

## 議題研析

### 一、議題：房屋稅改採總歸戶計徵之芻議

### 二、議題所涉重點

據報載，臺北市議員簡舒培指出，房屋稅計算標準，以房屋評定現值乘以稅率，大群館若為單一門牌，應繳納 6 萬 4,388 元，1998 年落成至今年共應繳納 121 萬 5 千元；但大群館切割為 99 個門牌，每個門牌依《房屋稅條例》第 15 條第 1 項第 9 款規定，現值為 10 萬元以下不用繳納房屋稅。因此，大群館至今從未繳納房屋稅。柯文哲市長回應，這是法律漏洞；議員戴錫欽批柯講話不精準，認為柯備詢時不該說「制度漏洞」，建議柯應說「合法節稅」。

### 三、議題所涉法律：

房屋稅固應依中央制定之《房屋稅條例》稽徵；另依《財政收支劃分法》第 4 條規定，其為直轄市及縣(市)稅。因此，各地方均另定有自治條例，以為徵稅依據。但以上現象，非地方政府有能力依其職權調整，以臻公平合理。

### 四、議題簡要研析

#### (一)房屋稅按屋計價課稅

主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值（《房屋稅條例》第 10 條第 1 項）。房屋稅依房屋現值課徵（同條例第 5 條第 1 項）。但住

家房屋現值在新臺幣十萬元以下者，免稅（同條例第15條第1項第9款）。因此，儘管各地方政府就其轄區內房屋有評定其現值之權力，但仍受限於前揭規定，不能決定住家房屋之起徵點。

## （二）房屋稅不得就同一轄區內全部房屋合併計徵

地價稅依《土地稅法》第15條第1項規定，應就每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。但《房屋稅條例》無類似規定，且依同條例第5條第1項第1款末段規定「各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率」，顯然房屋稅不得比照《土地稅法》前揭規定，就房屋所有權人在同一轄區內全部房屋合併計徵。以上規定，也限制了地方政府採合併課稅之可能性。

## （三）各屋個別計徵房屋稅未必有利經濟弱勢者

各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率之規定，對於應稅房屋多者固然不利，但對於免稅房屋多者則甚有利。然而現實生活中，應稅房屋多者未必比免稅房屋多者富有，報載之大群館即其顯例。

此外，擁有數戶勉強符合起徵點房屋者，其現值總額也可能遠低於一戶豪宅，而比後者適用更高稅率。

## （四）建議房屋稅宜比照地價稅採歸戶總額課徵

綜上所見，房屋稅宜比照地價稅採歸戶總額課徵。必要時，更應採累進稅率，以期量能課稅。乃須重新檢討並修正《房屋稅條例》相關規定。

### 1、分類歸戶計徵房屋稅仍屬必要

房屋用途多樣化，改採總歸戶計徵房屋稅宜仿效現行地價稅制，按其使用別（如住宅、營業）及使用狀態（自用、出租或閒置）分類歸戶，以免損及基本住居生活或妨礙企業正常發展。

## 2、應視住宅及經濟政策以定其稅率

房屋分類歸戶之後，應視住宅及經濟政策以決定稅率（單一稅率、差別稅率或累進稅率）。如住宅政策獎勵自用或出租，宜減輕其稅賦；同時加重閒置者之稅賦。營業用房屋，亦然。

**撰稿人：李基勝**