

我國不動產稅制之未來改革初探

周杰穎*

壹、前言

肆、我國法規研擬動態

貳、主要國家稅制簡介

伍、結論與建議

參、我國現行稅制

摘 要

我國因不動產價格長期維持於高檔水準，遂出現全面檢討房地產市場相關制度之輿論聲浪。其中一項重要主張即為加重不動產非自住需求持有及短線炒作交易稅負，期以高附加成本嚇阻投機客退出市場使價格回穩，並同時協助有自住剛性需求之民眾減輕購屋負擔；此即所謂「居住正義」之一環：租稅公平。

本文將稅制分成三部分討論：持有稅、交易稅及所得稅，希冀透過蒐集先進諸國規定，並整理我國目前稅制實務問題及主管機關未來精進計畫方向，最後藉由相互比較提出改革建議：如簡化及合併規定與注意財政劃分衝突等，期能協助逐步建立租稅公平，朝居住正義方向邁進。

*作者執筆當時為經濟發展處科員。本文係筆者個人觀點，不代表國發會意見，若有疏漏之處當屬筆者之責。

A Preliminary Study on Future Reform of Property Taxation in Taiwan

Chou, Chieh-Ying

Officer

Economic Development Department, NDC

Abstract

Since the housing prices have been constantly lingering at a relatively high level, public opinion has requested that regulations of property market should be overall reexamined. One of those important claims include imposing higher holding and transaction taxes on speculations of properties not held for long-term residential purposes in order to prevent speculators from the market and stabilize the prices. On the same time, it is expected to provide assistance to those who have a rigid demand for residential houses by lowering their purchasing burden. That is part of the so-called *housing justice*—tax fairness.

This study discusses tax regimes from three perspectives: holding tax, transaction tax, and income tax. By compiling various tax schemes in advanced countries, pointing out the current taxation problems in practice in Taiwan, and finally proposing suggestions about future reforms by comparing those schemes, for example, simplifying and consolidating regulations and paying attention to disputes over the allocation of revenues and expenditures for public finance, the study hopes to assist to gradually construct tax fairness and move forward toward *housing justice*.

壹、前言

一、研究背景

我國不動產稅制精神之濫觴，係源自孫中山先生「平均地權」主張：土地應由地主定期依法申報地價並照價徵稅，政府並得於必要時依其申報之地價照價收買，及土地移轉時須課徵土地增值稅，即所謂漲價歸公。而法制雛形則始於憲法第 143 條，之後則自民國 66 年起陸續於「平均地權條例」及「土地稅法」明訂納稅義務人、課稅標的、規定地價及稅率等重要內容。至此，我國土地稅相關規定皆已完整法制化。

此外，針對房屋之所有權人，持有階段係根據「房屋稅條例」對持有房屋課徵房屋稅；移轉階段則根據「所得稅法」對房屋之財產交易所得，依適用條件課徵綜合所得稅或房地合一稅。

至於房屋買受方，則根據「契稅條例」課徵契稅，並根據「印花稅法」對申請房屋物權登記之契據課徵印花稅。而如透過遺贈取得不動產者，則根據遺產及贈與稅法課徵遺產稅或贈與稅。由此，我國現行稅制對不動產之持有及移轉，除適用房地合一稅之案件按兩者合併課徵所得稅、房地遺贈合併課徵遺產稅或贈與稅、及物權登記之契據課徵印花稅外，其餘皆為房屋與土地分別課稅。

然而，由於房地產兼具消費財與投資財之特性，加上華人文化「有土斯有財」之特有觀念下，房地產成為主要資產投資標的，進而推升價格持續上揚。根據內政部住宅價格指數官方網站資料，112 年第 1 季全國住宅價格季指數為 127.51，較上季上漲 0.31%，較去年同季上漲 7.66%；而 112 年第 1 季信義房價指數為 128.85，較 111 年同期成長 6.47%，亦較上季成長 1.05%；另外 112 年第 1 季國泰不動產可能成交價指數為 130.98，較 111 年同期成長 8.20%，惟較上季下降 1.57%。顯示近期房地產價格上漲趨勢雖有走緩，卻仍維持在高點。

有鑑於此，各界強烈呼籲政府檢討現行不動產相關制度，其中針對不動產稅制之改革聲浪特別受到關注：例如實施實價課稅、開徵囤房稅、檢討不動產評價機制與檢討自用住宅規定等訴求。財政部也從善如流，並在 112 年 7 月 6 日行政院院會提出「房屋稅差別稅率 2.0 方案」，並基於該方案提出房屋稅條例部分條文修正草案預告，最終於同年 12 月 19 日獲立法院三讀通過，預計於 113 年 7 月 1 日開始實施。針對本次修法，儘管各界大致認

同稅制須定期視執行狀況檢討，惟實務上該如何執行及效果評估仍莫衷一是，無法收斂形成共識。

二、研究方法及目的

本文將介紹主要國家不動產稅制，包含持有及移轉時應課徵之稅賦等相關內容，並整理我國相關課稅規定及未來改革規畫，最後根據各國經驗提出政策建議，期能不僅確保地方政府財政收入永續穩健，也能透過稅制協助有實際居住需求之民眾減輕購置住宅衍生之資金壓力，及對短期投機客課以重稅，真正實踐居住正義及租稅公平之理想。

貳、主要國家稅制簡介

一、新加坡

(一)持有稅：不動產稅(property tax)

- 1.納稅義務人：持有不動產者皆須繳納，不論不動產係用於出租或閒置。
- 2.應納稅額：由持有不動產之年值(annual value, AV)乘以相對應稅率而得。茲分別說明如下：

(1)年值：

- 年值之概念，係假設一不動產如提供出租，其一年可獲取之總設算租金，再減除家具、陳設與維護費用後之淨額。設算租金係由新加坡稅務署(Inland Revenue Authority of Singapore, IRAS)參考該不動產新舊狀況、所處地段、坪數大小、及與其性質相近不動產租金等因素估計，並非直接使用受評定不動產之真實租金行情。
- 另外針對特殊性質之不動產，如空地、在建工程、煉油廠、發電廠、飯店及港口等，因其實務上較少出租案例，而採用其他評價方式估計年值。IRAS 每年至少覆核 1 次各不動產年值之評定結果，如有導致年值產生重大變動之事件，IRAS 將自該事件發生日起修正評估年值並

書面通知納稅義務人。

- IRAS 主張不動產年值之估計，應採用設算租金總和而非出售價格作為基礎，其理由包含市場上通常出租交易較出售交易頻繁，資料取得較為容易也更精確；不動產出售價格波動幅度比租金劇烈，故使用租金評估年值也有助於維持租稅安定、此外，因不動產出售價格會隨時間經過而改變，且通常新所有權人付出之價格比前手高，如使用購買價格估計年值，IRAS 認為對新買主不公平 (IRAS, 2023a)。

(2)稅率：

- 新加坡不動產稅率結構大致可分為 2 類，住宅不動產類及非住宅不動產類。前者係採累進差額稅率；後者採單一比例稅制。而住宅不動產又再依照是否為「自用住宅」分屬不同級距。茲整理各類別稅率表如下表 1：

表 1 新加坡不動產稅稅率一覽(2024 年 1 月 1 日起適用)

自用住宅		非自用住宅	
房屋年值	稅率%	房屋年值	稅率%
0.8 萬以下	0	3 萬以下	12
0.8-3 萬	4	3-4.5 萬	20
3-4 萬	6	4.5-6 萬	28
4-5.5 萬	10	6 萬以上	36
5.5-7 萬	14	非住宅	
7-8.5 萬	20	單一比例稅率	10%
8.5-10 萬	26		
10 萬以上	32		

資料來源：IRAS (2023b)官方網站¹，本文整理製表
房屋年值單位：新加坡幣

3.自用住宅之定義：IRAS (2023c)對自用住宅稅率之限制非常嚴格，

¹ 網址：<https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/property-tax-rates>。最後瀏覽日期：2023 年 8 月 18 日。

除課稅年度不得出租、出售、做營業用、閒置及納入信託資產外，納稅義務人本人及配偶名下，合計僅可有 1 棟不動產可適用自用住宅稅率，並須有居住事實(occupied)。此外，如 IRAS 訪查發現實際居住者與登記名單不同者，也會被取消自用住宅稅率。

4.徵納期間：每年年底製發稅單，並於次年 1 月 31 日前完稅。

(二)交易稅：印花稅(stamp duty)

1.納稅義務人：

(1)以座落於新加坡境內之不動產為交易標的者，原則上應於契約明定應負擔印花稅之一方。

(2)然如未於契約載明，則依照新加坡印花稅法之規定決定納稅義務人(IRAS, 2023d)。茲簡介如下：

i. 買賣契約：以買方為主要納稅義務人(下稱買方印花稅, buyer's stamp duty, BSD)，惟買賣雙方在符合特定條件下：如買方購入 2 戶以上之不動產(參見表 3)，或賣方持有不動產未滿 3 年即出售者(參見表 4)，須分別再繳納買方附加印花稅(additional buyer's stamp duty, ABSD)及賣方印花稅(seller's stamp duty, SSD)。

ii. 贈與契約：以受贈人為納稅義務人。

iii. 租賃契約：原則上以承租人為納稅義務人，惟若出租人支付對價以終止租約者，則以出租人為納稅義務人。

iv. 信託契約：以受託人為納稅義務人。

v. 抵押契約：以債務人為納稅義務人。

2.買方印花稅應納稅額：係契約標的不動產移轉價格乘以對應之稅率而得。茲簡述如下：

(1)移轉價格：自不動產於契約載明之交易價格或市場價格兩

者中取較高者，作為買方印花稅之稅基。

(2)稅率：同樣根據移轉價格水準採行累進差額稅率，惟針對移轉住宅不動產設有最高 6% 之級距。完整稅率如表 2：

表 2 新加坡買方印花稅稅率一覽

移轉價格	買方印花稅稅率%	
	自用住宅	非自用住宅
18 萬以下	1	1
18 萬-36 萬	2	2
36 萬-100 萬	3	3
100 萬-150 萬	4	4
150 萬-300 萬	5	5
300 萬以上	6	5

資料來源：IRAS (2023e)²官方網站，本文整理製表
移轉價格單位：新加坡幣

3.買方附加印花稅應納稅額：除新加坡國民取得第一戶自用住宅不動產毋須繳納外，其餘買方均須依據其身分別及取得住宅戶數繳納 5% 至 65% 不等之附加印花稅。茲整理如下表 3：

表 3 新加坡買方附加印花稅稅率一覽

買方身分別	買方附加印花稅稅率%		
	第 1 戶	第 2 戶	第 3 戶以上
新加坡公民	(無)	20	30
新加坡永久居留公民	5	30	35
其餘外國自然人	60	60	60
一般法人	65	65	65
建商法人*	40	40	40

*註：建商法人實際稅率結構為 35%+5%，後者 5% 不可申請退還，且須於購置住宅不動產當下即須繳納。

資料來源：IRAS (2023f)³官方網站，本文整理製表

² 網址：[https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/buyer's-stamp-duty-\(bsd\)](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/buyer's-stamp-duty-(bsd))。最後瀏覽日期：2023 年 8 月 17 日。

³ 網址：[https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer's-stamp-duty-\(absd\)](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer's-stamp-duty-(absd))。最後瀏覽日期：2023 年 8 月 18 日。

4.賣方印花稅應納稅額：賣方印花稅係依出售不動產用途別及持有期間為基礎區分不同稅率。出售前持有期間越短，需繳納較高額之賣方印花稅；然如持有超過 3 年則無須繳納。另出售工業用途不動產之稅率較住宅用途較高，詳如以下表 4：

表 4 新加坡賣方印花稅稅率一覽

持有期間	賣方印花稅稅率%	
	工業用途	住宅用途
未滿 1 年	15	12
1 年以上，未滿 2 年	10	8
2 年以上，未滿 3 年	5	4
3 年以上	(無)	(無)

資料來源：IRAS (2023g；2023h)官方網站⁴，本文整理製表

(三)財產交易所得稅：於新加坡出售不動產獲取之資本利得，原則上不課徵所得稅；然而如 IRAS 考量特定因素後，認定該出售行為係有營利動機或以不動產交易為主要營業項目者，即須課徵所得稅 (IRAS, 2023i；2023j)。然 IRAS 目前僅公布其評估考慮因素，並未明確提出具體量化評估依據，個案是否屬營利動機仍須個別認定，茲列舉該等考慮因素如下：

- 1.交易頻率：交易頻率越高者，越容易被視為應稅所得。
- 2.購置不動產資金取得方式：如購置不動產資金係由短期貸款融通，則 IRAS 傾向將其交易視為應稅所得；此外，納稅義務人出售當下之財務狀況也會納入考量：如手頭缺乏適量流動性資產將易被視為無能力長期持有不動產，進而補徵所得稅。
- 3.持有期間：短期持有不動產即出售者，越易被視為應稅所得。
- 4.不動產商業優化行為：如納稅義務人透過美化及整地等行為使該不動產容易出售者，可能會被視為應稅所得。

⁴ 工業用途網址：[https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-\(ssd\)-for-industrial-property](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-(ssd)-for-industrial-property)；住宅用途網址：[https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-\(ssd\)-for-residential-property](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-(ssd)-for-residential-property)。最後瀏覽日期皆為：2023 年 8 月 18 日。

- 5.出售動機：如出售不動產當下係因不可抗力因素，如調職、土地徵收或災害毀損等，則將不會被認為具有營利動機。

二、德國

(二)持有稅：土地稅(Grundsteuer)

- 1.納稅義務人：持有座落於德國境內，並符合評價法(Bewertungsgesetz, BewG)適用範圍之農業及林業用地(A類)及其他不動產(B類)之所有權人。
- 2.應納稅額：係由應稅不動產土地價值乘以適用稅率而得。茲分別說明如下：
 - (1)土地價值：係依據前述評價法第19條以下規定之方式，定期評定且更新之土地課稅經濟價值。
 - (2)稅率：稅率結構可再細分2部分，分別為聯邦政府訂定之「課稅乘數」及各地方政府訂定之「徵收率」，說明如下：
 - i. 課稅乘數(Steuermesszahl)：依照土地用途區分如下：
 - (i) 農業與林業企業(A類)：6‰
 - (ii) 單戶住宅土地，依以下累進級距課稅：
 - 價值在38,346.89歐元以下部分：2.6‰
 - 價值超過38,346.89歐元部分：3.5‰
 - (iii) 雙戶住宅土地：3.1‰
 - (iv) 其他用途土地：3.5‰
 - ii. 徵收率(Hebesatz)：
 - (i) 以2021年為例，當年度A類土地全國平均徵收率為347%，B類為481%(Destatis, 2022)⁵。

⁵ 資料來源：Destatis, 2022, *Finanzen und Steuern: Realsteuervergleich - Realsteuern, kommunale Einkommen- und Umsatzsteuerbeteiligungen 2021*.

- (ii) 為紓解都會區住房需求並打擊囤地現象，德國政府於 2019 年稅改中，授權各地方政府得針對可開發卻尚未開發之土地設定較高徵收率，以加速閒置土地開發。
- iii. 實際稅率：綜合上述課稅乘數及地方政府徵收率，德國土地稅實際稅率約為 1.25%~2.08%。

3.2025 年改革新制

(1) 修法理由(Bundesfinanzministerium, 2022)⁶：

- 現行德國土地評定單位價格已多年未修改(前西德係採用 1964 年價格，東德甚至採用更久前之 1935 年價格)，致使價格嚴重偏離市價，並存有相似性質土地，課稅結果卻不一致之現象，德國憲法法庭遂於 2018 年宣布土地稅法規定違憲，政府須於 2019 年前提出新制度。
- 德國政府遂於 2019 年提出改革新制，改革重點包含全國土地於 2022 年 1 月 1 日重新評價，並以此作為 2025 年後新稅基；以及修訂課稅乘數，以利讓土地稅基接近實際公允價值。惟此次修法設有過渡期規定，現行稅制可適用至 2024 年底，新制自 2025 年施行。

(2) 修法後應納稅額：

- i. 土地價值：仍依據評價法規定之方式，惟須基於 2022 年重新評定之價格。
- ii. 稅率：地方政府徵收率仍交由各地自訂，惟本次修法亦針對課稅乘數進行調整，結果如下：
 - (i) 農業與林業企業：0.55‰
 - (ii) 自用住宅土地：0.31‰

⁶ 資料來源：<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>。最後瀏覽日期：2023 年 6 月 22 日。

(iii) 其他用途土地：0.34‰

(三) 交易稅：土地交易稅(Gründerwerbsteuer)

1. 納稅義務人：德國土地交易稅法(Gründerwerbsteuergesetz, GrEStG)

第 13 條規定，移轉德國境內土地所有權或其他用益物權者，除非交易性質屬不動產徵收或拍賣而僅由新取得人為納稅義務人外，原則上由契約雙方共同為納稅義務人⁷。

2. 應納稅額：以移轉對價乘以稅率而得，說明如下：

(1) 移轉對價：係交易雙方合意並記載於契約之價格。

(2) 稅率：聯邦法定稅率為 3.5%，但根據德國基本法規定，各地方政府有權自行訂定稅率。2023 年除巴伐利亞邦維持 3.5% 外，其餘地方政府已調升至 5.0 及 6.5% 之區間。

3. 減免規定：

(1) 小額交易：移轉對價於 2,500 歐元以下者免徵土地交易稅。

(2) 特殊交易：繼承、贈與、夫妻間交易及土地信託交易等特定交易類型也不必繳納土地交易稅。

(四) 所得稅：財產交易所得稅

1. 納稅義務人：根據德國所得稅法(Einkommensteuergesetz, EStG)第

22 條第 2 項及第 23 條第 1 項第 1 款第 1 目，如個人出售其持有之不動產，且持有期間未滿 10 年者，則出售該不動產之財產交易所得須依該法規定合併課徵個人所得稅。

2. 應納稅額：其出售不動產之交易所得額，乘以該納稅義務人適用之累進稅率，為其該交易所產生之應納稅額。

(1) 交易所得額：係出售價格減前次取得價格後，再扣除必要費用之淨額。

⁷ 然而在德國實務上，賣方經常在私契中增訂條款，將該納稅義務全推給買方承擔；且德國也無法律明文限制該等行為。

(2)稅率：根據 EStG 第 32a 條第 1 項，依納稅義務人最後總課稅所得區間，適用稅率為 0% 至 45% 間。

3.免稅規定：

(1)根據 EStG 第 23 條第 1 項第 1 款第 3 目，如納稅義務人在取得不動產至出售前整段期間，或者出售當年度以及往前連續 2 個年度⁸，該不動產使用目的皆維持「自用住宅」(eigen Wohnzweck)⁹者，可豁免 10 年期間規定，意即不必課徵所得稅。

(2)根據同條第 3 項第 5 款規定，如個人前述交易所得額為 600 歐元以下者，同樣免稅；惟一旦超過則須全額合併計算課稅。

三、韓國

(一)持有稅

1.地方財產稅(지방재산세)

(1) 課稅標的：土地¹⁰、建築物及住宅等。

(2) 稅基：依「不動產公示法」規定評定之公告價格，乘上總統令公布之「公平市場價格比率」而得。現行價格比率列示如下：

i. 土地及建築物：70%

ii. 住宅：60%

稅率：依不動產類別適用不同累進稅率，整理如下

(3) 表 5：

⁸ 亦即出售當下，必須連續維持超過 2 年之自用住宅目的之規定，才能適用免稅規定。

⁹ 根據德國財政部 2021 年官方所得稅手冊(BMF Amtliches Einkommensteuer-Handbuch 2021)R 7.2 指引規定，如一棟建築物係用作提供自然人永久居留及住宿目的者，則稱該建築物符合「自用住宅」目的之定義。此外，如公司提供建築物供員工工作特殊勤務用途，如保全、警消廳舍等，也合乎此定義。

¹⁰ 根據韓國住宅法定義：「住宅」係指具有家戶成員長期獨立生活起居之建築物及其座落基地土地持分。

表 5 韓國地方財產稅稅率一覽

住宅		綜合合計課稅土地 ¹¹	
稅基金額	稅率(%)	稅基金額	稅率(%)
6 千萬以下	0.1	5 千萬以下	0.2
6 千萬-1.5 億	0.15	5 千萬-1 億	0.3
1.5 億-3 億	0.25	1 億以上	0.5
3 億以上	0.4		
分離課稅土地		特別合計課稅土地 ¹²	
土地用途	稅率(%)	稅基金額	稅率(%)
果園、牧場	0.07	2 億以下	0.2
高爾夫球場	4	2 億-10 億	0.3
其他規定之土地 ¹³	2	10 億以上	0.4

資料來源：韓國法制處國家法令資訊中心(2023b)地方稅法查詢網站¹⁴，本文整理製表

2. 綜合不動產稅(종합부동산세)

- (1) 課稅標的：前述所有須課徵地方財產稅之不動產。
- (2) 稅基：同地方財產稅，惟同一人持有之所有不動產，其應納稅額須依持有件數合併計算。價格比率列示如下：
 - i. 土地：100%
 - ii. 住宅：60%
- (3) 免稅額：
 - i. 工廠等事業用土地：80 億韓元
 - ii. 空地：5 億韓元

¹¹ 除特別合計課稅及分離課稅土地外之所有土地。

¹² 包含工廠、車庫、保稅倉庫等事業用土地。

¹³ 如森林保育地、公共設施保留地及水源保護區等。

¹⁴ 網址：<https://www.law.go.kr/법령/지방세법>。最後瀏覽日期：2023 年 6 月 17 日。

iii. 住宅：一家戶僅持有一棟住宅者，12 億韓元；其餘 9 億韓元

(4) 稅率：依不動產類別適用不同累進稅率，整理如下表 6：

表 6 韓國綜合不動產稅稅率一覽

住宅			綜合合計課稅土地	
稅基金額	稅率(%)		稅基金額	稅率(%)
	2 戶以下	3 戶以上		
3 億以下	0.5	0.5	15 億以下	1.0
3~6 億	0.7	0.7	15 億-45 億	2.0
6~12 億	1.0	1.0	45 億以上	3.0
12~25 億	1.3	2.0	特別合計課稅土地	
25~50 億	1.5	3.0	稅基金額	稅率(%)
50~94 億	2.0	4.0	200 億以下	0.5
94 億以上	2.7	5.0	200 億-400 億	0.6
			400 億以上	0.7

資料來源：韓國法制處國家法令資訊中心(2023b)綜合不動產稅法查詢網站¹⁵，本文整理製表

3.地方教育稅(지방교육세)

- (1) 納稅義務人：須申報繳納前述地方財產稅者。
- (2) 稅基：地方財產稅應納稅額。
- (3) 稅率：20%。

4.農漁村特別稅(농어촌특별세)

- (1) 納稅義務人：須申報繳納前述綜合不動產稅者。
- (2) 稅基：地方財產稅應納稅額。
- (3) 稅率：20%。

(二)交易稅

¹⁵ 網址：<https://www.law.go.kr/법령/종합부동산세법>。最後瀏覽日期：2023 年 6 月 20 日。

1.取得稅(취득세)

- (1) 納稅義務人：買方於韓國取得不動產及動產時繳納。
- (2) 稅基：取得財產之價格。
- (3) 稅率：依不同種類之財產課徵不同稅率，茲整理如下：
 - i. 高級住宅：如住宅超過總統令公布之面積、價值或附有大面積泳池等特定設施者，視同高級住宅，稅率為 11%¹⁶。
 - ii. 農地：3%。
 - iii. 住宅：依其價值適用累進稅率如下：
 - (i) 6 億韓元以下：1%
 - (ii) 6 億-9 億韓元：計算式 $(\frac{\text{該不動產取得當下價款}}{3 \text{ 億韓元}} \times 2 - 3) \times 1\%$
 - (iii) 9 億元以上：3%

2.農漁村特別稅

- (1) 納稅義務人：須申報繳納前述取得稅者，即買方。
- (2) 稅基：
 - i. 取得稅適用一般稅率者：取得財產之價格之 2%。
 - ii. 其他：取得稅應納稅額。
- (3) 稅率：
 - i. 取得稅有適用減免措施者：20%。
 - ii. 其他：10%。

3.印花稅(인지세)

- (1) 納稅義務人：財產權利移轉契約之買方。

¹⁶ 稅率算式為 11%=3%+(2%×400%) 3%：9 億元以上住宅一般稅率、2%：重課基準稅率、400%：高級住宅法定重課倍數。

(2) 稅基：契約記載金額。

(3) 稅率：依契約金額級距適用不同稅額，如下表 7：

表 7 韓國印花稅稅額一覽

稅基金額	稅額(韓元)
1 千萬以下	免稅
1 千萬-3 千萬	2 萬
3 千萬-5 千萬	4 萬
5 千萬-1 億	7 萬
1 億-10 億	15 萬
10 億以上	35 萬

資料來源：韓國法制處國家法令資訊中心(2022a)綜合不動產稅法查詢網站¹⁷，本文整理製表

4. 登記執照稅(등록면허세)

(1) 納稅義務人：辦理財產權變更登記時，由登記人繳納。

(2) 稅基：不動產登記之價格。

(3) 稅率：依變更登記種類課徵不同稅率，

i. 有償移轉：2%。

ii. 贈與：1.5%。

iii. 繼承：0.8%。

iv. 標的不動產為上述課徵取得稅累進稅率之住宅者，以前述取得稅稅率之 50%，為登記執照稅稅率。

5. 取得稅附加地方教育稅

(1) 納稅義務人：同取得稅。

(2) 稅基：

¹⁷ 網址：<https://www.law.go.kr/법령/인지세법>。最後瀏覽日期：2023 年 6 月 21 日。

i. 住宅：取得稅應納稅額之 50%。

ii. 其他：取得稅應納稅額之 2%。

(3) 稅率：20%。

6. 登記執照稅附加地方教育稅

(1) 納稅義務人：同登記執照稅。

(2) 稅基：登記執照稅應納稅額。

(3) 稅率：20%。

(三) 所得稅：財產交易所得稅

1. 納稅義務人：有償移轉不動產者，須依韓國所得稅法第 3 章之規定計算財產交易所得(양도소득)分離課稅。

2. 應稅財產交易所得之計算：

(1) 依據所得稅法第 97 條第 1 項規定，原則為實際移轉價格，減去原始取得成本及相關必要費用後，為課稅所得。

(2) 必要費用之具體內容，則規定於所得稅法施行細則第 163 條第 5 項各款，包含公證費、仲介費、律訴訟費及移轉契約製作規費等，甚至財產交易所得稅申報規費皆可扣除。

3. 扣除額：所得稅法第 103 條給予居住者每年 250 萬韓元之財產交易所得扣除額。

稅率：依納稅義務人出售不動產前之持有期間及其種類，適用不同稅率如下表 8；此外，如持有多戶住宅之納稅義務人出售其名下住宅者，將依據該出售不動產所在區域是否為特別加重其適用稅率如下資料來源：韓國法制處國家法令資訊中心(2022b)所得稅法查詢網站，本文整理製表

4. 表 9：

表 8 韓國出售不動產適用財產交易所得稅率一覽

持有期間	稅率(%)
未滿 1 年	50%

1 年以上，未滿 2 年	40%	
2 年以上	依同法第 55 條「基本稅率」課徵如下	
	所得額級距(韓元)	累進差額稅率(%)
	1,400 萬以下	6
	1,400 萬-5,000 萬	15
	5,000 萬-8,800 萬	24
	8,800 萬-1.5 億	35
	1.5 億-3 億	38
	3 億-5 億	40
	5 億-10 億	42
	10 億以上	45

資料來源：韓國法制處國家法令資訊中心(2022b)所得稅法查詢網站¹⁸，本文整理製表

表 9 韓國出售住宅重課財產交易所得稅率一覽

持有期間	一般重課稅率	
	持有 2 戶	持有 3 戶以上
未滿 1 年	70%	
1 年以上，未滿 2 年	60%	
2 年以上	基本稅率	
持有期間	特別區域 ¹⁹ 重課稅率	
	持有 2 戶	持有 3 戶以上
未滿 1 年	70%	以下兩者取高者： 1. 70% 2. 基本稅率加 30%
1 年以上，未滿 2 年	以下兩者取高者： 1. 60% 2. 基本稅率加 20%	以下兩者取高者： 1. 60% 2. 基本稅率加 30%
2 年以上	基本稅率加 20%	基本稅率加 30%

¹⁸ 網址：<https://www.law.go.kr/법령/소득세법>。最後瀏覽日期：2023 年 6 月 30 日。

¹⁹ 依 2023 年 1 月 5 日國土交通省公告第 2023-2 號目前規定，包含首爾特別市江南區、瑞草區、松坡區及龍山區。

資料來源：同表 8

5. 應納稅額計算公式： $(\text{應稅財產交易所得} - \text{扣除額}) \times \text{稅率}$

參、我國現行稅制

一、持有稅

(一)房屋稅

我國房屋稅稅制主要規定，如納稅義務人、稅率、稅基與徵收期間等皆明訂於「房屋稅條例」中。至房屋標準價格之評定及各地方政府之徵收作業流程等技術性細節，則散見於各子法規中。以下針對重要規定簡介之：

1. 納稅義務人：原則上為土地所有權人。
2. 稅基：
 - (1) 稅基為「房屋現值」，係由地方稅稽徵機關核定，將建材等級、耐用年數及地段等多項因素納入考量，自房屋標準價格調整後而得。
 - (2) 另對評定房屋現值於新臺幣 10 萬元以下之房屋設有免稅規定。
3. 稅率：分成「住家用房屋」及「非住家用房屋」兩大類課徵，地方政府可於下頁表 10 之法定稅率區間自行訂定實際徵收率。

表 10 我國現行房屋稅稅率一覽

項目		法定稅率區間	
		最低	最高
住家用	自住用	1.2	
	公益出租人出租使用	1.2	
	其他住家用	1.5	3.6
非住家用	營業用	3	5
	私人醫院、診所、自由職業事務所用	3	5
	人民團體等非營業用	1.5	2.5

資料來源：財政部稅務入口網(2023a)²⁰。

²⁰ 網址：<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/house-tax/5qYVKWW>。最後瀏覽日期：2023 年 6 月 30 日。

(二)地價稅

1. 納稅義務人：原則向土地所有人徵收之。
2. 稅基：各地方政府規定之公告地價。
3. 稅率：
 - (1) 自用住宅用地：2‰，惟都市土地面積以 3 公頃為限；非都市土地面積則以 7 公頃為限。超過限額之部分，以下列一般用地稅率課徵。
 - (2) 一般用地：依下表 11 之累積差額稅率課徵

表 11 我國現行地價稅一般用地稅率一覽

累進級距	稅率(‰)
未超過累進起點地價 ²¹	10
超過累進起點地價未達 5 倍	15
超過累進起點地價 5-10 倍	25
超過累進起點地價 10-15 倍	35
超過累進起點地價 15-20 倍	45
超過累進起點地價 20 倍以上	55

資料來源：財政部稅務入口網(2023b)²²，本文整理。

二、交易稅

(一)契稅

1. 納稅義務人：依取得不動產方式分為以下數種
 - (1) 買賣契約：由買受人申報納稅。
 - (2) 交換契約：由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。
 - (3) 贈與契稅：由受贈人估價立契，申報納稅。

²¹ 累進起點地價：係指各縣市土地 7 公畝之平均地價，惟不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地。

²² 網址：<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/land-value-tax/bD9Bk19>。最後瀏覽日期：2023 年 7 月 3 日。

2. 稅基：根據契稅條例第 3 條，契稅之稅基為「契價」；而再依同法第 13 條第 1 項說明，契價係以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準，亦即與房屋稅之評定現值相同。
3. 稅率：同樣依取得不動產方式分成以下數種：
 - (1) 買賣契約：契價之 6%。
 - (2) 交換契約：契價之 2%。
 - (3) 贈與契稅：契價之 6%。

(二)印花稅

1. 課稅標的：典賣、讓受及分割不動產契據。
2. 稅基：典賣、讓受及分割不動產契據之契約金額；實務上為公契所載之金額，即移轉不動產之房屋評定現值與土地公告現值之總和。
3. 稅率：典賣²³、讓受及分割不動產契據，課徵契約金額之 1‰。

三、所得稅

我國目前出售不動產之財產交易所得，以出售之不動產前次取得日期區分「舊制」綜合所得稅及「新制」房地合一稅兩種稅制；另無論適用新舊制，皆須再繳納土地增值稅。以下就新舊制分別介紹之：

(一)「舊制」綜合所得稅

1. 課稅標的：出售於 104 年 12 月 31 日前取得之不動產(不含土地)。
2. 稅基：分攤至土地以外之不動產出售所得。
3. 稅率：與其他各類所得合併，按當年適用之綜合所得稅累進級距計算。

²³ 如賣方係加值及非加值型營業稅法規定之營業人(如公司或基金會)，則須額外針對出售房屋部分價款課徵 5%營業稅。

4. 自用住宅重購退稅優惠：

- (1) 自用住宅定義：納稅義務人、配偶或直系親屬於該房屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之情事。
- (2) 適用條件：
 - i. 出售及重購之房屋係以納稅義務人本人或其配偶名義登記。
 - ii. 出售及重購之房屋均符合上述自用住宅定義。
 - iii. 出售自用住宅房屋當年度已繳納該財產交易所得部分之應納稅額。
 - iv. 於出售自用住宅房屋完成移轉登記日起 2 年內重購，另先購後售者也適用。
 - v. 重購自用住宅房屋之價款超過原出售房屋之價款。
- (3) 扣抵限額：重購價款超過出售價款之差額，與出售自用住宅而多繳納之財產交易所得稅額，兩者取較低者。

(二)「新制」房地合一稅

1. 課稅標的：出售自 105 年 1 月 1 日後取得之不動產，包含房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地
2. 稅基：房屋及土地出售收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額。
 - (1) 費用：可採列舉核實或比例設算扣除
 - i. 列舉核實扣除：可提示交易不動產所支付的必要費用相關單據，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費、規費等，即可全數核實扣除。
 - ii. 比例設算扣除：如無法提示上述費用單據者，可選擇以交易價款之 3% 作為費用減除，惟不得超過上限 30 萬元。

(2) 土地漲價總數額

- i. 為避免土地交易所得部分與土地增值稅重複課稅，申報房地合一稅時可減除土地增值稅稅單所載之土地漲價總數額。
 - ii. 然而本項設有減除上限之規定：移轉現值最高不得超過交易當年度公告土地現值。
3. 稅率：依出售不動產持有期間及納稅義務人身分區分不同稅率，此外，個人出售自用住宅可享有優惠稅率。茲整理如下：
- (1) 個人出售自住房地：享有 400 萬免稅額，超過部分稅率為 10%。自住房地須符合下列條件方得適用優惠稅制：
 - i. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。
 - ii. 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。
 - iii. 個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。
 - (2) 個人非自願性交易房地，如調職或被強制執行等，以及以自有土地與建商合建分回後出售者：20%
 - (3) 其餘情況適用稅率如下表 12：

表 12 我國現行房地合一稅稅率一覽

持有期間	稅率(%)		
	居住者		非居住者
	個人	營利事業	
2 年以下	45	45	45
2 年-5 年	35	35	35
5 年-10 年	20	20	
超過 10 年	15		

資料來源：財政部(2023)²⁴，本文整理。

²⁴ 網址：<https://www.mof.gov.tw/houseandland/multiplehtml/b059144336e54b11baba75a3468828ac>。最後瀏

4. 自住房屋重購退稅優惠：

(1) 自住房屋定義：與前述優惠稅率相同。

(2) 適用條件：

- i. 自完成出售房地移轉登記之日起算 2 年內購自住房地者，另先購後售同樣可適用。
- ii. 重購之房地於 5 年內不可改作其他用途或再行移轉，並於該期間內向稽徵機關申請退稅。

(3) 與舊制之差異：

- i. 新制重購房地之價款不必高於出售房地，並可按重購價款占出售價款之比率申請退稅。
- ii. 新制額外要求重購房地 5 年內不可移作出租、營業用途或再次出售，否則須追回原退稅款。

(三) 土地增值稅

1. 納稅義務人：土地為有償移轉者，為原所有權人(即賣方)；如無償移轉(如贈與，惟不含繼承)者，則為取得所有權之人(如受贈人)。

2. 課稅標的：移轉已規定地價之土地。

3. 稅基：以移轉土地之前此取得與所有權移轉當下之土地公告現值之差額(下稱「土地漲價總數額」)，計算漲價總數額。

4. 稅率：

(1) 一般累進差額稅率：

- i. 土地漲價總數額未達前次移轉現值 100% 部分：20%。
- ii. 土地漲價總數額介於前次移轉現值 100% 及 200% 部分：30%。

iii. 土地漲價總數額超過前次移轉現值 200% 部分：40%。

(2) 長期持有減徵優惠：

- i. 持有土地年限超過 20 年以上者，就超過最低稅率之部分減徵 20%，稅率結構變成 20%、28%、36%。
- ii. 持有土地年限超過 30 年以上者，就超過最低稅率之部分減徵 30%，稅率結構變成 20%、27%、34%。
- iii. 持有土地年限超過 40 年以上者，就超過最低稅率之部分減徵 40%，稅率結構變成 20%、26%、32%。

(3) 自用住宅用地優惠稅率：

- i. 一生一次：優惠稅率為 10%，條件如下：
 - (i) 面積限制：都市土地面積小於 3 公畝，或非都市土地面積小於 7 公畝。
 - (ii) 用途限制：土地出售前 1 年內，不得有出租或供營業用之情事。
 - (iii) 價值限制：出售完工 1 年內自用住宅者，其評定現值須至少占其座落基地公告現值之 10%。
 - (iv) 次數限制：個人僅得使用本項優惠 1 次。
- ii. 一生一屋：優惠稅率同為 10%，然條件限縮如下：
 - (i) 面積限制：都市土地面積小於 1.5 公畝，或非都市土地面積小於 3.5 公畝。
 - (ii) 用途限制：土地出售前 5 年內，不得有出租或供營業用之情事。
 - (iii) 持有期間限制：土地所有權人出售前，須至少持有該地 6 年。
 - (iv) 設籍限制：土地出售前，土地所有權人與其配偶和未

成年子女，須於該地設有戶籍並持有該自用住宅連續滿6年。

(v) 一屋限制：出售時土地所有權人與其配偶和未成年子女，合計無持有該自用住宅以外之房屋。

(vi) 次序限制：納稅義務人僅於用完「一生一次」優惠後，方可使用本項「一生一屋」優惠，惟使用次數不限。

5. 自用住宅用地重購退稅

(1) 自用住宅用地定義：與前述「一生一次」優惠相同。

(2) 適用條件：

- i. 重購期間限制：土地所有權人於出售自用住宅土地後，自完成移轉登記之日起，2年內重購土地，並續做自用住宅之用地。
- ii. 面積限制：都市土地面積小於3公畝，或非都市土地面積小於7公畝。
- iii. 用途限制：土地出售前1年內，不得有出租或供營業用之情事。
- iv. 閉鎖期限限制：重購房地5年內不可移作其他用途或再次移轉，否則須追回原退稅款。

肆、我國法規研擬動態

一、持有稅：房屋稅差別稅率 2.0 方案(行政院，2023)

(一)提案緣起

1. 現行差別稅率 1.0 實施問題

- (1) 未強制地方政府須按持有房屋戶數訂定差別稅率，故仍有 12 個縣市採行單一徵收率。
- (2) 持有戶數計算僅針對單一縣市，無法反映所有權人全國房屋持有情況。

2. 輿論興起檢討稅制聲浪

- (1) 仍有部分地區不動產價格及租金呈現異常上升趨勢。
- (2) 建商即使持有多戶閒置餘屋，仍不依市況降價。

(二)修正重點

1. 改為全國總歸戶計算房屋持有戶數。

2. 各地方政府必須依持有戶數訂定差別稅率，且為全額累進制。

3. 調降全國單一自住房屋稅率至 1%，惟如該房屋評定現值超過特定標準則不適用。

4. 針對非自住、閒置及未誠實申報租金所得之房屋，調高最高稅率至 4.8%。

5. 利用差別稅率鼓勵有效運用房屋

- (1) 建商餘屋持有期間 2 年以下者，稅率區間為 2% 至 3.6%；超過 2 年則調高最高稅率為 4.8%。

- (2) 公益出租人、使用權房屋、社會住宅及 3 戶以下自住房屋適用單一稅率 1.2%。

- (3) 誠實申報租金所得與包租代管之房屋所有權人，稅率區間為 1.5% 至 2.4%。

(三)預計實施日程

1. 2023 年 9 月 21 日：送立法院審議。
2. 2023 年 12 月 19 日：立法院三讀通過房屋稅條例修正案。
3. 2024 年 7 月 1 日：完成修改電作系統及稽徵實務作業。
4. 2025 年 5 月：正式以新制 2.0 開徵房屋稅。

二、所得稅：房地合一稅 2.0 方案(財政部，2023；財政部臺北國稅局，2021)

(一)提案緣起：加強抑制短期炒作不動產及維護居住正義，並遏止避稅歪風及維護租稅公平。

(二)修正重點

1. 提高個人短期交易房地適用之稅率：
 - (1) 居住者：持有房地期間 2 年以下即出售者，調高為 45%；超過 2 年未滿 5 年者，調高為 35%。
 - (2) 非居住者：調整最高稅率 45% 適用持有期間為 2 年以下。
2. 營利事業也比照個人，依照出售不動產前持有期間區分不同稅率(詳前表 12)計算應納稅額。
3. 擴大房地合一稅適用範圍：
 - (1) 交易預售屋及其坐落基地。
 - (2) 出售持股過半數之營利事業股份，且該營利事業之半數以上資本係由境內不動產組成者。
4. 訂定土地漲價總數額減除上限：因近期發現有部分納稅義務人透過高報移轉現值以抬高土地漲價總數額，藉此規避房地合一稅。故於本次修法新增移轉現值最高不得超過交易當年度公告土地現值之規定。
5. 實施日期：2021 年 7 月 1 日起交易出售 2016 年後取得之不動產即適用 2.0 方案規定。

伍、結論與建議

一、未來應朝簡化稅制方向邁進

(一)持有稅部分：整合地價稅及房屋稅稽徵時程

我國目前持有不動產之所有權人須繳納地價稅及房屋稅，惟兩者在稽徵行政作業上，如課徵基準日及發單徵納期間皆有所不同，導致欲依自用住宅優惠稅率課徵之民眾須依各自稅目規定提出申請，增加民眾遵循成本及稽徵機關與其溝通之行政成本。

建議未來可將兩者稽徵行政之部分整合，如將課稅基準日及發單徵納期間統一，如將兩者稅務資訊整合於同一張稅單上，整合後不僅較符合大眾直覺，也可省下稽徵機關郵寄費等稽徵成本。

另有學者(蘇建榮等，2014)建議終極目標可朝土地及房屋兩者合併課徵單一持有稅邁進。實務上地方稅稽徵機關管區稅務員須同時負責房屋稅及地價稅之相關稽徵業務，因此就稅務行政角度上應可行；惟考量兩者稅率結構不同，且整合後稅基應如何修改，仍有待社會各界討論。

(二)交易稅部分

1. 建議整合契稅及印花稅

我國目前買賣不動產課徵之交易稅，包含契稅及印花稅。儘管都是針對買賣公契記載之價格課稅，惟兩者不僅稅率不同，且課徵標的也不盡相同：契稅課徵範圍不含土地契價，然印花稅則為全部契價。實務上經常出現納稅義務人因不熟悉相關規定而遭稅捐稽徵機關補稅，甚至處罰之案例，往往引發雙方不必要之爭執。

因此，建議可針對契稅與印花稅，於不動產權利移轉之契約共同之課稅範圍研議，在不改變原稅收之條件下合併成單一稅率，簡化法規。

2. 修正印花稅法不合時宜之條文

此外，印花稅法上次修正年份為 2002 年，所有內容迄今

已超過 20 年未更動。然其中第 3 條係本法最具爭議之條款：「本法規定之金額，以國幣為單位。其因事實上之需要而使用中央授權發行之通用貨幣者，應依政府規定之比價折算之。」未特別鑽研本法之民眾，幾乎都以為上述所謂「通用貨幣」就是現行流通之新臺幣，然而實際上，該「通用貨幣」卻是指民國 38 年以前國民政府發行之「銀元」，尚須乘以 3 才能換算成新臺幣金額。

如印花稅經評估仍有保留必要，強烈建議優先將法定計價單位以新臺幣重新修正，以減少民眾誤會。

二、應正視房地合一稅中隱含之中央地方財政矛盾

如前所述，房地合一稅於計算交易所得時，為避免與土地增值稅重複課稅，允許納稅義務人申報時自所得額減除土地增值稅稅單記載之當次及前次移轉現值之差額，即土地漲價總數額。

惟有民眾為規避房地合一稅針對短期出售不動產課徵之高稅率，遂於申報土地增值稅時刻意抬高移轉現值，使出售房地所得額降低而減少稅負。即使土地增值稅適用最高稅率 40%，然於房地合一稅卻可省下 45% 高稅率計算之稅額，仍有 5% 之節省空間。

為避免上開弊端，財政部於 2021 年 7 月 1 日修正房地合一稅制(即前述 2.0 措施)增加申報土地增值稅當次移轉現值上限之規定：無論於土地增值稅稅單記載之當次移轉現值為何，於 2.0 措施下最高僅能以當年度公告土地現值扣除前次移轉現值，避免房地合一稅稅收損失。

前述稅收損失看似解決，惟此舉卻對中央及地方財政長期累積之財政矛盾火上加油。地方政府近期為充實歲入，幾乎每年都調漲公告土地現值，期能靠土地增值稅補充財政所需。然而此舉在 2.0 措施下，卻會使可以申報扣除的土地移轉現值增高，導致房地合一稅稅收下降，形成中央及地方立場互相矛盾之現象。

財政部為督促地方政府注意財政狀況及健全房市，每個月皆定期邀集各縣市政府研商公告土地現值調整情況，並於官方網站公告各縣市政府每年實際調幅，無疑是利用外界壓力促使地方政府「合理調高」

土地公告現值。然而現在於 2.0 措施下訂定上限，可能有地方政府以為如繼續調高公告現值反應實際房市，將導致中央房地合一稅稅收下降而不敢調整。財政部先前所作之努力可能就此功虧一簣，建議三思。

三、我國房屋稅自用規定相對寬鬆，建議可適時調整

目前我國房屋稅條例及相關子法規定，本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內，且無出租使用，即可適用自用稅率 1.2%。此規定已較各國房屋稅自用認定條件為寬鬆，且與國人實際居住自用需求情形不符。舉如：新加坡不動產稅依房屋屬自用或非自用，適用差別稅率，而自用的標準為持有人必須符合包含實際居住及無出租營業等多項條件外，持有多棟房屋者也僅可選擇 1 戶適用自用稅率。

韓國綜合不動產持有稅亦有針對自用與非自用課徵不同稅率之規範，惟其自用的標準為持有 3 戶以下或特定地區 2 戶，亦較我國嚴格。前述特定地區指韓國房價上漲幅度較顯著、房市交易較熱的地區，包含首爾市、世宗市全境和釜山市、京畿道部分地區。

長期來看，我國仍應適時評估調整我國房屋稅條例中關於自用住宅之規定，以維繫租稅公平，並促使多屋者釋出房屋。

四、我國房屋稅租稅負擔已偏低，應審慎評估調降自用稅率之合宜性

從前述主要國家稅制來看，韓國持有不動產需同時繳納國稅(綜合不動產持有稅與農漁村特別稅)及地方稅(地方財產稅與地方教育稅)，且不動產持有稅及地方財產稅稅制皆根據房屋評定價格實施累進差額稅制，較我國採單一比例稅制更強調量能課稅原則。

此外，我國房屋稅稅基評定仍與房屋市值有不小差距(黃耀輝等，2018)²⁵，造成房屋持有人實際負擔稅負不高。如本次修法再行調降房屋稅自用稅率，不僅與我國推動房屋稅負合理化政策目標有所異，恐對我國打擊房市炒作政策力道有所影響，爰建議財政部應就對於當前穩定房市政策目標、稅收影響等面向再行思考，審慎評估調降自用稅率之合宜性。

²⁵ 黃耀輝等(2018)研究指出，民國 105 年度台北市調整房屋標準單價前，標準單價/造價比率介於 14%至 24%。調整後則介於 47%至 56%，雖大幅提升，惟仍與實際價格有段距離。

參考文獻

1. Bundesfinanzministerium, 2022, *Die neue Grundsteuer – Fragen und Antworten*, <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>, Last visit: June 22, 2023.
2. Destatis, 2022, *Finanzen und Steuern: Realsteuervergleich - Realsteuern, kommunale Einkommen- und Umsatzsteuerbeteiligungen 2021*, https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publicationen/Downloads-Realsteuern/realsteuervergleich-2141010217004.pdf?__blob=publicationFile, Last visit: July 4, 2023.
3. IRAS, 2023a, *Annual Value*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/annual-value>, Last visit: August 16, 2023.
4. IRAS, 2023b, *Property Tax Rates*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/property-tax-rates>, Last visit: August 18, 2023.
5. IRAS, 2023c, *Lower Property Tax Rates for Owner-Occupied Residential Properties*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/property-tax-reliefs/lower-property-tax-rates-for-owner-occupied-residential-properties>, Last visit: August 16, 2023.
6. IRAS, 2023d, *Who Should Pay Stamp Duty*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/basics-of-stamp-duty-for-property/who-should-pay-stamp-duty>, Last visit: August 17, 2023.
7. IRAS, 2023e, *Buyer's Stamp Duty (BSD)*, [https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/buyer's-stamp-duty-\(bsd\)](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/buyer's-stamp-duty-(bsd)), Last visit: August 17, 2023.
8. IRAS, 2023f, *Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)*, [https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer's-stamp-duty-\(absd\)](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer's-stamp-duty-(absd)), Last visit: August 18, 2023.
9. IRAS, 2023g, *Seller's Stamp Duty (SSD) for Industrial Property*, [https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-\(ssd\)-for-industrial-property](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-(ssd)-for-industrial-property), Last visit: August 18, 2023.

10. IRAS, 2023h, *Seller's Stamp Duty (SSD) for Residential Property*, [https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-\(ssd\)-for-residential-property](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-(ssd)-for-residential-property), Last visit: August 18, 2023.
11. IRAS, 2023i, *Gains from sale of property, shares and financial instruments*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/individual-income-tax/basics-of-individual-income-tax/what-is-taxable-what-is-not/gains-from-sale-of-property-shares-and-financial-instruments>, Last visit: August 18, 2023.
12. IRAS, 2023j, *Taxable & Non-Taxable Income*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/corporate-income-tax/income-deductions-for-companies/taxable-non-taxable-income#determining-the-existence-of-trade>, Last visit: August 24, 2023.
13. 법제처 국가법령정보센터, 2022a, *인지세법*, <https://www.law.go.kr/법령/인지세법>, Last visit: June 21, 2023
14. 법제처 국가법령정보센터, 2022b, *소득세법*, <https://www.law.go.kr/법령/소득세법>, Last visit: June 30, 2023
15. 법제처 국가법령정보센터, 2023a, *지방세법*, <https://www.law.go.kr/법령/지방세법>, Last visit: June 17, 2023.
16. 법제처 국가법령정보센터, 2023b, *종합부동산세법*, <https://www.law.go.kr/법령/종합부동산세법>, Last visit: June 20, 2023.
17. 財政部, 2023, *房地合一稅 2.0 改革重點*, <https://www.mof.gov.tw/houseandland/multiplehtml/b059144336e54b11baba75a3468828ac>, 最後瀏覽日期: 2023 年 7 月 27 日。
18. 財政部臺北國稅局, 2021, *房地合一稅 2.0 六大修法重點一覽表*, https://www.ntbt.gov.tw/singlehtml/cd61d91304fc4fb194571fe_a1d82ba35?cntId=fa38f9d9fdae496b82ee5ce5061d2041, 最後瀏覽日期: 2023 年 7 月 5 日。
19. 財政部稅務入口網, 2023a, *房屋稅的稅率與計算*, <https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/house-tax/5qYVKWW>, 最後瀏覽日期: 2023 年 6 月 30 日。

20. 財政部稅務入口網，2023b，*貳、地價稅的課徵*，<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/land-value-tax/bD9Bk19>，最後瀏覽日期：2023年7月3日。
21. 行政院，2023，*房屋稅差別稅率2.0方案*，<https://www.ey.gov.tw/Page/448DE008087A1971/46c1e335-3bff-4efb-a225-d972b18ba46a>，最後瀏覽日期：2023年7月17日。
22. 黃耀輝、陳清秀、羅時萬，2018，*我國不動產持有稅負擔之研究*，*財稅研究*，47(5)，62-104。
23. 蘇建榮、林恭正、姚明鴻，2014，*健全不動產稅制之研究*，財政部103年度委託研究報告，下載網址：<https://www.grb.gov.tw/search/planDetail?id=8215852>，最後瀏覽日期：2023年5月17日。