

📁 範例

- ◎「稅去地主」為平均地權土地政策之主要手段，惟報載有豪宅之平繳房地稅比管理費還低。現行相關稅制究竟問題何在？試就平均地權政策觀點對現行稅制予以評析之。 (102年地方三等特考)

三一、台北市政府於民國一〇一年五月開徵的房屋稅，已針對高級住宅加價課徵，一〇三年七月修正高級住宅認定原則及方式，並適用於一〇四年五月開徵的房屋稅。上開針對高級住宅加價課徵房屋稅，具有那些效果，試申述之。

【解答】

- (一)財政效果：對高級住宅增加房屋稅的負擔，其中一個影響因素為房屋評定現值的提高，除了房屋稅必然提高外，契稅、印花稅、遺贈稅等以房屋評定現值為課稅基礎之稅負亦會增加，對稅收具正面影響。
- (二)經濟效果：高級住宅之所以有其市場，多少反映社會貧富差距越來越懸殊的現象，且富人如以同額現金購買高級住宅，其遺產稅或贈與稅之課稅基礎以評定現值為準，稅賦相對減輕，故提高高級住宅之評定現值，可降低富人避稅之經濟效益。
- (三)社會效果：對高級住宅提高其稅負，重點在取其與一般房屋稅負相對間的公平性，與所得稅之量能課稅概念不同，但亦符合社會之公平正義原則。對都會區房價過高所產生之民怨，亦有某種程度降低之效果。
- (四)市場效果：課徵高級住宅稅，由於持有成本大增，買方對高級住宅的需求短暫的會下降，而一般住宅市場需求會上升，也帶動價格上揚。由於被消此長，建商會減少高級住宅市場供給，增加一般住宅市場供給，長期而言，兩者的價格會達到均衡價格。

三二、近年來房地價格異常上漲，除人為炒作外，不動產交易稅負偏低，亦被歸咎為造成投資炒作因素之一，其原因為何？為導正此

一缺失，社會各界有實施「房地合一實價課稅」之倡議，立法院並於一〇四年六月五日三讀修正通過「所得稅法」，建立房地合一稅制，請說明該修正之內涵，並評論之。

**【解答】**

(一)不動產交易稅負偏低的主要原因：

1. 作為課徵土地增值稅稅基的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利得，致土地增值稅稅負偏低。
2. 土地現值一年公告一次，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，致同一年度內買賣土地幾乎無租稅負擔。
3. 房屋如取得時間久遠，其取得成本及費用尚難查證，於交易時，依規定按房屋評定現值設算之所得額遠低於實際獲利，致房屋交易所得稅稅負偏低。
4. 房屋及其座落土地未合併課稅，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。

(二)房地合一實價課稅之內涵：所謂「房地合一實價課稅」，是指房屋及土地需以合併後的實際售價總額，扣除取得成本後，按實際獲利課徵不動產交易所得稅，並與其他所得分離課稅。所得稅法對房地合一稅制之修正內容如下：

1. 範圍：在一〇三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內或一〇五年一月一日以後取得，再出售之房屋。
2. 稅基：房屋與土地實際售價扣除土地取得成本、土地漲價總數額。
3. 稅率：持有房屋一年內出售，稅率為百分之四十五；超過一年、二年以內為百分之三十五；超過二年至十年以內為百分之二十；超過十年為百分之十五。
4. 減免：個人與其配偶、未成年子女辦理戶籍登記，居住滿六年，無出租、供營業使用，且未曾適用自住優惠，售屋獲利未滿四百萬元免稅，逾四百萬元部分按百分之十課徵。

5. 防錯殺條款：對合建分屋或各種非自願性交易（例如法院拍賣），在二年內出售按百分之二十稅率課徵。繼承自用房屋後出售，其持有年限可併被繼承人持有年限計算。

(三)評論：

1. 增加非自住、短期持有等投機式房地交易成本，可達到抑制房地價格非理性成長的效果，健全房市發展。
2. 透過循序漸進推動，可減少對經濟成長與金融市場的全面性重大衝擊。
3. 稅率由百分之十五至百分之四十五，拉近與綜所稅稅率的差距，可減少民眾將財產轉換為不動產型式持有的避稅行爲。
4. 在累進稅率結構下，房地產長期持有後出售，稅負會因累進課稅而超增，產生集束效應（bunching effect），造成課稅不公平現象。房地合一稅採差別稅率，並對長期持有房屋給予租稅優惠，符合公平原則。但在取得成本之認列部分，如缺乏原始價格憑證，只能用偏低之房屋評定現值及公告土地現值認列，出售時則以實價認列，產生不公。
5. 住屋具殊價財（merit goods）性質，且具商品平等主義（commodity egalitarianism）特性，故對基本住屋需求，訂定獲利四百萬元以下的免稅條款，避免對自住者造成影響。惟該自用住宅優惠稅率，並未設定面積標準，使大豪宅與小公寓適用同一稅率，有失公平。
6. 土地增值稅採所得稅的分離課稅，既然稱房地合一實價課稅，如土地交易產生虧損，卻仍因公告現值調漲而課徵土地增值稅，造成稅制矛盾。
7. 個人持有期間繳納的房屋稅、地價稅等不能列入成本費用減除，有重複課稅之嫌，應思考改進。

（註：集束效應，係指多種或長時間因素集中或累積，造成的巨大能量或破壞性。殊價財，係指某些符合排他原則的財貨，在私人提供下，會產生數量不足的情況，因此，政府應介入此類財貨的提供，以滿足社會對該財貨特殊利益性質的追求。商品平等主義，係指應該使每個人都可以獲得某些商品。）