



參政參公民平台  
393 CITIZEN.COM



# 誰背叛了孫中山？

~房地產稅制改革政策建議~

2014.7



孫中山先生有個理想，  
那就是**平均地權、漲價歸公**，  
讓土地的**利益全民共享**，  
最終目標，是要讓土地稅收成為政府的主要收入。  
隨著國民黨從中國撤退台灣，  
我們這座島於是成了這理念的實驗場域。

但這理想卻始終沒有實現，  
甚至台灣的房地產稅收竟然還  
低到只有國際的十分之一，  
**究竟是誰背叛了孫中山？**





# 我們希望看到台灣的未來…

房地產維持長期  
穩定的價格結構，  
不暴漲暴跌

地方財政充裕，  
公共建設充足

公平合理房地產稅改，  
落實租稅正義





# 主張

土地 房屋  
合併課稅

持有稅稅基  
依市價評價

資本利得稅  
以實際獲利為基礎



# 扭曲的稅制

## 台灣房地產 核心問題

房地分離課稅

實質稅率極低

持有稅 課稅基礎偏離市價

資本利得稅 非以實際獲利為基礎

與世界各國相當的名目稅率 1%

台灣有效稅率 只有 0.1%

稅 其 太 低



# 現況

高房價

高空屋率

原本不會同時出現的現象，在台灣竟然同時存在！

高自有率

財政困難

---

# 太多的為什麼???

台灣的房地產稅制，真的很奇怪！



# 台灣民間房地產佔國家總財富比例高過美國 不動產持有稅收佔GDP比例比美國低？

2011年

- 家庭持有房地產佔家庭財富比例：



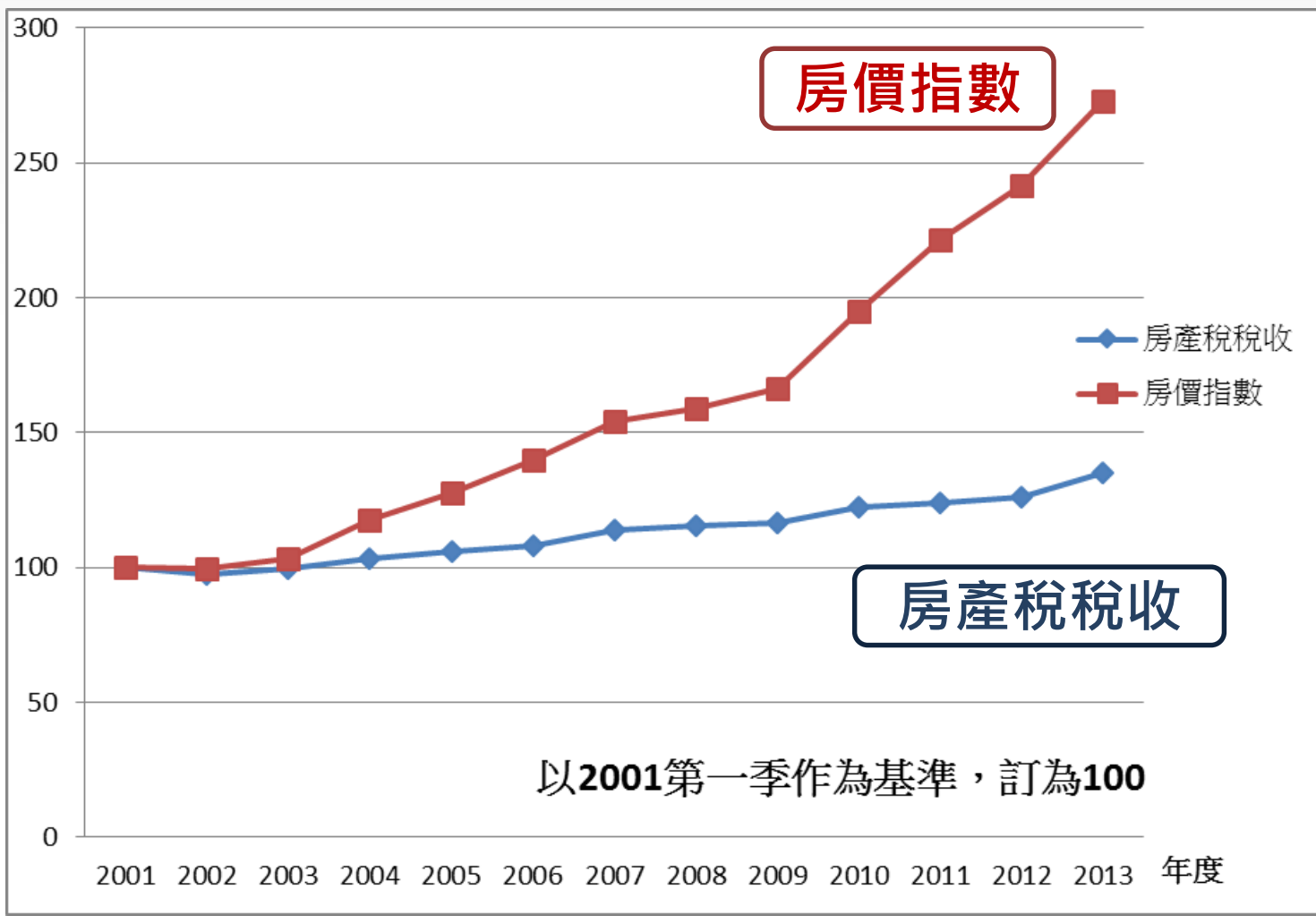
- 不動產持有稅稅收佔國家GDP比例：



資料來源：OECD.StatExtracts



# 為什麼，稅收成長跟不上房價飆升？



資料來源：財政部、信義房屋指數



# 薪資所得要比投資房地產，繳更多稅？

## 5年賺 2500萬 要繳多少稅？

**A**：工作5年 薪資500萬/年  
薪資所得共2500萬

若無其他收入或其他抵減額  
綜所稅率40%

5年共繳稅 **560** 萬元  
實質稅率：22.4%

**B**：買進房產 持有5年售出  
房產交易所得共2500萬

含5年間 地價稅 房屋稅 土增稅  
房屋交易所得稅(併綜所稅率12%)

5年共繳稅 **152** 萬元  
實質稅率：6%

# 汽車燃料費牌照稅 比房地產稅還高？



新北市  
25坪房屋

房屋稅+地價稅  
=每年**2,053**元

2000c.c汽車

台中市  
70坪房屋

房屋稅+地價稅  
=每年**10,384**元



燃料費+牌照稅  
=每年**17,410**元

## 怎麼算...車子都比房子繳得多！

# 豪宅每年房地產稅比管理費要少？

## 帝寶 168坪

總市價3億3600萬元；200萬元/坪

### 房地產稅

**31.5**萬元/年

房屋稅**27.8**萬=  
課稅總現值2,315萬 x 1.2%稅率

地價稅**3.73**萬=  
土地申報總地價1,865萬 x 0.2% (自用稅率)

(**實質稅率0.94%** = 31.5 / 33,600)



### 管理費

**50.4**萬元/年

250元/坪 x 168坪 x 12個月

---

# 房地產稅制

*What's going wrong ?*





# 房地產稅有三類

## 交易稅

契稅

印花稅

奢侈稅

房地產交易時

## 持有稅

地價稅

房屋稅

豪宅稅

持有房地產期間

## 資本利得稅

土地增值稅

房屋交易所得稅

房地產出售有利得



# PART 1

超便宜的**持有稅**

養房、囤房 成本低



# 稅基？睡雞？



房屋稅



地價稅



房屋交易所得稅



土地增值稅

稅基

房屋評定現值

公告地價  
(每3年公告)

實際交易價格 或  
房屋評定現值

實際交易價格 或  
土地公告現值  
(每年公告)

稅基  
評定單位

各縣市  
不動產評價委員會

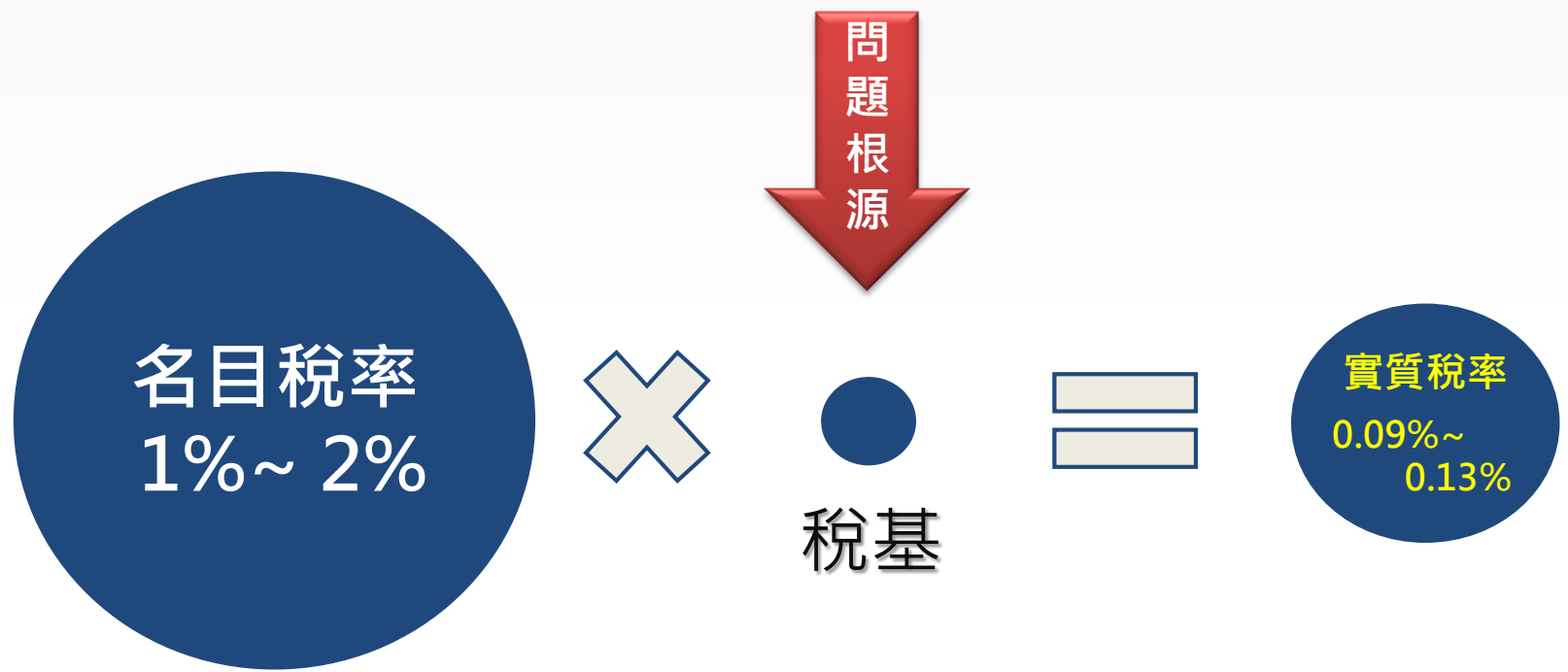
各縣市  
地價評議委員會

各縣市  
不動產評價委員會

各縣市  
地價評議委員會



# 問題：不在「稅率」在「稅基」

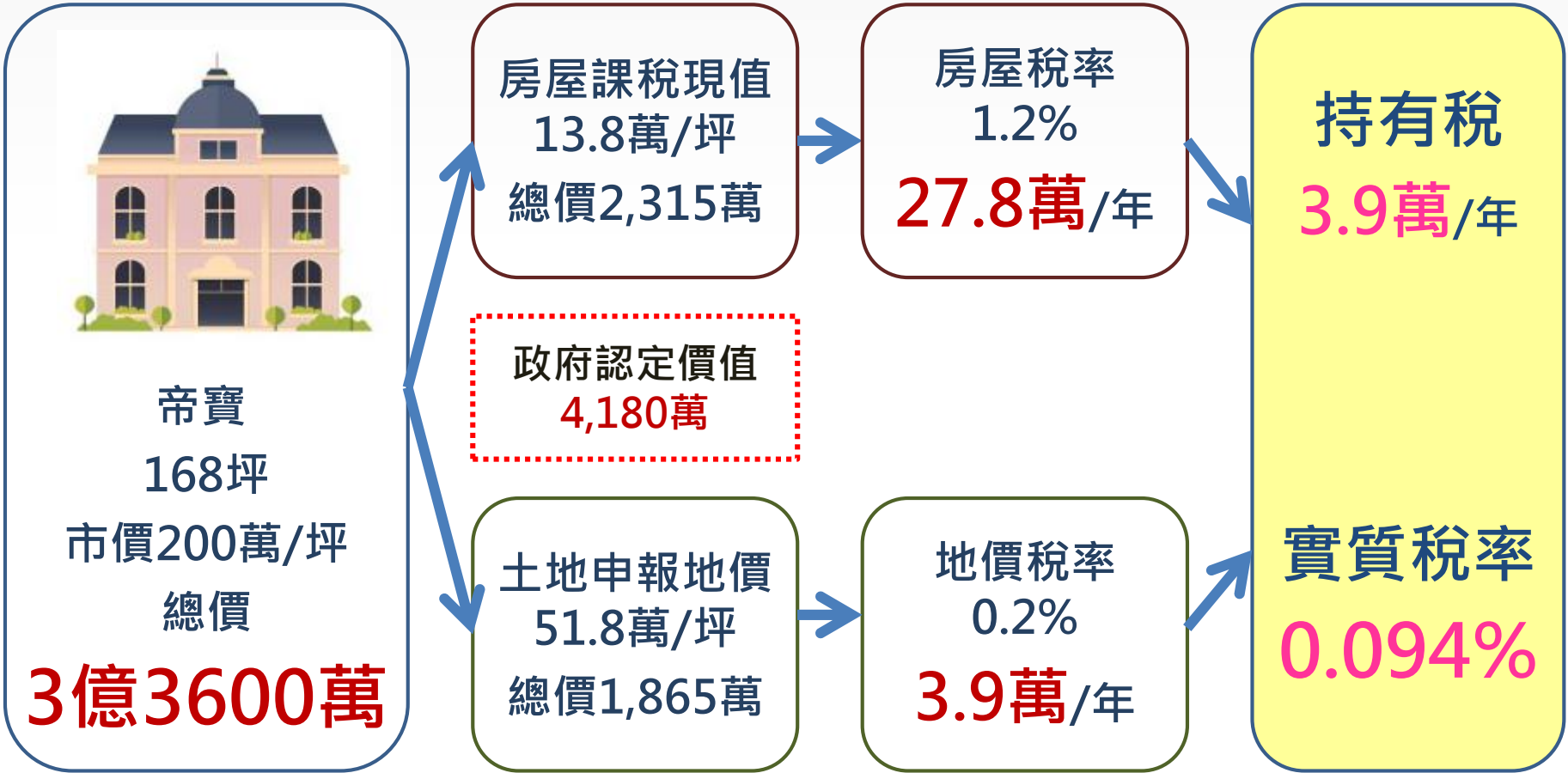


名目稅率：台灣和國際差不多  
 美國：0.8%~3%  
 日本：最高為 1.7%  
 韓國：1%

房屋評定現值  
 公告地價  
 不到市價一成的稅基

不到一成的實質稅率

# 房地產 持有稅如何計算？



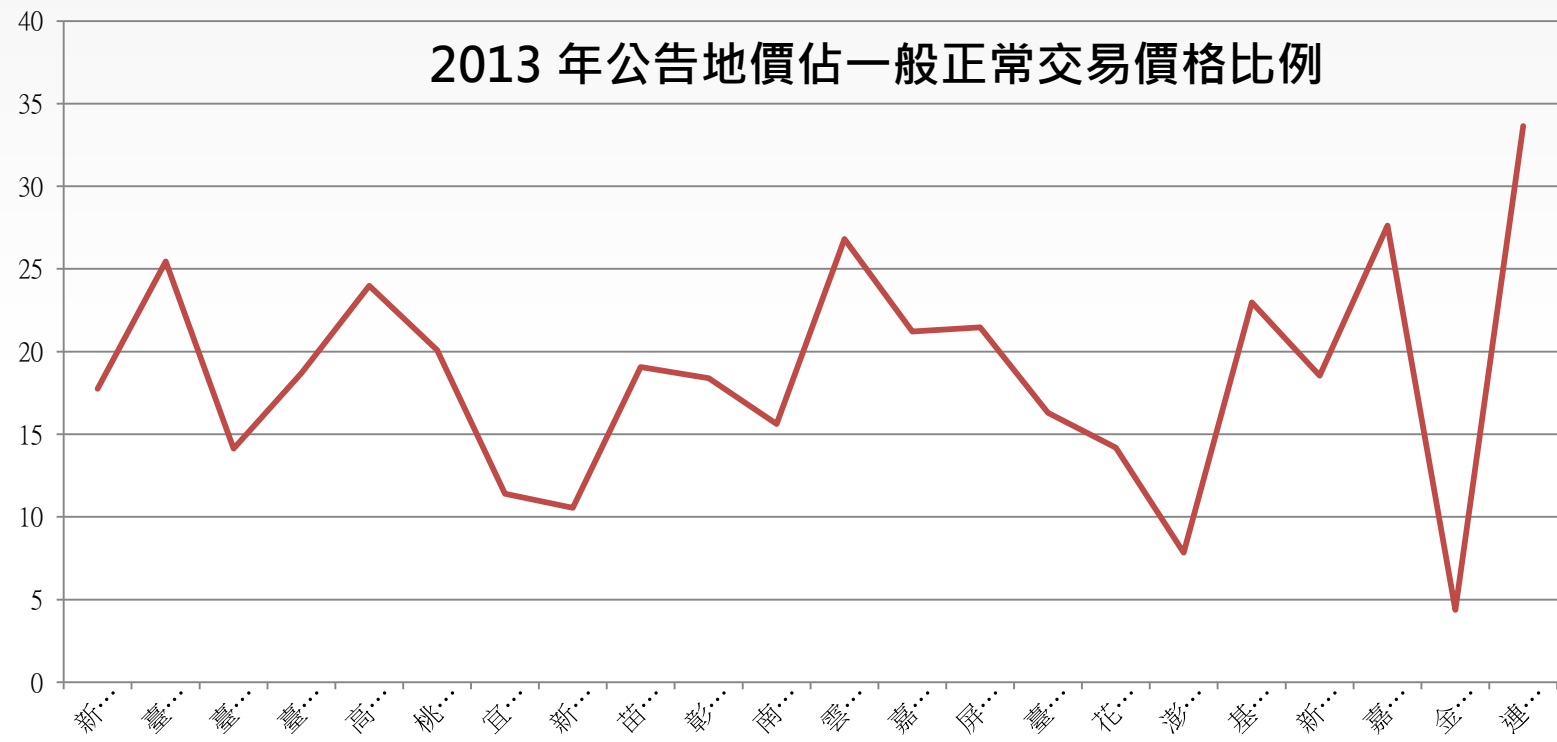
# 公告地價是誰在決定？



國家土地價值是由少數人決定  
依據前期公告地價調整而來



# 公告地價到底有多低？



依據內政部資料

2013年公告地價占推估市價的 **20.19%**  
 (這可能嚴重高估)

# 脫節的房屋評定現值

- 核定單價自 1981 年至今已 **32 年未曾調整**。
- 以台北市為例，房屋評定現值約占市價 **5%**。





# 台灣只能課到1/10的稅！

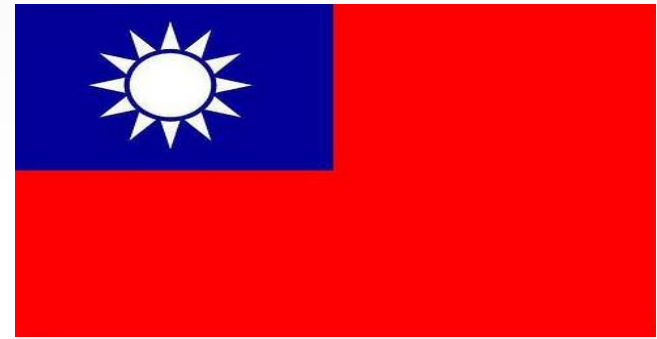
台灣房地產稅稅基 只有市價的一成！



名目稅率 0.8%~3%

實質稅率  
1.322%

VS



名目稅率 1~2%

實質稅率(台北市)  
0.0886%~0.13%

台北市豪宅 加課豪宅稅  
實質稅率 0.094%



## PART 2

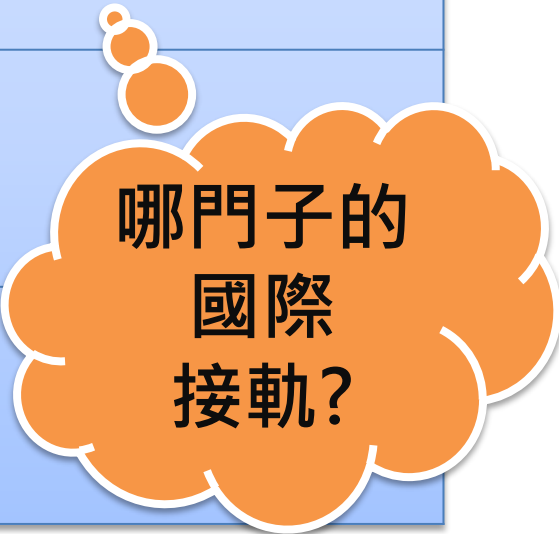
# 房地分離課稅

## 房屋、土地怎麼分？



# 只台灣房、地分離課稅

	持有稅	資本利得稅
美國	<b>房地合一</b> 土地與房屋的持有直接課徵房地產稅(Real Estate Tax)。	<b>實價課稅</b> 財產交易稅(Realty Transfer Tax) · 稅基為土地及房屋合併計算之實成交價格
日本	<b>房地合一</b> 持有課固定資產稅與都市計劃稅，稅基之評估金額每三年重新評估一次。	包括產取得稅、登記許可稅、印花稅、承稅與贈與稅等稅目。稅基均以房產評定價格計算。
韓國	<b>房地合一</b> 財產稅與綜合不動產稅。2005年因房地產市場泡沫，將土地與房屋實施綜合課稅制度，兩者合併為綜合不動產稅。2007年稅基改為市場價格。	<b>實價課稅</b> 2007年同時改革交易稅，按照房地產交易價格課徵交易所得稅，不再依照政府公告的公示價格徵收。
新加坡	<b>房地合一</b> 課不動產稅(又稱產業稅)，房地產稅務部門核定的不動產當年價值總額為稅基。從1992年8月使用大腦大量估價(CAMA)，將98,000棟不動產分成341個次市場，所有次市場的每年二或三次估價。	印花稅
香港	<b>房地合一</b> 除非出租，否則不課物業稅。1992年該CAMA轉為自動化，加入差餉估價、提供電腦輔助計算不動產出售的移轉稅。並利用銷售價格、租金行情計算不動產稅。	物業交易印花稅



哪門子的  
國際  
接軌?





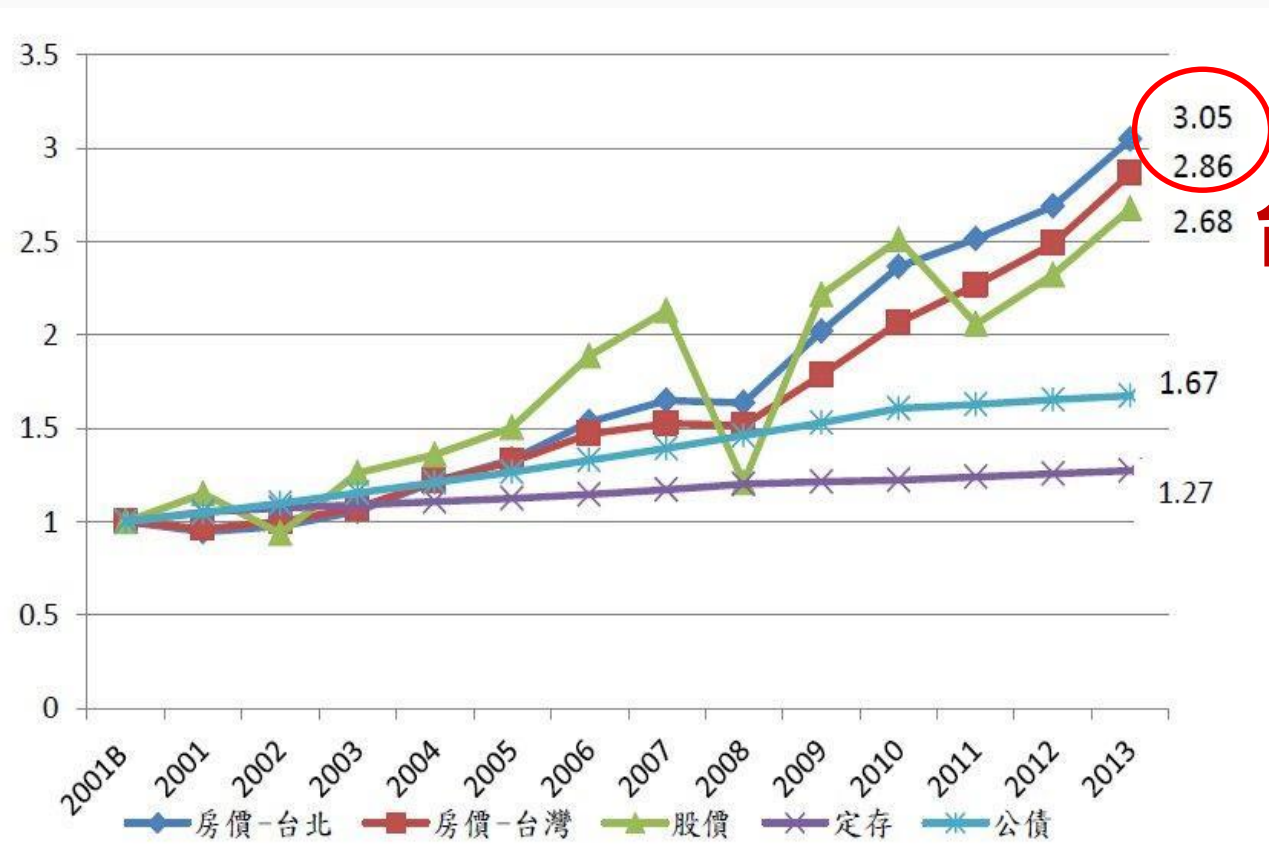
## PART 3

房地產超低**資本利得稅**

炒房比買股票好賺

# 炒房是台灣最好賺的投資

假設2001年初投入1元至各市場，每年年底的投資價值變化 (倍數)



台灣房地產  
真的好賺啊~

資料來源：中研院賦稅改革政策建議書

合理課徵 該收的房產稅  
為什麼不做？

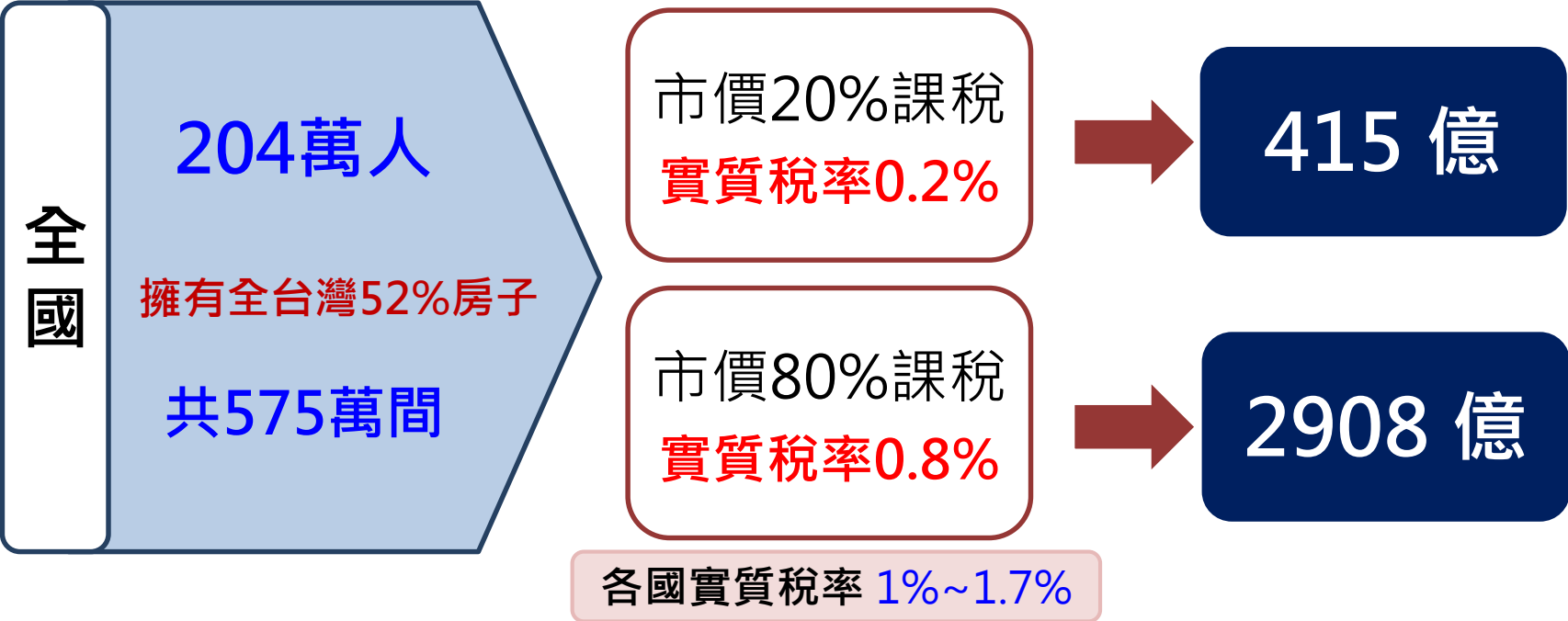




# 持有稅 可增加稅收



個人擁有第2間房以上



# 持有稅 可增加稅收



假設：第2間房以上  
以市價20%課稅 **實質稅率0.2%**

目前台灣持有稅實質稅率0.1%；各國實質稅率 1%~1.7%

可增加稅收	台北市	新北市	台中市	台南市	高雄市
	80億	64億	41億	28億	54億

# 資本利得稅

# 可增加稅收

## 【土增稅】實價課稅

目前台灣土地公告現值實際上約占市價五成

### 全國可增加 1619億 (單位：億)

可增加稅收	台北市	新北市	台中市	台南市	高雄市
	328	339	227	92	113
2012赤字	150	152	47	50	210



# 改革理由(好處)

增加地方稅收 落實地方自治

促進不動產有效利用

穩定房市 減少投機



# 改革特色

## 租稅正義

持有稅

縮小打擊面 擴大稅收

完整稅制改革

**非自用**住宅合理加稅

資本利得稅

改革累退式的資本利得

所得課稅公平性

國際租稅原則

符合國際房地產租稅原則





# 持有稅

# 改革重點

## 房地合併 稅基接近市價

參考實價 估算市價

## 稅率

**維持不變**

## 自用事實認定

自用以事實認定  
增訂申報不實罰則

## 差別稅基

自用住宅

給予較大折扣認定

豪宅、多屋、空屋、空地  
採市價或較低折扣認定

地方政府視財政狀況  
每年彈性調整稅基折扣率



# 資本利得稅

# 改革重點

## 實際獲利課稅

按實際獲利認定稅基  
扣除取得成本及相關費用

## 持有成本認定

缺乏前次交易價格  
由估價師評估認定  
持有25年以上增值利益  
歸權利人所有(不課稅)

## 所得稅 分離課稅

參考國際標準  
15%~30%

## 持有稅 列入相關費用

持有期間已繳持有稅  
可列相關費用



## 配套制度

# 改革重點

### 稅基估價採電腦輔助

採電腦輔助大量估價  
搭配專業估價師

### 外國人課徵高印花稅

外國人與外資法人  
課徵較高印花稅  
稅率比照國際標準

### 出租住宅輕稅

一般民眾承租之出租住宅  
以自用標準計算持有稅

房東租金收入  
分離課稅

# 財政部 近期稅制改革

持有稅

2014.7.1 提高非自用房屋稅率

稅基不變 調高稅率 增加稅收很有限

交易稅

2011.6.1 奢侈稅

造成不動產價漲量縮

資本利得稅

檢討中 預計下會期提案

短少稅收近千億





# 中研院賦稅改革建議書

1. 房地產持有及交易之資本利得，應以實價作為課徵基礎。
2. 將土地公告現值、房屋評定現值、公告地價，調整至正常交易實價之合理水準，並依自用住宅及非自用住宅，採用不同之差別稅率作為課徵基礎。
3. 於外籍人士購置房地產，可參考香港及新加坡之模式，課徵額外之交易稅。
4. 房地產持有成本之適度提高，可避免資本擁有者長期囤房、炒房之亂象，使房屋供需，乃至於房價，回歸合理正常之水準。



# 我們呼籲

## 行政院召集

財政部、內政部、地方政府  
共同推動全面房地產稅制改革

持有稅參考市價

資本利得稅以實際獲利為基礎

納入即將舉辦的房地產稅改座談會