

# 房地分離 實價課稅

兼顧 土地居住正義  
租稅公平負擔  
健全市場發展

報告人：卓輝華

中國土地改革協會 理事長

## 稅改 房價調節？稅收考量？

- 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。
- 政府對房地產稅制的思維，  
流於與市場相調節？  
稅收考量？

## 房地分離 實價課稅 座談內容

- 能否恢復土增稅率**40%、50%、60%**？
- 採實價申報，房地分離估價？
- 公告地價與公告土地現值查估合一？
- 查估機關與技術之統合？

## 房地合一 VS. 房地分離

- 追求漲價歸公的政策理念
- 以實價課徵資本利得稅
- 方法：房地分離？  
房地合一？

## 土地政策與土地稅

- 平均地權：地盡其利、地利共享
- 漲價歸公四大辦法：
- 以地價為核心來執行政策的具體辦法
- 規定地價
- 照價徵稅
- 照價收買
- 漲價歸公
- 「以防止私人為土地之兼併、富源之壟斷」

陸正

## 土地稅制 四大政策面向 交易、持有、優惠、懲罰並重

- 交易：土地增值稅
- 持有：地價稅(值百抽一)
- 優惠：自住者輕稅
- 懲罰：非自住者重稅(空地稅、荒地稅)
- 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，均忽略不提。

# 漲價歸公辦法

## ■ 土地增值稅

## ■ 地價稅

- 「民國三十五年之土地法修正，在實現漲價歸公方法上，有一最重要的突破，即將地價稅累進稅率形式，改成為落實而嚴格的規定。該修正是企圖回歸地價稅制的一項努力，如果成功，即可將實現漲價歸公方法，由土地增值稅制改變為地價稅制。……累進稅率地價稅制確有課徵地租之功能，但必須基於一個假設前提，即累進起點地價必須永遠固定！」

蕭錚平均地權之理論體系p.198

## 平均地權初衷 人民自報價格

- 1、自報地價：**由人民自行申報地價，藉以劃分公私權益
- 2、照價徵稅：**因未來文明增長之地價課徵地價稅逐年收歸公有。
- 3、照價收買：**按申報地價收買土地，藉以制止人民低報地價，並取得需用土地
- 4、漲價歸公：**地價因社會努力的上漲部份，屬於公共權益，應收歸公有。

## 民智未開、資訊不明 政府代為編制土地現值

- 1964年第二次都市平均地權條例修正，為免民眾於土地移轉申報現值無所依循，政府審核無客觀標準，乃增訂由政府編制土地現值表，每六個月公告一次。
- 1968年第三修正時，鑑於作業耗費人力，改為每年公告一次。
- 執行課題：民意代表壓力、估價技術、民眾稅負等因素，公告土地現值無法接近市價。又因每年公告一次，無法漲價歸公。

## 土增稅率 越來越低

1954年，制定「實施都市平均地權條例」

土增稅率100%、90%、70%、50%、30%

1964年，土增稅率80%、60%、40%、20%

1977年，實施「平均地權條例」60%、50% 40%

1992年10月，王建煊主張實價課土增稅而致下台

2002年1月，土地增值稅稅率，減半徵收。

2005年1月，土增稅率永久調降40%、30%、20%

**2013年，房地合一 實價課稅！ ？**

## 公告地價 公告現值 兩價分離

- 1988年至1990年間，房價飆漲，學術與行政界呼籲將公告土地現值調整接近市價。
- 當時課徵土地增值稅和地價稅的稅基，為公告土地現值與公告地價，兩者是同為一價。
- 各方呼籲調高公告土地現值是為貫徹漲價歸公精神，並對長期持有住宅者，維持較低公告地價。
- **1991年，公告地價與公告土地現值採兩價分離。**
- **現行公告地價只有公告現值20%-30%**

## 房地合一實價課稅之背景

- 1、公告土地現值與市價有落差，造成土地交易按公告土地現值核計之漲價總數額低於實際獲利，致土地增值稅稅負偏低。
- 2、同一土地如於同一年度買賣，因前次移轉現值與本次移轉現值相同，無須繳納土地增值稅，同一年度內買賣土地幾乎無租稅負擔。
- 3、房屋交易如取得時間久遠，其取得成本及費用尚難查證，依規定按房屋評定現值設算之所得額，遠低於實際獲利，致房屋交易所得稅負偏低。
- 4、房屋及其坐落土地未合併課稅，實務上建設公司透過操縱房地價格比例，提高土地售價，壓低房屋售價並提高建屋成本費用，規避其房屋交易所得稅。

# 政府每年查估**1500**餘萬筆地價

- 公告土地現值每年約**1500**萬餘筆
- 房屋交易棟數每年**35-40**萬棟
- 未來土地增值稅稅基，建議採實價查估
- 依據交易個案實價，分離出土增稅稅基

## 房地分離 實價課稅 可行方向

- 廢除公告土地現值，恢復民眾自報實價，
- 以法定估價程序，計算土地增值稅基。
- 現行之公告現值區段地價估價作業，改作為課徵地價稅稅基。
- 統合地政與財稅機關之估價技術，以房地實價估算地價與房價，作為土增稅和房屋稅之稅基。

## 實價課稅 VS. 估價技術

- 修正平均地權條例、房屋稅條例、地價調查估計規則等相關地價、房價評定之規定。
- 未來交易均採實價申報制。
- 以個案交易實價，分離房價、地價。
- 擬定法定估價程序，將實價分離出地價與房價。
- 房價依房屋稅條例規定評估之。該房價即為課徵房屋稅之稅基。

## 土地增值稅稅基 個案估價

$$\begin{aligned} & \text{房地合一實價} \\ & - \text{房屋評定價值(房屋稅基)} \\ & = \text{土地增值稅稅基} \end{aligned}$$



# 採現行 土地增值稅基 估價模式

## ■ 地價調查估計規則(14條)估價方式

### ■ 一、地上無建物者

- 土地正常買賣單價=  
正常買賣總價格÷土地面積

## ■ 二、地上為區分所有建物之買賣個案

- - 1、核算房地買賣實價
  - 2、計算建物現值
  - 3、估算建物裝潢、設備及庭園設施等費用。
  - 4、估算建物買賣正常利潤。
  - 5、計算土地出售總價格。
- 土地可出售總價格=  
房地出售總價格  
—建物現值  
—建物之裝潢、設備及庭園設施等費用  
—建物買賣正常利潤

## 房屋評定價格 房屋稅條例第11條

- 房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：
  - 一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
  - 二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。
  - 三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。
- 前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

## 建物現值估計(地價調查估計規則第12條)

建物現值之估計程序如下：

- 一、計算建物重建價格。其公式如下：  
建物重建價格=建物單價×建物面積
- 二、計算建物累積折舊額。其公式如下：  
建物累積折舊額=建物重建價格×建物每年折舊率×經歷年數
- 三、計算建物現值。其公式如下：  
建物現值=建物重建價格—建物累積折舊額

## 估價機關統合

- 將房屋稅基(不動產評價委員會)與土地稅基(地價及標準地價評議委員會)之查估機關統合
- 設立中央與地方的房地估價審議委員會

## 房地合一 VS. 房地分離

- 一、房地合一需修正所得稅制，土地增值稅維持現制課徵。房地分離只需修正土地估價方式。
- 房地合一：營利事業或個人課稅所得之計算以減除土地現值漲價總數額方式消除重複課稅，使土地增值稅之租稅優惠得以同步轉軌，不涉及憲法修正及不影響地方財政，影響層面較小。
- 房地分離：無須修憲，更不影響中央地方財政分配爭議，維持漲價歸公精神。

## 房地合一 VS. 房地分離

### ■ 二、房地合一：對於營利事業之處理

採以出售房地總價額減除取得成本、必要費用及公告土地現值漲價總數額為課稅所得，於年度結算申報時併入營利事業所得額課稅，與現行課稅規定相同。

### ■ 房地分離：維持現制

## 房地合一 VS. 房地分離

### 三、房地分離可以維持現制

#### 財政部 房地合一：個人課稅之初步修正方向

##### (一)課稅方式

- 以房地合一之實際交易價格計算交易所得，與現行綜合所得分離課稅。

##### (二)課稅稅率

- 比照現行綜合所得稅課稅級距及稅率課徵

##### (三)長期持有優惠

- 原則上以持有房地超過2年，按超過2年之年數減徵，最高減徵75%。

## 財政部 房地合一： 個人課稅初步修正方向

### ■ (四)自用住宅優惠

- 1、就所有權人與其配偶及未成年子女僅有一戶房地、出售房地總價額在一定金額以下，並符合相關自用住宅規定者，得予免稅
- 2、納稅義務人重購自用住宅，除重購價格高(等)於出售價格可全額抵退稅外，重購價格低於出售價格，亦可按比例抵退稅。

## 財政部 房地合一： 個人課稅初步修正方向

### ■ (五)取得成本

- 1、原則按實際取得成本認定。
- 2、納稅義務人無法提示取得成本者，以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定其成本。

## 財政部 房地合一： 個人課稅初步修正方向

### ■ (六)相關費用

- 1、原則按實際費用認定，例如：
  - (1)出售房屋及土地支付之必要費用。
  - (2)改良土地已支付之全部費用
- 2、未能提出相關費用者，按成交價額一定比例設算。

## 財政部 房地合一： 個人課稅初步修正方向

### ■ (七)稽徵方式

自房地所有權移轉登記日之次日起算30天內，填具申報書，向稽徵機關申報繳納；同一年內有2次以上出售房地者，應於辦理後一次申報所得稅時，將同一年內以前各次出售房地交易所得合併申報繳納稅額。

# 結論與建議 房地稅改方向

- 恢復土增稅率**40%、50%、60%**
- 房地分離，實價課稅(廢除公告土地現值現行之作用，改採實價個案查估)。
- 現行公告地價改以公告土地現值查估
- 財政與地政房地價格查估機關與技術統合
- 自用住宅輕稅考量。非自用住宅從重考量。
- 行政院層級協調統合稅制改革。
- 交易、持有、優惠、懲罰之整體配套
- 顧及房地產市場健全發展。

■ 以上個人淺見

■ 敬請指教