

房地分離 實價課稅

與談意見 吳萬順

三大訴求

1. 土地居住正義
2. 公平租稅負擔
3. 健全市場發展

1

土地居住正義

- *土地乃自然而有 非任何人所生產或製造。
- *房子是用來住的 不是要給人用來炒作的。
- *政府是人民保母，要為人民主張土地正義。

*房地產是最大宗之交易物件 也是最大利潤之所在。

資本主義社會最主要之致富工具，首推土地及資本。

(平均地權與節制資本)是三民主義最重要之主張，也是當前政府最不具績效之政策。

2

*地盡其利地利共享仍是土地正義最主要之精隨。土地正義只是換另一個包裝出現。

*土地正義更大部分集中在對政府政策之要求上。因為政府政策失當，致使土地漲價之大量利益為少數人所獲取，導致需要房子的人買不起房子，不只地利沒有共享，更擴大社會貧富差距，造成中產階級消失。

3

土地稅制

*土地稅制不只是財稅收入考量，更要肩負稅去地租，公平土地財富之社會政策目的。

*長期以來，**政府政策偏失是導致地價暴漲及土地不正義之主因**。政府政策之所以偏失是因為政黨為了勝選致政府不敢得罪財團。

*平均地權**土地政策牽涉國家經濟、財稅、金融等政策**，不是任何一個單一部會所可決定。在內政部更只是一個司，無法發揮統整效果。如果不能將決策層級提高到行政院，土地正義將只是空談。

4

- *平均地權四大辦法已經變成四大皆空。
- *地價背離、稅基腐蝕、稅收不公、漲價歸私。
- *照價收買做不到，土地徵收怨聲四起。
- *1991年的兩價分離政策，其原意如今證明不但落空，更是平均地權地利共享政策崩盤之開始。
- *兩價分離的結果是土地增值稅和地價稅都輕課。不但地方政府稅收不足，更大幅降低土地持有成本，造成土地漲價最有利的基因。

5

- *2002年土地增值稅減半徵收，名為健全房地產市場發展，事實上卻是更加重漲價歸私而已。不但稅基腐蝕，稅率再調降。再也回不了頭。
- *民眾吃慣了甜頭，不知那是包糖衣的毒藥。到頭來還是全民受害。繼續爭取遺產稅稅率調降。名為吸引海外資金回國，頂新就是最好的例子。有時愛之適足以害之。

6

健全市場發展

- *房地產市場要健全發展，要靠提高居住環境和品質，不是靠房價暴漲，提高獲利。
- *政府與房地產業界一定要有一個認識；**只有房價平穩發展，才是房地產永續經營之道**。暴漲的結果，不是暴跌，就是長期的低迷。房地產市場就不可能健全發展。對國家經濟發展是不利的。
- *民眾的心態也要調整，以往**“有土斯有財”的觀念即將退時**。生活要有品質，居住環境要好，必須全民共同努力，有自有的房子固然最好，用租的也可以生活過得很好。

7

結論與建議

- *卓理事長所提改進建議，非常用心，非常專業合理。應屬可行。惟因將來政府如要付諸實行，必須要落實到法規條文上，這方面可能須有一更深入之思考和設計。尤其土地稅牽涉內政與財政兩部，如何分工妥協也是重要課題。
- *實價課稅原本為普世價值，理所當然。但因為政府自廢武功，創造出公告現值與公告地價，制度行之已久，讓民眾甜頭嚐慣了，要回頭好像有點難。必須有很好的配套辦法才行。
- *未來土地增值稅如何課徵，尚有爭議，但無論如何，採實價課徵似為必走之路，**如要以實價課徵土地增值稅，則有關前次取得價格如何換算，應為癥結所在**。

8

- *卓理事長在房地合一:個人課稅初步修正方向(五)取得成本2中主張:”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”這一點可能會有爭議，因各縣市政府評定之公告現值與市價之差距不一，中央很難訂一齊頭式的計算方式，如由各縣市政府衡酌各年公告現值與市價之比率自行訂定一折算標準也許可行，但又恐再度出現地方政府因受選舉壓力牽制，造成偏差不公情事。

9

- *改革本是好事，但也並非容易的事，最重要的是**凝聚共識**，共識建立後就好執行。
- *要建立共識，首先必須放棄本位思考，每一個人立場不同，思考角度也不一樣，再加上利益團體及民意代表的壓力，政府的改革方案是很難符合大家期待的。張盛和部長得到亞洲最佳財長獎，但卻在國內被名嘴罵得臭頭。所以說“**理未易明**”
- *未來是難以預測的，以台灣而言:**努力賺錢買房的世代已經都到了退休的年紀**。未來的新生代，大多都已經有房住了，如果不是想換更好的環境和居住品質，大概也不會想要買房子，有心想買的，都是靠爸一族。

10

- *德國人民對居住環境及居住品質的滿意度高達百分之九十一，但卻有百分之四十三的人是租房子住的，因為他們不願意把大筆的錢花在房子上。這個觀念也將會在房價暴漲的台灣出現。未來台灣會有兩種人；一種靠收房租過快樂的生活，一種繳房租過日子。也可以生活得很快樂。前者的煩惱是要角很重的稅，後者的煩惱是要繳房租。還是家家有本難念的經。哈!