

不動產相關稅制之研究*

利 秀 蘭**

壹、前言	肆、我國不動產相關稅制現況與檢討
貳、不動產課稅之學理探討	伍、結論：對我國之啟示與建議
參、主要國家不動產課稅制度之比較	

摘 要

近來國內部分地區的房地產市場價格異常飆漲，投機風氣盛行，引發社會各界對於不動產稅制的關切。本文之目的在於探討國外不動產稅制，嘗試為國內不動產稅制提出改進之處。首先就財產稅之理論與租稅經濟效果進行論述，並比較分析美國、日本、韓國、新加坡與香港的不動產稅制，同時檢視國內不動產稅制。本研究認為，要精進國內不動產稅制必須先從不動產交易資訊透明化的基礎做起，逐步建立不動產交易實價登錄制度，方能著手下一步的不動產稅制改革。然，實價登錄與租稅制度的革新十分耗時，短期應從鼓勵地方政府核實評定不動產價格著手，將地方的財政努力指標化，納入每年中央政府統籌分配稅款之公式。中長期則應整合一地多價與檢討多重稅制問題，以房地合一取代現行房屋與土地分開課稅，同時降低自用住宅的持有成本，並強化不動產移轉稅的功能。

* 本文參加經建會 2011 年研究發展作品評選，榮獲財金政策類佳作。

** 經濟研究處專員。本文承蒙洪處長瑞彬、朱副處長麗慧、吳專門委員明蕙、黃專門委員建興及審查委員提供寶貴意見，謹此致謝。文中倘有謬誤疏漏之處，當屬筆者之責。

A Study on Real Estate Taxation

Lee, Shiu-lan

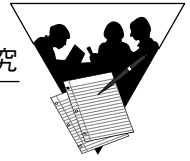
Specialist

Economic Research Department, CEPD

Abstract

Recently, real estate market prices in some parts of the country have been soaring abnormally. Speculation has been rampant, and has caused concern in many quarters of society about the taxation of real property. The purpose of this study is to examine real estate taxation in other countries, and try to suggest some areas in which such taxation could be improved in Taiwan. Starting with a discussion of property tax theory and the economic effects of taxation, the study next makes a comparative analysis of real estate taxation in the United States, Japan, Korea, Singapore and Hong Kong, and then reviews real estate taxation in Taiwan.

The study suggests that enhancing domestic real estate taxation should start from the foundation of making real estate transaction information more transparent, and then gradually building a system for registration of the actual prices of real estate transactions. This is an essential prerequisite to taking the next step of reforming real estate taxation. But as these steps will take a great deal of time to carry out, a first step in the near term should be to encourage local governments to realistically assess real estate prices, make these into benchmarks of local fiscal effort, and incorporate them into the formula for the central government's annual allocation of centrally raised taxes. For the mid-term to long-term, the government should integrate the different valuations and prices that serve as the basis for the levying of various taxes on real estate transactions, and review the problems of multiple taxation, with a view to unifying the current separate taxation of buildings and land, while at the same time reducing the holding cost of own-use housing, and strengthening the functions of taxation on real estate transfers.



壹、前言

十九世紀經濟學者亨利喬治¹曾言「地價上升期間，工商活動受其傷害，人們嚮往土地投機，終於引發失業。」與國內房地產情形不謀而合。國內在 1990 年間盛行房地產投機，引起無殼蝸牛等抗議運動，當時以實際交易價格課徵土地增值稅的芻議受到財團及房地產業者的反彈，第二次土地改革亦宣告失敗；十年後，相關改革對解決房地產投機問題並無進展，房地產價格在歷次金融危機大起大落，產業復因生產成本過高而外移，以致於國內就業機會成長減緩，失業率增加。

國內房地產投機行為盛行，除因游資過多無適當投資管道外，部分也因房地產相關稅制的不健全導致。以土地為例，國內目前對土地交易之所得，基於漲價歸公理由將土地交易所得另行課徵土地增值稅，且不列入所得稅課徵範圍。實施多年來，因土地評價問題，致使難以符合漲價歸公的理想。而土地交易所得免徵所得稅，提供炒作誘因，進而助長房地產投機行為。

不動產稅制的完備是健全不動產市場重要的一環。本文目的在於比較分析主要國家不動產課稅制度，並對目前國內不動產相關之稅制進行檢視，期以為國內不動產稅制提出建議。

貳、不動產課稅之學理探討

本文所指不動產係包含土地與建築物，屬於財產的範疇，因此相關的租稅理論探討，以財產稅論之。

¹ George, Henry (1883), *Progress and Poverty*, Appleton-Century-Crofts Ind., NYC

一、財產稅理論

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。根據 Aaron(1975)²對財產稅的定義，財產稅係對於目前財產的所有，按其價值定期課徵的租稅，課徵的標地包含不動產(土地、建築物)與動產(機器設備、耐久性消費財、非耐久性消費財、企業存貨、有價證券)等。依據該定義可得知，財產稅具有對存量課稅且大多針對不動產課稅、從價稅、屬地方稅等特性。

課徵財產稅的理由主要有：

- (一)矯正所得稅的某些缺失，例如未實現資本增益(Capital Gain)無法藉由所得稅制捕捉的問題；自用住宅之勞務價值的課稅問題，易造成持有自有住宅者與無自有住宅者之間的稅負不公。
- (二)對於不勞而獲的財產與自然形成的財產增值，須課以較高財產稅稅率，符合社會公平。
- (三)衡量個人經濟能力的高低，除所得外，財產的多寡亦是衡量的標準，依據量能課稅原則，理應多負擔租稅。
- (四)財產稅被視為地方政府的主要稅源，當地方公共建設越多，促進地方繁榮，越可帶動財產價值的提高；亦即，財產價值與地方公共支出利益具密切關係，以財產稅稅收支應地方建設經費，符合受益原則。

² Aaron, Henry J. (1975). Who Pays the Property Tax: A New View. Washington, D.C.: Brookings Institution.



- (五)就經濟效率觀點，尤其是對不動產課徵的財產稅不容易轉嫁，也不會產生超額負擔(Excess Burden)，對資源配置扭曲最小。
- (六)財富分配的過度集中會造成社會所得分配的不均，課徵財產稅可降低所得分配的不均度。

二、租稅經濟效果

租稅的經濟效果可由資源配置(Allocation)、經濟穩定(Stabilization)、所得分配(Distribution)等三方面探討。一般財產稅理論均有詳細介紹，本研究僅摘要分述如下：

- (一)資源配置效果：租稅的課徵以不造成私經濟行為的扭曲、使福利成本(超額負擔)降至最低為最佳配置。財產稅的課徵通常會造成區位(location)選擇的扭曲、持有財產型態的扭曲、對特定團體(非營利團體)持有財產的扭曲、對企業生產方法(資本密集)的扭曲，從而降低經濟效率。
- (二)經濟穩定效果：與所得稅相比，財產稅的稅收彈性較低，致財產稅稅收無法隨國民所得的增減而變化，稅收相對具安定性，但也表示較不具經濟的自動穩定功能。此外，財產稅屬地方稅，亦較難以成為有效的權衡性穩定經濟工具。
- (三)所得分配效果：探討財產稅的所得分配效果需視財產稅的歸宿(incidence)問題。
- 1、傳統觀點(old views)：財產稅是一種對土地與建築物所課徵的租稅，最終稅負將反映在使用課稅財產所生產的財貨與勞務價格的上漲，亦即視為貨物稅(或特種銷售稅)；因此對固定供給的土地課徵財產稅具累進效果，對建築物課徵則對低所得家庭具累退效果。

- 2、新觀點(new views):財產稅是對資本報酬課徵的一種資本所得稅,資本所有者必然負擔稅負,且資本的所得隨家庭所得的增加而增加,因此稅負具累進效果。
- 3、Tiebout 觀點:財產稅視為取得公共服務的代價,每個居民可以透過交付財產稅來取得所需要的服務水準,亦即基於受益原則支付使用費;假設具遷徙的自由下,選擇最理想的地區居住,必將所需支付的使用費納入遷徙成本考量,因此公共設施越好的地區,支付的使用費(財產稅)將越高。在此觀點下,財產稅只是公共服務的使用費,使用者付費,將不會產生超額負擔,亦不涉及所得分配問題。

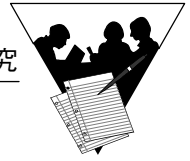
三、不動產稅制體系

目前各國不動產稅制涉及不動產持有、交易所得與移轉等三方面:

(一)持有稅

在一定期間或特定時點,對個人或法人所擁有的不動產課徵的稅收,主要功能是合理調節不動產收益分配,確保不動產持有的租稅負擔公平。常見的不動產持有稅主要有幾種型態:

- 1、不動產稅:對土地或房屋的所有或佔有者所課徵的租稅,稅基為不動產評估價值;其中不動產稅又可分三類,將土地、房屋、建築物及其他固定資產綜合課稅,如巴西、日本、芬蘭及加拿大;僅對土地及房屋合併課稅,如墨西哥、波蘭、泰國;單獨對土地或房屋課稅,如韓國 2005 年以前的綜合土地稅。
- 2、財產稅:在不課徵不動產稅的國家,一般徵收財產稅,如英國、



荷蘭、瑞典等，課徵方式係將不動產與其他財產合併，就某一時點的所有財產課徵的一般財產稅，稅基主要為不動產評估價值。

- 3、定期不動產增值稅：係針對不動產佔有超過一定年限之產權，透過不動產價值的重新評估，對其增值部分課徵租稅。義大利的不動產增值稅，即是對未發生移轉的土地自然增值課稅。

(二) 交易所得稅

當不動產發生買賣等有償移轉時，對其收益課稅，主要有下列幾種型態：

- 1、直接課徵土地增值稅：將不動產收益中的土地增值受益分離出來，單獨課徵增值稅，如台灣。
- 2、對不動產投資增值課稅：將不動產移轉收益納入個人或法人的綜合所得稅之稅基，如美國、英國、法國等。美國對於不動產移轉時，由出售人自行申報實際交易價格，減去其原始取得成本所獲致之利得，併入年度所得申報，由聯邦政府據以課徵資本利得稅。

(三) 移轉稅

- 1、登記許可稅(費)：無論是無償或有償的移轉，在不動產權益發生變更登記時，許多國家按財產價值課徵登記稅或費，一般以登記時的價格為計算基準。
- 2、印花稅：指書立之各種憑證時所繳納的租稅。日本不動產買賣契約須繳納印花稅，稅率依據契約登載的交易價值而定，低於一萬日圓者則免徵。

- 3、不動產取得稅：不動產原始取得或繼承取得，須向政府繳納不動產取得稅，稅基為取得時的不動產評估價格，如日本的不動產購置稅。

參、主要國家不動產課稅制度之比較

一、美國

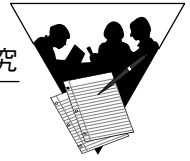
美國對於土地與房屋的持有直接課徵房地產稅(Real Estate Tax)，稅基為房地產評估價值的某一比例，該比例各州規定不一，介於 20%至 100%。各州與地方政府不動產稅率不盡相同，介於 0.8%~3%。此外，對於房地產的移轉另外又視移轉行為課徵不同的稅目，包括房地產交易稅、遺產贈與稅及所得稅。

房地產交易稅(Realty Transfer Tax) 是房地產產權交易特權而支付的稅額，稅率約為 2%~4%，稅基為土地及房屋合併計算之實際成交價格，於房地產買賣時課徵，一般由買賣雙方均分；出售房地產的價差收入屬資本利得，併入所得稅課徵，惟對於自住滿二年以上的出售享有較大的減免優惠。房地產遺產贈與稅，超過價值 60 萬美元或每次贈與超過 100 萬美元始徵收之。此外對於少數具服務性質的項目亦予收費，如土地產權登記費等。

二、日本

日本從 1950 年開始徵收房產稅，目前與房產相關的稅收主要包括不動產持有課稅、不動產移轉課稅和不動產交易所得課稅等三大類，涵蓋了持有、移轉和交易不動產的完整過程。

不動產的持有稅包括固定資產稅與都市計劃稅，是以每年 1 月 1 日的不動產所有人為納稅義務人，稅基以固定資產稅評估金



額為課徵標的，固定資產稅評估金額每三年重新評估一次。固定資產稅稅率為單一稅率 1.4%，都市計畫稅稅率最高則為 0.3%。此外，對於住宅與住宅用地另有減免規定；兩者均屬市區町村稅(地方稅)。

不動產移轉課稅包括不動產取得稅、登記許可稅、印花稅、繼承稅與贈與稅等稅目。其中，不動產取得稅屬地方稅，在不動產買賣、贈與、交換、改建後，房產所有者均有義務繳納，土地和住宅的不動產取得稅稅率均為 3%，非住宅類建築取得稅稅率為 4%，其稅基均以房產評定價格計算。此外，根據不動產的具體情況，日本還有相應的不動產取得稅減免制度。

登記許可稅是取得不動產者進行登記時須繳納的一種國稅。登記許可稅的稅率按不動產取得方式不同而有所不同，透過購買取得的稅率為 2%，同時該項稅收也有相關的減稅和免稅規定。

印花稅是不動產交易簽約過程中產生的國稅，稅額因簽約金額而異。如六千萬日元的簽約金額需要繳納的印花稅稅額為 6 萬日元。

不動產轉讓所得類課稅是不動產轉讓或出租獲益部分的課稅，包括所得稅和居民稅兩種。保有五年以上的房地產轉讓收益所得稅稅率為 15%，居民稅稅率為 5%；保有五年以下的房地產轉讓收益所得稅稅率為 30%，居民稅稅率為 9%。同時也設有減免措施，如保有 10 年以上的住宅在轉讓時，收益金額在 6 千萬日元以內的部分，所得稅和居民稅分別按 10%和 4%的稅率徵收；收益金額超過 6 千萬日元的部分，所得稅和居民稅分別按 15%和 5%的稅率徵收。

三、韓國

韓國不動產的持有稅包括財產稅與綜合不動產稅。2005 年以前，對於土地與房屋分開獨立課稅，稅基分別為土地公示價格與房屋公示價格³，兩者均屬於地方稅。2005 年韓國房地產價格持續高漲，為抑止投機行為避免房地產市場泡沫，韓國政府推出改革與完善現行房地產稅制。

2005 年改革後的房地產稅制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，稅基 2007 年仍為政府公示價格，2007 年以後則改為市場價格。除按單一稅率(1.0%)課徵之財產稅之外(稅收歸地方政府)，超過規定金額(土地為 3 億韓元、房屋為 6 億韓元)以上部分，按累進稅率(1.0~3.0%)課徵綜合不動產稅，稅收歸中央政府所有。

綜合不動產稅的實施主要目的在打壓高房價，除既有的財產稅上額外增加稅負，持有成本上升，導致房地產投機者紛紛拋售，卻也造成欲購屋者觀望心態，終究引起房價下跌。實施綜合不動產稅的第一年，韓國房市出現 7 年來的首次下降，全國房價平均下跌 4.2%。2008 年李明博政府上台，有鑑於高稅賦不利房市發展，為提振房地產景氣，復調降不動產稅率至 0.5%~1%，同時將課徵對象提高為 9 億韓元。

對於房地產的取得與登記，額外需繳交房地產取得稅與登記稅。隨著綜合不動產稅的實施，按市價課稅也直接擴大適用在房地產取得稅與登記稅的稅基。為維持稅負平衡，避免影響房地產

³ 財產稅稅基是由調查、評估兩者分離，稅基由建設交通部管理，委託鑑定評價協會，進行價格調查與評估，另外由不動產評估委員會審議通過後，確定標準地公示地價、個別地公示地價與標準住宅價格、個別住宅價格、共同住宅價格等。



交易，韓國政府 2006 年將個人房地產所有權取得稅稅率由 2% 調降至 1.5%，法人則維持 2%；個人房地產所有權登記稅從 3% 調降至 1.0%。

此外，對於大城市新設或增設工廠而購置的房地產，以及對首都控制區內設立本店或事務所等不動產的取得，從重徵收 3 倍的取得稅；對別墅、高爾夫球場、高級住宅、高級娛樂場、法人的非業務用地，則從重徵收 5 倍的取得稅。

房地產的交易所得 2007 年起需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。同時，對於「一戶多屋」者，提高交易所得稅稅負。不動產交易所得稅自原先按政府公示價格徵收，2007 年起改按房地產交易價格徵收。2007 年以前，持有超過 2 年者徵收 9-36% 的交易所得稅，未滿 2 年與「一戶三屋」以上者，稅率為 40%；2007 年以後超過 2 年者，稅率提高至 50%，未滿 2 年與「一戶三屋」以上者，稅率提高至 60%。另外，對於長期持有者則給予特別減稅，例如「一戶一屋」且持有 15 年以上者，出售時按實際交易金額扣除 45% 後課徵交易所得稅。

四、新加坡

新加坡的住宅分為政府規劃興建的 HDB 組屋、執行共管公寓，以及私人住宅。根據規定，只有新加坡公民可以購買新的 HDB 公有住宅，永久居民僅能在市場上購買屋齡超過五年的二手 HDB，據統計超過 80% 的居民居住在 HDB 公有住宅。

新加坡對於境內所有不動產課徵不動產稅(又稱產業稅)，不動產所有人應於每年年初納稅。不動產包含建屋發展局公寓、房屋、

辦公室、工廠、商舖與土地。不動產稅是以相關房地產稅務部門核定的不動產當年價值總額為稅基，自住型不動產稅稅率為 4%，其他為 10%。在特定情況下，某些發展項目的土地可予免稅。此外，新加坡沒有資本利得稅，對於房地產交易所得亦無課稅。

新加坡對於不動產移轉課徵印花稅(BSD)，購買不動產時，買方對買價在 18 萬新幣以內的部分，按 1%繳納印花稅，18 萬至 36 萬新幣部分，按 2%課徵，超過 36 萬新幣的部分按 3%課徵印花稅。

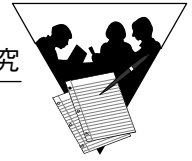
表 1 新加坡住宅財產加徵賣方印花稅 SSD

交易日期	持有期間	依售屋金額適用印花稅稅率		
		新幣 18 萬元以內	逾新幣 18 萬元至 36 萬元部分	逾新幣 36 萬元部分
2010 年 2 月 20 日至 8 月 29 日	1 年內	1%	2%	3%
	逾 1 年以上	無		
2010 年 8 月 30 日至 2011 年 1 月 13 日	1 年內	1%	2%	3%
	逾 1 至 2 年	0.67%	1.33%	2%
	逾 2 至 3 年	0.33%	0.67%	1%
	逾 3 年以上	無		
2011 年 1 月 14 日以後	1 年內	16%		
	逾 1 至 2 年	12%		
	逾 2 至 3 年	8%		
	逾 3 至 4 年	4%		
	逾 4 年以上	無		

資料來源：新加坡國內稅務局。

為遏止近年房地產炒作，新加坡自 2010 年 2 月 20 日起，對於在該日後購買並出售之住宅財產，除課徵買方印花稅(BSD)外，並加徵賣方印花稅(SSD)，並設立相關減免措施。分述如下：

1、於 2010 年 2 月 20 日至 8 月 29 日間，購買並出售持有未滿 1



年之住宅財產，依其移轉價格加徵 1% 至 3% SSD；持有逾 1 年者免徵 SSD。

- 2、於 2010 年 8 月 30 日至 2011 年 1 月 13 日間，購買並出售未滿 3 年之住宅財產，依其持有年數及移轉價格加徵 0.33% 至 3% SSD；持有逾 3 年者免徵 SSD。
- 3、於 2011 年 1 月 14 日以後，購買並出售未滿 4 年之住宅財產，依其持有年數加徵 4% 至 16% SSD；持有逾 4 年者免徵 SSD。

五、香港

香港居民對於不動產的持有免徵物業稅，除非物業出租而產生對價收入，該出租收入的八成(亦即應評稅淨值)將被課物業稅。此外，對於房地產交易所得並無課徵租稅。

不動產的出售或轉讓等移轉課徵印花稅，稅率與稅基如表 2。

表 2 香港物業交易印花稅

價值(港幣)		印花稅稅率 (由 2010 年 4 月 1 日起生效)
超過	不超過	
	\$2,000,000	\$100
\$2,000,000	\$2,351,760	\$100 + 超逾\$2,000,000 的款額的 10%
\$2,351,760	\$3,000,000	1.5%
\$3,000,000	\$3,290,320	\$45,000 + 超逾\$3,000,000 的款額的 10%
\$3,290,320	\$4,000,000	2.25%
\$4,000,000	\$4,428,570	\$90,000 + 超逾\$4,000,000 的款額的 10%
\$4,428,570	\$6,000,000	3.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$180,000 + 超逾\$6,000,000 的款額的 10%
\$6,720,000	\$20,000,000	3.75%
\$20,000,000	\$21,739,120	\$750,000 + 超逾\$20,000,000 的款額的 10%
\$21,739,120		4.25%

資料來源：香港稅務局。

為遏抑房地產不當炒作，香港政府 2010 年 11 月 19 日宣布，增加住宅樓宇短期交易的印花稅。亦即將原本房地產交易所需繳納之物業交易印花稅，額外引入「額外印花稅」，無論個人或公司在 2010 年 11 月 20 日以後購入，且在購入後 24 個月內轉售的住宅物業交易，需另外課徵該印花稅。

「額外印花稅」分 3 級稅率：6 個月或以內轉售的交易，稅率為該轉售交易金額的 15%；在 6 個月以上至 12 個月之間轉售，稅率為 10%；在 12 個月以上至 24 個月之間轉售，稅率為 5%。也就是持有時間越短，稅率會越高。買賣雙方有共同法律責任繳付「額外印花稅」，假若其中一方沒有履行責任繳付「額外印花稅」，稅務局亦可以向另一方追討該稅款。

六、小結

綜合上述五國之不動產稅制，整理成表 3。綜觀該等國家之不動產稅制，主要有下列特色：

- 1、各國無論是持有、移轉或交易所得的課稅對象，均以房屋與土地合併計算。
- 2、持有不動產之租稅負擔低：各國對於不動產持有稅的稅率低，且稅基主要為房地產的評估價值(韓國除外)，優點是課徵成本較低，缺點是評估單位的公正性易受質疑。此外，美國某些州設有「斷電器(circuit breaker)」機制，當財產稅稅負占納稅人所得高於某一百分比時，州政府就給予納稅人某些租稅優惠(例如退還部分州所得稅)。
- 3、對於沒有課徵房地產交易所得(資本利得)稅的國家，如新加坡與香港，均透過房地產的移轉行為捕捉稅源，也就是契稅或印花稅。因此，該等國家遏止房地產炒作的作法，亦由移轉稅著手，額外加徵印花稅。

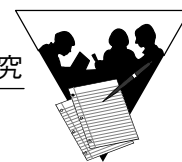


表 3 各國不動產稅制

國別	持有	移轉	交易所得
美國	房地產稅(real estate tax) -稅基：房地產評估價值的某一比例 -稅率：0.8%~3%	房地產交易稅(reealty transfer tax) -稅基：土地房屋合併計算之實際成交價格 -稅率：2%~4%	價差收入屬於資本利得，併入所得稅。
日本	1、固定資產稅 -稅基：評估價值 -稅率：1.4% 2、都市計畫稅 -稅基：評估價值 -稅率：最高 0.3%	1、不動產取得稅 -稅基：房產評定價格 -稅率：土地 3%、建築物 3%、非住宅類建築物 4% 2、登記許可稅 -稅基：房產評定價格 -稅率：2% 3、印花稅 -稅基：簽約金額 -稅率：最低千分之一	1、不動產轉讓所得稅 -稅基：買賣金額(增益部分) -稅率：15%(5 年以上)、30%(5 年以下) 2、居民稅 -稅基：買賣金額(增益部分) -稅率：5%(保有 5 年以上)、9%(保有 5 年以下)
韓國	1、財產稅 -稅基：市場價格 -稅率：單一稅率 1% 2、綜合不動產稅 -稅基：市價 9 億韓元以上 -稅率：0.5%~1%	1、房地產取得稅 -稅基：市場價格 -稅率：個人 1.5%、法人 2% 2、登記稅 -稅基：市場價格 -稅率：1.0%	交易所得稅 -稅基：房地產交易價格 -稅率：50%(持有超過 2 年、持有超過 15 年且一戶一屋者另可扣除交易金額 45%)、60%(持有未滿 2 年且一戶三屋)
新加坡	不動產稅(產業稅) -稅基：政府核定房產價值 -稅率：4%(自住)、10%(非自住)	1、買方印花稅(BSD) -稅基：買賣價格 -稅率：1%、2%、3% 2、賣方印花稅(SSD) -稅基：買賣價格 -稅率：0~16%(視持有期間)	無
香港	持有免物業稅 持有且出租始課徵物業稅	1、印花稅 -稅基：實際交易價格 -稅率：1.5%-4.25% 2、額外印花稅 -稅基：實際交易金額 -稅率：5%(12 個月-24 個月)、10%(6-12 個月)、15%(6 個月內)	無

資料來源：自行整理。

肆、我國不動產相關稅制現況與檢討

一、現況分析

我國不動產稅制亦包含持有、交易所得與移轉等。

(一)不動產的持有

國內對於不動產的持有稅負係將土地與房屋之持有分開計稅，稱房屋稅與地價稅。房屋稅之稅率則係依據房屋類型適用不同的稅率，住家用房屋按其現值課徵 1.2%，非住家用房屋其為營業用者，按其現值課徵 3%，其為私人醫院、診所、自由職業事務所、補習班及人民團體等非營業用者，按其現值課徵 2%。房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅，但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。其中房屋稅的稅基採各地方政府「不動產評價委員會」公告之「房屋評定現值」。

對於土地的持有應課徵地價稅。已規定地價的土地，應課徵地價稅；對未規定地價區域的土地或已規定地價區域符合土地稅法第 22 條規定作農業使用之土地，應課徵田賦。地價稅稅率區分為一般用地(六級)與特別稅率，詳下表。稅基為各地方政府所評定之公告地價。

(二)不動產的買賣

國內買賣不動產所須課徵的租稅涉及交易所得稅與移轉稅，交易所得稅包括土地增值稅、房屋財產交易所得稅，移轉稅則包括契稅、印花稅、地政規費等，其中交易所得稅屬國稅，移轉稅則屬地方稅。

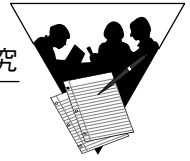


表 4 台灣地價稅制

類別	課稅級距	稅率	累進差額
一般 用地	第 1 級 未超過累進起點地價者	10‰	0
	第 2 級 超過累進起點地價未達 5 倍者	15‰	累進起點地價×0.005
	第 3 級 超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者	25‰	累進起點地價×0.065
	第 4 級 超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者	35‰	累進起點地價×0.175
	第 5 級 超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者	45‰	累進起點地價×0.335
	第 6 級 超過累進起點地價 20 倍者以上	55‰	累進起點地價×0.545
特別 稅率	自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	2‰	
	公共設施保留地	6‰	
	公有土地、事業直接使用土地如工業用地等	10‰	

註：累進起點地價係以各該直轄市或縣(市)土地 7 公畝(700 平方公尺)之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內，各縣市累進起點地價均不相同。

資料來源：財政部。

1、交易所得稅

土地增值稅部分，依憲法第 143 條及平均地權條例第 36 條規定，於土地所有權移轉時，依照土地漲價總數額計算徵收土地增值稅；另為避免重複課稅，爰規定免徵所得稅。土地增值稅的稅基為土地公告現值，依平均地權條例第 40 條規定，公告土地現值由地方政府每年調整一次，且於每年 1 月 1 日公告，公告現值不得低於一般正常交易價值之一定比例，且應逐年接近一般正常交易價格。依據內政部統計，2011 年全國土地公告現值占一般土地正常交易價格的比重為 81.48%。土地增值稅採累進稅率，漲價倍數未達 1 倍者稅率為 20%，1-2 倍者稅率為 30%，超過 2 倍者稅率為 40%；其中後二者稅率又依持有土地年限長短給予不同的減徵

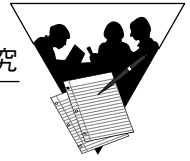
率⁴。若為自用住宅者，優惠稅率是 10%。

房屋財產交易所得稅部分，個人出售房屋依所得稅法第 14 條規定，應以交易時之成交價額減除成本及費用後之餘額為財產交易所得，納入每年個人綜合所得稅申報。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。法人出售房屋則依規定，另外須負擔營業稅及營利事業所得稅。

2、移轉稅

契稅係指建物所有權因發生買賣、贈與、交換、分割等移轉行為及設定典權，或因占有而取得所有權時，依法由取得所有權人按契約所載價額，向主管機關所申報核課之一種建物契約稅，亦屬財產稅與地方稅之一種。納稅義務人係以取得建物所有權、典權或占有權之人。買賣契稅稅率為契價之 6%，契價(契約價格)之認定，不動產交易通常有二種契約書，一為私契，通常載明實際交易價格與買賣雙方之相關權利義務關係之契約書；另一為公契，此部分為辦理申報相關稅賦與辦理產權移轉登記之用，公契所載之交易價格，建物通常以房屋評定現值，土地通常以土地公告現值總額為準。申報契價時，未達申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格者(即房屋評定現值)，依評定標準價格計課契稅，惟如係依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，不在此限。

⁴ 持有土地年限未超過 20 年者，無減徵；超過 20 年以上者，減徵率為 20%；超過 30 年以上者，減徵率為 30%；超過 40 年以上者，減徵率為 40%。



印花稅係指典賣、讓受及分割不動產的契據，黏貼之印花稅票。所謂契據指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產(包含土地與建物)所立憑以向主管機關申請物權登記之契據(即指公契)。印花稅納稅義務人通常由買方繳納。課稅稅率為契價的0.1%，契價則以公契價格進行認定，建物通常以房屋評定現值，土地通常以土地公告現值總額為準。

地政規費，辦理不動產所有權移轉登記時，應繳納之規費包括登記費(按申報地價或權利價值 1/1000 計收)、書狀費(每張新台幣 80 元)。如購買不動產時，同時有向銀行辦理貸款者，亦應同時辦理抵押權設定登記，應繳納之規費又包括登記費(按權利價值，即設定抵押金額，通常為申請貸款金額的 1.2 倍之千分之 1 計收)、書狀費(每張新台幣 80 元)；地政規費通常由權利人繳付，即由承買人負擔。

3、其他

為遏止部分地區房價不合理飆漲，並導正房屋或土地短期交易之移轉稅負偏低甚或無稅負現象，財政部已於 2011 年 6 月 1 日實施「特種貨物及勞務稅條例」，針對出售持有 2 年以內之房屋及其坐落基地及依法得核發建造執照之都市土地，依據銷售實價課徵 10%特種銷售稅。

二、國內稅制之檢討

(一)效率面

1、國內不動產稅負之課徵按評估價值計算，評估價值又與實際市場價格存在落差，使不動產間的有效稅率不同，從而對不動產投資決策行為產生扭曲。

- 2、對土地與房屋分開課稅，將產生土地稅與房屋稅稅率配合的效率問題。以我國土地與房屋所課徵之地價稅與房屋稅實際情形而言，地價稅的有效稅率低於房屋稅，亦即對房屋採取重課原則，對土地採取輕課原則，恰與國父孫中山所主張土地改良物採輕課原則相反，可能使得土地所有人缺乏改良土地的意願，造成經濟行為的扭曲。

(二)公平面

- 1、不符合受益原則：不動產稅收大部分屬地方稅，惟每位居民負擔租稅的多寡與其地方政府所提供之利益大小，未必存在正向相關。
- 2、不符合量能原則：不動產稅負之負擔者，擁有不動產之多寡與其所得、消費等能力指標，並無正向相關；此外，我國對土地與房屋分開課稅，房屋部分係依據用途別適用差別比例稅率，不具累進性；土地部分，稅基係以同一縣市轄區範圍內之地價總額高過該縣市之累進起點地價之倍數多寡為累進計算基礎，並非以個人在所有縣市之地價總額累進計算，難以實現量能課稅原則。

(三)其他

國內對於土地與房屋稅制的缺失討論文獻甚多，其中以課稅依據包括土地公告現值、公告地價與房屋評定現值等無法核實反映市場價格，最為人所詬病。

依規定，房屋現值之核定依各縣市政府不動產評價委員會評定之標準核計，而所謂評定之標準係指房屋標準價格，依房屋稅條例第 11 條規定，並由直轄市、縣(市)政府每 3 年重新評定一次



房屋標準價格，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

實務上，各縣市對於各種建造材料，並未覈實調整，以致於其與房屋實際造價落差甚大，房屋坐落地段率之調整亦有落差，因而造成使用豪華建材、地點極佳之高價房屋，房屋課稅價值偏低，其房屋稅與一般房屋所差有限，有違租稅公平。

對於房屋現值的評定，目前台北市政府已經藉由調整高級住宅之標準單價以路段率為加價權值，提高高級住宅的房屋稅負，如成效顯著，帶動地方稅收增加，將可引領其他地方政府效法跟進。

土地價格方面，依規定公告地價評定的程序係依據平均地權條例第 15 條、地 46 條及同條例施行細則第 64 條規定，先由地方主管機關分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格，再依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價之後，經地價評議委員會評定，據以編制土地現值表，再以該土地現值表作為評定公告地價之參考。公告地價是每三年由地方政府重新規定一次，公告現值則每年公告一次。

實際結果，土地公告現值占一般正常交易價格的比例(表 5)雖已逐年提升，自 2000 年 58.45% 逐年提高至 2010 年 79.29%，惟公告地價占一般正常交易價格的比例(表 6)仍低，2010 年僅 21.95%。又根據最新資料顯示，內政部地政司 2011 年全國公告土地現值占一般正常交易價格的比例，平均已達 81.48%，較 2010 年貼近市價更進一步。其中計有 15 個縣市 100 年公告土地現值占一般正常交易價格的比例達 80% 以上。預計內政部將於 2015 年逐年調整公告土地現值占一般正常交易價格達 9 成。

表 5 公告地價占一般正常交易價格百分比

單位：%

	2000 年	2004 年	2007 年	2010 年
總計	-	17.35	19.04	21.95
台北市	29.6	34.40	34.48	31.47
改制前高雄市	20.00	28.00	29.51	27.49
前台北縣	19.80	20.90	21.75	22.30
宜蘭縣	9.00	12.00	10.61	10.71
桃園縣	12.16	16.61	18.72	20.49
新竹縣	15.34	16.86	20.82	10.38
苗栗縣	15.10	14.82	16.72	17.40
前台中縣	11.90	13.21	13.28	13.56
彰化縣	11.18	12.97	16.91	17.63
南投縣	11.62	12.95	14.18	14.60
雲林縣	14.12	20.80	24.58	26.00
嘉義縣	15.00	17.45	20.00	20.29
前台南縣	15.10	14.52	17.11	16.56
前高雄縣	12.55	15.35	18.43	18.04
屏東縣	14.30	19.52	20.60	20.47
台東縣	11.54	12.98	14.70	15.19
花蓮縣	7.37	15.30	15.24	14.46
澎湖縣	5.97	11.00	10.79	9.29
基隆市	16.85	19.38	23.95	20.29
新竹市	17.96	23.80	24.25	20.15
改制前台中市	11.50	15.60	16.88	14.00
嘉義市	19.00	24.00	26.42	26.06
改制前台南市	18.75	26.25	24.83	24.32
金門縣	4.41	6.56	8.11	7.42
連江縣	17.90	25.60	30.89	34.55

資料來源：審計部，99 年中央政府總決算審核報告。

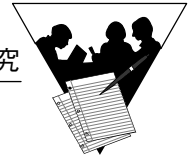


表 6 公告土地現值占一般正常交易價格百分比

單位：%

年度	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
總計	58.45	59.34	63.88	65.00	67.49	68.37	71.36	74.26	75.98	78.53	79.29
台北市	80.00	84.00	84.16	84.16	84.16	86.41	87.20	88.00	88.80	85.82	85.85
改制前高雄市	60.00	60.00	70.00	72.00	74.00	76.61	78.63	79.97	81.00	81.22	82.19
前台北縣	77.80	75.85	76.00	77.00	79.30	79.30	82.00	83.61	85.63	84.74	85.08
宜蘭縣	48.00	43.00	56.00	55.00	58.00	58.00	64.43	66.85	68.00	68.17	68.11
桃園縣	42.96	46.00	53.87	56.56	61.64	66.62	70.26	74.65	78.84	78.99	79.67
新竹縣	53.80	53.58	54.98	58.90	60.10	57.78	58.38	58.96	57.14	49.10	48.73
苗栗縣	63.22	59.42	61.31	53.76	57.61	60.60	64.96	68.40	71.23	74.92	77.05
前台中縣	53.43	54.18	55.84	56.35	58.36	57.87	61.44	67.70	70.09	71.46	73.29
彰化縣	53.49	55.26	58.64	60.87	62.79	64.00	67.73	71.79	71.89	75.32	76.98
南投縣	59.98	60.01	67.03	67.00	67.00	67.00	72.00	74.00	75.00	76.89	78.94
雲林縣	47.59	50.00	56.06	61.42	65.30	66.00	68.90	72.42	73.92	77.51	79.14
嘉義縣	58.50	60.00	65.77	63.10	65.70	67.02	70.43	72.89	75.02	77.42	79.21
前台南縣	70.71	68.33	74.52	77.60	79.65	80.47	83.22	85.64	86.12	84.41	84.81
前高雄縣	75.38	79.83	74.45	74.90	72.45	72.53	75.47	78.50	81.31	81.20	81.44
屏東縣	65.86	66.72	73.03	72.02	75.60	74.93	77.08	79.37	79.87	80.33	80.57
台東縣	60.10	62.76	65.10	67.36	68.68	69.93	71.68	74.54	76.92	78.90	80.86
花蓮縣	46.46	50.46	55.56	56.00	61.31	60.54	63.52	66.80	69.74	72.84	74.09
澎湖縣	17.13	19.43	30.75	30.76	31.50	38.32	43.85	43.96	44.77	41.65	41.63
基隆市	65.67	68.34	73.64	74.34	71.41	75.00	76.93	78.89	79.98	81.07	82.19
新竹市	50.00	63.50	60.99	62.10	62.40	58.40	61.23	64.84	66.22	59.09	60.37
改制前台中市	42.20	44.00	48.00	52.00	54.00	54.20	58.82	63.43	66.54	64.80	65.72
嘉義市	56.00	56.00	60.00	62.00	67.00	68.47	70.00	72.81	77.58	72.91	79.58
改制前台南市	62.80	64.65	74.13	81.34	88.30	90.17	88.00	87.25	86.89	84.91	85.73
金門縣	21.88	20.18	20.87	27.96	31.54	37.07	34.77	40.55	43.75	50.87	55.43
連江縣	34.70	36.64	37.50	37.90	45.98	45.93	50.35	54.82	59.16	72.60	72.66

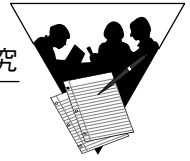
資料來源：同表 5。

伍、結論：對我國之啟示與建議

近來各界對於不動產市場的關注焦點，多數認為是價格過高，以及稅制不完備等議題。於是，不動產所有人是否分享過多經濟成長果實，當前的稅制手段並無法發揮矯正功能，導致不動產價格過度飆漲，進而引發社會觀感不佳的現象，不動產稅制改革的呼聲也逐漸增高。完善的不動產稅制必須兼顧不動產市場的發展與人民居住的正義，也就是效率與公平之間取得充分的平衡；然而，現行國內不動產相關稅制存在不具效率與公平的現象，扭曲民眾投資決策行為，造成不動產市場充斥大量的投機交易。本研究嘗試從美國、日本、韓國、新加坡與香港的不動產稅制經驗，對我國不動產稅制提出啟示與建議。

一、啟示

- (一)以實價做為不動產稅制的稅基已是國際趨勢，尤其是移轉稅與交易所得稅。
- (二)各國對於自用住宅與非自用住宅採取明顯的差別稅率待遇，以保障人民的基本居住權。
- (三)土地與房屋合併計算，避免單獨對房屋課稅對低所得家庭產生累退性，以及土地稅與房屋稅稅率配合的無效率。
- (四)重視不動產的移轉稅制，強調契稅、印花稅的功能，以補充交易所得(資本利得)的未課徵；同時對於買賣頻繁的投機行為，也可達到懲罰目的。
- (五)除完備的不動產稅制外，各國另有一套健全不動產市場措施。



二、建議

(一)交易資訊透明化

不動產交易透明化已為世界趨勢，且房地產交易資訊透明化是建立公平、公正、公開的買賣交易良好的基礎。為促使房地產交易資訊透明化，內政部已研擬修正「不動產經紀業管理條例」、「平均地權條例」及「地政士法」等規定，建立不動產實價登錄制度，健全房地產交易制度。其中，又以修訂平均地權條例，將實價登錄的責任歸屬於買賣雙方當事人，最為重要。只要買賣雙方如實交由地政士依實際成交之合約價格登錄、不動產經紀業如實提供顧客最近最新的成交價格，才能創造房地產資訊透明的成交環境。

(二)一地多價與多重稅制應予檢討

實價登錄制度建置完成後，政府應思考建立一套革新稅制，取代現行繁複的一地多價與多重稅制。尤其是土地公告現值、公告地價、房屋評定現值等課稅基礎，均需仰賴地方政府不動產評價委員會的核實評定，同時每年需耗費人力調查轄內不動產交易情形。實價登錄制度的建置完成，即可取代地方政府委員會的功能並節省政府人力。

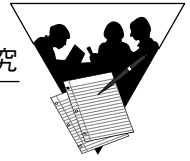
然而，課稅基礎的變動(擴大稅基)將大幅提高不動產的持有成本與交易成本。各國經驗中，以韓國改採實價課稅的經驗，可供參考借鏡。建議相關的配套措施應考量：

- 1、房地合一，將房屋稅與地價稅整合為單一持有成本，將土地增值稅與房屋交易所得稅整合為單一交易成本。實價登錄後就無需額外訂定售屋所得額比例。

- 2、降低自用住宅的持有成本稅率，維護自用住宅者的居住正義。
- 3、交易所得稅應區分自用與非自用，並區分持有年限。降低自用住宅稅率同時提高非自用且持有年限短的稅率，讓真正房地產投機者負擔合理的稅負。
- 4、強化移轉稅的功能，國內房地產交易成本為契稅、印花稅，且契稅為買方負擔，對於買賣頻繁的投機者，顯然付出的交易成本低廉。提高賣方的交易成本，可部分遏止房地產投機的行為。

(三)短期應著重地方政府核實評定不動產的績效

實價登錄需仰賴時間的累積，短期內無法充分掌握市場交易情形，現行不動產課稅方式的精進，可藉由提高財產稅在地方財政的地位，強化地方政府核實評定不動產的績效。建議可行作法係將地方政府在財產稅收上的財政努力程度予以指標化，作為統籌分配稅款與補助經費配置之參考。



參考文獻

1. 李方旺(2007),「韓日兩國房地產稅制一覽」,中國財經報,7月24日。
2. 黃耀輝(1999),土地稅與房屋稅制度改革之研究,行政院經濟建設委員會委託研究。
3. 陳文龍(1994),「財產移轉稅理論的探討」,稅務旬刊,第1542期,pp7-10。
4. 蔡吉源(2001),「再論土地稅制改革—兼論桃園經驗」,土地經濟論文集。
5. 劉洋(2010),「國外不動產稅制的比較與借鑒」,國土資源政策法律網。
6. 謝松芳(2010),「台北市豪宅課徵房屋稅方案介紹」,財稅研究,第42卷第5期。
7. 財政部(2011),「財政部對不動產交易按實價課稅之說明」新聞稿,8月3日。
8. 審計部(2010),99年中央政府總決算審核報告。
9. 三井不動產,日本房地產相關稅金,<http://www.realplan.jp/cn/tax/index.html>。
10. Aaron, Henry J. (1975), *Who Pays the Property Tax: A New View*, Washington, D.C.: Brookings Institution. Chs. 2, 3, 4.
11. Rosen, Harvey S. (2008), *Public Finance*, 8th ed. New York: McGraw-Hill/Irwin. Ch. 20.