

房地合一所得稅

王進祥

仲 裁 人
地 政 士
不 動 產 經 紀 人
不 動 產 估 價 師

中 國 土 地 改 革 協 會	名 譽 理 事 長
中 華 民 國 地 政 士 公 會 全 聯 會	榮 譽 理 事 長
中 華 不 動 產 仲 裁 協 會	副 理 事 長
中 華 民 國 消 基 會 房 屋 委 員 會	委 員
德 霖 技 術 學 院	專 技 副 教 授

1

大 綱

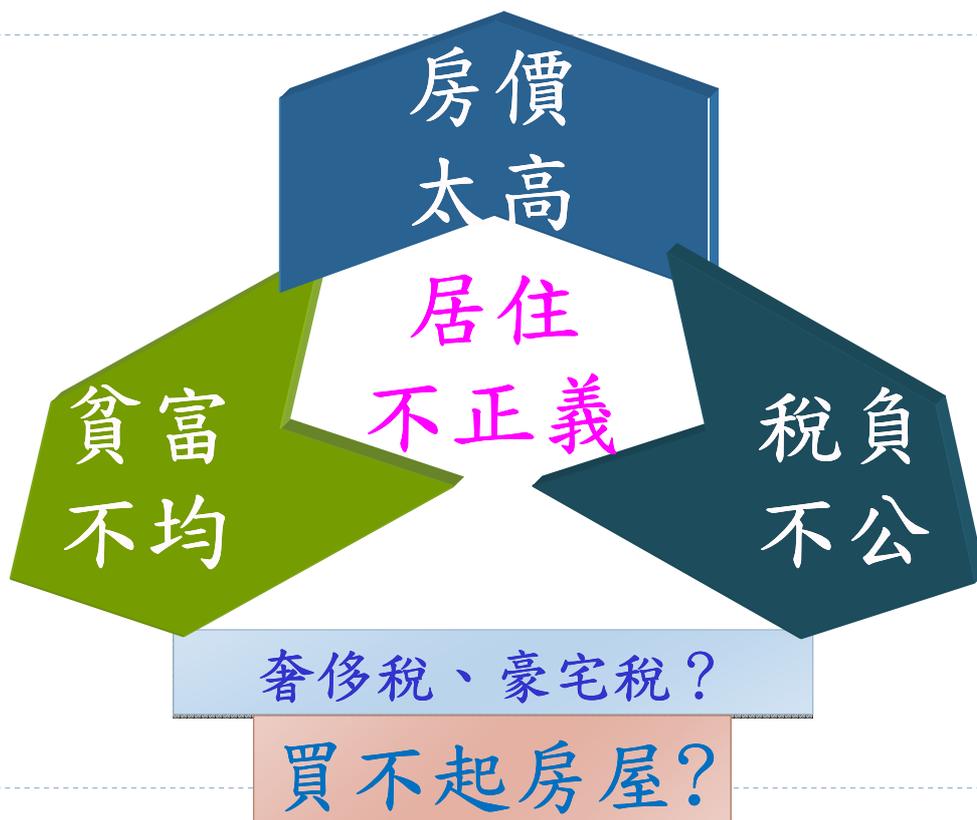
壹、問題	3
貳、稅制改革	14
參、間接實價課稅	36
肆、房地合一所得稅之 問題與盲點	47
伍、疑慮	52
陸、具體建言	64

2

壹、問題

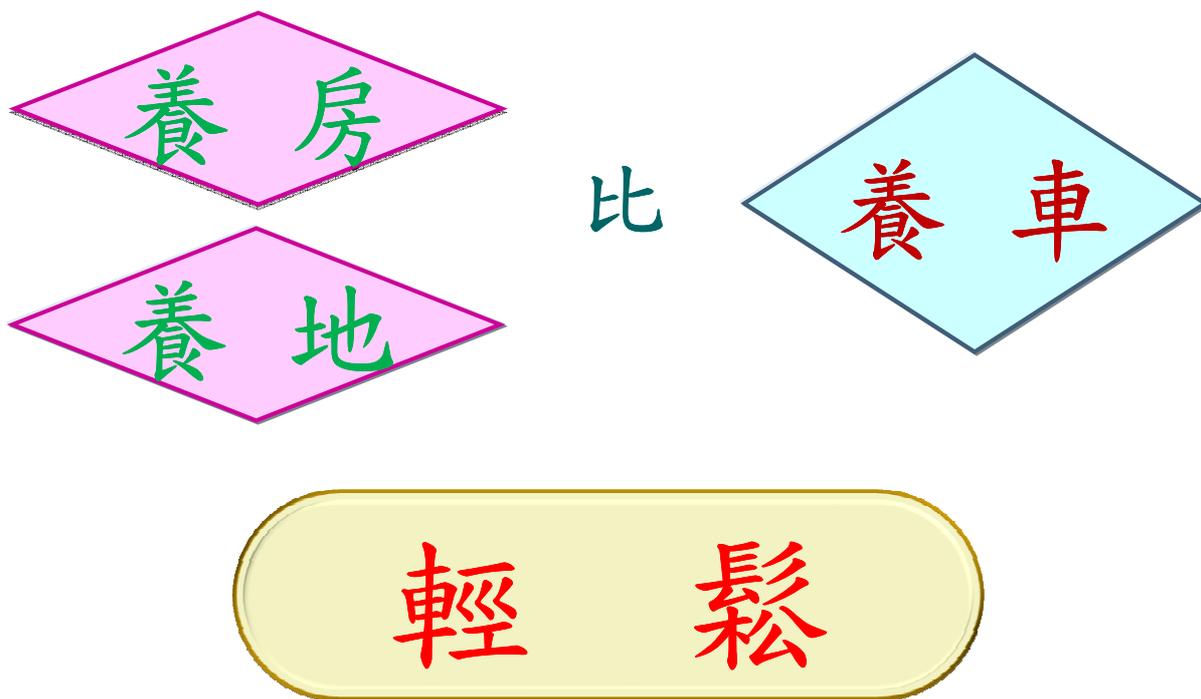
▶ 3

一、居住不正義



▶ 4

二、養房養地比養車輕鬆



▶ 5

三、持有稅偏低

(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

▶ 6

四、房地產數量

人 口	房地產 (數量)		小客車
2,312 萬人	土地 (筆數) (2013年)	房屋 (棟數) (2013年)	627萬
	1,505 萬	793萬 戶	

7

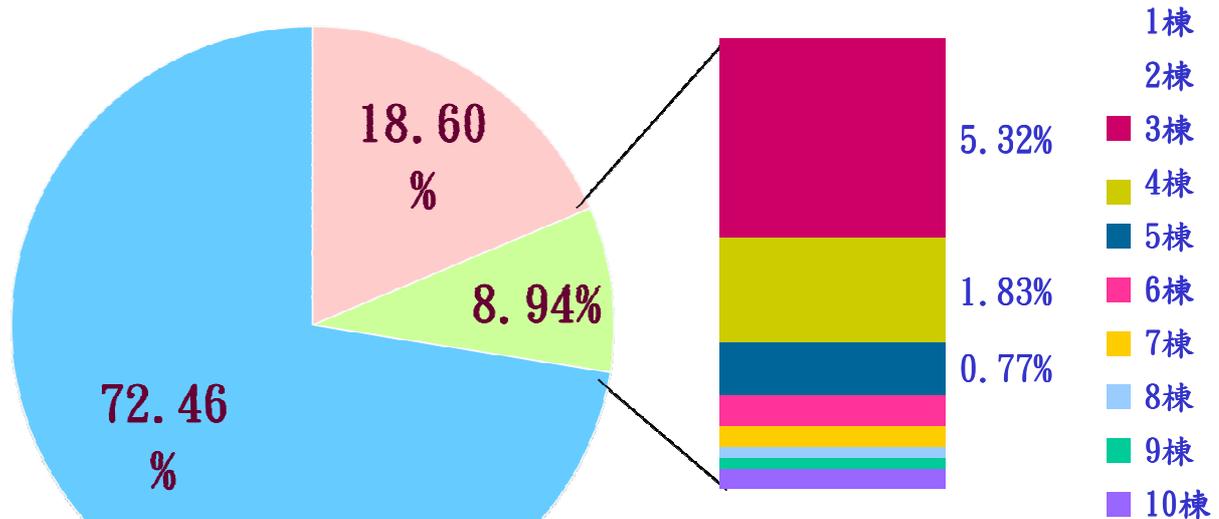
五、稅額比較表

項 目	稅 額		項 目	稅 額	
	2012	2013		2012	2013
地價 稅	627.1 2億	708.26 億	房屋 稅	617.96 億	630.13 億
土地 增值 稅	811.3 7億	1032.55 億	契 稅	116.93 億	135.60 億
遺產 稅	192.7 6億	140.77 億	贈與 稅	90.04 億	96.51 億
印花 稅	100.0 9億	103.77 億	使用 牌照 稅	565.34 億	577.59 億

8

六、囤房現象嚴重

房屋稅籍個人所有歸戶總計



個人持有 **2棟** 以上房屋
約有 **200** 多萬人

個人持有 **3棟** 以上房屋之人數
約有 **66.2萬** 餘人

(資料來源：103.03.12，【臺灣房地產發展趨勢】研討會，報告人：黃耀輝)

9

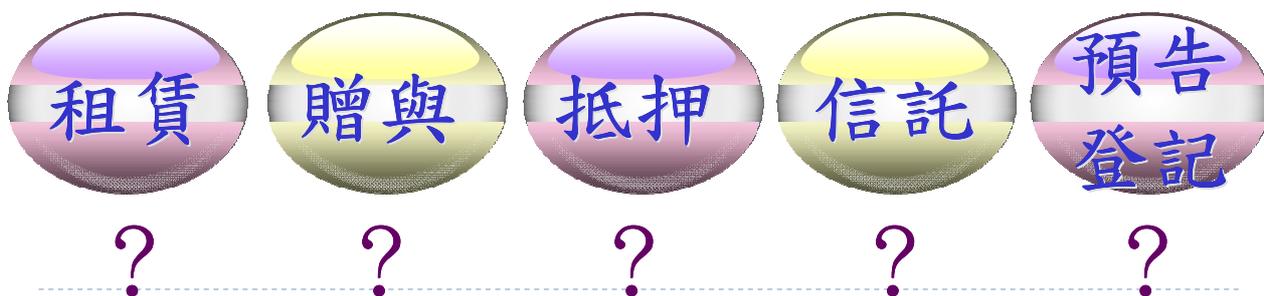
七、政策有問題

- (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
 - 5. 區段徵收
 - 6. 市地重劃

八、人民

(避稅、逃稅)

對策



▶ 11

九、六都 贈與移轉 棟數

六都	2014上半年移轉棟數 (累計至5月底)	2013年移轉棟樓
台北市	4,918	9,067
新北市	4,681	10,612
桃園市	2,281	5,051
台中市	3,001	6,243
台南市	1,362	2,982
高雄市	2,533	6,054
全台贈與稅稅收	累計至6月底：58.12億元	96.51億元

(資料來源：財政部、內政部)

▶ 12

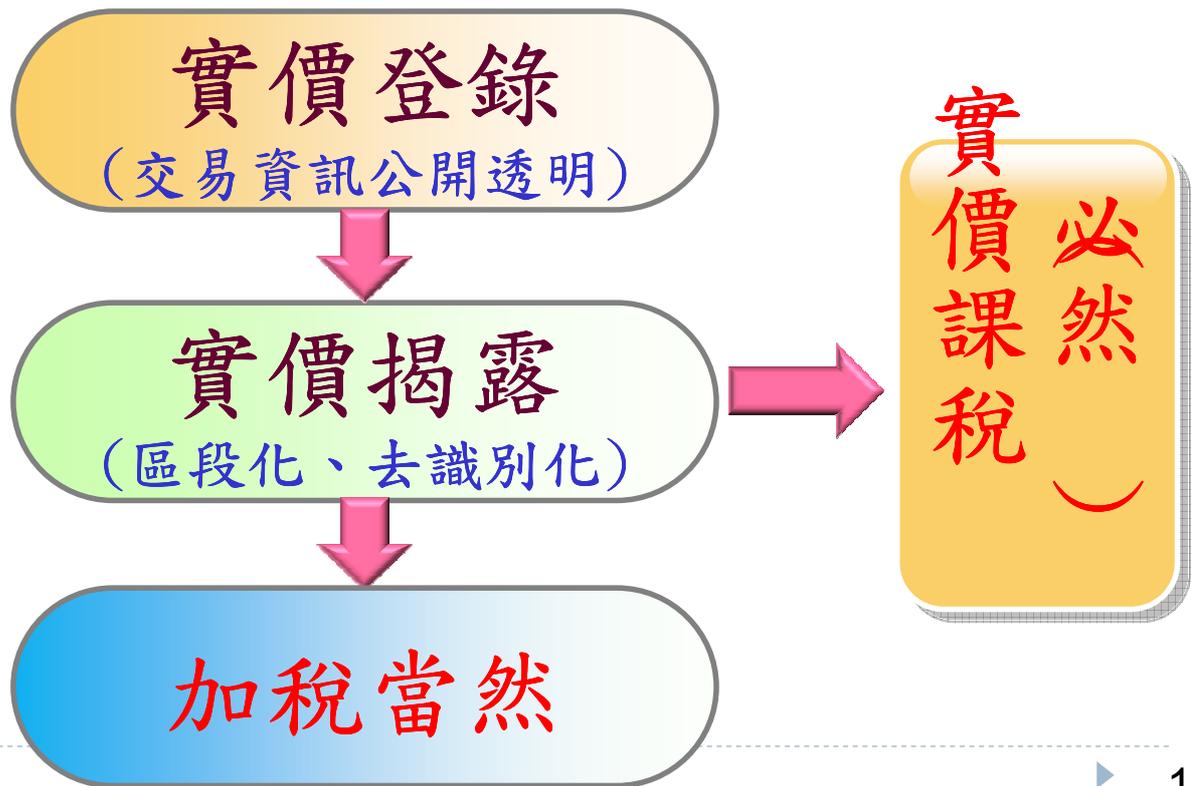
十、奢侈税税收不彰

課徵項目		金額(億元)
特種貨物	土地及房屋	104.84
	小汽車	55.21
	遊艇	0.13
	飛機	0.00
	保育類貨物	0.01
	家具	0.15
特種勞務	入會權利	0.59
總計		160.93
統計期間：2011年6月～2014年10月		

13

貳、稅制改革

一、認同實價課稅



▶ 15

二、原則

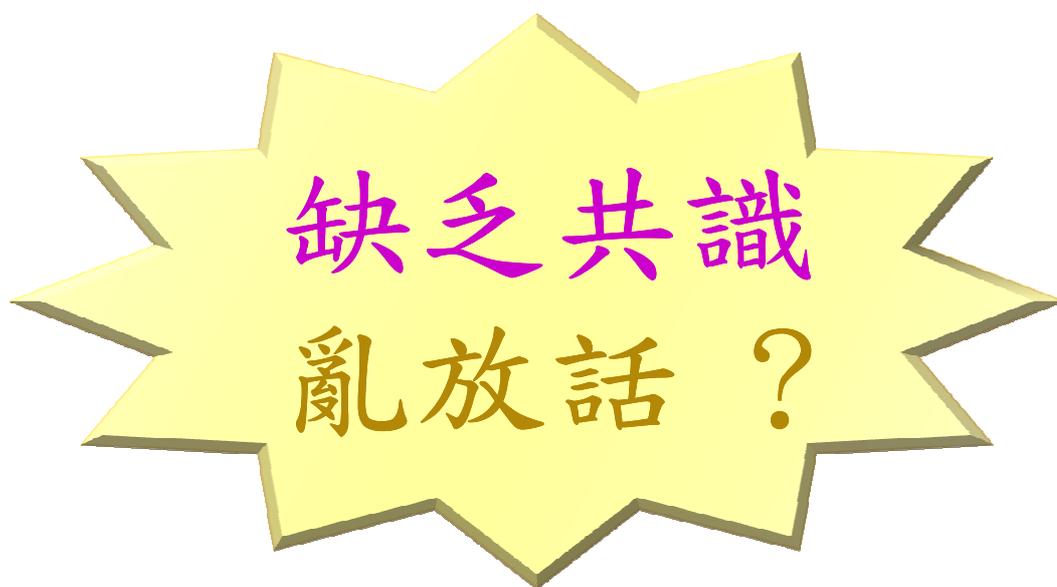
支持
稅制改革
(但不一定要?)
房地合一所得稅
(變革)

▶ 16

三、配套改革



四、財政部





不動產稅制改革啓動

張盛和：房地合一 就要實價課稅

江揆今將正面回應：財部最快7月底舉行座談會

財政部長張盛和、經濟部長吳盛雄、台北地產不動產商會及地產經紀公會，日前在立法院舉行「房地合一」座談會。張盛和表示，房地合一稅制，就是實價課稅。目前草案「已有輪廓」，希望地產經紀業者能「已有輪廓」，希望地產經紀業者能「已有輪廓」，希望地產經紀業者能「已有輪廓」。

對財政部長張盛和的房地合一課稅構思，據了解江揆今會有正面回應。張盛和表示，房地合一稅制在立法，實施是早晚的問題；中研院建議他表示，必須落實實價課稅原理，一定資訊數量，時間才比較清楚。張盛和昨出席103年度地產經紀業者大會，受訪時表示，為解決房地合一稅制，財政部另除了提高非自住房屋持有稅之外，已擬定課徵非自住房屋持有稅，下一步則要進入稅改籌備，將房地合一稅制，針對不動產交易課徵交易所得稅。

「房地合一稅制就是實價課稅！」張盛和表示，由於現實情況目的，就是為了未來交易能獲取高額利益，房地合一稅制將會和現行的奢侈稅一併檢討，除了奢侈稅對非自住房屋課徵之外，若能建立針對房地產買賣課徵所得稅的制度，應能有效遏止囤積。至於不動產交易的課稅對象，是否鎖定短期持有的不動產，獲利課徵所得稅如何與現行奢侈稅搭配等技術性問題，張盛和強調指出，方案仍在研擬階段，最快7月底、8月應先聽取外界意見，再列方案成熟

職會公布。張盛和強調，房地合一課稅會訂有新免條款，基本上大資利主成年子女若持有1戶自住住宅，從課稅不會受到任何影響，對自住所有居住者權利，另外，房地產交易也不會受到影響，一定會把影響降到最低。張盛和表示，財政部過去所提的五次不動產稅改方案，都是土地增值和的實價課稅，這次，也將首度提出房地合一稅制，目的在於建立制度，但此會僅審慎，將影響降到最低，以期達成房地產利潤潤。 (根據新報A4)

(資料來源：工商時報 A4 2014.07.02)

財長：房地合一稅 取代奢侈稅

實價課稅 效果更好

張盛和研議改革稅制 依房屋、土地總價徵資本利得稅

【本報訊】財政部長張盛和昨日表示，房地合一稅制，就是實價課稅。目前草案「已有輪廓」，希望地產經紀業者能「已有輪廓」，希望地產經紀業者能「已有輪廓」。

課稅項目	件數	金額(億元)
土地及房屋	14,323	93.30
小汽車	9,103	38.26
機車	4	0.03
珠寶	0	0.00
高價消費品	0	0.00
其他	121	0.082
合共	23,547	131.67

資料來源：財政部資料

張盛和表示，房地合一稅制，就是實價課稅。目前草案「已有輪廓」，希望地產經紀業者能「已有輪廓」，希望地產經紀業者能「已有輪廓」。

財政部課稅規劃

個人出售房產利得合一課稅規劃				
項目		方案		
所得稅稅基		房屋+土地的實際售價-土地漲價數額		
課徵方式		稅率落至5~45%，與薪資等其他綜合所得分開計算稅額，得合併申報		
獎勵措施	長期持有	二年以上可按持有年數減稅，持有愈久減徵愈多		
	減徵率	最高超過70%		
自用住宅	定義	本人+配偶+未成年子女全國合計僅有一戶房產		
	利得減免優惠	免稅	出售價格需在一定額以下 (擬訂在2,000萬元至3,000萬元間)	
		課稅(重購換屋者)	賣大換大、賣高換高	全額退稅
		賣大換小、賣高換低	比例退稅	
配套措施	奢侈稅	不動產奢侈稅停徵		
	土增稅	維持現制		
	抑制外資炒房	由單一20%稅率，改採累課稅		



大戶條款棄守，房地合一稅也岌岌可危

選後露餡 財政部重大政策玩假的

文張舒博 25

選前拒調高證所稅課稅門檻言猶在耳，藍營慘敗後卻變調，也為公公併、房地合一、財劃法，投下一個巨大問號。

儘

管九合一選舉前，台新金控董事長吳東亮為了台新金併彰化銀行懸而未決，高分貝嗆政府，但選後的十二月八日，彰銀召開股東臨時會選出九席董事，結果仍由官股大獲全勝，一舉拿下六席，包括四席董事，兩席獨董。

反觀原本有五席董事的台新金，這次只拿下三席，可謂慘敗，未來不但無法以子公司方式編列彰銀合併報表，還必須認列一百四十八億元損失，甚至可能被迫限期出售持股，台新金控總經理饒世湛顯然表示：「彰銀不再是台新金子公司，這是不爭的事實。」

多年來，彰銀第一大股東台新金想購併彰銀，但掌握彰銀

頭。這次彰銀董事改選結果，不僅宣告台新金併彰銀正式破局，也代表二〇一四年扁政府推動第二次金改以來，「民併公」(民營金控購併公股行庫)的政策目標，因缺乏實際案例，形同具文。

不僅「民併公」遙遙無期，就連馬政府提出「公公併」(公股行庫購併公股行庫)現在也喊停，可說這十多年來，無論民併公或公公併，均一事無成。

政府去年拋出「公公併」議題後，各界雜音不斷。選舉前，

更認為，此政策要落實，恐遙



財政部長張盛和強調，大戶條款的課稅門檻要視金管會評估而定，但大戶條款不宜廢除，仍應實施。

美」才想推動公公併，問題是合併後規模變大，績效也會提升嗎？」某位被點名參與公公併的金控高層也透露，內部評估公司的獲利狀況和經營績效，確實不認為參與公公併是加分。

事實上，財政部被質疑「放假」的一重大政策，並非只有公公併而已，許多政策都有前後不一的問題。執政黨選舉慘敗後，財政部對先前所推動政策的一切堅持，彷彿都變了調，最先做出退讓的，是證所稅「大戶條款」的十億元課稅門檻。

選前張盛和信誓旦旦表示，絕不調高十億元課稅門檻。但

內閣總辭後，十二月四日立法院審查大戶條款，財政部的報告卻指出，「尊重」立委將門檻

兩稅合一減半 將翻盤?

立院周三公聽會

企業主張 明年新增盈餘才適用 財部應戰 擔心稅改「骨牌效應」

【記者沈婉玉／台北報導】繼證所稅大戶條款後，兩稅合一「股利扣抵率減半」也面臨翻盤。立法院財委會召集、立委薛凌本週三將召開公聽會，討論企業界主張，明年新增盈餘才適用新制，今年底前帳上累計未分配盈餘仍可全數扣抵，財政部將全力應戰。

他感嘆地說，前副總統蕭萬長曾建議直接廢除兩稅合一制度，但他主張溫和改革，不要衝擊太大以降低稅改阻力，因此僅將扣抵額減半。沒想到泛藍及泛綠竟不買帳，(當高自費，找到機會就要反撲。可為國家增加600多億元稅收的財政健全方案，內容包括兩稅合一減半、證所稅增加45%的最高稅率，以及金融業稅恢復為5%等加稅方案，也配套為上班族、身障者、企業研發及聘僱員工減稅。加稅方案醞釀翻盤，但配套減稅方案又收不回來，官員擔心，稅改變異可危「不但是退回藍點還更惡化」。

財政部長張盛和說，以目前全體企業保留盈餘約一兆多，每年分配盈餘約一億多來估計，若新增盈餘才適用新制，相當於視同15年。他感嘆「反撲的力量很大」，大戶條款緩議後，其他追求租稅公平、世代正義的稅改也岌岌可危。

一減半不應溯及既往，以維護企業及股東權益。財政部高層反駁，兩稅合一減半今年修法、明年上路，今年盈餘分配仍可全數扣抵，並無溯及既往。舉例來說，遺產稅修法，88年起稅率從最高50%降到10%，也是98年時立即生效，不會是98年以後出生的民眾才適用。張盛和說，各國多已廢除兩稅合一制度，美國更是從不採用。且根據中研院研究，我國實施兩稅合一制度10多年來，對促進投資無明顯助益，但卻使國庫少了上兆元稅收，影響財政健全及所得分配甚鉅。

學者：最起碼的公平

【記者沈婉玉／台北報導】藍綠陣營，選前公平正義喊得大聲，選後連署卻突然準備讓財政健全方案破功，台大經濟系教授林向德痛批，舊所稅降到7%讓企業大賺錢，兩稅合一也是為企業減稅、違背世界潮流的政績。兩稅合一減半「只是最起碼的公平」。財政部高層表示，世界各國多實行企業對所稅、股東所得稅兩稅分離的制度。如加拿大、英國等少數仍有兩稅合一制度的國家，則是採用「浮動式的扣抵率」，視稅收狀況及經濟情況來調整扣抵比率。中研院今年年中公布「服務政策改革建議書」也指出，兩稅合一制不



華商金控董事長劉松威(中)、華南銀行董事長林明成(右)昨天出席「華商金HOLD卡福 文創生活節」活動，並與華商金控總經理劉松賢(左)現場上台發言致詞。記者胡慧明攝

土地現值 四都全漲逾一成

北市明年增幅十年來第三高 台南創新高 台中不到今年一半 新北暫居第一

04

本報綜合報導

全台五都2015年土地公告現值陸續出爐，新北市平均調幅15.17%，是已公布四都中最高的一個城市，台南市漲幅12.49%則創下新高；台北、新北、台中、台南四都調幅都在二位数以上，與國內這二年房地產行情上漲相呼應。

新北市2015年土地公告現值調幅度達15.17%，是近24年以來第三高，為連續13年調漲。累計新北市近五年土地公告現值調漲幅度已逾90%，受到市場關注。

任潘不動產企研室主任徐佳馨說，捷運環狀線、土城線延伸、淡水輕軌等重大交通建設，對新北市地價帶動有高度加分效果，尤其八里、三重因整體開發完成

，公告現值漲幅達34.77%及19.19%，潛力驚人。

台北市地政局長黃榮隆昨(17)日表示，2015年土地公告現值平均漲幅為10.63%，為近十年來第三高，漲幅

略低於今年的13.23%，主要是受到美國利率可能調升，以及財政部推動不動產稅制改革政策等影響，投資氛圍漸趨觀望，致使台北市土地交易「量縮價漲但趨緩」。不過，台北市土地公告現值

已達市價九成，符合內政部要求。

台南市地政局科長吳昭霖說，明年土地公告現值平均漲幅12.49%，創新高，上萬

個地區區段有七成調漲。較特殊的是台中市，考量政府持續打房、房市買氣縮手，並避免造成房價、地價大幅波動，產生民怨，明年土地公告現值快採「溫和調升」，平均調幅11.06%，不到今年的一半。

五都2015年公告現值調幅



27

六都財政狀況 單位：億元



直轄市	歲入、歲出概況(2013)			債務狀況(2014.11)		統籌稅款分配金額(2015)
	歲入	歲出	餘絀	債務餘額	每人負債	
台北市	1601	1696	-94	1548.7	5.7萬	363.75
新北市	1372	1468	-96	1081.5	2.7萬	265.66
台中市	1025	1095	-70	639.0	2.4萬	221.69
台南市	735	779	-44	698.0	3.7萬	174.67
高雄市	1121	1221	-100	2449.1	8.8萬	258.35
桃園市	613	577	35	227.0	1.1萬	172.31

註：債務餘額含長期（一年以上）及短期（未滿一年）債務

資料來源：財政部國庫署、審計部、各地方政府網站 製表：記者鄭琪芳

28



購買力急速萎縮 已逼不上層層

房子買不起 中產階級消失中

中產階級消失中，房子買不起，稅改無成，民怨大反撲。據悉，由於房價高企，許多中產階級家庭已無力負擔，導致該階級在社會中逐漸消失。此外，稅收政策的改革未能有效減輕民眾負擔，引發了廣泛的民怨和反撲。

分配不均、稅改無成 民怨大反撲

分配不均、稅改無成，民怨大反撲。社會資源分配不均，加上稅收改革未能有效實施，導致民眾對政府政策產生強烈不滿。這種不滿情緒在社會各層面均有體現，引發了大規模的抗議活動。

東森房屋董座王應傑：明年房價下修逾15%



東森房屋董座王應傑表示，明年房價將下修逾15%。他指出，由於市場需求疲軟，加上政策調整，房價在未來一年內將出現顯著回落。他呼籲政府應採取措施穩定市場，以減輕購房者的負擔。

轉售未過戶土地 需課綜所稅

核定買賣標的為「土地登記請求權」，視為其他所得，漏報除補稅外並處以罰鍰 LA

記者林國聖／台北報導

財政部台北區稅務局(22)日表示，不少民間藉由買賣土地權利，但登記得先辦理土地所有權登記後再出售給他人，否則將受原本不用繳稅的土地交易所得，應對標的為「土地登記請求權」(其他所得)，與一般制運費或印花稅，恐因小失大。

購買土地，有沒有過戶差很大

辦理情況	買賣標的	課稅差異
他人買土地有過戶 有權登記	土地	出售土地免課稅
他人買土地有過戶 有權登記	土地登記請求權	出售土地，非其他所得，初次課稅，若有罰鍰

台北區稅務局局長王世成表示，最近出現這種買土地買賣契約，土地交易價格層層新高，但稅務局和稽徵處發現，有人專門以此為業，購入土地再將標的變換成「土地登記請求權」，利用程序漏洞，出售土地免納所得稅的漏洞，趁機逃稅的現象。

王局長提醒，民衆購買土地千萬別由私運轉讓的必要性，並請務必自行去備案，購入土地出賣的契據

標的，以免受到課稅。不過，如果民眾出售則是「其他所得」所得利益應課稅(其他所得)，以課稅率計算所得。

王局長指出，原本不繳稅的土地，未經土地所有權登記就轉讓，被視為「其他所得」所得，應課稅所得稅，土地所有權登記，應課稅所得稅(其他所得)土地，未經土地所有權登記，應課稅所得稅(其他所得)土地。

王局長指出，買賣標的未過戶，他人買土地有過戶，有權登記，應課稅所得稅(其他所得)土地，未經土地所有權登記，應課稅所得稅(其他所得)土地。王局長指出，買賣標的未過戶，他人買土地有過戶，有權登記，應課稅所得稅(其他所得)土地，未經土地所有權登記，應課稅所得稅(其他所得)土地。

財長：房地合一稅 拚明年上路

近期將與稅改團體溝通，民調也會在下周出爐，預計農曆年後提出方案 LA

【本報訊】財政部部長陳建仁日前表示，房地合一稅方案，近期將與稅改團體溝通，民調也會在下周出爐，預計農曆年後提出方案。

陳建仁在立法院表示，房地合一稅方案，近期將與稅改團體溝通，民調也會在下周出爐，預計農曆年後提出方案。

房地合一稅 不合理稅制 就像搶劫

財政部部長陳建仁日前表示，房地合一稅方案，近期將與稅改團體溝通，民調也會在下周出爐，預計農曆年後提出方案。

房地合一稅制 研擬課稅方案

項目	內容
課稅對象	所有土地所有權人
課稅標的	土地所有權人
課稅率	1.5%
免稅額	100萬元
免稅年限	5年
免稅條件	自用住宅
免稅對象	自用住宅
免稅年限	5年
免稅條件	自用住宅



五、政策多變

(一) 扣抵 土增稅 →

扣除 土地漲價總數額

(二) 取得成本 → 物價指數 調整

(三) 單一稅率 → 累進 稅率

→ 單一 稅率

(四) 分離 申報 → 合併 申報

稅基	房價 + 地價 - 土地漲價總數額		
(利得) 稅率	5~45%		
	52萬元以內5%；逾1000萬元45%		
報稅	合併申報		分離課稅
獎勵	2年以上	按年數減稅	
	減徵率	最高70%	
自用定義	本人、配偶、未成年子女1戶		
所得減免	出售價格		
	2000萬或3000萬元以內		
重購退稅	賣高(大)換高(大)		全額退稅
	賣高(大)換低(小)		比例退稅
配套	奢侈稅	土增稅	外資炒房
	停徵	維持	原20%(單一)改累進稅率

六. 閉門造車

103年7月24日

103年8月11日

未公開、透明

複雜性

不合理性

(不明不白?)

▶ 35

參、間接實價課稅

▶ 36

一、近四年公告現值調整比

年	100	101	102	103	104	近四年公告現值調幅	近四年房價漲幅
台北市	12	10	9	13	10.63	52	59
新北市	15	12	11	17	15.17	69	63
桃園縣	7	8	11	23	12.56	57	73
台中市	8	16	5	24	11.06	63	71
台南市	1	4	5	11	12.49	22	58
高雄市	2	4	6	10	15.17	24	57

▶ 37

二、104年 公告現值

區域	漲跌幅(%)	最高地價 (萬元/坪)	區域	漲跌幅(%)	最高地價 (萬元/坪)
基隆市	7.6	171	嘉義縣	5.95	60
台北市	10.63	563	嘉義市	9.45	103
新北市	15.17	248	台南市	12.49	97
桃園市	12.56	155	宜蘭縣	16.57	148
新竹市	13.21	155	花蓮縣	11.24	114
新竹縣	11.01	65	台東縣	9.25	63
苗栗縣	8.66	58	高雄市	15.17	165
台中市	11.06	208	屏東縣	12.92	67
彰化縣	7.26	74	澎湖縣	24.92	54
南投縣	9.42	55	金門縣	17.91	31
雲林縣	4.71	89	連江縣	2.38	5

(全國最高地價(台北101) 每坪563萬 (170萬/m²))

全台灣平均	12.12 %	103年
(市價約	88.73 %)	14.21 % (市價 86.25 %)

三、房屋標準單價調整概況

縣市	標準單價		評定現值 下次調整年度
	調整年度	適用 繳稅年度	
宜蘭縣	101	102年5月	104
連江縣	102	103年5月	105
雙北市 苗栗縣 高雄市	103	104年5月	106
其餘縣市	自73年度後均未調整		最快104年後

(資料來源：財政部)

%	住家用		非住家用			
	自住、公益	非自住	營業 診所	私人醫院 自由職業	人民團體	工廠 (自有生產)
嘉義縣	1.2 (三戶為限)	1.5	3		2	1.5
(以每月15以前，16以後劃分買賣、使用變更之月份)						
台南市	1.2	1.5	3		2	1.5
澎湖縣	1.2	1.5	3		2	1.5
南投縣	1.2		營業		私人醫院、 診所、自由職業 人民團體	1.5
			3		2	
台北市	1.2	2戶 以內	2.4	營業 私人醫院 診所. 自由職業	人民團體	公有 工廠
		3戶 以上	3.6	3	2	1.5
	停車場、防空避難室→未經變更使用					
	3.6	2.5	5			

四、房屋稅率變革

房屋稅	用途	稅率
住家	1. 自住 (3戶以內)	1.2%
	2. 非自住 (3戶以上)	1.5~3.6% (2.4%~3.6%)
非住非營	人民團體	1.5~2.5% (2%)
營業	醫院、診所 職業、營業	3~5%

▶ 41

五. 配套措施

平均地權條例

第47條 第6項

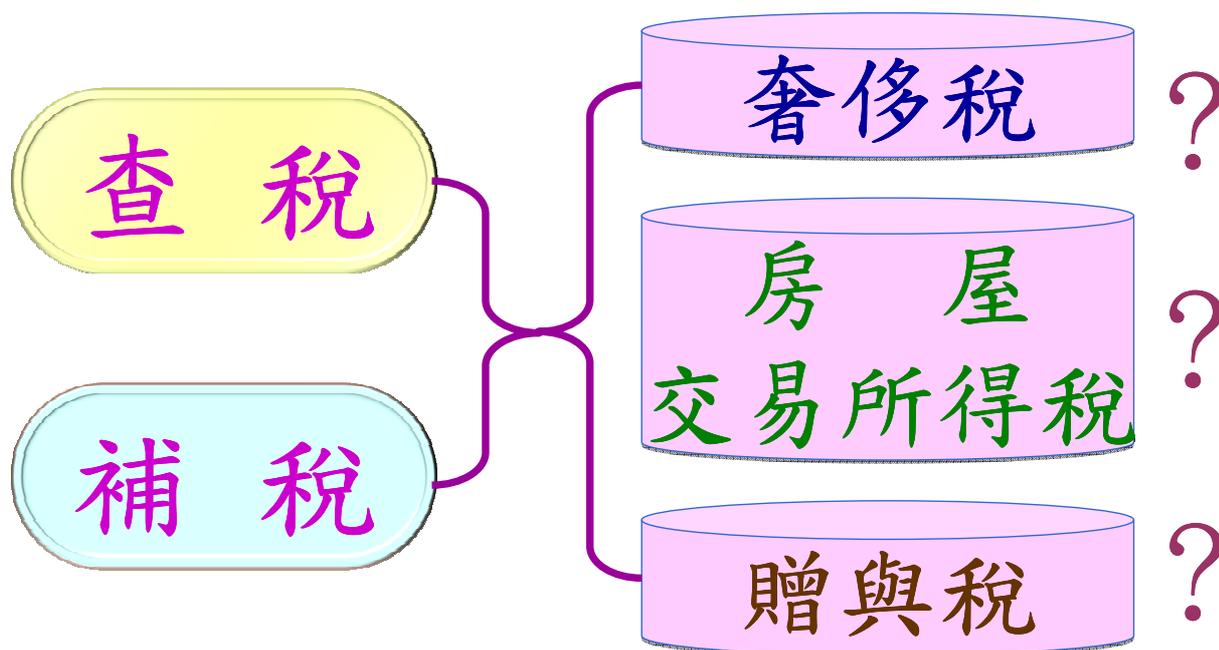
已登錄之不動產交易價格資訊，

在相關配套措施完全建立，

並完成立法後，始得為課稅依據

▶ 42

六、查補稅



▶ 43

七、財政部近五年獵漏戰績

(單位：億元)

年 度	補稅額	罰 鍰	合 計
2009	410.6	152.3	562.9
2010	413.8	162.8	576.6
2011	370.9	83.1	454.0
2012	527.4	43.8	571.2
2013	380.4	32.1	412.5
五年合計	2103.1	474.1	2577.2

(資料來源：財政部)

▶ 44

八、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

▶ 45

政府

九、

不承認

已在實價課稅

▶ 46

肆、房地合一所得稅

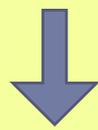
之

問題與盲點

▶ 47

一、房地合一所得稅

房地合一 所得稅

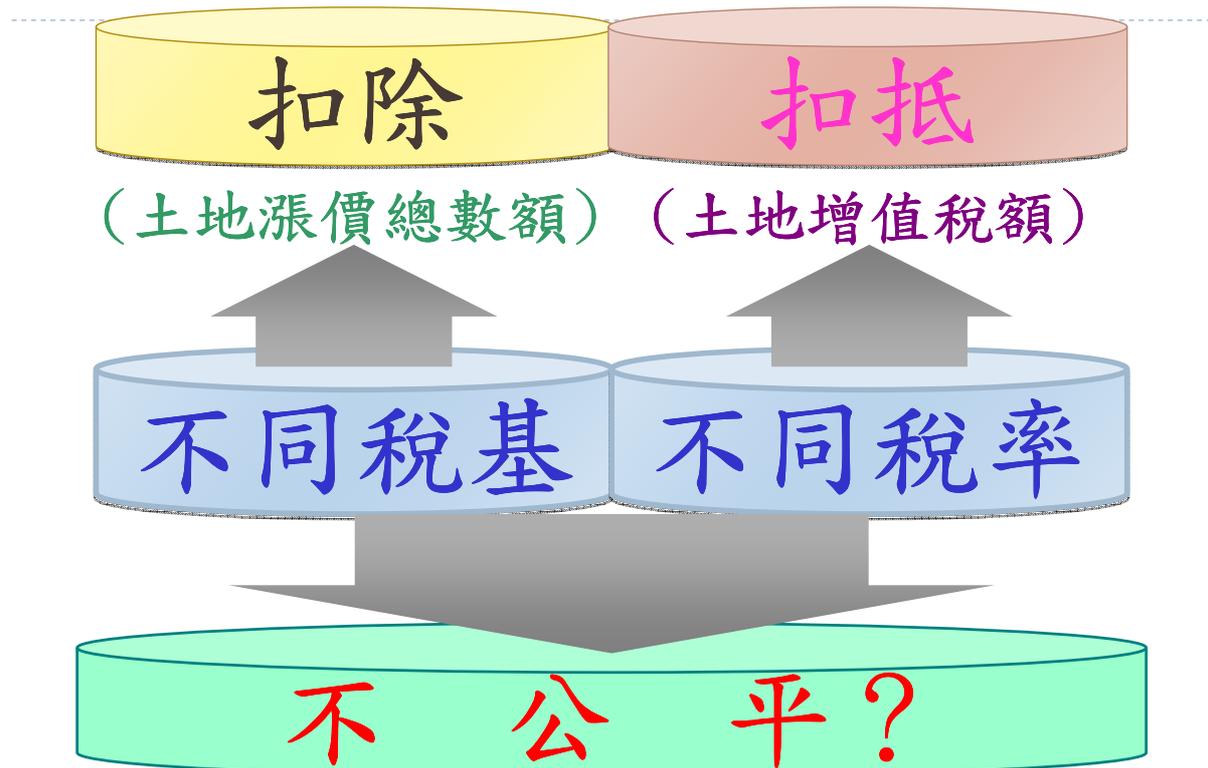


(需否?)

房地合一 持有稅

▶ 48

二、重複課稅



三、買價成本扣除

- (一) 舉証後，查証 會否困擾？
- (二) 以物價指數 調整 取得成本
公平嗎？
- (三) 繼承、受贈 取得，
再出售，最不公平？

四、費用扣除

(一) 裝潢、傢俱、家電，可否扣除？

1. 不可？（有爭議）

2. 可？（形成浪費風潮）

3. 假發票？（房屋所有人）

(二) 地價稅、房屋稅，可否扣除？

1. 不可？（公平性有爭議）

2. 可？（非住家稅率，提高變成沒意義？）

(三) 貸款利息 可否 扣除？

▶ 51

伍、疑慮

▶ 52

一、擔 心

(一) 自用保障一戶，合理嗎？

(二) 2000萬或3000萬以內，
如何視為公平？

▶ 53

二、困 擾

(施行前 墊高成本?) 1/2

(一) 父母 財產 → 子女

(二) 借人頭登記 → 返還

(三) 多屋者 (3戶以上)

→ 借人頭

(四) 公司 土地 → 自然人

(五) 自然人 土地 → 公司 (1人公司)

▶ 54

二、困 擾

(施行前 墊高成本?) 2/2

(六) 未過戶者 → 趕過戶

(七) 未出售者 → 急售

(八) 繼承 取得者 → 出售 ?

(九) 受贈 取得者 → 出售 ?

▶ 55

三、施行後更困擾

(一) 假買賣、假贈與、假交換
會增多? → 查稅 → 補稅

(二) 法人取得 登記名義 (17%)
增加? → 記帳 → 報銷

(三) 市場量縮 價跌 ?

(打房、打到經濟 ?)

▶ 56

四、試 問

(一)

稅費成本
稅後所得



一般民眾
可否接受？

▶ 57

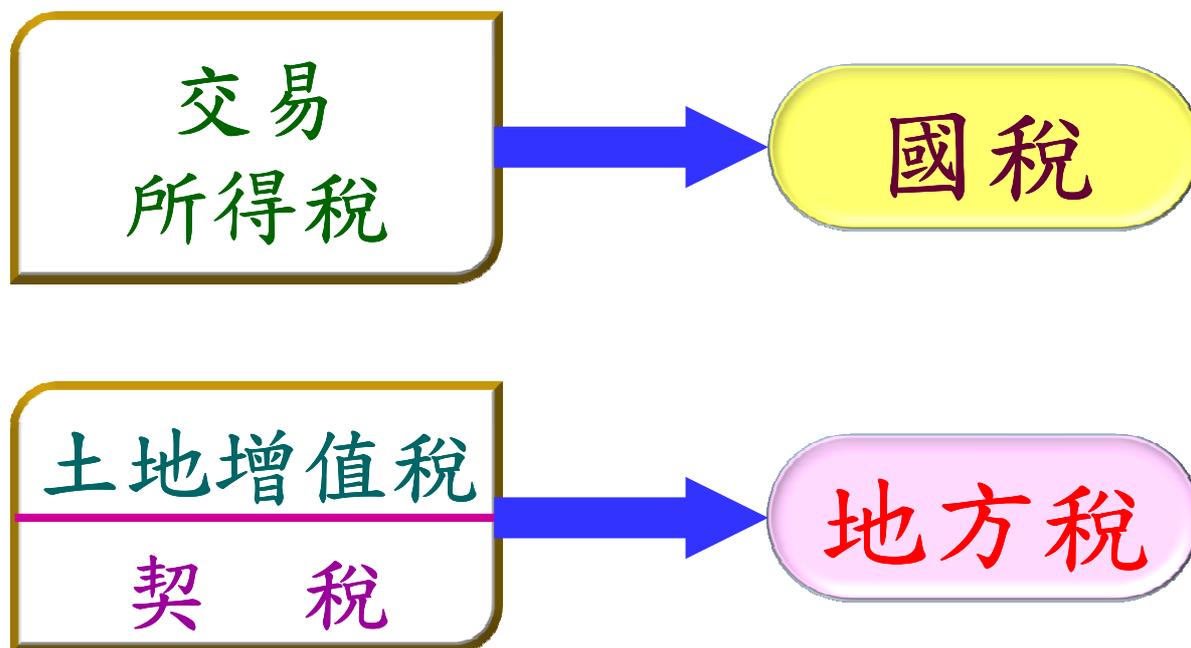
(二) 為何 不加徵
土地增值稅 ？

(提高稅基、稅率)

捨簡就繁？

▶ 58

(三) 國稅 vs. 地方稅 之爭



利益之爭？

陸、具體建言

▶ 61

一、財政部

記取以前 教訓 嗎？

二、不要重蹈

證所稅 覆轍？

▶ 62

三、重複課稅 比想像複雜？

四、遺產稅、贈與稅率，

應否適度調高？

五、加稅 之專款要 專用？

六、配套 住房改革 興建

合宜住宅、社會住宅

(地方會滿意嗎？)

▶ 63

七、不能落實

公告現值 接近市價 嗎？

八、只修 土地增值稅 (稅率)

不行嗎？

九、開徵 房地合一交易稅

不行嗎？

▶ 64

房地合一所得稅

案例一

市價	85年取得		103年公告現值		市價
1000	100	200%	600	800	1000
		200			
土地漲價總數額			400	600	800
土地增值稅			160	240	320
交易所得			800	800	800
扣抵 土地增值稅		所得	640	560	480
稅率	20%		128	112	96
扣除 土地漲價總數額		所得	400	200	0
稅率	20%		80	40	0
賣方稅捐		扣抵	288	352	416
		扣除	240	280	320

房地合一所得稅

案例二

市價(70%)	72年取得		103年公告現值		市價
1678 (房價45)	90	167.3%	730		1678
		151			
土地漲價總數額			579		1527
土地增值稅			165		435
交易所得			2246		1527
扣抵 土地增值稅		所得	2081		1092
稅率	20%		416		218
扣除 土地漲價總數額		所得	1667		0
稅率	20%		333		0
賣方稅捐		扣抵	581		653
		扣除	400		400

敬請指教

j1688.wang@gmail.com

