

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

與談人：彭建文

台北大學不動產與城鄉環境系 教授

不動產稅改之多元目標 何者為重？

- 增加稅收(地方**vs.**中央)
- 賦稅公平(消除不勞而獲)
- 促進不動產有效利用(土地政策)
- 落實居住公平(減少投機炒作，保障自住)

國內不動產稅制的主要問題

- **稅基嚴重偏離市價**: 不論公告地價、公告現值、及房屋評定現值均嚴重偏離市價
- **有效稅率嚴重偏低**: 不動產持有稅的實質稅率僅為其他先進國家的**1/10**，不動產移轉稅的實質稅率甚至未達所得稅最低稅率**5%**的水準→漲價大多歸私

國內不動產稅制的主要問題

- **稅制複雜與衝突**: 因房地分離課稅，分別由地政與財政單位負責公告地價與房屋評定現值，土地增值稅屬於地方稅，財產交易所得稅屬於國稅
- **地方財政赤字嚴重**: 大多數縣市的不動產稅收偏低，無法支應該縣市的財政支出，過度依賴中央政府的補助。

國內不動產稅制的主要問題

- ▶ **投機炒作與低度利用嚴重**: 在持有成本偏低而長期增值利益偏高下，導致空地與空屋問題嚴重→不動產有效供給不足→地價與房價偏高。
- ▶ **鼓勵短期投機**: 公告現值每年僅公告一次，使得同一年度的土地移轉不需負擔任何稅賦。

財政部之不動產交易所得稅

- 修正所得稅制，課徵不動產交易所得稅，土地增值稅則維持現制
- 營利事業或個人課徵所得之計算以減除土地現值漲價總數額方式(稅基減除)，消除重複課稅，而土地增值稅之租稅優惠可同步轉軌

財政部之不動產交易所得稅

- 個人部分以房地合一之實際交易價格計算，與現行綜合所得稅分離，但比照現行綜合所得稅課稅級距及稅率課徵，至於營利事業部分則不變。
- 長期持有優惠，按超過2年之年數減徵，最高減徵75%。

財政部之不動產交易所得稅

- 自用住宅優惠：就所有權人與其配偶及未成年子女僅有一戶房地、出售房地在一定金額以下，並符合相關自用住宅規定者，得予免稅。
- 取得成本認列：原則按實際取得成本，無法提示取得成本者，以取得時之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。

財政部之不動產交易所得稅

- 相關費用: 出售房屋及土地之負之必要費用，原則按實際費用認列，改良土地已支付之全部費用亦可減除。未能提出相關費用者，按成交價額一定比例設算。
- 稽徵方式: 自房地所有權移轉登記日之次日起算**30**天內申報，一年內有**2**次以上應合併申報。

財政部不動產交易所得稅 之可能問題

- 持有稅低而移轉稅高的不動產稅制結構可能產生市場閉鎖效果(lock-in effect)，使得囤地與囤房更為嚴重，而在不動產交易量減少下，可能導致土地增值稅與不動產交易所得稅的稅收均嚴重減少。

財政部不動產交易所得稅 之可能問題

- 不動產交易所得稅已採實價課稅，但土地增值稅仍依賴公告現值，將使不合時宜的公告現值制度更不易改革。
- 若未來地方政府基於增加土地增值稅的稅收考量，將公告現值大幅調高接近市價，或直接以不動產實價課徵土地增值稅，將使土地增值稅與不動產資本利得稅產生嚴重競合。

財政部不動產交易所得稅 之可能問題

- 理論上不動產的增值大多歸屬於土地，建物僅會折舊，既然土地已課徵土地增值稅，不動產交易所得稅是針對建物增值部分課稅嗎？又已課徵土地增值稅的素地或是得免徵土地增值稅的農地，是否亦應課徵不動產交易所得稅？

財政部不動產交易所得稅 之可能問題

- 個人不動產交易所得稅採用累進稅率，而法人則適用營利事業所得稅17%的比例稅，未來可能產生許多因避稅而設立的一人公司。

卓理事長之建議

- 房地分離 實價課稅

房地合一實價

— 房屋評定價值(房屋稅基)

= 土地增值稅稅基

- 未來交易均採實價申報制
- 以個案估價，分離房價、地價

房地分離 實價課稅-配合機制

- 廢除公告土地現值，恢復民眾自報實價
- 以法定估價程序決定土地增值稅基。
- 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。
- 恢復土增稅率40%、50%、60%
- 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。

房地合一 VS. 房地分離

- 房地合一需修正所得稅制，土地增值稅維持現制課徵。
- 房地分離只需修正課稅辦法與估價方式，統合與修正平均地權條例、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。

改進之處

- 同時考量持有稅與移轉稅：提高地價稅之稅基為公告現值，提高房屋稅之稅基
- 簡化不動產交易所得稅之課徵程序

幾點思考 1

- 財政部不動產交易所得稅僅考量移轉稅，不調整持有稅→未來房地合一課移轉稅，但房地分離課持有稅
- 改變土地增值稅之稅基為實價，繼續維持房地分離，同時課持有稅與移轉稅？
- 是否可能房地合一，課徵持有稅與移轉稅？

幾點思考 2

- 將土增稅之稅率恢復為40%、50%、60%，相較於按照所得稅之稅率分離課稅，兩者對地方與中央政府之財政影響為何？
- 從自用與非自用的售屋者來看，兩不同方案的影響是否不同？
- 持有稅配套或未配套調整，其影響差異為何？

幾點思考 3

- 是否每一筆房地均採個案估價方式，其成本是否偏高？
- 建物現值之估價方法為何？建物是否會增值？
- 房屋評定現值維持現制，但合理調整房屋標準造價，之後每年折舊，是否就不需個案估價？

幾點思考 4

- 建物之裝潢、設備及庭院設施費用是否應考量折舊？
- 建物買賣正常利潤如何估計？
- 建物是否仍課徵財產交易所得稅？

■ 以上個人淺見

■ 敬請指教