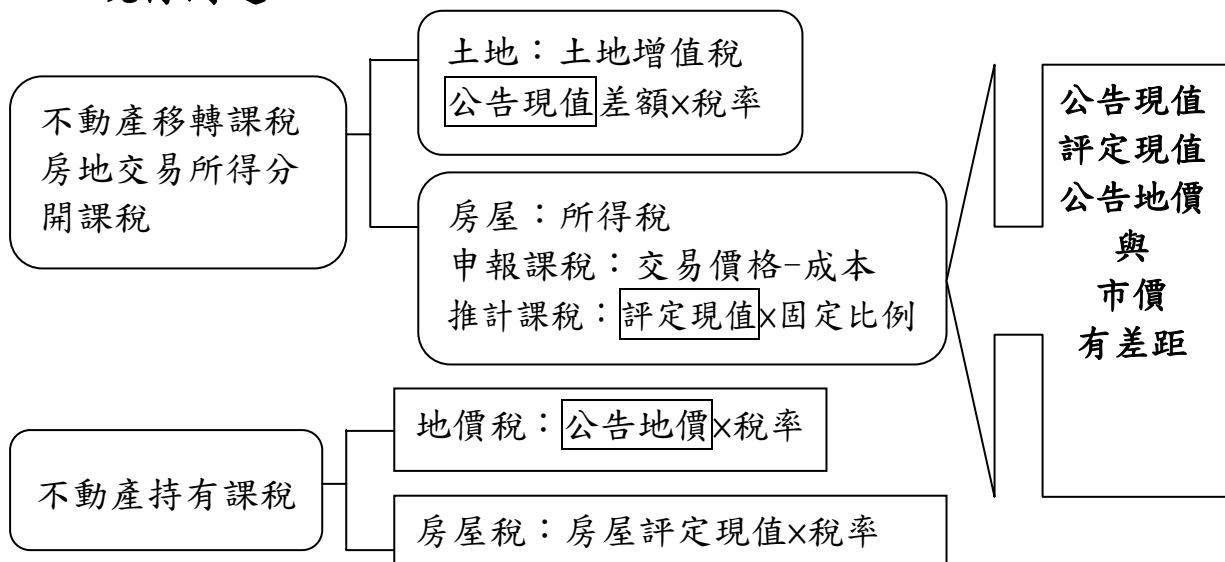


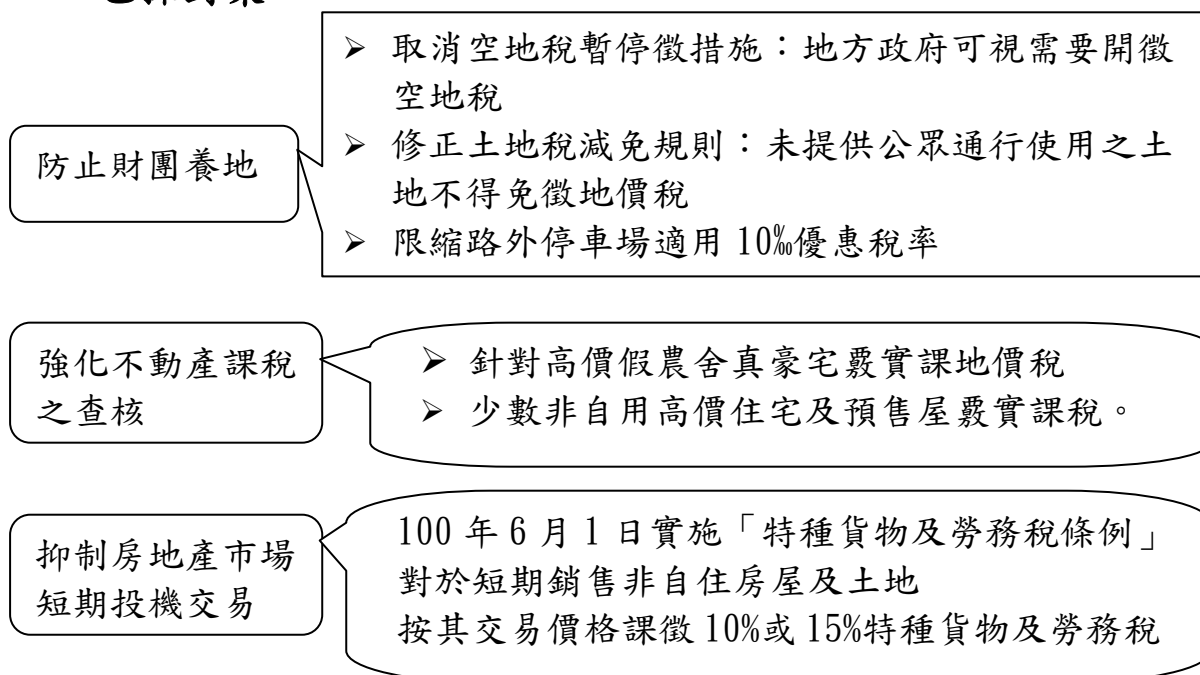
玖、不動產實價課稅之剖析

摘要

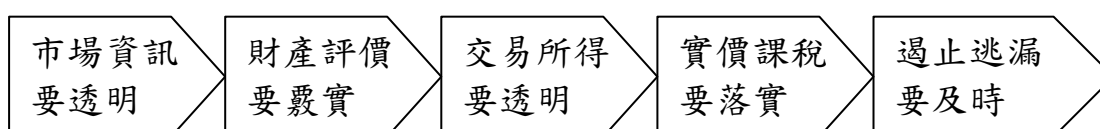
一、現行問題



二、已採對策



三、未來努力方向



不動產實價課稅之剖析

壹、概述

不動產課稅議題包括對不動產之持有及不動產之移轉課稅兩面向。論者謂我國不動產未按實價課稅，且未如國際上就房地出售合併課徵資本利得稅。惟我國對土地課稅現制係有別於他國之特殊背景。

我國土地課稅主要係依據國父孫中山先生平均地權之主張，於36年制定之憲法第143條規定私有土地應照價徵稅，政府並得照價收買，及土地移轉時徵收土地增值稅。43年制定公布「實施都市平均地權條例」，對土地持有期間及移轉規定應分別課徵地價稅及土地增值稅；66年上開條例修正為平均地權條例，同年並制定土地稅法，此為土地課稅之沿革。至房屋持有之課稅另依據房屋稅條例，房屋之出售則課徵所得稅。是以我國現制對土地及房屋之持有及移轉，乃分別課稅，具有對不動產資本利得課稅之實。

近年不動產市場交易熱絡，為促使不動產課稅合理，財政部已從嚴規定地價稅之徵免，防止財團養地，並強化不動產課稅之查核，包括對假農舍真豪宅核實課地價稅，針對少數非自用高價住宅及預售屋交易覈實課所得稅。為抑制短期投機炒作房地，並於今(100)年6月1日開徵特種貨物及勞務稅，加重短期買賣非自用不動產稅負。另外，強化房屋交易所得稅之課徵，檢討財產交易所得之核定標準。

依平均地權條例規定，不動產課稅之稅基，公告地價、公告現值及房屋評定現值均由地方政府辦理，各界認為目前皆偏離市價。為此，財政部已輔導地方政府依社會發展適時調整。惟要落實不動產實價課稅，有賴透過跨部會及與地方政府共同合作努力，推動市場交易資訊透明，以覈實評價財產，俾財產交易之所得明確，稽徵機關亦要稽徵查核及時遏止逃漏。

貳、我國不動產課稅現制及問題

不動產分土地及房屋，我國稅制對土地及房屋之持有及出售分別課稅，有其特殊背景及歷史沿革。我國傳統「有土斯有財」之觀念及國父「照價徵稅」及「漲價歸公」之主張，於 36 年制定憲法依循此一原則，於第 143 條規定私有土地應照價徵稅，政府並得照價收買，及土地移轉時徵收土地增值稅。故就土地之持有及出售於土地稅法規範分別課徵地價稅及土地增值稅，而房屋之持有課房屋稅及出售時課所得稅，茲分述如下：

一、不動產之持有

(一) 土地之持有：課徵地價稅，稅基為公告地價。

依平均地權條例第 14 條規定，地方政府每 3 年重新規定地價一次；考量土地所有權人每年皆需依法繳納地價稅，為不增加人民負擔，從低規定，99 年公告地價占一般正常交易價格約 21.96%。地價稅基本稅率為 10‰，並按納稅義務人所有地價總額超過累進起點地價部分累進課徵，最高邊際稅率為 55‰；另依土地編定及使用情形適用優惠稅率，例如自用住宅 2‰、工業用地 10‰、公共設施保留地 6‰。

表 9.1 公告地價占一般正常交易價格百分比

年期	89	93	96	99
全國總計		17.35	19.04	21.96
臺北市	29.6	34.4	34.48	31.47
新北市	19.8	20.9	21.75	22.30
臺中市	11.5	15.6	16.88	14.00
臺南市	18.75	26.25	24.83	24.32
高雄市	20	28	29.51	27.49

資料來源：內政部地政司

(二) 房屋之持有：課徵房屋稅，稅基為房屋評定現值

地方稅稽徵機關按地方政府（不動產評價委員會）公告之房屋

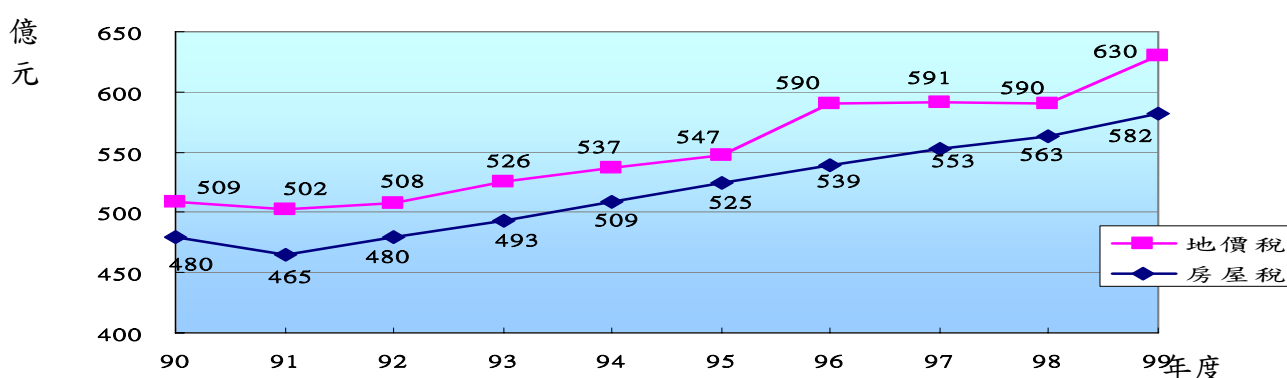
標準價格（包括建造材料、房屋耐用年數、折舊標準、地段率等）所核計之房屋現值為稅基（房屋稅條例第 9 條至第 11 條），其稅率依法定使用情形而有不同，介於 1.2% 至 3%。依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格由地方政府不動產評價委員會每 3 年評定一次。為顧及人民負擔，自 71 年迄今未作大幅調整，故目前課稅現值遠低於市價。

99 年度全國地價稅稅收 630 億元，房屋稅稅收 582 億元，分別占地價總額及房屋現值總額 1.07% 及 1.27%，以公告地價及房屋評定價格占市價百分比推估該二稅目稅收占市價百分比約為 0.23%¹ 及 0.25%²（表 9.2）。歷年稅收³均呈穩定成長（圖 9.1）。

表 9.2 99 年度不動產持有稅稅收占不動產現值及市價比例

99 年度	戶數	地價總額 及 房屋現值	應稅 戶數	稅收	稅收占 地價總額/房屋現值 總額比例	稅收占市 價比例
地價稅	967 萬戶	5.9 兆元	741 萬戶	630 億元	1.07 %	0.23 %
房屋稅	943 萬戶	4.6 兆元	761 萬戶	582 億元	1.27 %	0.25 %

圖 9.1 地價稅及房屋稅實徵數統計圖



¹ 99 年全國公告地價占一般正常交易價格百分比為 21.96%，是以該數值係以地價稅稅收占地價總額百分比 1.07% 乘以 0.2196，予以粗估。

² 房屋之標準單價為核課房屋稅之基礎，目前約僅為建造成本五分之一，是以該數值係以房屋稅稅收占房屋現值總額百分比 1.27% 除以 5，予以粗估。

³ 地價稅每年稅收成長率約 3.36%；房屋稅每年稅收成長率約 2.85%。

二、不動產之移轉

(一) 土地之移轉

係課徵土地增值稅，除納稅義務人申報移轉現值高於公告土地現值者外，原則上以公告土地現值計徵土地增值稅，依平均地權條例第 46 條規定，由直轄市或縣（市）政府每年 1 月 1 日公告；100 年公告土地現值占一般正常交易價格百分比為 82.94%。土地所有權移轉時，一般用地係依漲價倍數按 20%、30%、40% 稅率課徵，自用住宅依土地漲價總數額按 10% 稅率課徵。

99 年度全國課徵之土地增值稅稅收 733 億元，稅收占土地漲價總額百分比及稅收占市價百分比分別為 21.9% 及 17.3%⁴（表 9.4），較現行個人綜合所得稅平均稅率 13.63% 高，且不動產移轉除課徵土地增值稅外，尚有契稅、所得稅、印花稅、營業稅、特種貨物及勞務稅等稅負。是整體而言，土地移轉稅負並未偏低。另土地增值稅受景氣榮枯等影響較大，其間復經稅率調整變動，歷年稅收詳圖 9.2。

表 9.3 公告現值占一般正常交易價格百分比

年期	97	98	99	100
全國總計	75.98	78.53	79.29	82.94
臺北市	88.80	85.82	85.85	86.70
新北市	85.83	84.74	85.08	86.12
臺中市	66.54	64.80	65.72	70.30
臺南市	86.89	84.91	85.73	85.61
高雄市	81.00	81.22	82.19	83.56

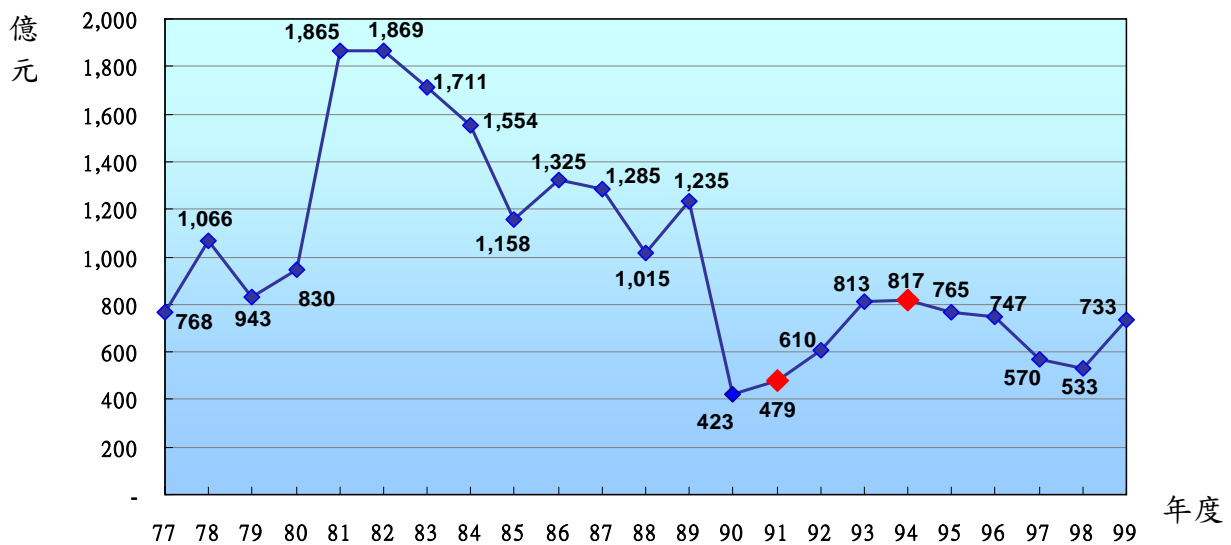
資料來源：內政部地政司。

⁴ 99 年全國公告現值占一般正常交易價格百分比為 79.29%，是以該數值係以土地增值稅稅收占土地漲價總額百分比 21.9% 乘以 0.7929，予以粗估。

表 9.4 99 年度土地增值稅稅收占漲價總數額及市價比例

99 年度	申報筆數	應稅筆數	漲價總額	稅收	稅收占漲價總額比例	稅收占市價比例
土地增值稅	132 萬筆	56 萬筆	3,350 億元	733 億元	21.9%	17.3%

圖 9.2 土地增值稅實徵數統計圖



註：稅率原為 40%、50%、60%，91 年 2 月 1 日起至 93 年減半徵收。94 年稅率修正為 20%、30%、40%，並增訂長期持有減徵規定。

(二) 房屋之移轉

個人出售房屋，依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類第 1 款規定，計算財產交易所得，併入綜合所得總額課稅；惟個人如未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關才按房屋評定現值之固定比例推計所得額課稅。營利事業出售房屋，依營利事業所得稅查核準則第 32 條第 1 款規定，就其售價大於房屋之未折減餘額部分，列為出售利益課稅。另查現行個人綜合所得稅平均稅率 13.63%，較土地增值稅稅收占漲價總額百分比 21.9% 為低。

(三) 短期非自住房地之出售

為抑制短期房地投機炒作，財政部於今(100)年 6 月 1 日開徵特種貨物及勞務稅條例，對銷售持有 2 年以內之房屋及其坐落基地，或銷售可供建築之都市土地，按其實際成交價格課徵 10% 或 15% 特種貨物及勞務稅。

又房地之移轉另涉及課徵印花稅、營業稅等相關稅賦，爰將現行我國房地產持有及移轉之課稅規範彙整如表 9.5

表 9.5 現行房地產持有及移轉課徵之租稅一覽表

土地	房屋
<p>持有期間 地價稅 按公告地價為基準累進課徵，基本稅率 10%。自用住宅適用 2% 優惠稅率。</p>	<p>持有期間 房屋稅 按房屋現值依使用情形課徵 1.2% 至 5%。自住房屋從低課徵 1.2%。</p>
<p>買賣時 土地增值稅 按土地移轉當期公告現值超過前次移轉現值部分核課。自用住宅適用 10% 優惠稅率。</p> <p>特種貨物及勞務稅 銷售持有 2 年以內之土地按其交易價格課徵 10% 或 15% 特種貨物及勞務稅。</p> <p>印花稅 買賣不動產每件按金額 1% 由立約人貼用印花稅票。</p>	<p>買賣時 契稅 按評定標準價格課徵 6%。</p> <p>特種貨物及勞務稅 銷售持有 2 年以內之非自住房屋按其交易價格課徵 10% 或 15% 特種貨物及勞務稅。</p> <p>印花稅 買賣不動產每件按金額 1% 由立約人貼用印花稅票。</p> <p>所得稅 營利事業按銷售金額減除相關成本、費用或損失後之餘額為所得額，或個人按交易時之成交金額減除原始取得成本及相關費用後餘額為所得額課稅。</p> <p>營業稅 營利事業銷售房屋，應按實際銷售價格課徵營業稅，或個人以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售，符合一定要件，應依法辦理營業登記課徵營業稅。</p>

三、現行問題

輿論對房價問題，認政府應從檢討不動產課稅稅制著手，包括：財團養地避稅、假農舍真豪宅避稅嚴重、非自用高價住宅及預售屋未覈實課稅，不動產課稅稅基與市價差距大、房地產市場短期投機交易等問題。

參、國際比較

美國、英國、日本、中國大陸等各主要國家對不動產之持有之課稅，依不同估價方式決定之財產課稅價值，按比例計算，多非按市價逕行核課。而對不動產移轉之課稅方式，主要係參酌市場實際交易價格核計，按資本利得課稅。茲分別列表如下：

表 9.6 主要國家不動產持有課稅規定之比較

國家	計算方式	稅率
美國	不動產及動產評定之財產價值，約為市場價格 30%~70% 稅，各州規定不同	名目稅率各不相同，以稅負佔不動產市價比率估算有效稅率約為 1%~4%。
英國	1. 市政稅：非供營業用之住家房屋，由價值評估機構評定房屋價值，依不同等級適用不同稅率。 2. 非住家財產稅：營業用房屋按市場租金查核每 5 年評定一次。	1. 市政稅：依據等級 D 稅率之特定比例課稅。 2. 非住家財產稅：英格蘭(倫敦以外)為 43.3%、倫敦為 43.7%、蘇格蘭 40.7%、威爾斯為 42.8%。
日本	土地、房屋及折舊性資產，課稅清冊之財產公平市價減除基本免稅額。每 3 年重評價。	1.4%
中國大陸	1. 房產稅：(1)以房產原值一次減除 10%~30% 後之房屋餘值為課稅依據。(2)出租之房產以房屋租租金收入為課稅依據。 2. 城鎮土地使用稅：以實際占用土地面積計算。	1. 房產稅：供自用稅率 1.2%。出租房屋稅率 12%。 2. 城鎮土地使用稅：不同城鎮規範不同，例：大城市稅額標準為每年 1.5 元/m ² ~30 元/m ² ，並由各省市政府決定實際使用稅額。
新加坡	房屋及土地之年度價值，一般財產以出租 1 年合理租金為依據。土地以該土地市場價值之 5% 估定之。	一般稅率 10%，自用住宅不動產優惠稅率 2010 年以前為 4%，2011 年開始採累進稅率 0%、4%、6%。

表 9.7 主要國家不動產移轉課稅規定之比較

國家	計算方式	稅率
美國	1.個人分為長期及短期（1 年內）資本利得 2.公司併一般所得計算	1.個人：短期適用一般所得稅稅率，長期資本利得上限稅率 15%。 2.公司所得稅率為 15%~35%。
英國	1.以處分不動產市價減除原始購買成本，再扣除相關支出而得。 2.個人分離課稅，公司合併所得。	1.個人：18%；28%。 2.一般公司所得稅率：2010 年 28%，2011 年 27%。
日本	以不動產移轉收入額減除轉讓資產購置費及轉讓費用及特別扣除額計之。	1.個人長期資本利得 15%、短期資本 30%。 2.公司所得稅率：18%、30%
中國大陸	以轉讓房地產取得之收入減除取得土地使用權所支付金額及相關成本費用計算。	分離課稅分 4 級採累進稅率：30%、40%、50%、60%。
新加坡	1.個人買賣不動產不課資本利得，但如認定係以從事不動產交易為業則應課所得稅。 2.公司處分固定資產利得免稅，餘仍應課所得稅。	個人所得稅率 3.5%~20%，公司所得稅率 17%。

肆、已採行之措施及未來努力方向

一、已採行措施

針對現制問題，財政部為配合政府採行各種健全房市及居住正義之措施，於租稅方面已陸續採取下列方式因應，分述如下：

（一）從嚴規定，防止財團養地

房價飆漲之首要問題，係土地之取得成本高，為遏止養地避稅之歪風，財政部已檢討並修正相關財產稅規定如下：

1. 99 年 5 月修正發布土地稅減免規則第 9 條：修正前無償供公共使用之減免規定，適用範圍過於廣泛且不明確，造成未建築空地亦有適用，爰修正為無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，始得免徵地價稅或田賦。
2. 100 年 1 月取消空地稅暫停徵措施：原財政部 74 年 9 月 25 日台財稅第 22638 號函暫停課徵空地稅之規定停止適用，地

方政府可視需要開徵空地稅。

3. 100 年 6 月限縮路外停車場適用特別稅率課徵地價稅：依停車場法規定申請核准設置之臨時路外停車場用地，不再准予適用 10‰優惠稅率課徵地價稅，改依 15‰至 55‰累進稅率課徵地價稅，以遏止養地避稅之歪風。

（二）強化不動產課稅之查核

1. 清查假農舍真豪宅：98 年 6 月函請各地方稅稽徵機關加強清查高價農舍是否與農業經營有關，覈實課稅。至 100 年 8 月稽徵機關清查農舍改課地價稅 24,677 筆，改課地價稅金額 1.57 億元，財政部將持續辦理高價農舍清查作業。
2. 加強預售屋及非自用高價住宅交易案件之查核：99 年 10 月函請各地區國稅局針對少數個人從事不動產相關交易案件（例如非自用高價住宅及預售屋）加強查核，按實價課稅，截至 100 年 8 月底止，共查獲 593 件，補徵綜合所得稅 13.77 億元。

（三）輔導地方政府適度調整房屋評定現值

1. 臺北市已調整高價房屋及路角地房屋之地段率，估計每年可增加房屋稅約 10 億 6 仟萬元，將有助於落實房屋稅合理課徵。
2. 新北市已調整部分區域之地段率，估計每年可增加房屋稅稅收約 6 億元，將有助於落實房屋稅合理課徵。

（四）提高房屋交易之所得額標準，覈實課稅

99 年度臺北市由 98 年度依房屋評定現值之 29%提高至 37%，新北市由 16%提高至 21%，高雄市則由 19%提高至 20%。

（五）開徵特種貨物及勞務稅，抑制房市炒作

為抑制房地產市場短期投機交易，於 100 年 6 月 1 日施行「特種貨物及勞務稅條例」，依內政部統計處內政統計月報「辦理建物所有權登記」明細表所載，全國建物 100 年 9 月份買賣移轉棟數 2 萬 7,362 棟，較去 (99) 年同期減少 11.37%，顯示房地產市場過熱現象已有改善，不動產短期移轉趨緩，已收打擊投機、抑制炒作之效。

表 9.8 辦理建物所有權買賣登記

年月別	棟數	分析	比率
99 年 9 月	30,872 (A)	前期同月 (B-A)/A	- 11.37%
100 年 9 月	27,362 (B)		

資料來源：內政部建物統計月報。

二、未來努力方向

(一) 交易資訊要透明

鑒於不動產交易透明化為世界趨勢，目前內政部為促使房地產交易資訊之透明化，已研擬修正「不動產經紀業管理條例」、「平均地權條例」及「地政士法」等規定，以建立不動產實價登錄制度，並健全交易制度。

(二) 財產評價要覈實

近年來房地產屢發生不合理飆漲之情形，非不動產市場之正常現象，主因為不動產交易價格不透明。為使國內不動產價格合理化，防杜人為炒作房價，內政部刻修法研擬不動產實價登錄制度，各地方政府地政機關依據平均地權條例規定每年調整之土地公告現值，即可參考此一價格之登錄，使土地公告現值與市價相當。另房屋評定現值之調整，屬地方政府權責，地方政府調整房屋評定現值時，亦可參考上開登錄資料，使現值趨近市價，將更落實不動產評價制度。

（三）交易所得要明確

現制買賣土地應課徵之土地增值稅，係按公告土地現值計算之漲價總數額乘以稅率；買賣房屋應課徵之房屋交易所得稅，係按交易時之成交價額減除成本及費用後之餘額據以課稅，個人出售房屋如未申報或未能提供證明文件，始按房屋評定現值乘以所得額標準推計課稅。維持不動產公正客觀之評價基準，有助於彌補查核實際交易價格之不足，使交易之相關稅負明確。

（四）實價課稅要落實

房地產市場交易價格透明化後，配合財產覈實評價，地方政府逐年調整公告土地現值及每3年調整房屋評定現值，稽徵機關據以課稅之交易所得將更接近實際，彰顯不動產交易實價課稅之效果。

（五）遏止逃漏要及時

為遏止房地投機炒作，維護租稅公平，財政部除持續檢討稅制，防止財團養地外，為避免短期投機，將持續加強清查特種貨物及勞務稅，另對於假農舍真豪宅、預售屋及非自用高價住宅等交易案件，亦加強稽徵，必要時對特殊案件列為專案清查對象，以維護租稅正義，鼓勵長期持有，避免短期投機。

伍、結語

國際上對不動產持有之課稅，係依不同估價方式決定之財產課稅價值按比例計算，多非按市價逕行核課。而對不動產移轉之課稅方式，主要係參酌市場實際交易價格核計，按資本利得課稅。各界對我國目前之不動課稅制度或認未課以資本利得稅，或認有偏離市價課稅等。針對這些爭議財政部已積極採行各項措施，並加強稽徵，使不動產課稅更臻合理。

再者，不動產課稅之稅基，包括公告地價、公告現值及房屋評定現值，尚涉內政部及地方政府權責。財政部已輔導地方政府依社

會發展適時調整，內政部亦積極推動市場交易資訊透明。要落實不動產實價課稅，實有賴跨部會及與地方政府共同合作努力。