1)所得稅法 14(1) 項 7 類  
(2)所得稅法細則 17-2  
(3)核實認定  
(4)計算財產交易所得額

A. 房地總價依公定比(土地公告現值與房屋評定現值之比)，分算出本次房屋之售價與前次房屋之買入價  
B. 計算房價差-所得額  
C. 繼承取得→取得房價以時價(房屋評定現值)認定  
D. 受贈取得→取得房價以時價(房屋評定現值)認定

2. 查定標準(稽徵機關得依此標準核定之)  
(依房屋評定現值作為核定標準)

台北市	房地價	市價	(1)房地總價，依公定價(土地公告現值與房屋評定現值)之比	(1)高級住宅	台北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點 15 點認定	48%
新北市	房地價	市價	(2)算出房價(市價)	(2)其他	(其他)	42%
其他縣市	房地價	市價	(3)15%為所得額	板橋、永和、新店	淡水、五股	三峽、深坑、八里
				三芝、中和、新莊	泰山、林口	其他
				土城、蘆洲		
				板橋、永和、新店	淡水、五股	三峽、深坑、八里
				三芝、中和、新莊	泰山、林口	其他
				土城、蘆洲		
台中市	西區	18%	東區	17%	北區	14%
	南區	14%	北區	14%	南區	12%
	西區	12%	東區	12%	北區	10%
	南區	10%	北區	10%	南區	8%

▶ 42

**(三)102年房屋交易所得稅核定標準 2/2**

臺南市	東區、中西區、安南	15%	南區	14%	永康	13%	新營	10%	其他	8%
高雄市	鼓山、三民、新興、前金	24%	苓雅、前鎮	23%	小港	21%	楠梓、楠梓西、楠梓東	20%	鳳山	16%
	旗山、三民、新興、前金	24%	苓雅、前鎮	23%	小港	21%	楠梓、楠梓西、楠梓東	20%	鳳山	16%
桃園縣	桃園、中壢、八德、蘆竹	20%	平鎮、龜山	18%	楊梅、大園、大溪、龍潭	12%	新屋、觀音、復興			8%
其他縣市	新竹市	17%	新竹縣(竹北市)	15%	苗栗縣(竹南、頭份)	10%	彰化縣(員林鎮、大村鄉、永靖鄉、社壇鄉)	9%	其他	8%
	基隆市	13%	嘉義市	10%						

(現代地政聯盟整理) ▶ 43

**(四)房屋實價課徵交易所得稅**

**查** (核課期間內 (5年內) 查稅)

取得價 (市價) → 買賣 → 出售價 (市價)

**查 銀行貸款私契** (取得成本)?

▶ 44

**(五)繼承、贈與取得者出售大補稅 1/3**

**所得稅法**  
第 14 條

個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得**合併計算**之第七類：**財產交易所得**：

凡財產及權利因交易而取得之所得：

一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額

二、財產或權利原為**繼承或贈與**而取得者，以交易時之**成交價額**，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額

▶ 45

**(五)繼承、贈與取得者出售大補稅 2/3**

繼承 取得 出售 → 出售價

贈與 (公定價) (市價)

1. 不用查 前次取得成本  
2. 以「公定價」為成本

▶ 46

**(五)繼承、贈與取得者出售大補稅** 3/3

1. 父母死亡 **繼承財產** 出售 →
2. 父母 **贈與子女財產** 出售 →

**市價 (賣) - 公定價 (取得)**

---

3. 父母  $\xrightarrow{\text{自用住宅稅率}} \xrightarrow{\text{贈與改辦買賣}}$  子女出售 →  
(民法112<sup>\*</sup>=無效法律行為轉換?)

**市價 (賣) - 成本價 (取得)**

▶ 47

**(六)查補稅**

▶ 48

**(七)財政部說法**

1. **實價揭露 去識別化**
2. **不知 實價登錄 標的**
3. **課稅 之 參考**

**≠ 課稅 之 依據**

▶ 49

**參、稅制改革**

▶ 50

**一、稅制變革歷史**

年度	政策	北市
96	金融海嘯	房價
98	禁售500坪以上國有地、遺贈稅率10%	43萬
99	選擇性信用管制	49萬
100	(非管制區)	資金南流 55萬
100.06.01	<b>奢侈稅</b> (非都會區)	資金南流 55萬
101.08.01	(實價登錄)	
101.10.16	(實價揭露)	
101	1. 停售國有地 2. 豪宅稅	豪宅劇天價
102	1. 建商搶建(容積管制) 2. 公告現值提高 3. 公告地價提高 4. 公告105年容積管制	預售屋紅單 62萬
103	房地合一所得稅?	

▶ 51

**二、103年度綜合所得稅**  
(總統103.06.04公佈施行) 單位:新臺幣元

級別	綜合所得淨額	× 稅率	- 累進差額	= 全年應納稅額
1	0 ~ 520,000	× 5%	- 0	= 0
2	520,001~1,170,000	× 12%	- 36,400	= 0
3	1,170,001~2,350,000	× 20%	- 130,000	= 0
4	2,350,001~4,400,000	× 30%	- 365,000	= 0
5	4,400,001~10,000,000	× 40%	- 805,000	= 0
6	10,000,001以上	× 45%	- 1,305,000	= 0

▶ 52

**三、房地合一所得稅** 1/2

**制度利弊**

(一) 利

▶ 53

**三、房地合一所得稅** 2/2

**制度利弊**

(二) 弊

1. 複雜 (重蹈“證所稅”?)
2. 避開「重複課稅」嗎?
3. **土地增值稅** 何去何從?

**難得有共識 → 修憲?**

▶ 54

### 五、房地合一所得稅 1/5

#### 案例

(一) 土地增值稅額 (假設)

土地漲價總數額	×	一般稅率	=	土地增值稅
500		40%		200

土地漲價總數額	×	自用稅率	=	土地增值稅
500		10%		50

55

### 五、房地合一所得稅 2/5

#### 案例

(二) 方案(甲) **扣抵** (假設稅率15%)

(分離課稅)

賣價	-	買價	-	成本	=	所得淨額	×	稅率	=	稅額
5000		2000		?		3000		15%		450

- 扣抵(一般)土地增值稅(200)→稅額=250→補200
- 扣抵(自用)土地增值稅(50)→稅額=400→補50
- 房地合一所得稅→450
- 扣抵稅額→公平→優惠稅率(失去作用)

56

### 五、房地合一所得稅 3/5

#### 案例

(三) 方案(乙) **扣除**

賣價	-	買價	-	成本	=	
5000		2000		500		?

(分離課稅)

所得淨額	×	稅率	=	稅額
2500		15%		375

- (一般)所得稅→ 200 + 375 = 575
- (自用)所得稅→ 50 + 375 = 425

57

### 五、房地合一所得稅 4/5

#### 案例

(四) 房地產出售成本

- 扣抵 → 450
- 扣除 →

房地出售成本	=	所得稅	+	土地增值稅
		375		一般 200 自用 50

- (一般增值稅) 所得稅額 = 575
- (自用增值稅) 所得稅額 = 425

58

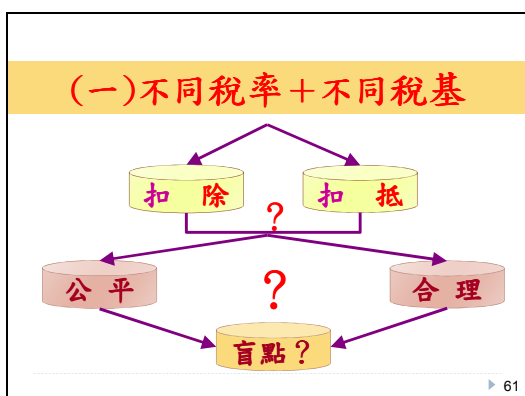
### 五、房地合一所得稅 5/5

土地增值稅	土地交易所得稅			
	一般	自用	扣抵後	扣除後
200	50	+250	+400	450
				+375
				575
				+375
				425

59

## 六、問題與提醒

60



- 重複課稅比想像複雜?  
(修? 稅法?)
  - 競合與除外要有完整配套?  
(農地、農舍、長期持有……)
  - 取得成本爭議問題多?  
1. 不宜以公式化計算?  
2. 以免行政爭訟增多!
- 62



<p>(五) 分離課稅與固定稅率 訂定要週延！</p> <p>(六) 奢侈稅需否退場要深思！</p> <p>(七) 持有稅過低應一併檢討！</p> <p>▶ 63</p>	<p>(八) 不能傷到自用、自住？</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 防杜借人頭、造假、逃漏？</li><li>2. 整體考量</li><li>3. 完善配套措施</li></ul>  <p>▶ 64</p>
---	---

<p>(九) 房地合一所得稅→ 立意佳、執行難？</p> <p>(+) 土地政策、住宅政策、 財稅政策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ 應一體化考量研修！</li><li>→ 行政院扛起責任來！</li></ul> <p>▶ 65</p>	<p>(+-) 落實公告現值接近市價 不是更簡單嗎？</p> <p>(+-) 只修土地增值稅 不行嗎？ (稅率)</p>
---	--

肆、稅制改革建議

詳【精闢與談】

▶ 67

與談人一-于俊明秘書長

「How To Do」比「Yes or No」更重要

## --稅制調整宜合理配套，減少後遺症

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

秘書長于俊明 謹提

### 壹、稅改應做好配套措施，避免產生租稅災難

根據 Haig-Simons 概括性所得的概念，土地移轉所發生之增益為所得，本應列入所得稅課徵範圍內，但由於憲法土地增值稅漲價歸公政策，將土地漲價自所得中分離出來，獨立課徵土地增值稅，該土地增值稅實際上是「所得稅的分離課稅」，土地交易並非未稅，今若將國稅性質的「所得稅」與地方稅性質的「土地增值稅」在稅基、稅率均不同的情形下併同核課，如未做好配套措施，其間造成之交易成本，將會產生租稅災難、影響經濟效率。

本會殷盼稅制調整，宜審慎評估、配套與培養稅基，否則良法美意，帶來的卻是「財產縮水」、「重稅擾民」、「產業蕭條」、「勞工失業」，將非人民之幸、國家之福。最新統計顯示，103年6月土地增值稅收，出現20個月來首見衰退，相關房產稅如房屋移轉契稅、短期頻繁交易的奢侈稅，也都是負成長。房市正在降溫，從國庫稅收可看出端倪。政府此時調整房產稅制，尤需格外謹慎。房地合一課稅目

的不在打房，房產景氣變化，建請納入考量，並且在稅制建構上，避免產生下列後遺症：

### 一、避免嚴重之「閉鎖效果」：

不動產交易相關稅負均屬機會稅，在重稅的情況下，不動產交易市場將產生嚴重的閉鎖效果(Locked-in Effect)；流量的減少，不僅影響土地增值稅、契稅、印花稅、房屋交易所得稅等稅收，造成拉弗曲線(Laffer Curve)之稅收銳減、影響地方財政、減少經常性資本提供外，也衝擊地政士、仲介、代銷、裝潢、家電等相關產業員工就業機會。根據經濟合作暨發展組織(OECD)於2010年出版《租稅改革與經濟成長》一書指出，各種課稅對經濟成長造成不同程度的傷害，其傷害程度依序為：公司所得稅最大，個人所得稅其次。國際貨幣基金(IMF)針對69個國家，在至少20年期間(1970~2009年)之觀察，於2012年發表「租稅結構與經濟成長研究報告」，結論亦認為就長期而言，調高所得稅，導致經濟成長趨緩。

### 二、避免弱化民眾「換屋能力」：

重稅下將弱化一般民眾換屋能力，影響住宅下濾過程(Filtering process)，致生活環境品質不能提高，也影響都市更新與一般重建創造之外部效益。

### 三、避免「轉嫁效應」增加購屋負擔：

租稅負擔落在彈性小的一方，租稅轉嫁效應 (Tax Shifting)，造成購屋民眾負擔增加。按不動產交易稅之所以被眾多學者認為是財團地主鉅富在負擔，其主要的理論根據是土地供給不變(即：供給彈性為零)。因此，不論不動產交易稅負多少，賣方絕對要自行吸收之。衡情論理，土地供給不變指的是全國土地總額不變，而不是指各次級市場土地供給不變。地價的決定固然受到全國土地總額的影響，但是，地價應該取決於各市場土地供求的變化，區位鄰域 (site neighborhood) 土地供給絕非固定不變，而是可以向外延伸的。所以，土地供給彈性也會因時間的延長而呈遞增的現象。只要供給曲線是一條正斜率的曲線，交易稅就一定會視供給彈性大小而或多或少轉嫁給購買者負擔。由於都市化，人口向都市遷移，以及公共設施的增加，造成市地需求不斷增加，已經形成地價上漲的壓力，再加上交易稅的加碼，地價就更水漲船高了。因為賣方只有在可以轉嫁其交易稅給買方時，才會出售其房地產，轉嫁效果反而讓民眾購屋成本增加。

### 四、避免影響「金融安定」：

以硬著陸採重稅方式果若將房價重創，民眾既有資產縮水，房貸本息卻不會因此減少，將產生新的一種民怨。另者，不動產交易差額既然固定，土地增值稅未課取的部分，全部歸到所得稅的國稅，地方政府勢必再大幅調整公告土地現值，形成地方與中央搶稅現象。當土地增值稅大增的情況下，根據稅捐稽徵法第 6 條第 2 項規定：「土地

增值稅…之徵收…優先於一切債權及抵押權。」，勢必也影響到金融機構抵押品的安定性。

## 貳、本會建議事項

就土地市場來說，以台北市為例，幾乎很難有完整的素地供給，都市更新案動輒十年而且開發風險極高，在土地相對稀少性、以及容積管制嚴格的情況下，土地成本推動房價上升，本會認為更應該進行檢討。至於所謂「居住正義」如果導入過度民粹，將影響效率，影響效率導致不能將餅做大，反而影響公平。經濟學對課稅有所謂「超額負擔(excess burdon of taxation)」的講法，本會認為用稅的手段去整治房市，應避免株連無辜、降低投資意願、減少就業機會，並請重視流動性如因而停滯，反而讓稅收更為減少。如何打造適合工商經營的租稅環境，增加消費、帶動投資、創造就業機會，讓經濟能夠成長，才有更多的餅可以分配，才是稅制改革的正確方向。本會建議如下：

### 一、宜先檢視稅改內容合憲性

- (一) 基於憲法第 143 條規定，土地所有權移轉係課徵土地增值稅，土地增值稅係憲法第 13 章所揭櫫之基本國策。財政部所謂維持現行土增稅制，無論採房地出售從綜所稅申報時扣抵或從土

地漲價總數額採稅基相減方式，都會產生兩套稅制系統並立而產生扞格之處，爾後將有兩個售價、兩個成本價之不同認列方式，甚至於在實務上將會發生「交易虧損免徵所得稅但仍納土地增值稅」之不合理現象。本會認為根本之道應廢除土地增值稅，讓房地合一實價課稅在稽徵上符合「節約原則」(canon of economy)，否則將同屬資本利得的所得稅、土地增值稅硬綁在一起，益見其治絲益棼。但若不修憲根本廢除土地增值稅的情況下，徒留土地增值稅形式上軀殼，是否能完全跳脫憲法第142及143條等相關規定束縛，不無疑問。

(二) 本會建議：在房地合一課稅方案正式出爐前，建請財政部宜就稅改內容是否具合憲性，詳加檢視，以確立此一重大稅改的法律基礎。

## 二、成本認定應符覈實課徵精神

(一) 房地或土地取得原因不一，有買賣、贈與、交換、拍賣、共有物分割、標售、讓售、繼承、遺贈等各種情形，如要納稅義務人舉證成本，但是在擁有房地期間所付出的成本不計其數，包括裝潢費、設備修繕、物價的通膨、貨幣的貶值等，試問又該如何推估與認定？過去對未保留大額憑證部分如何舉證？鑒於不動產具有異質性財貨特性，且交易情況不一，加以現行稅捐稽徵法令並未責成自然人保存購買憑證，如果採「部頒標準」

或「相關指標」等制式標準認列成本，不僅未符覈實課徵精神，在技術上亦難以反映個別不動產價格的動態變化及其獨特性，必然會造成民怨與大量的稅務爭議訴訟。

(二)本會建議：以買賣為例，分兩階段方式核實認列成本：

1. 第一階段：新稅制實施後第一次買賣，仍維持現行作法(房屋課徵所得稅、土地課徵土地增值稅)，作為過渡時期，惟此次申報之賣價，即為下次買賣時之成本，使不動產交易所得稅制在稅基上具有連續性。
2. 第二階段：新稅制實施後第二次(含)以後買賣，因為成本已在第一階段明確，符合稅捐稽徵之「便利」與「最少徵收費用」原則，也避免成本認定不一，造成徵納雙方困擾。

### **三、售價與互易之價格認定避免造成民怨**

(一)不動產具異質性，且隨房地供需、環境變遷、人口、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、土地規劃、管制與使用現況、災變、未來發展趨勢等因素有關，如果對售價或交換價格認定缺乏標準，恐會造成交易成本大增，嚴重影響經濟效率與不動產流動性。在民國 19 年，政府採取實價課徵土地增值稅，結果買方賣方互相串通、走暗盤，政府也查不勝查，民間地主怕實價課稅、乾脆不賣地給政府，這些都是後遺症。

- (二) 本會建議：先建立合理、可被接受與具操作可行性之認定機制，並且清楚告訴人民與稅捐稽徵人員認定方式，避免因為認定爭議、擔心圖利他人心理，造成房地產交易流動性受阻。

#### **四、稅制改革不應傷及持有自用住宅民眾**

- (一) 不動產交易稅制改革，不應傷及持有自用住宅民眾。現行土地增值稅對自用住宅用地採優惠稅率，如果再課所得稅，土地增值稅無論是用扣抵還是稅基相抵，都會使原來照顧民眾美意喪失。房地合一實價課稅不宜株連過大，排除對自用住宅實價課稅，以保障基本居住權不受波及，改革疑慮也會消除。

- (二) 本會建議：

1. 依照美國作法，對符合自用住宅規定者(過去 5 年中，房屋至少有 2 年以上用作自用住宅)，最高可以有 50 萬元美金的獲利可以免稅，而且該免稅優惠在一生中可以多次享用，但每次使用必須相隔 2 年(引自 2012 年 11 月 20 日稅務旬刊姜健國教授「美國房地產投資稅負」)。按稅制改革不是為了仇富，為保障基本居住人權，自用住宅出售免予課徵所得稅。。
2. 以都會區來說，因為幅員狹小、人口稠密，土地原料稀少，持有之自用住宅房價上漲，不代表即應成為犧牲者，不宜在金額訂定排富條款，以免徒增口舌之爭。



## 五、長期持有者宜給予租稅優惠

(一)長期持有者非以短期炒作為目的，故多數國家對長期持有者均給予租稅優惠，建請我國亦給予租稅優惠，避免株連無辜，並鼓勵長期利用。

(二)本會建議：

1. 持有期間在 10 年以上、20 年以內，減半徵收。
2. 持有期間在 20 年以上，免稅。

## 六、稅率宜採分離課稅

(一)買賣房地產的獲利為數年累積之所得，若與薪資與其他綜合所得合併累進課稅，勢必會對出售房產者帶來累進稅的懲罰效果，並不公平，並將產生下列後遺症：

1. 產生嚴重「閉鎖效應」(Locked-in effect)，影響正常流動，造成拉弗曲線(Laffer curve)之稅收銳減。
2. 將勞心勞力之所得，併同重稅率歸公，形同變相懲罰。
3. 加深「轉嫁效應」(Tax shifting)，增加承買人負擔。
4. 弱化民眾換屋能力，影響住宅下濾過程(Filtering process)，與都市更新。

(二)本會建議：參諸所得稅法第 14-2 條第 3 項：「納稅義務人.. 依.. 規定計算之證券交易所得額，不併計綜合所得總額，按 15%之

稅率分開計算應納稅額，由納稅義務人合併報繳」，房地交易建議參採前揭同屬資本利得課徵之證券交易，採「分離課稅」，稅率採 15%，而且隨持有年限予以減徵，以免影響流動性。

## **七、土地增值稅原免、減徵、不課徵與重購退稅規定應同步轉軌**

(一)土地增值稅原有免徵、減徵或不課徵，均有其原有政策目的與立法考量。以農業用地移轉為例，其「不課徵」土地增值稅係為鼓勵擴大農場經營規模，於適用上除須具備土地稅法第 39-2 條所定要件外，其原地價之認定亦有立法上之特殊性；再例，現行徵收前政府協議價購免徵土地增值稅，係為符合土地徵收條例第 11 條立法目的，凡此若未同步免徵所得稅，將使原來免徵土地增值稅目的喪失。是以，如果前揭免徵、減徵、不課徵、重購退稅土地增值稅規定，如果沒有併同所得稅制納入考量，等於說原有政策目的全部都不存在，恐造成政策未能一致性問題。

(二)本會建議：土地增值稅原來就有的減徵、免徵、不課徵與重購退稅規定，應該同步轉軌，以維繫原減、免政策目的。

## **八、避免重複課稅並鼓勵土地改良**

(一)按目前土地交易所得的課稅狀況「並非真正免稅」，而係依憲法先予課徵「土地增值稅」，且依租稅理論而言，其係採分離課稅

方式，暨屬「特種所得稅」之性質，並非真正免納所得稅。

(二)本會建議：

1. 土地增值稅不應以所得稅「費用」項處理。
2. 經土地原料加工(新建)後出售之房地，給予減徵，以鼓勵促進地用並提供市場房屋供給。

## 九、維繫不溯既往之法律基本精神

(一)土地交易目前係於所得稅法第4條第1項第16款前段規定：「左列各種所得免納所得稅：……16. 個人及營利事業出售土地、……，其交易之所得。」經查，其立法方式，係採「免稅」條款，並非「停徵」條款。依62年12月修訂所得稅法理由，特別闡明「本法本次修正前持有股票或債券者，其在本次修正前所發生之交易增益，仍應免稅，不受本次修正之影響，作此規定。」，恐將產生所得稅法第4條第1項第16款前段之「土地交易」，與同法第4條第1項第16款次段之「證券交易」兩者間，發生立法原則之矛盾、及法制之混亂，豈可不慎。

(二)本會建議：綜上，法律不溯既往原則，乃基於法安定性及信賴保護原則所生，用以拘束法律適用及立法行為之法治國家基本原則，其意義在於對已經終結的事實，原則上不得嗣後制定或適用新法，以改變其原有之法律評價或法律效果。是以，土地之交易，倘本次修法一旦變為不能免稅者，依法仍不得回溯至修法前之免稅期間，予以追溯課稅。

## 十、同步廢止奢侈稅

(一)從既往社會主義經濟體以外的所有先進國家經驗，奢侈稅的建制實施，都只見偶一擇採，但無一不是暫速即廢，主要是因為任何

類型的奢侈稅制，終究只見成本不見效益，只能促成一個「低值經濟」及「平價社會」，所能發揮整體公平正義的作用很小，卻十足可使國家經濟活力傷筋害骨，國際競爭力蕩喪。本會認為要健全房市，增加供給、提高交通便利性才是關鍵作法，寓禁於「稅」反而減少社會福利，並存有下列問題：

1. 寓禁於徵之奢侈稅，係濫用租稅之手段，而行禁止之實，與保障職業自由、財產權意旨，亦有所不符。
2. 奢侈稅犧牲量能平等負擔原則。
3. 既房地合一實價課稅，又續行奢侈稅，構成人民過重租稅不利負擔。

(二)本會建議：部分學者先進常言：「實價課稅上路時，就是奢侈稅廢止時」，房地合一實價課稅後，本會建議同步廢止奢侈稅。



## 與談人二-林子欽教授

房地產稅制改革－財政部以外的聲音

# 房地產稅基的界定

林子欽  
政治大學地政學系  
2014.10.8

## 前言

財政部：房地合一、實價課稅

一氣呵成 vs 上下對聯

2

## 與談人二-林子欽教授

## 持有稅

房地稅基分開：重課土地、輕課建物

提高土地利用強度

- 對土地課徵較高稅率，導致較高密度土地利用、減緩都市擴張壓力。
- 遺漏考量土地使用管制。在建蔽和容積管制下，稅賦影響土地利用的功能很難存在。

提前土地開發時機

- 提高稅負可以增加土地短期供給，促進土地利用並且抑制地價。
- 臺灣空地開發主要障礙原因多元。
- 中、長期土地供給數量以及價格影響難以預料。

3

地方政府主要稅源

行政成本

- 土地和建物分開課稅時，行政成本較高。

稅基公平

- 透過估價比值 (assessment ratio) 分配狀況，了解稅基與市價間的關係。
- 如果土地、建物分開課稅，無法區別土地和建物市場價格，估價比值也就無法應用。

改革方向

- 土地、建物分離估價以及課稅的做法弊多於利，未來方向應以房地為原則。
- 仍然保留房地分離的估價技術。
- 未來應以地政機關負責估價。
- 將地政機關地價單位轉型成不動產估價專業單位，提供政府各部門不動產市場資訊以及不動產估價。

4

與談人二-林子欽教授

## 交易稅

- 不動產交易課徵的稅屬於資本利得稅。
- 資本利得稅是對已實現利得課稅，沒有估價問題。
- 建物只會折舊，價值定無增加可能。就此觀點來看，所有不動產的資本利得都來自土地。
- 現制變動最小、甚至不用修法的方式，是將所有資本利得歸於土地增值。
- 資本利得稅率太高，可能導致資本外流，有礙經濟成長。然而，這個論點並不適用於土地或不動產市場。
- 投資在不動產的資本無法增加供給。在供給缺乏彈性的情況下，資本流入只會推升價格。

5

不動產價格上漲有益於社會整體嗎？

- 不動產價格上漲可能帶來財富以及火車頭效果。但是這兩個效果，在臺灣都缺乏證據支持。
- 不動產資本利得應該與其它所得分開課徵，而且課以較高的稅率。
- 不動產價格上漲帶來的住宅負擔能力降低、財富分配惡化等壞處，遠高於未獲證據支持的財富以及火車頭效果。

6



## 與談人三-林正雄理事長

---









## 與談人四-林建元院長(李欽漢教授代)

# 中國土地改革協會稅制改革論壇 -從規劃管制角度看稅制改革

與談人：林建元 中國文化大學環境設計學院院長  
李欽漢代 中國文化大學市政暨環境規劃學系 副教授

103年10月8日

## 一、目錄

- 一、房地實價課稅是必要的
- 二、土地變更回饋應朝向資本利得公平方向邁進
- 三、T.D.R屬財產交易應實質課徵所得稅
- 四、結論

與談人四-林建元院長(李欽漢教授代)

## 一、房地實價課稅是必要的

- 我國房、地稅率與他國相比不低，但稅負過低，造成養房、養地比養車容易之現象。
- 政府規劃管制政策未與稅制相契合
  1. 土地變更
  2. 容積移轉
  3. 都市更新
  4. 容積獎勵

## 二、土地變更回饋應朝資本利得公平方向邁進

- 經濟社會的變遷與發展，促進土地開發與變更。以致地價的價值提高；因此回饋機制應運而生。
- 民國85年「非都市土地管制規則」首先提出回饋機制。

與談人四-林建元院長(李欽漢教授代)

## 二、土地變更回饋應朝資本利得公平方向邁進

- 非都市土地管制規則：
- 回饋機制：於土地增值稅外，將土地因開發或變更所獲得之利益，收歸國有。
  1. 可建築之用地
- 回饋項目：
  2. 公共設施用地
  3. 繳納代金
- 土地變更回饋與土地增值稅重疊之意涵應予以整合，再未整合前，回饋比例應朝向**交易所得資本利得公平**方向前進。

## 三、T.D.R屬財產交易應實質課徵所得稅

- 依「古蹟容積移轉辦法」或「都市計畫容積移轉實施辦法」課稅。
- **原始地主**容積權益，於賣出容積獲利時可100%扣除成本，形同免稅。意免繳所得稅、土增稅及奢侈稅。**非土地所有權人**之容積買賣，才併入所得稅之課稅機制。
- 容積買賣與房地產買賣須申報之機制不同，故容積買賣如何與課稅機制結合？

與談人四-林建元院長(李欽漢教授代)



### 三、T. D. R屬財產交易應實質課徵所得稅

T. D. R課稅原則

項目	土地所有權人	所得性質	稅目	
賣方	土地所有權人	財產交易	免稅	
	非土地所有權人	個人	財產交易	綜所稅
		法人	財產交易	營所稅

資料來源：財政部

### 四、結論

- 房地實價課徵資本利得稅是必然趨勢。
- 規劃管制工具(T. D. R、變更機制)如何與稅制緊密結合，達到漲價歸公、全民共享之目的。

## 「房地產稅制改革—財政部以外的聲音」論壇

與談人：花敬群  
德明財經科技大學  
2014.10.8

### 不動產稅收

- 2012年1.17億坪土地交易，政府收到1033億元，平均每坪課稅883元，以20%稅率計算，每坪漲價4415元。
- 依據國家財富調查，全國房地產淨值大約112兆元。如果依照國外一般標準，用1%課房屋稅與地價稅，可以課到1兆1200億元。但是，去年全國房屋稅與地價稅一共課稅1,338億元，整整少了快一兆。

## 不動產稅改面對著怎樣的問題？

- ◆ 有人賺很多錢不用繳稅？或繳很少的稅？
- ◆ 房地這麼貴，為何有這麼多空著不用？
- ◆ 空屋這麼多房價竟還能繼續高漲？
- ◆ 房地價格這麼高竟然還財政困難？
- ◆ 為何這麼多人選擇拚物業而不要拚產業？
  
- ◆ 這是公平的問題，還是效率的問題？
- ◆ 是公平問題比較嚴重，還是效率問題？
- ◆ **我們應該先要處理的問題，原因與目的為何？**

## 該如何決定要處理的問題？

- 張盛和部長的說法：財政部只處理權責範圍內可處理的問題，就是交易所得稅。土增稅、地價稅與房屋稅，涉及內政部與地方政府業務，財政部不想碰。
- 張部長朋友在桃園賣農地賺20多億元不用繳稅故事
- 張部長說：過去政府曾經五次想要處理土增稅，都失敗，他不想當第六次。
- 行政院長說：支持財政部。
  
- 這些說法與前一頁所提到的問題，有關係嗎？
- 我們關心的是稅制問題，還是政府內部或政治問題？
- 是租稅公平問題還是房市無效率問題？

## 只改革利得稅的問題

- 稅源不穩且僅中央獲利
- 土增稅與利得稅的衝突問題：抵扣、賺賠認定
- 地方與中央爭稅問題：公告現值調幅
- 租稅轉嫁與閉鎖效果問題：價漲量縮、避稅
  
- 我們真的希望政府收到很多利得稅嗎？

## 同步推動持有稅改的好處

- 引導空屋釋出與價格調節：價跌量增、穩定產業
- 稅源充沛且穩定
- 增加政策調控工具與方法

## 持有稅改革的原則

- 行政院主導
- 實價課稅
- 自用輕稅，多資產增稅：95% vs. 5%
- 最好進行全國稅收再分配

## 怎樣的稅改才有意義

感謝聆聽，敬請整正

## 與談人六-徐世榮理事長

---

**不做政府打房的打手，要做落實土地正義的推手！**

**--房地合併實價課徵所得稅背離土地正義！**

### 中國土地經濟學會

平均地權、漲價歸公是憲法所規定的基本國策，制度上的設計乃是採取對土地課徵土地增值稅及地價稅，以此來實現土地正義。然而，經過多次修法扭曲，目前實施成效不彰，近年來房地產價格高漲，富者坐擁豪宅，而一般民眾卻是無力購屋，產生嚴重的貧富差距及居住正義問題。為解決此一問題，財政部拋出房地合併依實價課徵交易所得稅的風向球，但是，我們認為這是錯誤的方向，不僅無法實現土地公平正義，反有機會被扭曲為錯誤的政策，衍生更大社會問題。

我們認為，現行土地稅制無法實現土地正義的問題關鍵，並不在稅制設計，而在課稅稅基偏離實價；因此，只要落實以實價為稅基的課稅精神，土地正義即可實現。我們也認為，以房地合併課徵並採取所得稅稽徵的方式，明顯與現行土地增值稅制度形成競合，這不僅違背憲法基本國策，也會徒增修改稅法的困擾。再者，若考量立法院的修法成效，恐也會使公平正義的美意被扭曲，喪失實現土地正義的契機。

以往公告土地現值、公告地價與房屋課稅標準的偏低，猶如餓水油事件一般，是地方政府行政執行怠惰、中央政府監督不力的結果。實價登錄之後，稅基查核的結果與實價的關連仍令人質疑，公告土地現值、公告地價與房屋課稅標準偏低的情形，路人皆知。因此，強制課稅稅基合理反映市價，是符合公平正義的作法。政府倘真有心改革，就應考量如何讓稅基如實地反映真正買賣交易實價，這才是當前稅制改革的重心。我們也建議，應使用內政部現有的基準地地價評估制度、輔以不動產估價師制度，來實現上述目標。只要政府有決心，不需大費周章、冒修法的風險，並且可以產生立竿見影的效果。

土地稅制除移轉時課徵的土地增值稅外，另有地價稅的持有稅；財政部的交易所得稅方案，不僅忽視稅制改革的整體性，而且僅簡單召開兩次座談會，過於草率，在缺乏社會共識下要形成法案恐怕

只會淪為空包彈。政府過去為活絡房地產市場，連續以土地增值稅減半、土地增值稅稅率永久調降，以及調整遺產稅及贈與稅稅率為 10% 的長期措施，解決短期市場問題；然而，這反而淪為扭曲不動產市場的凶手。一個簡單的邏輯，如果財政部真有落實土地正義的決心，應致力於恢復土地增值稅稅率為 40%、50%、60%，以彌補稅率調整後土地增值落入私人口袋、造成房地產價格飆漲的錯誤。

土地稅制的思考層面絕不應僅只是稅收，而是必須與國家整體土地政策做連結，即土地稅是實現社會公平正義的重要手段。因此，我們捍衛的，並非是土地增值稅或是稅收，而是憲法揭櫫的土地正義、居住正義。面對房價高漲、居住公平正義的質疑，與其大費周章修改土地稅法、面對民意代表阻撓、扭曲法規的風險，不如強化行政執行績效，督促課稅稅基合理反映實價，落實不動產應有之持有成本及移轉成本，使不動產的使用與交易能回歸理性市場運作，這才是健全房地市場的有效作為。綜合上述，我們主張：

- 一、 房地合併課徵所得稅，雖簡化課稅行政，但無關公平正義。
- 二、 應以不動產買賣交易實價推估合理稅基，才能符合課稅公平原則。
- 三、 不動產持有課稅（房屋稅、地價稅）稅基，長期脫離合理價格，應同步改革以健全稅制。
- 四、 交易及持有之課稅對象，應普及所有不動產，以健全稅制。
- 五、 對於自用或直接生產使用者，應採取差別之優惠稅率。
- 六、 房地合併對土地與資本改良均採累進稅率，不符合公平正義，應採取差別稅率。
- 七、 建立以實價為基礎之合理稅基，公告地價、公告土地現值之查估也應反映實價。

## 與談人七-曹奮平理事長

---



# 房地產稅制改革 — 財政部以外的聲音

與談人：彭建文 教授  
台北大學不動產與城鄉環境系

1

## 一些數據

- 您認為不動產是一個很好的投資保值工具嗎？  
Yes, 93.4% (4.27)
- 您認為近年國內財富分配不均情形的惡化與不動產價格飆漲有關嗎？
- 89.5% (4.27)

## 與談人八-彭建文教授

---

### 一些數據

---

➤ 您認為國內不動產短期頻繁轉手以賺取價差之情形嚴重嗎?

➤ 88.7%

➤ 您認為國內土地囤積(養地)與低度使用現象很普遍嗎?

➤ 80.3%

---

### 一些數據

---

➤ 您認為不動產的增值主要歸因於社會進步與公共建設投資的貢獻，應由社會大眾共享嗎?

➤ 72%

➤ 您認為國內不動產交易逃漏稅現象嚴重嗎?

➤ 71.1%

---

### 一些數據

- 您認為國內不動產的持有成本（地價稅、房屋稅）偏低嗎？ 57.3%
- 您認為國內不動產交易的移轉成本（土地增值稅、財產交易所得稅）偏低嗎？ 65.4%
- 您認為地方財政不健全問題與政府未積極課徵財產稅有關嗎？ 54.4%

### 國內不動產稅制問題

- 稅基嚴重偏離市價，持有稅的有效稅率僅約 0.1%，移轉稅有效稅率僅約 6%
- 土地與建物分離課稅
  1. 房屋稅高於地價稅
  2. 稅基評定未整合，分屬地政與財政單位
- 稅率由中央統一訂定，無法因地制宜
- 針對自用住宅、自用住宅用地定義不清，且資格過於寬鬆

## 衝擊 1

- ▶ 稅收不足，中央與地方政府財政均嚴重惡化
- ▶ 房價增值利益大多歸私，貧富差距加大
- ▶ 大量精華地區土地閒置，空屋率19.3%，資源誤置與浪費。

## 衝擊 2

- ▶ 大量資源與資金集中不動產市場，房貸餘占GDP比重近40%，不利經濟發展，也潛藏金融危機
- ▶ 家戶購屋負擔過重，居住品質惡化
- ▶ 排擠居住以外其他消費

## 與談人八-彭建文教授

### 您認為下列何者對於抑制房價飆漲較為有效？

政府措施	次數	百分比	排名
提高貸款利率	289	36.40%	7
加重地價稅與房屋稅	221	27.80%	9
<b>興建平價(合宜)住宅</b>	426	<b>53.70%</b>	<b>5</b>
增加社會住宅	374	47.10%	6
<b>健全住宅資訊</b>	511	<b>64.40%</b>	<b>2</b>
取消房貸還本寬限期	155	19.50%	10
<b>課徵奢侈稅</b>	457	<b>57.60%</b>	<b>4</b>
降低貸款成數	272	34.30%	8
<b>實價課徵土地增值稅</b>	497	<b>62.60%</b>	<b>3</b>
<b>加強不動產相關逃漏稅稽查</b>	532	<b>67.00%</b>	<b>1</b>

### 對未來不動產稅制改革方向之看法

題號	題目內容	同意比例	平均數
12	您認為未來應將地價稅與房屋稅兩者加以 <b>合併為不動產稅</b> 嗎？	51.5	3.4471
13	您認為未來應將 <b>不動產買賣交易的所得併入所得稅</b> 課徵嗎？	68.1	3.6625
14	您認為未來不動產交易，應以 <b>實際成交價格</b> 作為不動產增值計算的依據嗎？	82.2	3.9597
15	您認為提高不動產的移轉成本，可能產生交易量萎縮而形成 <b>不動產市場閉鎖</b> （即無人願意交易）現象嗎？	58.1	3.3413

## 與談人八-彭建文教授

### 對未來不動產稅制改革方向之看法

方案	高持有 高移轉	高持有 低移轉	低持有 高移轉	低持有 低移轉	不清楚
減少都市土地囤積(養地) 與低度使用現象	29.7	45.2	12	2	11.1
抑制不動產短期頻繁轉 手以賺取價差之情形	30.6	7.2	52.4	1.8	8.1
減少高空屋率問題	24.3	45.6	13	6.2	11
健全地方財政	36.5	15.7	25.2	4.4	18.1

### 財政部版不動產資本利得稅

#### ► 土地增值稅+ 不動產利得稅

1. 如何抵扣(稅額、稅基)
2. 重購退稅如何適用
3. 是否與所得稅分離課稅
4. 更為繁瑣且課稅時間點不一致
5. 房屋增值大於土地增值之學理問題
6. 持有稅未配合調整將產生閉鎖效果
7. 地方與中央財政衝突→零和?

## 只改革半套會如何? 市場衝擊

- ▶ 高資本利得稅、低持有稅、低利率
  - 交易量萎縮
  - 土地增值稅↓、不動產資本利得稅↓
- ▶ 不動產經紀業、地政士業務↓
- ▶ 不動產供給減少→不動產價格↑

## 只改革半套會如何? 學理矛盾

- ▶ 已課徵土地增值稅，還課不動產資本利得稅→不動產利得=房屋增值
  - ↓
- ▶ 但房屋增值嗎? 還是僅折舊?
- ▶ 若房屋會增值，最多與租金一致

## 不動產稅改成功要素

- 對的改革方向(持有稅與移轉稅之搭配)
- 相關部門充分整合與配套 (內政部與財政部)
- 掌握民氣(區別自用與非自用、漸近調整)
- 確實執行(增稅前先捉逃漏稅)

## 改進方向1

- 不動產持有稅與移轉稅均以實價為稅基，無實價則以評定市價為稅基，稅率則由地方政府彈性調整
  - 廢除多價混淆，調整時間落後、且偏離嚴重市價之問題
  - 避免地價及標準地價評議委員會、不動產評價委員會等政治性決定地價問題
  - 前次成本以大量估價方式客觀評估，從寬認定



## 改進方向2

➤ 房地合一課稅為原則，分離為例外，即將地價稅與房屋稅合併為不動產稅

→ 符合實際不動產交易現況

→ 避免房地分離估價技術不足所造成之扭曲

→ 避免現行房屋稅遠高於地價稅問題



## 改進方向3

➤ 不動產持有稅與移轉稅需要配套一起調整，且持有稅宜重於移轉稅

→ 可穩定地方財政

→ 促進不動產有效利用，避免囤房、囤地

→ 避免閉鎖效果，影響產業發展



## 改進方向4

- ▶ 自用、自住、長期持有予以優惠稅率，反之則加重其持有與移轉成本
- 保障大多數僅擁有一戶自住家戶、自用者
- 明確且嚴格界定自住(自用)條件與面積，避免減免適用之浮濫
- 空地長期持有不應優惠，以避免囤地

## 改進方向5

- ▶ 以實價課徵土地增值稅，即可實質將不動產漲價增值歸公，不需額外加課不動產資本利得稅，再由中央與地方進行財政劃分
- ▶ 憲法143條第3項: 土地價值非因施以勞力資本而增加者，國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。

## 改進方向6

- ▶ 農地、農舍、工業用地之投機問題嚴重，亦應合理課稅

## 結論與建議

## 結論

- 抑制不動產投機及防止不動產格飆漲，應從健全不動產稅制著手
- 稅基嚴重偏離市價，導致有效稅率偏低，是國內不動產稅制核心問題
  - 不論持有稅與移轉稅均以實價課稅
  - 賦予縣市政府彈性調整稅率之權責
  - 依據不同目的給予稅率優惠或加重稅率

## 結論

- 土地與房屋宜合併課稅以符合實際交易情況，並減少分離估價之技術問題
- 針對不同投機情形採取不同的稅制組合
  1. 土地市場：提高持有稅
  2. 住宅市場：短期提高移轉稅，長期逐漸提高持有稅

## 結論

- ▶ 以實價課徵土地增值稅，即可在稅目與實質精神上符合憲法，不需額外加徵不動產資本利得稅

Thank you for  
Attention!



## 與談人九-陳謨理事長

---

### 「房地產稅制改革-財政部版以外的聲音」論壇

#### 與談內容

中華民國不動產估價師公會全國聯合會  
理事長 陳謨

#### 一、課稅應以財政目的為主，而非行政目的，課征交易所得稅之目的為何？應講清楚。

政府的財政收入欠缺是事實，但從特種交易稅(奢侈稅)到目前的不動產交易所得稅，一連串的動作都是由於不動產價格大漲所引發的，所以由提出的時機來看，似乎課征特種交易稅及不動產交易所得稅，都不是為了彌補財政收入的需要而來，而是以抑制房價標飆漲為主要目的，讓人覺得這是以稅務手段來遂行其行政手段所無法做到的事情，是不是這樣？行政單位應講對全國人民清楚。

#### 二、課稅以財政為目的或以行政為目的之不同。

如果是為了財政目的來課稅，則應該是長期穩定且全國一體適用的執行方案，因此較重視人民負擔能力，此外更須注重公平性。

稅務如果是為了行政目的，則應僅適用於短期間因應特殊狀況之目的所採用，而非做為長期施政的手段，其適用對象、施行時間及範圍則可彈性決定，而非一定是全國一體適用。

### **三、不動產市場變動大，區域發展狀態不一，以稅務手段干預不動產市場，全國一體適用容易錯殺無辜。**

不動產市場價格大漲、民眾購屋負擔不合理、房價所得比偏高，這些狀況並非全國共同一致的現象，而是有區域發展及市場供需狀況不同之差異，且其間的差異非常大，如果要以稅捐負擔來扮演行政手段的角色，干預不動產市場價格，且又是以全國一體適用的方式實施，容易錯殺無辜，為抑制大台北地區房價大漲之趨勢，所採行的不動產特種交易稅(奢侈稅)就是典型的案例，讓中南東部房價沒有大幅上漲的地區，也受到池魚之殃。

### **四、不動產市場價格大漲是稅制不健全所造成的，所以稅制健全後不動產市場價格就不會大漲？**

現行的不動產稅制已在全國施行多年，許多人把不動產市場價格大漲歸咎於不動產稅制不健全所造成的，如果這個論點是正確的，那為什麼在同樣的稅務體制下，台北市的不動產價格大漲，

中南部不動產價格卻沒漲，或許有人會說因為南北區域差異太大，那麼為什麼同樣在台北市，過去五年價格大漲但在更早之前的五年內價格卻沒有大漲，顯然不動產價格會大漲，不全然可歸責於是稅制不健全所造成的，現在大家一股腦的只談不動產稅制改革，全然不思考整體不動產管理體系的問題，好像是不動產稅制改革完成後，不動產價格就不會再大漲，房價所得比就可以降低到合理水準，而每個國民也都能買得起房子，如果你是抱著這樣的想法，我敢說你注定是會失望的。

##### **五、政府施政不能像父子騎驢反覆不一，無所適從。**

其實土地增值稅及房屋交易所得稅就是不動產的資本利得稅，如果是因為土地增值稅太輕不足以壓制不動產價格上漲，所以要另外增加不動產交易所得稅，那麼請別忘記不久之前才修法降低土地增值稅及遺贈稅之稅率，更何況如果認為土地增值稅率過低，大可提高稅率以彌補稅基偏低的瑕疵，由此可見財政部對於不動產稅制並沒有一套完整的架構，當民意反應土地增值稅及遺贈稅之稅率太高，造成資金外移不利產業發展時，就降低土地增值稅及遺贈稅之稅率，如今民意反應土地增值稅太低，是造成不動產價格暴漲的主因，又趕快立個不動產交易所得稅，在此同時財政



部是否應檢討如此一來是否會再次引發資金外流潮，以致影響產業發展，稅制決策只因輿論而如此反反覆覆，就能證明我們的行政官員更本沒有一套長達完整的政策方針，如此怎能應付社會的需要。

#### 六、防患未然勝於亡羊補牢，政府為何老是慢一步。

20 多年前台灣就經歷過一波不動產價格大漲，在短短的五年間不動產價格上漲了二到三倍，引發抗議民眾夜宿忠孝西路，可是在那次事件裏我們的行政單位學到了什麼？我敢說什麼也沒學到？如果有，房價應該不會大漲；如果有，行政單位早就準備了 18 套因應的方案使房價漲不上來，如果有，行政單位就不會到了房價已經漲了一兩倍了才在研擬要課征特種交易稅(奢侈稅)及不動產交易所得稅，行政單位從來沒有一套防患未然的措施，只有在事件發生、民怨四起後才手忙腳亂的尋找亡羊補牢的方法，因此行政部門別再因為民意反應、市場現象或中研院士的呼籲就急就章的推出新措施，目前當然必要重新檢討不動產稅制，但僅檢討稅制是不足以解決不動產價格暴漲的問題，因此政府如何能研擬一套防止未來不動產價格暴漲的策略方案，恐怕才是民眾所期待的。

## 與談人十-黃炯輝理事長

---

### 不動產拼大改 政府莫忘初衷

中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會  
理事長黃炯輝

不知是不是因為選舉近了，媒體議題受到排擠，最近的房地產交易市場特別地冷；反倒是，官方對房地產的態度卻是很熱絡，房地產的政策及制度改革持續不斷搬上台面，每每引起不小的話題波瀾。

台灣的房地產相關制度，源於「平均地權」，平均地權是國父孫中山先生首創的土地制度，最早起源於在西元 1904 年致公堂新章要義，第一章的綱領，即言明「本堂以驅除韃虜、恢復中華、創立民國、平均地權為宗旨」，西元 1905 年同盟會在日本東京成立時，便已將平均地權列為四大綱領。

早在百年之前，國父便已經了解，不動產是影響民生大計的重要環節，因此主張實施平均地權，目的在於「文明之福祉，國民平等以享之」，因此立下「漲價歸公」的原則，其後更將之納入憲法之中，成為不動產的祖師爺條款，由此可知不動產相關制度影響之深遠，與其重要性。

可惜的是，國父對於不動產的理想原則，始終難以實現，因此原本意屬於由民眾「自行申報地價」的作法，最後演變成土地公告現值及房屋評定現值，兩個現值長期偏低的結果，間接影響到稅負，稅負

代表的是社會的公平正義，因此不動產的低稅引發了不公之爭議。

經過這百年來的演變，其實不動產相關制度確實需要調整，必須要與時俱進，才能符合現況，因此要將相關制度檢討或是調整，站在業者及民眾的立場，基本上都是支持的，大家關心的是，要怎麼調整才會是民眾、業者及政府的三贏？調整的過程要舉一個怎樣的步伐，有一個多數人都能接受的輕重緩急與優先順序，才能適時適所，改革成功！

長期以來不動產的合併計價與分離課稅，被各界所詬病，因此這次財政部張部長提出，要將不動產稅制合一，不再是土地及房屋的相關稅負分離。張部長的立意良好，但是要怎麼合併、怎麼分離，其中可能衍生的問題，政府必須很重視。

目前得知最新的消息，財政部提出幾個稅改方向，將先從資本利得稅開始，房地產持有稅則維持現況；實價課徵的不動產所得稅將與年度所得分離課稅；稅率採分級制，不會只有單一稅率；另將以稅基相減的方式避免與土增稅重複課稅（意即已繳之土增稅額，可在申報個人綜所稅時扣除）。

這些方向看來已經有接納民間的部分心聲，至少在稅率及稅基部分有做調整，甚至在課稅對象上，也修正先以第二戶以上交易才會課稅，財政部希望把衝擊影響降到最低。

面對社會輿論對於房地稅合一的議題多所討論，身為代銷全聯會，我們也有一些建議要提出，政府應該要認真聆聽業者的聲音，才

能架構一個完整的改革制度與方向，並將其付諸執行。

資本利得稅要怎麼課?政府近年來的改革施政，最喜參考國外稅制稅率，美國的資本利得稅也不過是在於12%~18%不等，因此建議，資本利得稅的稅率，最好不動產的也是不要超過營業所得稅17%，如果最高稅率攀上財政部草案中的45%，對房地產業肯定是一項大災難。

草案中可能的方向重點還包括針對持有10年以上減徵、自用但總價超過3,000萬或是大面積住宅則要繳稅，看來政府就是針對購屋投資下政策重手。如果照這個方向繼續下去，未來這一、兩年在新制實施前，交易市場會被嚴重扭曲，包括10年內屋齡舊屋、大坪數房子，供給量將會非理性爆增，市場價量恐怕將是一片混亂。

另外不動產交易納稅義務人須舉證成本，有關成本之認列，鑑於不動產具有異質性財貨特性，對於擁有房地期間所付出成本，甚難臚列與認定，對於成本認列應考量新稅制實施後第一次買賣仍維持現行做法，作為過渡時期，為此次申報之賣價，即為下次買賣時之成本，使不動產交易所得稅制在稅基上具有連續性，也避免成本認定不一，造成徵納雙方困擾。

預售屋納入實價登錄，也是今年一個爆炸性的議題，政府立意良好，將所有房地產交易的資訊透明公開，我們都予以支持贊成，重點還是在於如何執行，以及如何避免執行過程中可能產生的弊端。

「假登錄」及「退戶查核」，還是未來可能產生的兩大問題，假登錄的資訊可能誤導買方消費者對價格的認知，官員無從研判及查

察；後續若有退戶，又該如何呈現在登記資料上，也是執行上的一大問題，都必須事先加以克服後，才不會發生「拆了東牆補西牆」的窘況。

不動產稅制改革，是這一波改革的重心，朝著房地稅合一的方向著手，無可厚非；但是，若用稅的手段去整治房市，應避免株連無辜造成平民中產階級資產縮水、降低投資意願、減少就業機會，若因此造成流動性因而停滯，反而造成稅收的減少。

站在執政者的角度，不動產改革攸關百年大計，應該從更長遠的觀點來考量，平均地權的精神就是要實踐社會的公平正義，而稅制僅是實踐的手段之一，應該要順應時代的新變化與需求，檢討不動產的相關法令做整體調整。

例如政府要推動租屋，要拓展地上權住宅，那土地法中有關房屋及基地租用的條文，是否應該順應時勢調整；要實踐公平正義，空地稅要不要復徵？空屋稅要不要開徵？實價登錄資料要運用到實價課稅，要如何修訂地政三法？諸如等等，不動產有太多需要置喙之處，這些都是內政部責無旁貸的職責，絕非單一的財政部就能取代的。

## 「房地產稅制改革— 財政部版以外的聲音」論壇

與談人

中華民國地政士公會全國聯合會  
理事長 蘇榮淇

### 目前課稅現況為房地分離—出售土地免納所得稅

第4條所得稅法（免納所得稅）

**下列各種所得，免納所得稅：**

十六、**個人及營利事業出售土地**，或個人出售家庭日常使用之衣物、家具，或營利事業依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產，**其交易之所得**。

個人或營利事業出售中華民國六十二年十二月三十一日前所持有股份有限公司股票或公司債，其交易所得額中，屬於中華民國六十二年十二月三十一日前發生之部分。

十七、**因繼承、遺贈或贈與而取得之財產**。但取自營利事業贈與之財產，不在此限。

## 與談人十一-蘇榮淇理事長

### 財政部目前思考政策方向—採誠實申報、選案查核

- 2014/07/24 聯合報報導 (張盛和：實價登錄非實價課稅依據)
- 不動產交易所得稅改啓動，今日召開首場座談會，方案已見雛形，朝向房地合一實價課稅。財政部長張盛和說，從奢侈稅上路三年的經驗來看「實價的認定不難」，未來不動產交易所得稅仍採誠實申報原則，國稅局再選案查核，不會採用實價登錄的資料。
- 張盛和說，實際買賣交易就是房地合一，買方賣方因利益相抵觸，可以互相制衡勾稽，不易互相套招。加上仲介有履約保證，交易、貸款都有合約，價格愈來愈透明，實價課稅也愈來愈不是問題。

### 財政部擬比照奢侈稅課稅方式(1)

#### 特種貨物及勞務稅條例

#### 第2條第1項第1款(課稅範圍)

本條例規定之特種貨物，項目如下：

一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第五條規定者，不包括之。

#### 第7條(稅率)

特種貨物及勞務稅之稅率為百分之十。但第二條第一項第一款規定之特種貨物，持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。

#### 第8條第1項(稅基)

納稅義務人銷售或產製特種貨物或特種勞務，其銷售價格指銷售時收取之全部代價，包括在價額外收取之一切費用。但本次銷售之特種貨物及勞務稅額不在其內。

## 財政部擬比照奢侈稅課稅方式(2)

特種貨物及勞務稅條例

第16條第1項(申報繳納方式)

納稅義務人銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，應於訂定銷售契約之次日起三十日內計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。

第22條(罰則)

納稅義務人短報、漏報或未依規定申報銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物或特種勞務，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。

利用他人名義銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。

## 房地合一實價課稅方式—所得稅法(1)

所得稅法第71條(結算申報)

納稅義務人應於每年五月一日起至五月三十一日止，填具結算申報書，向該管稽徵機關，申報其上一年度內構成綜合所得總額或營利事業收入總額之項目及數額，以及有關減免、扣除之事實，並應依其全年應納稅額減除暫繳稅額、尚未抵繳之扣繳稅額及可扣抵稅額，計算其應納之結算稅額，於申報前自行繳納。但依法不併計課稅之所得之扣繳稅款，及營利事業獲配股利總額或盈餘總額所含之可扣抵稅額，不得減除。



## 房地合一實價課稅方式—所得稅法(2)

### 所得稅法第 110 條(罰則)

納稅義務人已依本法規定辦理結算、決算或清算申報，而對依本法規定應申報課稅之所得額有漏報或短報情事者，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。

**納稅義務人未依本法規定自行辦理結算、決算或清算申報，而經稽徵機關調查，發現有依本法規定課稅之所得額者，除依法核定補徵應納稅額外，應照補徵稅額，處三倍以下之罰鍰。**

營利事業因受獎勵免稅或營業虧損，致加計短漏之所得額後仍無應納稅額者，應就短漏之所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額，分別依前二項之規定倍數處罰。但最高不得超過九萬元，最低不得少於四千五百元。

第一項及第二項規定之納稅義務人為獨資、合夥組織之營利事業者，應就稽徵機關核定短漏之課稅所得額，按所漏稅額之半數，分別依第一項及第二項之規定倍數處罰。

## 實價登錄—地政三法(1)

### 平均地權條例第47條第6項

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

- (一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
- (二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

**已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。**

第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

## 與談人十一-蘇榮淇理事長

### 實價登錄—地政三法(2)

#### 地政士法第26-1條第4項

地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

**已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。**

第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

### 實價登錄—地政三法(3)

#### 不動產經紀業管理條例第24-1條第5項

經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

**已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。**

第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

## 與談人十一-蘇榮淇理事長

### 結論：房地合一實價課稅應與實價登錄結合

- 課稅範圍不同：(實價課稅不宜再以查核為主要手段)  
奢侈稅僅適用於持有期間在二年以內之不動產再出售  
房地合一實價課稅卻適用於所有不動產之出售
- 一、房地合一實價課稅—  
如同現制交易前的土地增值稅的試算，日後「實價課稅」應使民眾於交易前明瞭所得稅賦負擔。
- 二、實價課稅應與實價登錄結合—  
結合後，今日買方實價登錄的買進價格就是賣方出售價格，也就是明日買方出售時之成本。故實價登錄的價格因買賣雙方的利益相抵觸將難作假，亦可作為實價課稅誠實申報的價格，可免除大多數案件動輒採取勞民傷財的查核作為。



## 中國土地改革協會

### 沿 革

中國土地改革協會，係地政界前輩大老 蕭錚先生於民國三十年代所創建。蕭錚先生，原先成立「地政學院」，倡導地政學術研究和培育地政專業人才，大力推展土地改革實務，後於民國三十六年四月六日改組，正名為「中國土地改革協會」。

國民政府遷台以後，中國土地改革協會，更加集結黨政高層決策人士，增進土地政策決策之功能；尤以深入土地、農林、漁牧之基層，並於各縣市成立分會，共同宣導「農地農有」、「農地農用」的「耕者有其田」政策，應屬台灣地區協助政府推展各階段土地改革工作之部門。

中國土地改革協會，係台灣地區民國四十年代土地改革成功之推手，現為全台灣集結最多地政產官學者之人民團體，現任理監事成員中包括：前考試院副院長、前行政院秘書長、前國民黨秘書長、海基會董事長、前考試院委員、前監察院委員、前考試院秘書長、前銓敘部部長、前內政部常務次長、地政司司長及地政司前司長、副司長與臺北市政府副秘書長、各縣市政府地政局處長、前處長、副處長等官方代表及政治大學、台北大學、文化大學、逢甲大學等學術界系主任、所長、教授與台灣地區不動產估價師公會、地政士公會、不動產仲介經紀同業公會等業界精英所組成。

中國土地改革協會，於民國八十年十一月，召集第十三屆年會時，蕭錚先生因擔任理事長四十餘年，乃委請曾任地政司司長多年，且時任考試院考試委員及考試院秘書長之張維一先生，代掌中國土地改革協會理事長之職。

張維一理事長，自八十年代，大力推展土地改革大業，尤以對台灣地區地政電腦化之貢獻更多，續任中國土地改革協會第十四屆理事長。嗣後，另由李鴻毅先生（十五屆）、吳容明先生（十六屆）、殷章甫先生（十七屆、十八屆）、趙淑德女士（十九屆）、張元旭先生（二十屆、二十一屆）、王進祥先生（二十二屆、二十三屆）分別續任理事長，現任（第二十四屆）理事長為卓輝華先生於民國一〇三年接任。

卓輝華理事長，政治大學地政博士，曾擔任行政院國家資產經營管理委員會委員、中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長，現為名譽理事長，並兼任國立臺北大學不動產與城鄉環境學系助理教授。

# 房地產稅制改革—財政部版以外的聲音

## 論壇

### 論壇籌備工作小組成員：

卓輝華 理事長  
林秋綿 秘書長  
毛惠玲 副秘書長  
朱南玉 主任委員  
林俊銘 主任委員  
涂世忠 主任委員  
張欣民 主任委員  
吳宜學 主任委員  
徐國城 主任委員  
蕭明康 主任委員  
吳珮雙 秘書  
高蜜珊 執行編輯

「房地產稅制改革-財政部版以外的聲音」論壇會議手冊

中國土地改革協會編輯委員會印製

# 備忘錄

