

專案質詢

8-2-5-0708

立法院議案關係文書 中華民國 101 年 10 月 17 日印發

案由：本院黃委員昭順，針對政府推出多項「居住正義」措施，但房價仍高居不下，尤其台北市「居住不易」，已然形成人民公敵。不動產稅制不公，造成房價居高不下，已成為民怨之首的主因。看看不動產買賣交易的稅負實例；某一豪宅在年中以不到 1 億元購入，年底 2.5 億元賣出，獲利 1.54 億元，稅前報酬率 160%，卻僅繳所得稅 92 萬元，土地增值稅為 0，有效稅率僅 0.6%。換言之，不動產交易的稅前報酬率和稅後報酬率幾乎沒有差別，卻讓獲取暴利者節省了數千萬元的稅負，現行的不動產交易稅制可說是漲價全部歸私，暴利輕稅。台灣不動產的租稅負擔可說是全世界最低，持有的稅負（地價稅和房屋稅）低得離譜，賺了暴利卻只繳納微不足道的稅額（土地增值稅和房屋交易所得稅），當然成了投資客的機會和投機客的樂園。從金融海嘯至歐債危機以來，各國利率幾乎歸零，投機客寧願將資金凍結在土地不用也無意釋出，致使一般民眾苦無立錐之地。爰此；建議政府應及早規劃對不動產交易不公之改善方式，如此不但有助改善地方財政，在奢侈稅的搭配下，過剩的房屋也能及早釋出，將不動產價格控制在合理範圍，兼收實現居住正義之效，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、台灣的房地產稅的不合理，讓炒房有溫床。尤其金融海嘯後，全世界執行低利率政策，有錢人利用財務槓桿、囤積房地產炒作獲利，大舉拉高房價，成了一般平民百姓最大的痛。

立法院第 8 屆第 2 會期第 5 次會議議案關係文書

- 華人好炒房，除了「有土斯有財」的觀念導致置產行為，稅制不合理也是主因。與西方房價一向穩定的德國或美國大多數的州而言，最重要的差別就是不動產持有及交易的稅負偏低。加重交易的稅，會使得房地產買賣、轉手變慢。而增加持有成本。每年要繳給政府或社區管委會不少的錢，將使得擁有房地產便得累贅。
- 二、不動產稅制不公，是造成房價居高不下，成為民怨之首的主要原因。台灣不動產的租稅負擔可說是全世界最低，持有的稅負（地價稅和房屋稅）低得離譜，買賣賺了暴利又只繳納微不足道的稅額（土地增值稅和房屋交易所稅），因而塑造了投資客的機會和投機客的樂園。自 2008 年美國引發金融海嘯至歐債危機以來，各國拚命印鈔票，利率幾乎歸零，資金當然流向報酬率最高的房地產，乃至於投資客寧可將資金凍結在房地產上，不願釋出，造成許多民眾無立錐之地的嚴重失衡狀態。
- 三、根據台北市稅捐處的資料，仁愛路某知名豪宅真實市價約 4 億元，所繳納的房屋稅、地價稅總額只有 16 萬元；信義區的豪宅，市價約 2.5 億元，只繳了房屋稅和地價稅 10 萬元，可見得最認真課徵財產稅的台北市，不動產的持有稅負有效稅率也只在萬分之 4 以下；相對於上述日本案例的有效稅率尚有 0.85%，歐美國家的不動產有效稅率大多在 1% 左右，可見得我國的不動產稅負擔實在是偏低得離譜。如以市價來計算，目前的不動產交易稅至少讓獲取暴利者節省了數千萬元的稅負，此種稅制可說是漲價全部歸私，暴利輕稅的極不公制度。
- 四、財政部應敦促地方政府及稅捐稽徵單位儘快針對與現實脫鉤的土地公告現值、公告地價、房屋評定現值進行檢討，拉近與實價的落差。地方政府的「不動產評價委員會」、「地價評議委員會」應克盡職責，引進專業鑑價機制，進行房屋、土地市價的估算。地方的稅收就能增加，財政部也應以地方努力與否，做為考核，進行中央統籌分配款的分配依據，避免地方政府的行政怠惰與不作。中央的財政負擔也可以減輕。
- 五、當民眾的不動產稅額因為稅基的價值提高，配上現有的稅率，土地、房屋的持有成本就會大幅提高。民眾一算囤積房產，每年要繳交的房屋稅、地價稅如此之高，就可以糾正房地產不當得利的現象。妨害到他人居住權利的額外房產，就會釋出，房地產的價格就會回落。當然對於普羅大眾，真正自用的不動產，政府要給予更優惠稅率，讓目前的稅賦不會提高，如此才能苦民所苦。打擊到真正的炒房投機客，解決房價問題，造福社會。