

合理化房產稅基

黃耀輝 教授

國立台北商業大學 財政稅務系

106.10.16

國內文獻綜合

➤ 我國房屋稅、地價稅有效稅率不高：

彭建文、吳森田、吳祥華（2007）——南港、內湖平均有效稅率約為0.09%~0.13%

林詩堯2003——有效地價稅率約為0.024%<有效房屋稅率約為0.225%

魏妙芳（2015）——屏東縣財產稅實質稅率在0.012%至0.14%之間，中位數為0.13%，反映水平及垂直不公平

陳揚仁（2016）——台北市財產稅有效稅率為0.091%

➤ 不動產持有稅之稅基偏低：

黃朝琴（1994）：評價與市價脫節造成「垂直不公」及「水平不公」

林明輝1996；廖誼溢2000：公告地價不及市價的兩成；

蔡吉源等1999，公告地價占實際地價17.4%；

黃淑惠2000：台中市歷年公告地價與交易價格的比率僅有11%；

林詩堯2003：地價稅有效估價率約為0.12，房屋稅估價率0.23；

黃呈錐2001、林英彥2003：房屋現值僅及實際造價的1/3

林子欽，林子雅（2008）：83~93年間內湖及南港樣本的估價/市價比值集中於0.30至0.59間，平均約為交易價格一半；沒有明顯的估價比值垂直不公平問題；但地價區段間估價比值不一致，有水平的不公平。

王宏文（2010）：台北市地價稅之估價比率差異大，不具水平公平與垂直公平性；土地估價比率約為18%

不動產持有稅的評價與有效稅率

- 2個政策變數，3個行政變數，決定財產稅的稅收：

$$R = B \times t \times C \times V \times E$$

- R代表**稅收**；由實際市價(B)，平均稅率(t)，課稅財產占全部財產的比率(C)，評定課稅價值占真實市價的比率(V)，以及執行率（實際稅收占應收稅額的比率）(E)相乘而得。
- C, V, E是比率，在理想情況下數值應該為1，但實務上不太可能。

國際上衡量財產稅稅基的方法極為多元

表2-3：各地區之財產稅替代稅基

地區	國家數	土地價值	資本價值	土地及改良物	僅改良物	全年租金價值	面積	單一稅
非洲	25	1	8	3	4	7	11	6
加勒比地區	13	4	4	2	0	8	5	0
亞洲	24	2	6	2	0	11	11	0
大洋洲	7	6	2	0	0	4	0	0
西歐	13	0	9	0	0	6	0	0
東歐	20	1	6	0	0	0	15	0
中南美洲	16	2	14	1	0	1	0	0
北美洲	3	0	3	0	0	0	0	0
合計	121	16	52	8	4	37	42	6

資料來源：Michael Bell (2011).

我國與外國持有稅有效稅率（個體）之比較

- 有效稅率 = \$ 稅額 / \$ 財產之市價
- 從稅制面的稅基和稅率難以估算有效稅率，除非例如新加坡稅制，可從每年租賃價值透過資本化率，計算市價。
- 「個體」案例：以蒐集到的各國財產稅稅單，計算其「有效稅率」。

新加坡財產稅之有效稅率（0.171%~0.361%），不重但累進

單位：新加坡幣

年度租金價值 (AV)	稅率	稅額	資本價值(AV/r)*			有效稅率**		
			r=2%	r=5%	r=7%	r=2%	r=5%	r=7%
\$ 8,000以下	0%	\$ 0	400,000	160,000	114,286	0	0	0
55,000	4%	1,880	2,750,000	1,100,000	785,714	0.068%	0.171%	0.239%
70,000	6%	2,780	3,500,000	1,400,000	1,000,000	0.079%	0.199%	0.278%
85,000	8%	3,980	4,250,000	1,700,000	1,214,286	0.094%	0.234%	0.328%
100,000	10%	5,480	5,000,000	2,000,000	1,428,571	0.110%	0.274%	0.384%
115,000	12%	7,280	5,750,000	2,300,000	1,642,857	0.127%	0.317%	0.443%
130,000	14%	9,380	6,500,000	2,600,000	1,857,143	0.144%	0.361%	0.505%
130001~	16%							

美國財產稅全國與各州的有效稅率

地區	有效稅率
全國	1.1%
加州	- 房價最高的舊金山縣，有效稅率為0.66%；房價最低的Merced，有效稅率為0.98%，反而較舊金山縣高。 - 屬於加州和全美人口數最多的LA縣，有效稅率約為0.79%。 - 但效稅率大多都低於1%。
NY州	在紐約市為0.72%，全州平均為1.5%，和其他地區差異很大，高達2.2%。
南卡州	0.57%
Kansas州	1.40%
佛羅里達州	1.1%，略低於全國平均。
印第安那州	Monroe縣 - 房價中位數為15.6萬美元，稅額為1116美元，有效稅率為0.71% - 房價中位數為215,600，稅額為2173，有效稅率為1.01%。

美國

San Jose市價約8萬美元的房子，課稅價值為26.2萬，有效稅率 = $2970 / 8\text{萬} = 0.37\%$

COUNTY OF SANTA CLARA SECURED PROPERTY TAX BILL
FISCAL YEAR JULY 1, 2016 - JUNE 30, 2017
Tax Information: 408-808-7900 sctax@tax.sccgov.org
Pay your taxes on-line at www.sctax.org using an e-Check or major credit card. See reverse for payment instructions.

2016-2017
George W. Putris
Tax Collector
County Government Center, East Wing
70 West Hedding Street
San Jose, CA 95110-1767

PARCEL 012-024 **TAX RATE AREA** 3930893 **BILL ID** 09/18/2016

MAILING ADDRESS

Property Address

Contact Information

TAX INFORMATION (408) 808-7900 sctax@tax.sccgov.org
CHANGE OF ADDRESS (408) 299-5526 addresschange@tax.sccgov.org
VALUE CHANGES (408) 299-5300 rp@tax.sccgov.org
EXEMPTIONS (408) 299-6480 exemptions@tax.sccgov.org

IMPORTANT MESSAGES
Your 2016/17 Secured Property Tax Bill has a new format! For a detailed summary of the key changes, please visit www.sctax.org and click on the link "Tax Bill Format" or call Tax Information at (408) 808-7900.

Assessed Values	Tax Rate	Tax Amount	Special Assessment Taxes	Amount	Taxing Agency	Tax Rate
Land	104,997		728 SCVWD Safe, Clean Water	61.02	1% MAXIMUM LEVY	0.010000
Improvements	157,502		750 Milpitas USD Measure C	84.00	CO BOND 2008 HOSP FAC	0.000086
			847 Mosquito-Vector Control Asmt	5.08	CO LIBRARY RETIREMENT	0.000024
			848 Mosquito-Vector Asmt #2	8.36	CO RETIREMENT LEVY	0.000388
			851 LIBRARY CPO 2013-1	33.66	COMM COLLEGE BONDS	0.000231
			883 SCVWD FLOOD - East	21.06	ELEM OR UNIF SCH BONDS	0.000503
			991 SCVOSA Measure Q	24.00		
Total Land & Improvements	262,499	0.000086			Total Assessed Value Rate	0.011232
Personal Property	0				SCVWD-STATE WATER PROJ	0.000086
Total Assessed Value	262,499	0.011232			Total Land & Improvement Rate	0.000086
Less Homeowner's Exemption						
Less Other Exemption						
Taxes		\$2,970.94	Special Assessments	\$237.18		
	DUE 11/01/2016		DUE: 02/01/2017			
	Delinquent After 12/10/2016		Delinquent After 04/10/2017			
	\$1,604.06		\$1,604.06			
Taxes and Special Assessments						\$3,208.12
Delinquent Penalty 10%	\$0.00		\$0.00			\$0.00
Delinquent Cost	\$0.00		\$0.00			\$0.00
Returned Check Charge	\$0.00		\$0.00			\$0.00
Total Installment Amount		\$1,604.06		\$1,604.06		\$3,208.12

美國Kansas City 2016年的財產稅稅單
有效稅率 = 1.37% = 稅額4100元/市價29.9萬美元
稅基 \$ 34351，是市價29.9萬元的 11.5%

2016 REAL ESTATE TAX STATEMENT

Property No. NP91020000 0018 Bill No. 11161778468 Tax District 067111V Status Address 14400 BARTON ST

Class R Land Assessed Value 9,937 Improvement Value 27,414 Legal Description WILSHIRE SOUTH LT 18 OPC 24238 KIDPN BARTON20000000

YOUR TAX AND MILL LEVY COMPARISON

Tax Year	Appraised Value	Assessed Value	Mill Levy	Mill Levy Tax	Specials	Half Payment	Full Payment
2015	302,200	\$4,753	120.5030	\$4,141.82	\$24.00	\$2,082.94	\$4,165.82
2016	298,700	\$4,351	119.8370	\$4,070.54	\$30.00	\$2,050.27	\$4,100.54

Tax Authority

Tax Authority	2015 Rate	2015 Tax	2016 Rate	2016 Tax	Change	%Change
STATE OF KS	1.5000	\$52.13	1.5000	\$51.53	-\$0.60	-1.2%
JOHNSON CO	19.5820	\$680.53	19.5900	\$672.94	-\$7.59	-1.1%
COMM CLGE	9.4690	\$329.07	9.4730	\$325.41	-\$3.66	-1.1%
JO CO PARK	3.1010	\$107.76	3.1020	\$106.56	-\$1.20	-1.1%
OVERLAND PK	12.8480	\$446.51	13.8000	\$474.04	\$27.53	6.2%
229 UNIFIED	29.8770	\$1,038.31	28.6370	\$983.71	-\$54.60	-5.3%
229 SCH GEN	20.0000	\$649.06	20.0000	\$641.02	-\$8.04	-1.2%
229 BOND	18.0120	\$625.97	17.6180	\$605.20	-\$20.77	-3.3%
PL RIDGE CEM	0.0020	\$0.07	0.0020	\$0.07	\$0.00	0.0%
BLUE VALLEYR	2.2000	\$76.45	2.2000	\$75.57	-\$0.88	-1.2%
JO CO LIB	3.9120	\$135.96	3.9150	\$134.49	-\$1.47	-1.1%
905 OPC STO	0.0000	\$24.00	0.0000	\$30.00	\$6.00	25.0%
Total		120.5030		\$4,165.82	-\$65.28	-1.60%

有效稅率 = $0.2\% = 10.3$ 萬 / 5200萬

については、開封のチラシをご覧ください。						
種別	員数	種別	員数	種別	員数	備考
1. 常勤	10	2. 非常勤	10	3. 非常勤	10	4. 非常勤
5. 非常勤	10	6. 非常勤	10	7. 非常勤	10	8. 非常勤
9. 非常勤	10	10. 非常勤	10	11. 非常勤	10	12. 非常勤
13. 非常勤	10	14. 非常勤	10	15. 非常勤	10	16. 非常勤
17. 非常勤	10	18. 非常勤	10	19. 非常勤	10	20. 非常勤
21. 非常勤	10	22. 非常勤	10	23. 非常勤	10	24. 非常勤
25. 非常勤	10	26. 非常勤	10	27. 非常勤	10	28. 非常勤
29. 非常勤	10	30. 非常勤	10	31. 非常勤	10	32. 非常勤
33. 非常勤	10	34. 非常勤	10	35. 非常勤	10	36. 非常勤
37. 非常勤	10	38. 非常勤	10	39. 非常勤	10	40. 非常勤
41. 非常勤	10	42. 非常勤	10	43. 非常勤	10	44. 非常勤
45. 非常勤	10	46. 非常勤	10	47. 非常勤	10	48. 非常勤
49. 非常勤	10	50. 非常勤	10	51. 非常勤	10	52. 非常勤
53. 非常勤	10	54. 非常勤	10	55. 非常勤	10	56. 非常勤
57. 非常勤	10	58. 非常勤	10	59. 非常勤	10	60. 非常勤
61. 非常勤	10	62. 非常勤	10	63. 非常勤	10	64. 非常勤
65. 非常勤	10	66. 非常勤	10	67. 非常勤	10	68. 非常勤
69. 非常勤	10	70. 非常勤	10	71. 非常勤	10	72. 非常勤
73. 非常勤	10	74. 非常勤	10	75. 非常勤	10	76. 非常勤
77. 非常勤	10	78. 非常勤	10	79. 非常勤	10	80. 非常勤
81. 非常勤	10	82. 非常勤	10	83. 非常勤	10	84. 非常勤
85. 非常勤	10	86. 非常勤	10	87. 非常勤	10	88. 非常勤
89. 非常勤	10	90. 非常勤	10	91. 非常勤	10	92. 非常勤
93. 非常勤	10	94. 非常勤	10	95. 非常勤	10	96. 非常勤
97. 非常勤	10	98. 非常勤	10	99. 非常勤	10	100. 非常勤
101. 非常勤	10	102. 非常勤	10	103. 非常勤	10	104. 非常勤
105. 非常勤	10	106. 非常勤	10	107. 非常勤	10	108. 非常勤
109. 非常勤	10	110. 非常勤	10	111. 非常勤	10	112. 非常勤
113. 非常勤	10	114. 非常勤	10	115. 非常勤	10	116. 非常勤
117. 非常勤	10	118. 非常勤	10	119. 非常勤	10	120. 非常勤
121. 非常勤	10	122. 非常勤	10	123. 非常勤	10	124. 非常勤
125. 非常勤	10	126. 非常勤	10	127. 非常勤	10	128. 非常勤
129. 非常勤	10	130. 非常勤	10	131. 非常勤	10	132. 非常勤
133. 非常勤	10	134. 非常勤	10	135. 非常勤	10	136. 非常勤
137. 非常勤	10	138. 非常勤	10	139. 非常勤	10	140. 非常勤
141. 非常勤	10	142. 非常勤	10	143. 非常勤	10	144. 非常勤
145. 非常勤	10	146. 非常勤	10	147. 非常勤	10	148. 非常勤
149. 非常勤	10	150. 非常勤	10	151. 非常勤	10	152. 非常勤
153. 非常勤	10	154. 非常勤	10	155. 非常勤	10	156. 非常勤
157. 非常勤	10	158. 非常勤	10	159. 非常勤	10	160. 非常勤
161. 非常勤	10	162. 非常勤	10	163. 非常勤	10	164. 非常勤
165. 非常勤	10	166. 非常勤	10	167. 非常勤	10	168. 非常勤
169. 非常勤	10	170. 非常勤	10	171. 非常勤	10	172. 非常勤
173. 非常勤	10	174. 非常勤	10	175. 非常勤	10	176. 非常勤
177. 非常勤	10	178. 非常勤	10	179. 非常勤	10	180. 非常勤
181. 非常勤	10	182. 非常勤	10	183. 非常勤	10	184. 非常勤
185. 非常勤	10	186. 非常勤	10	187. 非常勤	10	188. 非常勤
189. 非常勤	10	190. 非常勤	10	191. 非常勤	10	192. 非常勤
193. 非常勤	10	194. 非常勤	10	195. 非常勤	10	196. 非常勤
197. 非常勤	10	198				

$$\begin{aligned} & ¥595,494.80 = (\text{以 建造价格一半计算}) \\ & ¥423,205.71 = (\quad \quad \quad 70\%) \end{aligned}$$

522 103500
= 新康的7个 + 土地42.5 ÷ 500. - 121/21/120

ので、相当程度一致しない場合があります。

加拿大

有效稅率

= 稅額 0.9339 萬

/ 350 萬市價

= 0.27%

CITY OF VANCOUVER Property Tax Office
PO Box 3747
Vancouver, BC V6B 8P1

2016 PROPERTY TAX NOTICE
Due Date: July 5, 2016

Statement Due May 13, 2016

5% PENALTY IF NOT PAID OR GRANT NOT CLAIMED BY JULY 5, 2016

Confirmation Number: [REDACTED]

FOLIO NUMBER: 182-713-78-0000 ACCESS: 351005

LEGAL DESCRIPTION: LOT 16, BLOCK 724, PLAN VAP724, DISTRICT LATE 226, NEW WESTMINSTER

VANCOUVER BC V5V 2L3

Property Value	Assessed	Taxable	Variable Land & Building
CLASS	2015	2016	
Residential	1,853,000	1,853,000	1,853,000
Business	870,000	870,000	870,000
Other	2,992,000	2,992,000	2,992,000

PROPERTY ADDRESS	CLASS	RATE	COLUMN A NO GRANT	COLUMN B BASIC GRANT	COLUMN C ADDITIONAL GRANT
55 PEVERIL AVE PHD 0110-726-881					
Levies from Other Tax Authorities:					
Provincial School Tax - Residential	1.20622	3,132.48	3,132.48	3,132.48	3,132.48
Net Provincial School Tax (+250,387.0555)		3,132.48	3,132.48	3,132.48	3,132.48
TransLink 1604-555-7040	0.28881	748.60	748.60	748.60	748.60
BC Assessment (+806,825,8322)	0.02574	143.44	143.44	143.44	143.44
Regional District 1604-432-6200	0.02112	132.50	132.50	132.50	132.50
Municipal Finance Auth. (+1,250,763,116)	0.00020	0.52	0.52	0.52	0.52
Net Levies from Other Tax Authorities		4,187.54	4,187.54	4,187.54	4,187.54
Levies from City of Vancouver					
General Levy	1.56168	4,047.87	4,047.87	4,047.87	4,047.87
Garbage Cart 75L	75.00000	75.00	75.00	75.00	75.00
Garage Bin 120L	104.00000	104.00	104.00	104.00	104.00
Recycling	11.00000	11.00	11.00	11.00	11.00
Sewer (+1 Drilling)	345.00000	345.00	345.00	345.00	345.00
Water (+1 Drilling)	392.00000	392.00	392.00	392.00	392.00
Net Levies from City of Vancouver		5,161.87	5,161.87	5,161.87	5,161.87
Total 2016 Taxes		9,339.41	9,339.41	9,339.41	9,339.41
Payments/Adjustments		-4,389.02	-4,389.02	-4,389.02	-4,389.02
TOTAL TAXES DUE July 5, 2016		4,950.41	4,950.41	4,950.41	4,950.41

Services Simplified.
Pay your taxes online through your financial institution, claim your Home Owner Grant online, and sign up to receive your notices by email.
Learn more at vancouver.ca/property-tax.

Customer Copy

AMOUNT DUE JULY 5, 2016

KEEP THIS PORTION

APPLICATION FOR HOME OWNER GRANT/RELIEFANCE ADVISE

PRINT NAME IN FULL

Have read and understood the Home Owner Grant Regulations on the reverse, and certify that I qualify for the grant.

☐ BASIC GRANT

☐ HOME OWNER GRANT (page 10) or other (page 11) - Why both are being:

☐ OTHER ADDITIONAL GRANT (page 12) or other (page 13) - Why both are being:

DATE SIGNED: _____

SIGNATURE: _____

ADDRESS OF RESIDENT: _____

VANTAX

182-713-78-00001 00004950413 00004950413 00004950413

Bills are not payable in person at your bank or automated teller machine (ATM).

英國

有效稅率

= 1707 / 45 萬

= 0.38%

COUNCIL TAX DEMAND NOTICE 2016/2017
Your property has been banded in Band E. The full charge for this year in the Barnet area is £1,707.53 (0.0% increase)

Comprising:
Greater London Authority £337.33 (6.4% decrease)
London Borough of Barnet £1,346.97 (0.0% change)
Adult Social Care* £23.23 (New charge of 1.7%*)

*The council tax attributable to The London Borough of Barnet includes a precept to fund adult social care.

Date of Issue: 14/03/2016 Account Ref: 30288447

6338 3903 0000 0030 2884 473

Mrs [redacted], Mr [redacted]
[redacted]
London
NW4 3SS

T: 020 8359 2608 for enquiries and Direct Debit
T: 24/7 automated payment line 0845 356 3456
W: www.barnet.gov.uk/council-tax
E: local.taxation@barnet.gov.uk
Please quote your account reference number

Property Details Band
[redacted] E
London
NW4 3SS

How your Council Tax Bill has been worked out:-

Gross Amount 01/04/2016 to 31/03/2017	£1,707.53
Total Amount Due	£1,707.53

Reason for demand: Annual Billing

This bill is payable as follows:-

Date Due	Amount Due	Date Due	Amount Due	Method of payment
05/04/16	£168.53	05/10/16	£171.00	Payment card enclosed
05/05/16	£171.00	05/11/16	£171.00	
05/06/16	£171.00	05/12/16	£171.00	
05/07/16	£171.00	05/01/17	£171.00	
05/08/16	£171.00			
05/09/16	£171.00			

Make life easier - Pay by Direct Debit, please see further details overleaf. A detailed information booklet to accompany this bill is available on our website at www.barnet.gov.uk/council-tax

澳洲

有效稅率 =
\$ 853 / 100萬
= 0.09%

RATE NOTICE FOR 01/07/16 TO 30/06/17

City of Sydney
City of Sydney
Telephone: 02 9555 5555
Fax: 02 9555 5557
www.cityofsydney.nsw.gov.au
council@cityofsydney.nsw.gov.au
Sydney NSW 2001

Posting Date: 27/07/16
Due Date: 31/06/16
Assessment Number: 189264-5

YOU CAN NOW PAY YOUR RATES ONLINE, GO TO www.cityofsydney.nsw.gov.au/ratesonline

Mr J X Wang and J Kang
37/28 Crystal St
WATERLOO NSW 2017

Should you require advice, please call the rates helpline on 02 9555 5555, or go to www.cityofsydney.nsw.gov.au/ratesonline

DESCRIPTION AND SITUATION OF LAND RATED
Unit 162/806 Bourke Street, WATERLOO NSW 2017
Lot 162 SP 67816

RATING CATEGORY: Residential

PARTICULARS OF RATES AND CHARGES	RATE	EXTENDABLE VALUE BASE DATE 30/06/15	AMOUNT
Residential Rate Rtn 0.00121800		142100	536.50
Stormwater Charge	12.5000	1	12.50
Mis. Dom. Waste 21kk	304.0000	1	304.00

For a convenient and cost free method of payment, please contact us for a Direct Debit Request Form.
PLEASE DEDUCT ANY PAYMENTS MADE SINCE 2017/06.

1st INSTALLMENT	2nd INSTALLMENT	3rd INSTALLMENT	4th INSTALLMENT	TOTAL AMOUNT DUE
\$213.40 31/08/2016	\$213.20 30/11/2016	\$213.20 29/02/2017	\$213.20 31/05/2017	\$853.00

For important information and payment methods, please see reverse.
• INTEREST RATE ON OVERDUE RATES AND CHARGES IS CALCULATED AT 8.2% P.A. ON A DAILY BASIS.
• INTEREST ON APPEALS (IF ANY) HAS BEEN CALCULATED TO 30-JUNE-16.

Detach and return deposit slip only when paying by mail

Name: Mr J X Wang and J Kang
Assessment Number: 189264-5
Instalment Amount: \$213.40
Total Amount: \$853.00
Due Date: 31/06/16

POST billpay
Billpay Code: 2141
Ref No: 1892 645

POST billpay
*2141 1892645

CITY OF SYDNEY

七、台灣不動產持有稅的有效稅率

(一) 以台北市文山區個案：

	房屋稅及地價稅之合計	財產價值	有效稅率
104年度	約為1萬元	約為3000萬元	0.031%
105年度 (推估數)	約為10100元	約為2800萬元	0.036% 約相當於每1萬元的房產 增加財產持有稅的稅負3 元

台灣不動產持有稅的有效稅率

(二) 依照房屋與土地結構加權平均推計持有稅有效稅率

	有效稅率
舊房屋	0.092%
新房屋	0.2%

- 由上表及粗估之有效稅率比較，可見得房屋標準單價調高，對於新房子的不動產持有稅尚在0.2%以下，**負擔仍然屬於輕微**。

我國不動產持有稅有效稅率相對低

國家	有效稅率（%）
新加坡	0.17~0.36
美國	全國：1.1 舊金山：0.66 紐約市：0.72 Kansas City：1.37
日本	東京：0.2
加拿大	溫哥華：0.27
英國	倫敦：0.38
澳洲	Sydney：0.09~0.13
台灣	文山區：0.031 其他文獻：0.09~0.14

房地產稅基與市價關係

- 兩者不必有一定的關係！
- 基於平衡預算原則，稅收在於支應地方政府支出需要。
- 英國系統都逐年調整稅率，值得參考：
稅率 (t) = (預算支出 - 其他固定收入) G / 轄區房產價值總額 ($\sum V_i$)
- 個別財產稅稅負 (T_i) = t * 個別房產價值 (V_i)
- 只要個別房產之間的評價合理，稅負分配即合理。例如甲房產的評價為乙房產評價的10倍，則甲房產的財產稅負為乙房產的10倍，即為合理。
- 稅基小，則稅率高（例如新加坡以租賃價值為稅基，稅率高達16%）；稅基大，則稅率低（例如多數國家以資本價值為稅基，稅率都在2%以下）
- 關鍵在於「有效稅率」！

稅基評定的頻率

- 只要個別房產的評價相對關係合理，幾年調一次都無關緊要。
- 英國、德國的稅基數年調整一次，維持個別房產的相對關係合理即可。
- 如果技術可行，成本不高，逐年調整也好！

房、地應否合併評價？

- 房屋稅和地價稅不必合併！
- 財政理論（逆彈性法則）：房屋彈性大，應該輕稅；土地彈性小，應該重稅。因此合併課稅，違反效率原則。
- 目前房屋稅、地價稅分別課稅合理，但房屋稅的稅率應調降，地價稅的稅率應提高。