

議題研析

一、題目：建構國房稅之關鍵問題研析

二、所涉法規

《房屋稅條例》、《財政收支劃分法》

三、探討研析

(一)背景說明

報載，有立法委員提案修正《房屋稅條例》，擬降低單一自住房屋稅率，並累進課徵「國房稅」，最高稅率得為 10%。財政部回應，房屋稅屬於地方重要財源，統一修法對各縣市影響不一，須尊重地方首長看法。

(二)房屋稅由稅基與稅率共同決定

雖然《財政收支劃分法》第 4 條及第 12 條規定，房屋稅為地方稅；但其稽徵依據之《房屋稅條例》卻係中央立法，地方執行，而形成房屋稅額之稅率由中央定之（《房屋稅條例》第 5 條），稅基（房屋現值）由地方定之（同條例第 10 條及第 11 條）。

$$\text{房屋稅應納稅額} = \text{房屋課稅現值} \times \text{稅率}$$

房屋課稅現值

$$= \text{核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \\ \times \text{折舊年數}) \times \text{街路等級調整率 (地段率)}$$
$$\text{核定單價} = \text{標準單價} \times (1 \pm \text{各加減項之加減率}) \\ \pm \text{樓層高度之超高}$$

房屋稅僅限住家用房屋得適用差別稅率，但只能以戶數區

別，不問其面積大小或價格高低（《房屋稅條例》第 5 條第 1 項第 1 款）。至於其他房屋則視其用途採不同的單一稅率（同條項第 2 款及第 3 款）。房屋稅率低者為 1.5%，最高者為 5%，固難謂不低。惟據財政部委託研究得知，2013 年地方政府所訂定之房屋構造標準單價低於實際工程造價甚多，不及實際工程費單價的五分之一¹。

儘管近年來，於實務上，地方政府上得透過房屋課稅現值之調整，調整其課稅現值，進而影響其實質稅率之高低（詳上列計算式）。然而地方政府仍舊難能有效調整房屋課稅現值，使其貼近一般正常交易價格。因為一旦如此調整，尋常人家殆難以負擔，故為顧及其納稅能力而不得不調低課稅現值。

臺北市政府 2017 年為鼓勵房屋自住，全國首創「單一旦自住」課輕稅，透過調降稅基使房屋稅實質稅率從 1.2% 降至 1.0% 之後，擬於 2020 年再調降為 0.6%。嘉義縣與臺南市也擬跟進。其作法乃透過房屋課稅現值之折減（《臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點》第 21 點）。

(三) 建構囤房稅不能只修正房屋稅率

從上可見，地方政府若無意配合中央政策，重課囤房稅，仍舊可以在法定稅率不變的前提下，以調整房屋課稅現值之方式，達成實質減稅之效果。因此，如擬以房屋稅抑制囤房者，顯然不能只修正房屋稅率，而應全面檢討現行房屋稅制。換言之，稅基合理化之重要性不下於稅率之高低。

(四) 稅基偏低乖離實價是當前房屋稅不能合理化的根源

如前述，根據學者研究，房屋課稅現值不及實際工程費單

¹ 蘇建榮、林恭正、姚名鴻，〈健全不動產稅制之研究〉（財政部委託研究，計畫編號：103m of002），2014 年，53 頁以下，<http://grbsearch.stpi.narl.org.tw/search/planDetail?id=8215852&docId=0>，瀏覽日期：2018 年 9 月 24 日。

價的五分之一，而後者更低於實際交易價格。當房屋課稅現值偏低時，縱使法定稅率高達 10%，其稅額也不高。茲以筆者住家為例，距捷運頂溪站未逾 500 公尺的 40 年老公寓，2018 年登錄實價 1,150 萬元，房屋稅與地價稅合計未逾 4,700 元（房屋稅不及 2,100 元），實質稅率約 0.04%。縱使就此等房屋課以 10% 房屋稅，應納稅額不超過 17,500 元，遠不及一個月的租金。

惟若同一房地，房屋稅與地價稅均按登錄實價課徵 3.6%，則高達 41.4 萬元，若不能將該稅額有效轉嫁租金，對於囤房者之打擊難謂不大。然而同一房地，若按實價課徵自住稅率 1.2% 之房屋稅及地價稅²，將高達 13.8 萬元，再折半為 0.6%，也高達 6.9 萬元，豈是一般受薪階級得以承擔。

四、建議事項

建構囤房稅不能只調整稅率，或只調整稅基（房屋課稅現值），而應全面檢討房屋稅制。為免只調稅率的囤房稅，造成打擊錯誤，建構囤房稅之前，應先解決以下問題：

（一）合理稅基應合理化

房屋課稅現值應以什麼價格為基礎？登錄實價或工程造價或其加權價格？工程造價沒有住家與非住家之區別，但同樣的房屋卻可能因其用途不同而異其交易價格。因此，在在需要理當重新檢討，建立一個合乎常理的價格基礎，且不能乖離一般正常交易價格太遠。否則，不同交易價格的房屋，卻課同樣的稅，很容易喪失公平性，也可能形成炒作空間。

（二）稅率合理化

自用住宅稅應否免稅？若不免稅，其稅率應以若干為當？又適用自用住宅稅率之條件應否繼續沿用現行制度，而不問房

²事實上，當前自用住宅地價稅稅率為0.1%，但於都市土地面積不得超過300平方公尺，非都市土地不得超過700平方公尺（《土地稅法》第17條）。

屋大小或價格高低？也有重新檢討之必要。只問戶數，不問面積大小，或價格高低，將造成一戶豪宅之稅率低於三、四戶小套房的詭異現象。

撰稿人：李基勝