

逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：

我國房地合一稅制之 SWOT 分析

SWOT analysis of integrated housing and land tax system

作者：王怡靜、蘇姿云、陳怡庭、楊雅涵、李育珊、鍾晴

系級：財稅學系 四甲

學號：D0171337、D0129581、D0171460、D0171456、D0171353、D0129223

開課老師：黃瓊如 老師

課程名稱：財稅專題

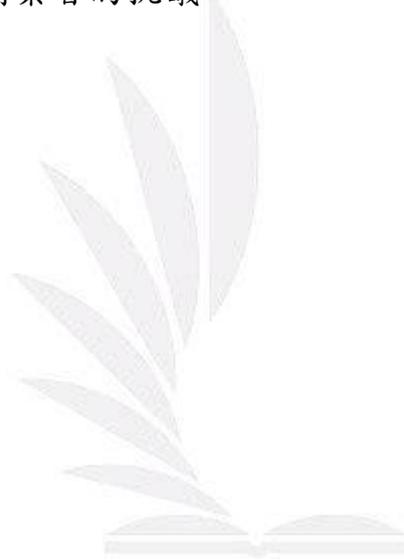
開課系所：財稅學系

開課學年：104 學年度 第一學期

摘 要

我國房地合一稅將於2016年1月1日開始實施，所以本文簡單的介紹目前有關不動產交易的稅制，也提出了目前稅制實施所產生的問題。再來，介紹房地合一稅，然後再進行SWOT分析。

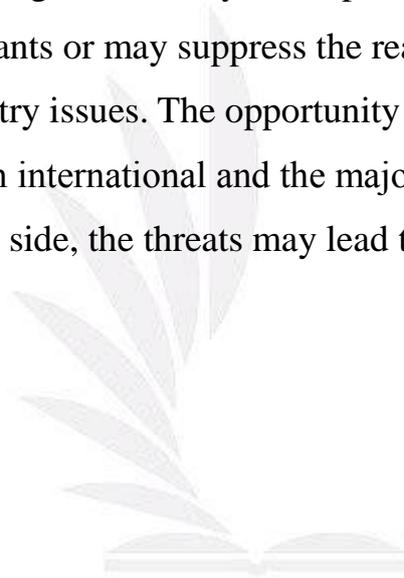
藉由 SWOT 分析結果得知我國房地合一稅制之優勢為比較能呈現真實的房地產交易市場然後也鼓勵民眾長期置產等；劣勢為可能會導致變相懲罰長期持有自用住宅住戶或是可能會打壓到不動產交易的相關業者等問題；機會為可以與國際接軌且得到大多數民眾認同；威脅為可能會引發相關業者的抗議。



關鍵字：房地合一稅、房屋交易、優劣分析法

Abstract

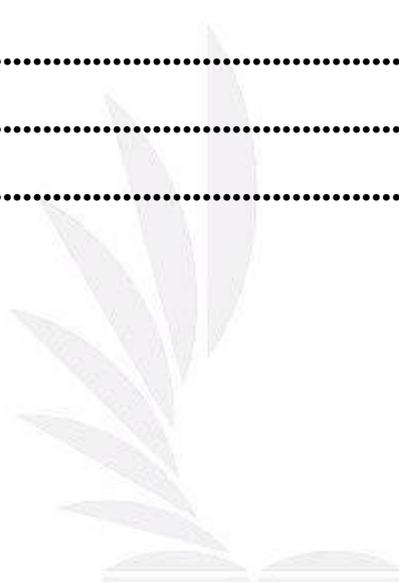
Integrated housing and land tax will be implemented in Taiwan on January 1, 2016. Therefore, we will simply introduce about the real estate transactions of the current tax system, also raised current problems arising from the implementation of the tax system. After that is an introduction of integrated housing and land tax system, and then is SWOT analysis. By SWOT analysis, we can realize the advantages of integrated housing and land tax system is much better to convey real estate market than old tax system and also to encourage people to set long-term asset etc. On the other hand, the disadvantage is that may cause punishment on long-held occupied residential tenants or may suppress the real estate transactions and other relevant industry issues. The opportunity of the new tax system is able to get in line with international and the majority of people's agreement. On the other side, the threats may lead to the relevant industry protests.



Key Words : Housing transaction, Integrated housing and land tax system, SWOT analysis

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 研究動機及背景	2
第二節 研究目的	6
第二章 我國目前不動產交易稅制之問題	7
第一節 我國不動產交易課徵財產交易所得稅之簡介	7
第二節 我國不動產交易課稅制度之問題	9
第三節 特種貨物及勞務稅有關不動產部分之問題	13
第三章 房地合一稅 SWOT 分析	16
第一節 房地合一稅概述	16
第二節 SWOT 分析	20
第四章 結論	23
參考文獻	24
附錄	27



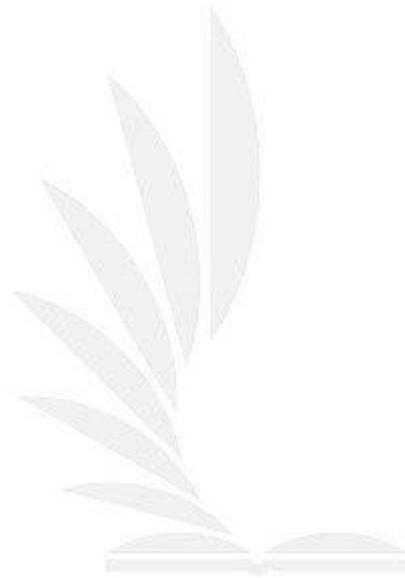
圖目錄

圖 1 近六年房價趨勢(2009 年-2014 年)	2
圖 2 各縣市房價狀況(2014 年-2015 年)	3
圖 3 各物價指數比較表.....	3
圖 4 土地增值稅占全國稅課收入比重	4
圖 5 十大民怨票選統計(2009 年).....	5
圖 6 不動產部分對短期移轉非供自住之課徵.....	13
圖 7 房地合一課徵所得稅課稅範圍	17



表目錄

表 1 我國不動產買賣應稅項目	10
表 2 主要國家不動產交易所得課稅情形之比較表	12
表 3 奢侈稅施行前後房市量價變化表	14
表 4 台北市奢侈稅前後一年平均買賣移轉件數及房價變化比較表	14
表 5 五大都會區奢侈稅實施近兩年房價漲幅變化	15
表 6 房地合一課徵所得稅制度簡表	18
表 7 新、舊制比較表(個人部分)	19



第一章 緒論

台灣就目前不動產交易面臨了都會區房價太高、不動產稅制不公、房地產稅負偏低等問題。都會區房價太高一直都是令政府、民眾頭痛的話題，雖然針對這個問題政府也提出了許多方案來解決，卻還是比不上房價上漲的威力。因此將於 2016 年 1 月 1 日開始實施「房地合一實價課稅」；期望以房地合併課稅取代分離課稅，且改為實價課稅來解決目前稅制的問題，也提供自用住宅減免或重購退稅的優惠給想買房的民眾，想解決許多民眾因為房價太高導致無法擁有自己房子的心願。

而政府做了這些的改革，最主要目的莫過於抑制都會地區房價不當高漲問題，但房地合一稅才剛要開始施行，相信人們必定會因為了解此稅制與否，而有支持亦或是反彈的聲音出現，因此我們將在本研究針對房地合一稅做簡單介紹並以 SWOT 分析其優點、缺點、機會及威脅。

第一節 研究動機及背景

促成房地合一稅推動有三大背景因素，以下將逐一說明：

一、 房價太高

2008 年金融海嘯後，政府提出降息救市，並且調降遺贈稅的稅率等政策，但降息創造更大的流動性，調降遺贈稅率則吸引大批海外資金回流，共同造就精華區高房價的現況。此外，房市交易不透明，是因為所有房價統計都是由業者提供，民眾因房市資訊不對等而淪為資訊弱勢，對購屋族相對不利。

如圖 1，根據內政部營建署的資料，全國房價所得比，從 2009 年的 6.67 倍上升到 8.41 倍，表示民眾要擁有自己的房子，不吃不喝的時間要多出 1.74 年。



圖 1 近六年房價趨勢(2009 年-2014 年)

一般而言，合理的房價所得比為 3 到 5 倍，但依據下頁圖 2 中可看出，在五都中以台南市的 6.54 倍為最低。出乎意料的是澎湖縣因為受到放寬小三通、博奕商機等兩個題材

的影響，房價所得比排名全國第 4 高。



圖 2 各縣市房價狀況(2014 年-2015 年)

二、 不動產稅制不公

物價指數	營造工程 物價指數	建築工程 物價指數	建築材料 物價指數	建築勞務 物價指數	躉售 物價指數
80年	52.23	58.68	43.85	74.58	74.08
103年	102.33	101.31	101.38	104.14	95.89
成長率	95.92%	72.65%	131.20%	39.64%	29.44%

資料來源：行政院主計處整體統計資料庫<http://statdb.dgbas.gov.tw>。

註：1. 根據行政院主計處資料，營造工程物價指數於80年後方有資料。

2. 民國100年為基期（物價指數=100）。

圖 3 各物價指數比較表

由於多數的縣市稅捐機關所使用的房屋標準單價表以民國 73 年 7 月時期訂定「台灣省房屋標準單價表」為依據，多年沒有調整。如上圖 3 得知，漲幅最多為建築材料物價指

數上漲約 131%，十分可觀，但現行的房屋標準單價卻沒有調整，使得房屋標準單價與實際工程造價差距大，嚴重低估。

而且土地公告現值與市價嚴重脫節，導致土地交易價格超過土地公告現值，或者產生贈與稅或遺產稅避稅空間等問題。加上土地所得部分免徵營所稅，也可能導致有些不肖建商藉由壓低房價，然後提高土地售價，來規避銷售房屋的稅負。

三、 房地產稅負偏低

因為公告土地現值與市價有落差，造成土地交易時按公告土地現值核計的漲價總數額會低於實際獲利，導致土地增值稅稅負偏低。加上如果土地在同一年度進行買賣，會因為移轉現值相同，所以不用繳納土地增值稅，等同於在同一年度內買賣土地幾乎無租稅負擔。

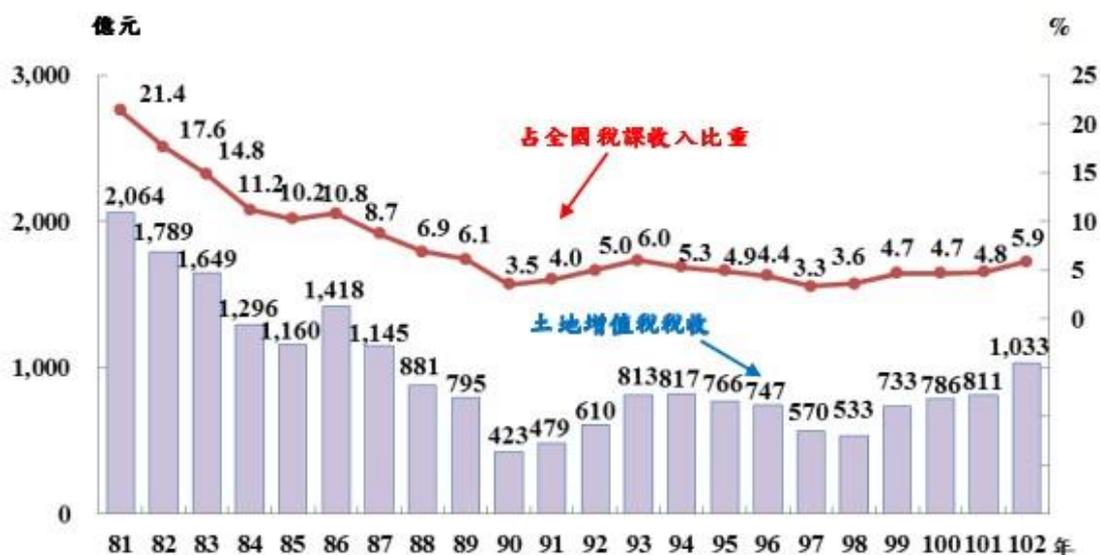


圖 4 土地增值稅占全國稅課收入比重

資料來源：財政部統計處

房屋及其坐落土地未合併課稅，實務上建設公司透過操縱房地價格比例，以提高土地售價、壓低房屋售價，然後提

高建屋成本費用，來規避房屋交易所得稅。且房屋交易如果取得時間太久遠，其取得成本及費用難以查證，若依規定按房屋評定現值設算之所得額，遠低於實際獲利，導致房屋交易所得稅負偏低。

排序	項目	贊成票數	反對票數
1	都會地區房價過高	5635	330
2	電話及網路詐騙氾濫	3055	404
3	求職不易及失業問題	2202	119
4	毒品充斥	1374	625
5	民生物價過高	1365	54
6	公共場所廁所不乾淨	1304	84
7	交通違規開單拖吊過嚴	1239	577
8	幼兒托育不安全	977	570
9	食品衛生把關不嚴	793	30
10	占用騎樓、道路或車位	754	43

註：截至11月29日晚間11時20分的投票結果
資料來源：政府入口網 (http://pk.www.gov.tw)

圖 5 十大民怨票選統計(2009 年)

資料來源：蘋果日報

綜合以上三點，再加上台灣都會區的房價高漲，長期以來為十大民怨之首。政府為了降低都會區房價、落實居住正義，已推出許多打房政策，例如：限貸措施、實價登錄、特種貨物及勞務稅.....等。雖說特種貨物及勞務稅短暫的成功讓投資房地產的力道減弱，使交易量減少，但房價卻還是無法降低，讓無殼蝸牛族還是無法在都會區擁有自己的一個家。

因此最近正在推動的「房地合一實價課稅」將於 2016 年 1 月 1 日開始實施，對於這個新政策大家都拭目以待，為的就是希望能解決身為無殼蝸牛族所關心都會區的高房價問題，並解決土地增值稅稅負偏低、無法支應地方財政支出的問題。為了解房地合一稅，故本文將針對我國的房地合一稅進行 SWOT 分析並依分析結果提出建議。

第二節 研究目的

處於高房價的時代中，與房屋買賣相關的稅制依序推出，於 2016 年 1 月 1 日將開始實施房地合一稅，為了瞭解其優點、缺點、機會及威脅，我們將針對房地合一稅做 SWOT 研究。

- 一、 介紹與說明房地合一稅與其課稅範圍及其改革目的
- 二、 了解房地合一稅與現行不動產交易課徵稅制有何不同
- 三、 進行房地合一稅之 SWOT 分析



第二章 我國目前不動產交易稅制之問題

第一節 我國不動產交易課徵財產交易所得稅之簡介

財產稅係以「財產」作為稅基而課徵的租稅，針對財產之「持有、使用或移轉之事實」而課徵。通常稅收歸屬地方政府，以支應地方政府提供公共勞務所需的經費。這次的專題針對財產移轉時課徵的「財產交易所得稅」來與房地合一稅做比較。

根據所得稅法第 9 條規定，財產交易所得稅即凡財產及權利因「交易」而取得之所得，是以一般房地買賣，出賣人就出售房地所得是要課稅的，必須申報財產交易所得，申報的年度是以房屋所有權移轉登記日期所屬年度為準，併於綜合所得稅中申報。

不過土地在出售時因已經課徵了土地增值稅了，為免重覆課稅，所以土地部分的交易即不再課徵財產交易所得稅，現行須課徵財產交易所得稅係指房屋(建物)的部分。

它的計算方式分項說明如下：

一、 核實認定： $〔售價 - 取得成本 - 取得房屋之相關必要費用〕 \times$
出售時房屋評定現值 / (出售時土地公告現值 + 出售時房屋評定現值)。

(一) 因為繼承或贈與而取得的財產或權利，以它出售時的成交價額減去繼承時或受贈時的時價。

(二) 個人出售土地和家庭日常使用的衣物、傢俱產生的交易所得依法免納綜合所得稅。

二、 未能核實認定即以財政部公布之所得標準核定：

個人出售房屋，未核實申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易

時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

(一) 如符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之 15% 計算其出售房屋之所得額，而該項核定標準每年財政部會參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬定：

1. 臺北市，房地總成交金額新臺幣(以下同)7 千萬元以上。
2. 新北市，房地總成交金額 6 千萬元以上。
3. 臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額 4 千萬元以上。

(二) 除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例計算其所得額。

第二節 我國不動產交易課稅制度之問題

以下我們提出目前我國不動產交易課稅制度實施後所造成的問題，並指出可能導致問題的地方：

- 一、 房屋按房屋評定現值計徵所得稅，土地按公告土地現值計徵土地增值稅，可能因為多年沒有調整，導致與市價的差距太大，且同年度內買賣土地沒有土地增值稅負擔，也因為與所得稅分離課徵，幾乎沒有任何租稅負擔。土地增值稅屬財產交易所得的一種，應課徵所得稅，但因為我國已經將土地之增值部分課徵土地增值稅，故為了不重複課稅，就不再課徵綜合所得稅，因此土地增值稅與綜合所得稅是採分離課稅的形式。但是「分離課稅」並不是一種優良的制度，因其不能正確衡量納稅義務人之納稅能力，而國際上的慣例大部分都是併入綜所稅中課繳。
- 二、 納稅義務人透過房地價格安排，壓低房屋售價以規避所得稅。土地及房屋在法律上雖為不同之權利客體，在民間交易習慣把房地併計單一的價格，但由於現行稅法規定銷售土地免徵營業稅及營利事業所得稅，給了營業人銷售房地時「壓低房屋售價，抬高土地售價」的誘因。
- 三、 房地交易分離課稅與國際稅制不同。

(一) 我國房地產交易稅制概況

房地產相關的稅大致可以分成兩種，一種是「持有」房產就要交的稅，另一種是「買賣」房產時要交的稅。本文只針對買賣時的交易稅來做比較，我國不動產買賣時要課徵土地增值稅、印花稅及財產交易所得稅，其稅率可參考下頁表 1：

表 1 我國不動產買賣應稅項目

應稅項目	稅率
土地增值稅	一般土地稅率：20%、30%、40%(長期持有可享打折優惠)；自用住宅稅率：10%
印花稅	建物契價× 0.1%；土地公告現值 × 0.1%
財產交易所得稅	房屋交易所得 × 6%至 40%

(二) 主要國家房地產交易稅制概況

美國、澳洲、日本及韓國等主要國家，針對不動產交易買賣所得均採房地合一實價課稅。針對個人部分之稅率、合併或分離課稅以及減免規定等，各國做法不同。

1. 美國：

交易稅是房產交易時徵收的稅，一次性過戶時交齊，一般由買賣雙方平攤。

為維持地方政府的各項支出，平衡地方財政的預算，因此美國聯邦政府和州政府都不徵收房產稅，課稅主體是郡政府、市政府、學區，比例為 1:1:5。

2. 英國：

房地產主要相關稅收是議會稅(Council Tax)又稱家庭財產稅(Domestic Rate)，其他相關稅收，有關房地產移轉稅收：印花稅、遺產稅；有關房地產增值和收益的稅收：營業房產稅、資本增值稅、個人所得稅和公司所得稅。

3. 德國：

房地產主要相關稅收是土地稅(Gruedsteuer)、土地購置稅(Grunderwerbsteuer)、資本利得稅。

課稅主體上，土地稅屬於地方稅，徵收和歸屬權完全屬於市鎮，不與聯邦或州分享，類似美國等其他國家的財

產稅。

4. 日本：

房地產主要相關稅收是固定資產稅(房產、土地與設備、汽車統一劃分為固定資產)、城市規劃稅(是以房地產稅收為基礎的附屬稅)、不動產取得稅(是在都道府級別上徵收的稅項)，分別從持有和交易兩方面進行課徵。

課徵主體上，房地產的相關稅收大多屬於地方稅。不動產取得稅的課稅對象是不動產的取得者，如果是新建房屋，六個月內沒有交易，則該不動產的所有者將被確認為課稅對象。。

5. 韓國：

房地產主要相關稅收是持有稅和交易稅兩方面。關於交易稅方面，又包含資本增值稅和物業稅，資本增值稅對高檔房和擁有多套房產的業主都有較高的課稅；物業稅包括對土地和對房產的稅收。

課稅主體上，物業稅分為地方物業稅和國家物業稅(綜合房地產持有稅)，地方政府徵收和支配地方物業稅，中央政府徵收綜合房地產持有稅，並將所征稅款用於不發達地方的發展。另外，資本增值稅屬於所得稅，它和綜合房地產持有稅屬於國稅。

表 2 主要國家不動產交易所課稅情形之比較表

國家	成本認定	稅率	減免規定
美國 自然人	實際取得成本	<ol style="list-style-type: none"> 1. 短期：1 年以下，合併課稅適用一般所得稅率 10%~39.6% 2. 長期：分離課稅適用稅率 15%、20%、25% 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 出售主要住宅符合一定條件可定額免稅 2. 出售農地按持有期間給予優惠(10 年以上免稅)
英國 自然人	實際取得成本	分離課稅 18%、28%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 免稅額：每人每年 11,000 英鎊(約新台幣 57 萬元) 2. 處分自用住宅免稅 3. 夫妻間移轉免稅
德國 自然人	實際取得成本	持有 10 年以下合併課稅適用一般所得稅率 14%~45%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持有 10 年以上免稅 2. 自用住宅持有 3 年以上免稅
日本 自然人	無法得知取得成本者，按出售時價 5% 認定	分離課稅 <ol style="list-style-type: none"> 1. 短期：39% 2. 長期：持有 5 年以上 20% 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 長期持有可享特別扣除額約新台幣 296 萬元 2. 出售如自用住宅等特定條件土地，可享各項特別扣除額約新台幣 1,480 萬元，上限不得超過 5,000 萬日圓 3. 長期持有土地供優良住宅用地使用，優惠稅率 14%、20%
韓國 自然人	實際取得成本	分離課稅 <ol style="list-style-type: none"> 1. 持有 1 年以下：50% 2. 持有 1 年以上 2 年以下：40% 3. 持有 2 年以上：適用一般所得稅率 6%~38%，惟分開計稅 4. 持有 3 間以上建物者：60% 5. 持有 2 間建物者：50% 6. 未登記之財產移轉：70% 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持有 3 年以上~10 年土地及建物可分別享有 10%~80%之扣除率。 2. 耕種 8 年以上農地免稅；重購土地得退稅 3. 每戶僅有 1 間住宅持有 2 年以上，價值在約新台幣 2870 萬元以下利得非課稅所得 4. 持有第 2 間住宅係因繼承或以農業為生或外移農村者可免稅

資料來源：財政部 2014 年 8 月 19 日座談會資料

第三節 特種貨物及勞務稅有關不動產部分之問題

「特種貨物及勞務稅」又被稱為奢侈稅、特銷稅，因為部分地區房價不合理飆漲；房屋財產交易所得如果按房屋評定現值一定比率計算而不是實際賺取的所得課徵所得稅，會導致移轉稅負偏低；土地短期交易則因公告現值未調整，導致未課徵土地增值稅且土地交易所得亦免稅；又因高額消費（如進口高級跑車）帶動物價上漲引發負面感受，故參考美國、新加坡、南韓及香港之立法例，經立法院通過特種貨物及勞務稅條例，自 2011 年 6 月 1 日始施行，針對短期不動產交易及特定高額消費貨物及勞務，課徵特種貨物及勞務稅，為了讓稅制符合社會公平原則，以及抑制特種貨物在短期內轉手交易的以錢滾錢的行為。

無論個人或公司出售持有期間在 2 年以內，均要課徵特種貨物及勞務稅。除符合特種貨物及勞務稅條例第 5 條各款規定之免稅情形外，皆應依法繳納特種貨物及勞務稅。針對不動產部分對短期移轉非供自住之房地課稅如圖 5 下：



圖 6 不動產部分對短期移轉非供自住之課徵

特銷稅的課徵確實對國內房地產市場造成重大衝擊，就不動產的移轉與不動產價格的變化，分別說明如下述：

一、 不動產之房屋移轉量數變化

表 3 奢侈稅施行前後房市量價變化表

地區	買賣移轉棟數(棟)		
	2011年Q1	2013年Q1	增減幅(%)
台北市	16,147	9,201	-43.0
新北市	26,228	16,245	-38.1
台中市	14,839	10,811	-27.1
台南市	6,754	5,266	-22.0
高雄市	10,598	9,453	-10.8
桃園縣	8,880	10,712	20.6
新竹縣市	4,467	5,745	28.6

註：住宅成交單價統計資料為住宅類成屋且不含1樓之成交資料

資料來源：永慶房仲集團

從表 3 可知，國內都會區的房屋買賣不動產移轉件數確實有減少的現象，證明政府實施特銷稅制度，已經讓五都的房地產買賣移轉棟數都呈現明顯下降情形。

二、 不動產之房價變化

表 4 台北市奢侈稅前後一年平均買賣移轉件數及房價變化比較表

行政區	奢侈稅前一年	奢侈稅後一年	增減幅度(%)	平均單價(萬元/坪)	排名
中正區	310	158	-49.03	70.6	3
信義區	392	229	-41.58	73.9	2
大安區	545	318	-41.65	83.3	1
內湖區	675	426	-36.89	48.7	8
中山區	847	537	-36.60	58.2	5
松山區	362	232	-35.92	66.4	4
士林區	383	252	-34.20	51.5	6
北投區	366	248	-32.24	42.8	10
南港區	214	176	-17.76	49.3	7
萬華區	269	222	-17.47	41.7	11
大同區	206	170	-17.48	44.0	9
文山區	448	376	-16.07	41.3	12
台北市	5017	3345	-33.33	57.8	

資料來源：信義房屋

從表 4 可知，移轉件數跌幅在兩成以下的區域包括南港區、大同區、萬華區、文山區等；這四個行政區的房價每坪售價相對也是在台北市的房地產市場中比較低的，由此可見房價高低與買賣移轉件數的

多寡，有密切的關聯性，特別是在房價相對偏高的都會地區，其關聯性更為明顯。

表 5 五大都會區奢侈稅實施近兩年房價漲幅變化

台中都會區				大台北都會區			
台中都會區	100年5月 (奢侈稅實施前)	102年4月 (奢侈稅實施後近兩年)	近兩年 房價幅度	大台北都會區	100年5月 (奢侈稅實施前)	102年4月 (奢侈稅實施後近兩年)	近兩年 房價幅度
精華區：西屯區、西區、南屯區	14.6	17.6	20.5%	台北市中心：中正區、中山區、大安區、信義區、松山區	67.8	79.1	16.7%
中價區：北區、北屯區	11.7	15.0	28.2%	台北市郊區：北投區、士林區、大同區、萬華區、內湖區、南港區、文山區	46.9	55.0	17.3%
潛力增值區：南區、大里區、太平區	10.5	13.8	31.4%	新北市中心：板橋區、中和區、永和區、新店區、新莊區、土城區、三重區	32.3	38.1	17.9%
桃園都會區				新北市郊區：蘆洲區、汐止區、五股區、泰山區、樹林區、深坑區	23.7	25.8	8.9%
桃園都會區	100年5月 (奢侈稅實施前)	102年4月 (奢侈稅實施後近兩年)	近兩年 房價幅度	新北外環區：淡水區、林口區、三峽區、鶯歌區	15.9	21.0	32.1%
精華區：桃園市、蘆竹鄉	12.7	17.1	34.6%				
中價區：中壢市、八德市、龜山鄉	10.6	15.0	41.5%				
潛力增值區：平鎮市、大溪鎮	9.4	11.4	21.3%				
高雄都會區							
高雄都會區	100年5月 (奢侈稅實施前)	102年4月 (奢侈稅實施後近兩年)	近兩年 房價幅度				
精華區：鼓山區、新興區、左營區	13.1	16.8	28.2%				
中價區：前金區、苓雅區、前鎮區	11.0	14.0	27.2%				
潛力增值區：三民區、楠梓區、鳳山區	9.0	12.0	33.0%				

價格時間：2011年5月，至2013年4月。
單位：萬元/坪

資料來源：有巢氏房屋成交資料

我們發現過了兩年的期限，雖然有效降低市場交易數量，且讓房價的漲幅縮小，但還是無法抑制房價上漲。加上特銷稅課徵所獲得的財政稅賦收入中，雖然有一半以上是來自不動產的交易，但由於政府的特銷稅課徵總額還是低於當初的預期，所以造就於房地合一稅的建立。

第三章 房地合一稅 SWOT 分析

第一節 房地合一稅概述

房地合一稅是指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。

根據現行所得稅法規定，個人財產交易所得中，僅就房屋課稅，並未考量其他稅賦，財政部修法重點在於房地合併按實價課徵所得稅，併同個人其他所得，課徵綜合所得稅。

其課稅之目的在使房產買賣取代目前土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅與房屋的交易利得按實價課徵所得稅的雙軌制，進而達到不動產交易利得實價課稅的目的。使過去房屋與土地分開課稅，並利用價格移轉方式避稅的情形，可以大為減少，並獲得稅制推動的根本改善。這樣就可以讓不動產的稅制及稅率更加單純，而且還能更符合房屋交易的現況，也能讓課徵不動產的「資本利得稅」的計畫實現，奢侈稅就會隨之退場。

以下針對大眾最關心的議題：符不符合在課稅的適用範圍內、該如何申報……等問題，進一步說明：

- 一、 個人及營利事業自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地應適用本要點規定課徵所得稅：
 - (一) 103 年 1 月 2 日以後取得且持有期間在 2 年以內之房屋、土地
 - (二) 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地
- 二、 另個人交易 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，亦有本要點之適用。

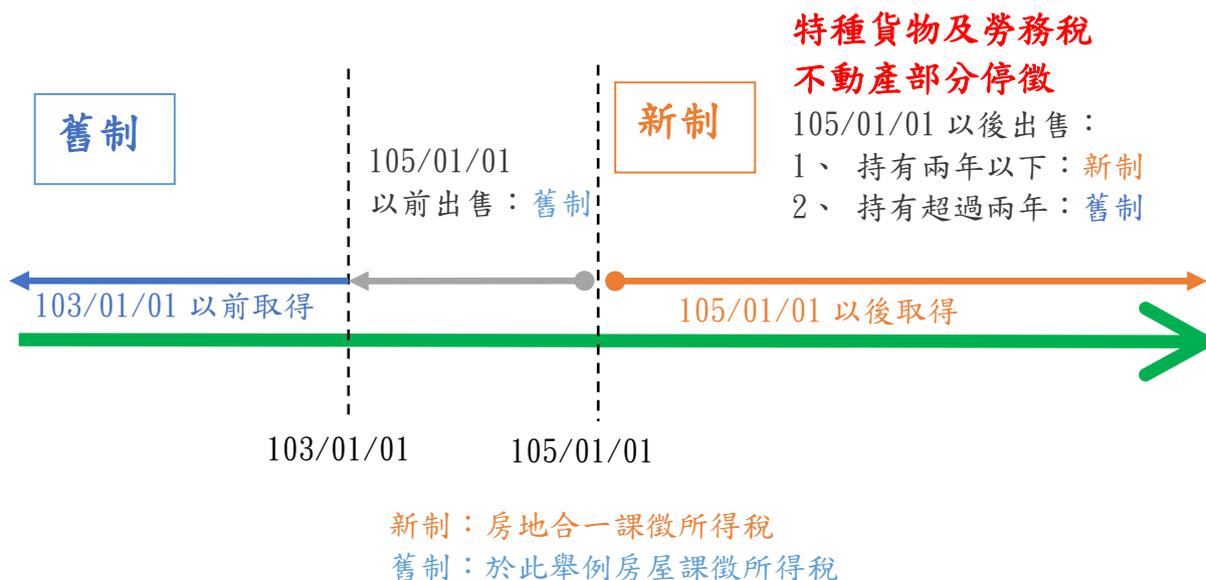


圖 7 房地合一課徵所得稅課稅範圍

資料來源：財政部賦稅署

房地合一稅對於「持有期間」之計算，以自房屋、土地取得之日起算至交易之日止為原則。如有因繼承或受遺贈等取得房地情形為例外規定，可以把被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。

房地合一稅交易所得之計算是以成交價額減除房地取得成本(出價取得者)及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。取得成本及費用認定如下：

一、 取得成本：買賣取得者，以成交價額為準。有以下支出並提出證明文件，也可以從成本中減除：

(1) 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用，如契稅、印花稅等，以及房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

(2) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

二、 費用：交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費等，但不包括繳納之土地增值稅。沒有提供費用之證明

文件或費用金額未達 5%者，稽徵機關得按成交價額 5%計算其費用。

個人部分不論有無應納稅額，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內申報納稅。營利事業部分屬於我國境內營利事業所得要併入年度營利事業所得額，於次年 5 月辦理結算申報。屬於境外營利事業，但境內有固定營業場所則分開計算稅額、合併報繳；若是境內無固定營業場所則代理申報納稅。

對於境內自用住宅的民眾可以享有減免與重購退稅得優惠。關於減免部分得條件是個人或其配偶、未成年子女設有戶籍且持有並實際居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租，計算在 4 百萬以下免稅；超過 4 百萬元部分，按 10%稅率課徵。重購退稅部分換大屋的話全額退稅；換小屋則採比例退稅。重購退稅有限制在於後 5 年內不得改做其他用途或再行移轉。

其課徵相關稅率，請見下表：

表 6 房地合一課徵所得稅制度簡表

項目	內容(個人部分)	內容 (營利事業部分)
課稅方式及稅率	居住者	營利事業
	境內	17%
	境外	

資料來源：財政部賦稅署及本研究整理

我們在第二章介紹過了我國目前不動產交易稅制，關於這次房地合一稅改革營利事業部分大致跟我國現在財產交易所得稅稅制相同，所以我們整理個人部分來與目前我國財產交易所得稅在以下用表格來做比較。

表 7 新、舊制比較表(個人部分)

制度 項目		目前稅制 (財產交易所得-房屋部分)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅稅基		1. 核實認定 2. 財政部公布之標準認定	以實價課稅
課稅稅率	境內居住者	● 併入綜合所得總額按 5%~45%累進稅率課稅	1. 依持有期間認定：15%~45% 2. 特殊例外者按 20%課徵
	非境內居住者	按所得額 20%扣繳率申報納稅	依持有期間認定：35%~45%
課稅方式		獲利併入綜合所得稅，於次年 5 月辦理結算申報。	出售土地房屋獲利扣抵土增稅後，合併申報，不計入綜合所得稅。
自住減免		<ul style="list-style-type: none"> ● 購買自用住宅有向金融機構辦理借款，購屋借款利息可以列舉扣除，每年扣除額最高為 30 萬。 ● 以當年實際支付的該項利息支出，減去儲蓄投資特別扣除額後的餘額，申報扣除。 	個人或配偶、未成年子女設有戶籍，持有且居住連續滿 6 年，且無供營業使用或出租，可免稅 400 萬額度，超過部分以 10%課徵。
重購退稅		新買房屋的土地移轉現值總額，必須超過賣舊屋移轉現值總額扣除所繳納土地增值稅後有餘額，才能退稅。	<ul style="list-style-type: none"> ● 換大屋：全額退稅。 ● 換小屋：比例退稅。

資料來源：393 公民平台及本研究整理

第二節 SWOT 分析

優劣勢分析主要是著重於房地合一稅制本身的優點及其與目前我國不動產舊制的比較，而機會和威脅分析將注意力放在外部環境的變化及其可能的影響上。

一、 優勢(Strengths)

1. 特種貨物及勞務稅不論「獲利與否」，只要在兩年內有銷售房屋皆要依出售總價課徵；但是房地合一稅則是在有獲利的情況下才課稅，比起特種貨物及勞務稅較為合理，也比較符合受益公平原則。

假設以 1,000 萬元出售持有不滿一年的房屋，獲利 100 萬元
奢侈稅應課徵： $1,000 \text{ 萬} \times 15\% = 150 \text{ 萬}$ ；

若以房地合一稅只需課徵 $100 \text{ 萬} \times 45\% = 45 \text{ 萬}$

2. 依據所得稅法第 125-2 條規定，將房地合一稅課稅收入納入住宅基金，是「取之於房地產，用之於住宅」的概念，符合居住正義，改善貧富差距。
3. 土地增值稅原本以公告地價來課稅，但因為每隔兩、三年才修改公告一次，而且常常低於市價，導致投資客利用時間的落差在一兩年內轉手土地創造暴利，卻免除土地增值稅的一切應納稅額。但房地合一稅採實價課稅後，不但會課到稅，加上是在一年內交易，採用最高稅率 45% 計算，進而達到減少投資客投機行為的目的。
4. 房地合一稅採實價課稅可以呈現真實的房地產交易市場，讓投資客無法操控房地價格，比較容易掌握交易價格，使得房價更透明。對於得到利益者課徵相當程度的稅負，使得投資者無法透過房地價值的分離來避稅，因而健全房地市場。

5. 以資本利得納入課稅，彌補土地增值稅的缺點，減少避稅使得政府稅入增加。且透過經建會綜合計劃處張婷韻的研究結果推論：房地合一稅是以資本利得抑制房價上漲及投機交易行為可能優於特種貨物及勞務稅。
6. 持有時間越長稅率越低，房地合一稅制為懲罰短期間交易，對於短期內轉手的投資客課徵高稅率，以減少炒房情形，防止房市的泡沫化。為鼓勵長期持有與自用住宅推出免稅額 400 萬元的相關優惠，有利長期置產的民眾。
7. 過去金融不穩定都是因房地產而起，例如美國的房地美與房利美引發全球金融風暴。實施房地合一稅，可避免社會資源過度集中於房地產交易；要讓房市穩定，不僅要靠貨幣政策，還要財經政策，外資也認為房地合一稅有穩定房市的效果。
8. 房地整合在一起課徵，一次方便稽徵作業。

二、劣勢 (Weaknesses)

1. 對自用住宅採取優惠獲利 400 萬以下免稅，但通常持有時間越長則超出 400 萬的機率越高，這會造成變相懲罰長期持有自用住宅住戶的問題。
2. 稅制的改變造成短期內稅捐稽徵人員的業務量增加，況且因為每個出售房屋的人，需要知道他們有沒有達到免稅標準，所以要經過一翻的舉證、計算，但是這樣也會讓徵納的成本提高。
3. 政府透過房地合一稅進行打房，如果成功的減少成交量，那房地產業和房仲業可能會遭受打擊，與其相關的產業也可能會沒落，造成失業的問題，政府不應該是以打壓某一產業為政策，因為如此一來這樣傷害的是國家的經濟，應該是要創

造「均富」社會而不是「均貧」社會。

4. 房地合一稅的稅率高低是以持有時間長短，而不是以所賺取的利潤來決定；所以當持有的時間相同，但是獲利差距非常大的情況時，採用單一的稅率較不符合量能課稅的公平原則。
5. 營利事業所得稅的稅率只有 17%，但是房地合一稅個人部分的稅率最高竟然高達 45%。我們認為要考量到在房地合一稅實施後，買房的可能大多數都是想要擁有自用住宅的民眾，他們不該也被政府懲罰到。
6. 若房地合一稅成功打擊到交易量，可能也代表政府可課徵到的土地增值稅降低，導致稅收減少。

三、 機會 (Opportunities)

1. 國際化，與各國房市接軌：房地合一課稅為全世界趨勢，且各國房市並未因此崩盤。
2. 可以有效的打房、抑止房價，民眾反彈聲浪不大。

四、 威脅 (Threats)

1. 打房政策可能會影響到房仲業者或投資業者獲利，導致失業，引發相關產業的反彈聲浪。
2. 宣導不夠，讓大部分民眾不夠了解這個新政策。

第四章 結論

目前我國不動產交易制度導致許多問題產生，例如同一年度交易土地免徵土地增值稅等。加上都會區房價不斷高漲，政府為了降低都會區房價、落實居住正義等，已推出許多打房政策，其中包括 2011 年才施行的特種貨物及勞務稅，雖然成功打擊到交易量，卻無法阻止房價的飆升。所以政府積極推出房地合一實價課稅，除了預期能有效抑制房價，還期望增加政府稅收、減少避稅情形，並能與國際接軌。雖然 2016 年 1 月 1 日即將實施，卻還是許多人對於此新制度不太了解，因此本研究討論房地合一稅的內容，並根據房地合一稅的施行政策，製作出 SWOT 分析。

藉由本文的 SWOT 分析可知，政府對於目前產生的問題，很努力在解決，也很努力想與國際接軌。但是每一個政策再如何縝密的計畫，還是無法兩全其美，例如透過房地合一稅進行打房，若像特銷稅成功減少了成交量，那房地產相關的產業，也會遭受到打擊，導致有人失業。所以任何稅制皆有其好與壞的一面，我們從優勢及機會面看見大家期望很久的公平原則、政府的稅收增益或是無殼蝸牛的買房希望等；但從劣勢及威脅面卻可能發生稽徵人員業務量突增狀況、相關業者失業率上升或是房地交易量下降導致經濟衰退現象等。關於相關產業的失業問題，政府應需要準備相關的應對方案，才能達到均富的社會，也避免失業率因施行房地合一稅制所帶來的攀升。最後，我們認為房地合一稅宣導太少，應該多加宣導讓民眾多加了解，尤其是自用住宅的部分，才不會喪失大家的權益。

一項政策的推進，必定有人認同、有人批判，在此稅未正式施行前，我們無法斷定其為好稅亦或是壞稅，在未來幾年，將可觀察其效益是否合乎預期，我們將拭目以待！

參考文獻

- 王裕發 (2013)。特種貨物及勞務稅 (不動產部分) 查核經驗分享與建議。《當代財政》，25，122-136。
- 內政部統計處 (2015)。104 年第 38 週內政統計通報(104 年 1-7 月建築物買賣登記概況)。上網日期：2015 年 10 月 15 日，取自 <http://goo.gl/PUAws0>。
- 李禮仲、黃怡靜(2001)。調整土地增值稅之思維。《稅務旬刊》，1791，11-16。
- 宋秀玲、楊葉承 (2015)。《稅務法規：理論與應用》。台北市：新陸書局股份有限公司。
- 房地合一稅只是居住正義的一小步【社論】(2015 年 02 月 08 日)。《經濟日報》。取自 <http://goo.gl/JPdR4Z>。
- 林建甫、劉明德 (2010)。高房價的成因與解決之道。上網日期：2015 年 11 月 15 日，取自 <http://www.npf.org.tw/3/7524>。
- 林靖佳 (2014 年 11 月)。房地合一稅開鋤 多屋族逃命趁現在。《好房網雜誌》，18。取自 <http://goo.gl/2wEhol>。
- 信義房屋不動產企劃研究室 (2015)。信義房價指數 2015 年第三季。上網日期：2015 年 11 月 14 日，取自 http://www.sinyi.com.tw/knowledge/HPI_season.php/6180/2。
- 財政部賦稅署(2015)。房地合一課徵所得稅制度簡表。上網日期：2015 年 10 月 10 日，取自 <http://goo.gl/8XCUwj>。
- 財政部賦稅署 (2015)。財政部訂定個人出售房屋之財產交易所得計算規定，於今年申報 103 年度綜合所得稅適用。上網日期：

2015 年 10 月 17 日，取自 <http://goo.gl/LMd74M>。

財政部賦稅署 (2015)。特種貨物及勞務稅(簡稱特種銷售稅)條例專區。上網日期：2015 年 11 月 10 日，取自 <http://goo.gl/a0kXXR>。

袁柏宣 (2013 年 05 月 23 日)。房價沒跌！奢侈稅將滿 2 年 7 成認為房價未受壓抑。MyGoNews 不動產網路新聞。取自 http://www.mygonews.com/news/detail/news_id/105625/%E6%88%BF%E5%83%B9%E6%B2%92%E8%B7%8C%EF%BC%81%E5%A5%A2%E4%BE%88%E7%A8%85%E5%B0%87%E6%BB%BF2%E5%B9%B4%207%E6%88%90%E8%AA%8D%E7%82%BA%E6%88%BF%E5%83%B9%E6%9C%A%E5%8F%97%E5%A3%93%E6%8A%91。

財政部臺北國稅局 (2015)。個人綜合所得稅。上網日期：2015 年 10 月 18 日，取自 <https://goo.gl/wrstIX>。

許旭昇 (2015 年 07 月 11 日)。調查看天下／大數據告訴你房價趨勢！。天下雜誌。取自 <http://goo.gl/xZN9tc>。

張欣民 (2013)。為何奢侈稅無法達到以量制價效果之評析。當代財政，34，30-35。

張婷韻 (2013)。房地產租稅政策與房市交易關連性分析【經建專論】。台灣經濟論衡，vol. 11，no. 11，45-88。

陳錦稷 (2015 年 02 月 27 日)。房地合一 實價課稅的虛實。蘋果日報。取自 <http://goo.gl/ty5i6B>。

無名氏 (2012 年 05 月 12 日)。〈分享〉由日本參訪看日本的消費及房價，以及與台灣的房價比較【討論群組】。取自 <http://forum.businessweekly.com.tw/topic.aspx?fid=2&tid=722>

馮牧群 (2015 年 06 月 08 日)。房地合一時代 建商預言 4 大現象。好房網 News。取自 <http://goo.gl/g8oHI9>。

楊茲珺、劉永祥 (2009 年 11 月 30 日)。票選 10 大民怨 最恨高房價。蘋果日報。取自 <http://goo.gl/nptdIi>。

經濟日報 (2015)。房地合一課稅新版本，有四大缺失。上網日期：2015 年 11 月 13 日，取自 <http://goo.gl/MDDnoA>。

劉嘉泰 (2011 年 03 月 03 日)。怪怪的奢侈稅打炒房邏輯【東方論壇】。取自 <http://goo.gl/Dlx190>。

賴宛玲 (2014 年 11 月 25 日)。房地合一的推動／促成背景三大因素 高房價是主因。好房網 News。取自 <http://goo.gl/bfdta9>。

謝明瑞 (2014)。房地合一政策之研究--房地合一稅能降低房價嗎？。上網日期：2015 年 10 月 10 日，取自 <http://www.npf.org.tw/2/13832>。

謝明瑞 (2011)。台灣房價偏高及其對策之探討。上網日期：2015 年 11 月 15 日，取自 <http://www.npf.org.tw/2/9756>。

謝明瑞 (2013)。台灣實施奢侈稅與實價登錄政策之探討。上網日期：2015 年 11 月 17 日，取自 <http://www.npf.org.tw/2/11846>。

顏瓊真 (2015 年 05 月)。房地合一 45 % 稅率過高？黃明成：無異在創造均貧社會。理財周刊，769。取自 <http://www.moneyweekly.com.tw/Channel/Detail.aspx?UType=114&UID=17514764280&AType=1>

附錄

〈所得稅法〉

第 9 條 本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進、賣出之營利活動而持有之各種財產，因買賣或交換而發生之增益或損失。

第 125-2 條 依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算課徵之所得稅稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出；其分配及運用辦法，由財政部會同內政部及衛生福利部定之。

〈特種貨物及勞務稅條例〉

第 5 條 有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

- 一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
- 二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。
- 三、銷售與各級政府或各級政府銷售者。
- 四、經核准不課徵土地增值稅者。
- 五、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。

- 六、銷售因繼承或受遺贈取得者。
- 七、營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
- 八、依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- 九、依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- 十、所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。
- 十一、銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

